

**中粮置业投资有限公司
公司债券 2016 年年度报告**

二〇一七年四月

重要提示

一、公司董事、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，并承担相应的法律责任。

二、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。

三、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。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节 风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示	1
重大风险提示	2
第一节 释义	5
一、释义	5
第二节 公司及相关中介机构简介	6
一、公司信息	6
二、信息披露事务负责人和联系方式	6
三、公司基本情况简介	6
四、信息披露及备置地点	6
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	7
六、相关中介机构情况	9
第三节 公司债券事项	10
一、公司已发行公司债券基本情况	10
二、募集资金使用情况	11
三、跟踪评级情况	12
四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况	13
五、债券持有人会议召开情况	13
六、债券受托管理人履行职责的情况	13
七、相关事项	14
第四节 财务和资产情况	15
一、主要会计数据和财务指标	15
二、非标准审计报告所涉及事项情况	17
三、主要资产和负债的变动情况	17
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	19
五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况	20
六、对外担保的增减变动情况	21
七、银行授信情况及偿还银行贷款情况	21

八、会计政策、会计估计变更及差错更正情况.....	21
第五节 业务和公司治理情况	22
一、公司业务情况.....	22
二、主要经营情况.....	26
三、公司发展战略.....	28
四、公司可能面临的风险.....	30
五、业务往来严重违约事项情况.....	32
六、独立性情况.....	32
七、非经营性往来占款、资金拆借及违规担保情况.....	33
八、公司治理和内部控制等方面情况.....	33
第六节 重大事项	34
一、关于重大诉讼、仲裁或重大行政处罚事项.....	34
二、关于破产重整相关事项.....	34
三、关于公司债券暂停上市或终止上市风险.....	34
四、关于司法机关调查事项.....	34
五、其他重大事项.....	34
第七节 财务报告	36
一、2016 年度财务报告	36
二、保证人 2016 年度财务报告	36
第八节 备查文件	37
一、本年度报告及摘要的备查文件	37
二、查阅方式	37

第一节 释义

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、发行人	指	中粮置业投资有限公司
中粮集团	指	中粮集团有限公司
大悦城地产	指	大悦城地产有限公司
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
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
主承销商、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
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
登记机构	指	中国证券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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2016年度
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

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

姓名	尹作斌
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	010-85005793
传真	010-85619852
电子信箱	yinzb@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

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司财务部

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

（一）控股股东

报告期内，公司控股股东未发生变化。

截至报告期末，公司控股股东为佑城有限公司，持有公司股权比例为 100%。

佑城有限公司于 2012 年 11 月 6 日在香港注册成立，主要业务为投资控股。佑城有限公司原为大悦城地产有限公司 全资控股的二级子公司，经股权转让后，由大悦城地产有限公司一级子公司立运有限公司持股 51%，Joy City Commercial Property Fund L.P.持股 49%。中粮集团有限公司间接控股大悦城地产有限公司。

截至 2016 年 12 月 31 日，佑城有限公司资产总额为 1,188,788.10 万元，负债总额为 22.04 万元，所有者权益为 1,188,766.06 万元；2016 年度，佑城有限公司实现营业收入 0 万元，利润总额-2.62 万元，净利润-2.62 万元。

（二）实际控制人

报告期内，公司的实际控制人未发生变化。

截至报告期末，公司的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

（三）董事、监事和高级管理人员

报告期内，公司的董事、监事和高级管理人员变更如下：

姓名	担任的职务	变动情形	出生年月	任期起始时间
迟京涛	董事	离任	1963 年 01 月	2010 年 02 月
韩石	董事、总经理	离任	1967 年 10 月	2010 年 02 月
吴文婷	监事	离任	1963 年 01 月	2010 年 02 月
王之盈	董事	新任	1970 年 08 月	2016 年 10 月
周鹏	董事	新任	1978 年 01 月	2016 年 10 月
庄丽	监事	新任	1971 年 12 月	2016 年 10 月

1、原任职情况及变动原因

韩石先生因个人事务原因，不再担任公司董事及总经理职务，总经理一职暂时空缺；迟京涛先生因公司股东佑城有限公司正常人事任命安排原因，不再担任公司董事；吴文婷女士因公司股东正常人事任命安排原因，不再担任公司监事。

2、新任职人员聘任安排及基本情况

（1）新任职人员聘任安排

根据公司股东佑城有限公司《关于中粮置业投资有限公司董事的委派函》，王之盈先生、周鹏先生担任公司董事；根据公司股东佑城有限公司《中粮置业投资有限公司监事的委派函》，庄丽女士担任公司监事。

（2）新任职人员简历

王之盈先生：现任公司董事。1970 年 8 月出生，大学本科学历，法学学士学位，北京大学社会学专业。曾任北京农业工程大学校报编辑；北京农业工程大学党委宣传部副主任科员、副部长；北京农业大学党委宣传部副部长；中组部组织局五处副处级调研员；中组部干部教育局干教三处、培训保障处处长；中组部干部教育局综合处处长；中组部干部教育局副巡视员、综合处处长；中国食品有限公司副总经理、总法律顾问；中粮集团人力资源部总监。

周鹏先生：现任公司董事。1978 年 1 月出生，硕士研究生学历，经济学硕士学位，英国纽卡斯尔卢桑比亚大学项目管理专业。曾任建设部科技信息研究所科员；三亚亚龙湾开发股份有限公司副经理；中粮置业投资有限公司投资发展部、预算合约部经理、西单大悦城总经理助理兼推广总监、朝阳大悦城副总经理、建设管理中心副总经理；中粮置地预算合约小组组长；中粮置地北京公司朝阳大悦城总经理；中粮置地北京公司副总经理、总经理，中粮（北京）农业生态谷发展有限公司总经理；中粮置地总经理助理。

庄丽女士：现任公司监事。1971 年 12 月出生，大学本科学历，管理学学士学位，首都经贸大学审计专业。曾任日本柯尼卡株式会社北京有限公司财务经理；毕马威华振会计师事务所高级经理；美国桥公司北京代表处（原道琼斯）财务副总监；中发道勤会计师事务所高级经理；中粮生化能源事业部审计部副总经理；中国粮油控股有限公司审计部内控高级经理；中粮置业财务部高级经理、法务审计部总经理助理、审计监察部副总经理；中粮置地有限公司审计监察部副总经理。

六、相关中介机构情况

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、杨宏浩
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

报告期内公司聘请的会计师事务所、债券受托管理人和资信评级机构未发生变更。

第三节 公司债券事项

一、公司已发行公司债券基本情况

(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) 债券发行日：2016 年 1 月 14 日

(六) 债券到期日：2021 年 1 月 14 日

(七) 债券余额：人民币 30 亿元

(八) 债券利率：当前票面利率为 3.20%。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。

(九) 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期支付。本期债券与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) 上市交易场所：上海证券交易所

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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。

（十四）调整票面利率选择权：本公司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。公司将于本期债券第 3 年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。若公司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。报告期内不涉及公司债券的调整票面利率选择权行使事项。

（十五）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，将持有的本期债券将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。报告期内不涉及公司债券的投资者回售选择权行使事项。

二、募集资金使用情况

截至报告期末，公司已发行公司债券为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），债券余额为 30 亿元。

截至 2016 年 12 月 31 日，上述债券募集资金已全部使用。其中，178,600.00 万元用于借给子公司上海新兰，用于置换银行借款；56,987.00 万元借款给子公司西单大悦城有限公司，用于支付其与中土畜三利实业发展有限公司往来款；8,000.00 万元用于偿还子公司北京弘泰基业房地产有限公司往来款，子公司用于支付朝阳大悦城商户返款；10,000.00 万元用于偿还子公司北京昆庭资产管理有限公司往来款，子公司用于支付建筑面积补差款；12,000.00 万元借款给西单大悦城有限公司，用于置换中粮财务有限责任公司借款；31,832.83 万元用于偿还发行人中粮广场项目委贷本金及利息；780.00 万元用于偿还发行人子公司北京昆庭资产管理有限公司借款。以上用途使用募集资金共计 298,199.83 万元，剩余部分用于支付中介机构费用、支付手续费与工本费等。上述募集资金的使用与中国证监会（证监许可〔2015〕2859 号文）核准的用途、募集说明书中承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

公司募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序，并依照账户及资金三方监管协议的约定对监管银行及债券受托管理人履行了相关程序。

三、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，中诚信证评将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期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期债券偿债保障情况等因素，以对本期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）发生可能影响本期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。

中诚信于 2016 年 6 月 29 日在上交所网站公告了《中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2016）》，提请投资者关注。跟踪评级情况如下：

表：报告期内发行人主体信用等级及评级展望

时间	评级公司	主体信用等级	评级展望
2016.06.29	中诚信证券评估有限公司	AA+	稳定

截至本报告出具之日，发行人未在中国境内发行其他债券、债务融资工具，不存在资信评级机构对公司进行的主体评级与公司债券存在差异的情形。

四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

（一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情

未发生变更。

（二）披露增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况、变化情况

1、保证担保

无担保。

2、抵押或质押担保

无抵押或质押担保。

3、其他增信方式

无其他增信方式。

4、偿债计划或采取其他偿债保障措施

报告期内，本公司公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

5、专项偿债账户

公司为中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）设置了专项偿债账户（银行：中国工商银行北京朝阳门支行；户名：中粮置业投资有限公司；账号：0200216919000011625），报告期内，公司专项偿债账户均按照募集说明书中的承诺正常使用。

五、债券持有人会议召开情况

报告期内，本公司发行的公司债券未召开债券持有人会议。

六、债券受托管理人履行职责的情况

中信建投证券作为“16 中粮 01”的受托管理人，于报告期内严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。

截至本报告出具之日，中信建投证券就发行人的重大事项发布了相关重大事

项临时受托管理事务报告，包括发行人董事、监事发生变动等重大事项。

中信建投证券将于 2017 年 6 月 30 日前在上交所网站公告“16 中粮 01”的年度受托管理事务报告，并通过指定渠道定向发布“16 中粮 01”的年度受托管理事务报告，提请投资者关注。

七、相关事项

截至本报告出具之日，发行人未在中国境内发行其他债券、债务融资工具，无其他相关事项。

第四节 财务和资产情况

一、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标

表：公司主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同比变动比例	变动原因
总资产	3,872,805.32	3,637,131.13	6.48%	-
归属于母公司股东的净资产	1,742,745.57	1,710,377.22	1.89%	-
营业收入	334,931.47	216,824.51	54.47%	1
归属于母公司股东的净利润	123,071.89	72,255.58	70.33%	2
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	206,886.54	143,824.90	43.85%	3
经营活动产生的现金流量净额	152,790.44	59,848.65	155.29%	4
投资活动产生的现金流量净额	-168,638.41	-2,527.13	6573.11%	5
筹资活动产生的现金流量净额	-61,444.25	14,892.04	-512.60%	6
期末现金及现金等价物余额	79,211.59	156,504.21	-49.39%	7
流动比率	1.22	1.79	-31.84%	8
速动比率	0.30	0.33	-9.12%	-
资产负债率	51.87%	48.87%	6.14%	-
EBITDA 全部债务比	0.20	0.14	39.80%	9
利息保障倍数	4.31	2.27	90.02%	10
现金利息保障倍数	5.44	2.11	157.90%	11
EBITDA 利息保障倍数	4.24	2.15	96.98%	12
贷款偿还率（%）	100.00%	100.00%	-	-
利息偿付率（%）	100.00%	100.00%	-	-

注：上述财务指标计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/ 流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

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

（二）变动原因分析

1、营业收入

2016年度公司营业收入较2015年度增长54.47%，主要是由于上海大悦城·天悦壹号结算确认收入。

2、归属于母公司股东的净利润

2016年度公司归属于母公司股东的净利润较2015年度增长70.33%，主要是由于上海大悦城·天悦壹号结算确认收入所致。

3、息税折旧摊销前利润（EBITDA）

2016年度公司息税折旧摊销前利润较2015年度增长43.85%，主要是由于上海大悦城·天悦壹号结算确认收入所致。

4、经营活动产生的现金流量净额

2016年度公司经营活动产生的现金流量净额增长155.29%，主要是由于上海大悦城·天悦壹预售款增加且工程建设支出减少。

5、投资活动产生的现金流量净额

2016年度公司投资活动产生的现金流量净流出额较2015年度变化较大，主要是由于向中土畜三利实业发展有限公司支付北京昆庭资产管理有限公司股权收购款所致。

6、筹资活动产生的现金流量净额

2016年度公司筹资活动产生的现金流量净额较2015年度变化较大，主要是由于偿还中粮集团永续债本金及利息所致。

7、期末现金及现金等价物余额

2016年期末现金及现金等价物余额较2015年减少49.39%，主要是由于报告

期内公司加入大悦城地产资金池，导致账面货币资金转入其他应收款。

8、流动比率

2016年末公司流动比率较2015年末减少31.84%，主要是由于上海大悦城·天悦壹号预售楼款增加，以及部分长期借款将于一年内到期使流动负债增加，流动比率下降。

9、EBITDA 全部债务比

2016年末公司EBITDA全部债务比较2015年末增长39.80%，主要是由于上海大悦城·天悦壹号结算确认收入导致EBITDA增加所致。

10、利息保障倍数

2016年公司利息保障倍数较2015年增长90.02%，主要是由于上海大悦城·天悦壹号结算确认收入导致利润大幅提升所致。

11、现金利息保障倍数

2016年公司现金利息保障倍数较2015年增长157.90%，主要是由于上海大悦城·天悦壹号销售回款增加，且工程建设支出减少，导致经营活动产生的现金流量净额大幅增加所致。

12、EBITDA 利息保障倍数

2016年公司EBITDA利息保障倍数较2015年度增长96.98%，主要是由于上海大悦城·天悦壹号结算确认收入导致EBITDA增加所致。

二、非标准审计报告所涉及事项情况

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，本项不适用。

三、主要资产和负债的变动情况

（一）主要资产负债情况

表：公司主要资产负债情况

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	同比变动比例	变动原因
货币资金	79,211.59	156,504.21	-49.39%	1
应收账款	10,097.03	8,608.05	17.30%	-

项目	2016 年末	2015 年末	同比变动比例	变动原因
预付款项	1,725.06	2,109.53	-18.23%	-
其他应收款	169,496.07	10,496.31	1514.82%	2
存货	850,470.65	782,295.65	8.71%	-
其他流动资产	2,298.57	-	-	3
长期股权投资	151,510.11	197,389.28	-23.24%	-
投资性房地产	2,402,170.00	2,326,840.00	3.24%	-
固定资产净值	46,265.05	51,775.50	-10.64%	-
在建工程	123,656.72	82,516.42	49.86%	4
无形资产	21,249.39	18,596.17	14.27%	-
短期借款	135,513.00	63,915.00	112.02%	5
应付账款	243,171.24	182,777.75	33.04%	6
预收款项	165,993.24	65,087.43	155.03%	7
应付职工薪酬	6,742.36	7,380.12	-8.64%	-
应交税费	12,828.76	5,310.52	141.57%	8
应付利息	43,509.48	33,643.60	29.32%	-
应付股利	24,816.84	25,646.39	-3.23%	-
其他应付款	143,914.69	151,865.51	-5.24%	-
一年内到期的非流动负债	144,608.00	1,390.00	10303.45%	9
长期借款	478,164.27	956,426.83	-50.01%	10
应付债券	298,759.32	-	-	11
递延所得税负债	310,690.43	283,852.91	9.45%	-

（二）变动原因分析

1、货币资金

2016 年末公司货币资金较 2015 年末减少 49.39%，主要是由于报告期内公司加入大悦城地产资金池，导致账面货币资金转入其他应收款。

2、其他应收款

2016 年末公司其他应收款较 2015 年末增加 1514.82%，主要是由于报告期内公司加入大悦城地产资金池，导致账面货币资金转入其他应收款。

3、其他流动资产

2016 年末公司其他流动资产新增 2,298.57 万元，主要是待抵扣进项税、预缴所得税和其他税费的重分类。

4、在建工程

2016 年末公司在建工程较 2015 年末增加 49.86%，主要是由于中粮置地广场

项目建设支出增加。

5、短期借款

2016 年末公司短期借款较 2015 年末增加 112.02%，主要是由于公司通过中粮财务有限责任公司借入委托贷款 103,313 万元所致。

6、应付账款

2016 年末公司应付账款较 2015 年末增加 33.04%，主要由于是上海大悦城二期开发导致应付工程款及应付土地拆迁款增加。

7、预收款项

2016 年末公司预收款项较 2015 年末增加 155.03%，主要是由于上海大悦城·天悦壹号预售款增加所致。

8、应交税费

2016 年末公司应交税费较 2015 年末增加 141.57%，主要是由于上海新兰房地产开发有限公司应交土地增值税增加所致。

9、一年内到期的非流动负债

2016 年末公司一年内到期的非流动负债较 2015 年末变动较大，主要是由于上海新兰房地产开发有限公司部分长期借款将于一年内到期。

10、长期借款

2016 年末公司长期借款较 2015 年末减少 50.01%，主要是由于上海新兰房地产开发有限公司偿还了部分长期借款所致。

11、应付债券

2016 年末公司新增应付债券 298,759.32 万元，主要是由于报告期内公司发行 30 亿元公司债券所致。

（三）逾期未偿还债项情况

报告期内，本公司未发生债务逾期未偿还情况。

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

（一）受限资产

本公司报告期内所有权和使用权受到限制的资产总额为 2,647,389.09 万元，构成如下：

表：公司受限资产情况

单位：万元

抵、质押人	抵、质押权人	抵、质押资产	抵押资产账面价值	借款余额	抵押到期时间
西单大悦城有限公司	中行农行银团	投资性房地产， 固定资产，无形资产	843,850.96	76,921.33	2022/11/29
北京弘泰基业房地产有限公司	中行农行建行银团	投资性房地产， 固定资产，无形资产	602,880.99	168,800.00	2028/12/3
大悦城（天津）有限公司	工行中行银团	投资性房地产	456,600.00	101,567.94	2024/6/1
上海新兰房地产开发有限公司	银团	存货、投资性房地产	744,057.14	235,883.00	2024/10/24
合计	-	-	2,647,389.09	583,172.27	-

（二）其他优先偿付负债

截至本报告出具之日，公司除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的有限偿付负债情况。

截至本报告出具之日，公司资产抵押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至2016年12月31日，发行人直接债务融资工具发行情况如下：

表：已发行债务融资工具及其他直接债务融资情况

证券代码	证券名称	发行日期	发行期限	发行规模（亿元）	证券类别	截至报告期末付息兑付情况
136147.SH	16 中粮 01	2016.01.12	5(3+2)年	30.00	公司债券	不适用
合计	-	-	-	30.00	-	-

截至报告期末，除“16 中粮 01”公司债券，发行人未在中国境内发行其他债券和债务融资工具。

六、对外担保的增减变动情况

截至报告期末，本公司无对外担保事项。报告期内，本公司对外担保无增减变动情况。

七、银行授信情况及偿还银行贷款情况

（一）银行授信情况、使用情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司获得主要贷款银行的授信额度为 171.49 亿元，其中未使用授信额度为 70.06 亿元，未使用授信额度占比 40.86%。

（二）银行贷款偿还情况（包括按时偿还、展期及减免情况）

报告期内，公司银行贷款等有息债务均按时偿还，不存在有息债务违约、展期或减免情形。

八、会计政策、会计估计变更及差错更正情况

（一）会计政策变更情况

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
将自 2016 年 5 月 1 日起本公司经营活动发生的房产税、土地使用税、车辆使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调整利润表税金及附加本年金额 28,236,868.64 元，调减利润表管理费用本年金额 28,236,868.64 元。

（二）会计估计变更情况

本公司本年度无重大会计估计变更事项。

（三）前期重大会计差错更正情况

本公司本年度无前期重大会计差错更正情况。

第五节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司从事的主要业务

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。

（二）主要产品及其用途

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。

1、出租业务板块

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。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，主要为发行人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来年后基本维持在 98% 左右。

2、房地产销售业务板块

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和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。公司出售的房地产项目主要包括朝阳大悦城公寓、天津大悦城悦府、上海大悦城·天悦壹号。

3、物业服务业务板块

公司从商业物业“先商业、后运营、再物业”的本质特点出发，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，涵盖了从服务型招商管理、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。

4、酒店公寓业务板块

公司持有西单大悦城酒店公寓等经营物业，酒店公寓业务在公司整体业务中的收入占比较少，但作为大悦城商业综合体中的重要物业形态，也是公司收入的关键构成。北京大悦城酒店公寓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般分，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。

（三）经营模式

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。

（四）所属行业状况

1、商业物业开发经营行业状况

商业物业的长期走势与经济发展息息相关，随着中国国际地位的不断提高，城市化进程的不断加速以及产业结构转变等因素必然会拉动国内对于商业物业的需求。秉承国家“十二五”规划总体构思，响应扩大内需和区域协调发展的号

召，商业物业运营因其产业相关度高、带动性等特点，已成为促进消费和经济转型的重要载体，并将成为行业转型发展的关键力量。从短期来看，内需市场启动将促使市场本身释放对办公物业、商业物业以及物业服务的强劲需求；随着扩大内需的不断深入，多元化和高品质的消费需求将应运而生，由此推动商业物业向多元化、个性化和品质化方向发展。从长期来看，商业物业的发展，有利于助推区域经济发展和区域城市化进程，区域经济的快速发展又进一步激发其对于商业物业的总需求。同时，国家优先发展现代服务业，积极推进地方经济社会发展建设项目规划，都为商业物业行业的发展起到保驾护航的作用。

我国商业物业经营发展大致经历了以下几个阶段：一、1980 年至 1995 年，港澳地产商对五星级酒店和高档写字楼进行建设和投资；二、1995 年至 1998 年，住房制度改革和旧城商业区改造为商业物业经营带来了新的发展契机；三、1998 年至 2002 年，房地产开发商以高姿态进入商业物业运营市场，商业物业运营转变为独立、高利润的产业；四、2002 年至 2005 年，商业物业出现局部过剩，空置率居高不下，大量商业物业开发企业出现销售危机；五、2005 年开始，随着我国经济的飞速发展以及加入世贸组织后大量外企进驻中国市场，给商业物业的发展奠定了良好基础，商业物业运营市场在快速发展的同时逐渐走向有序和成熟，商业中心服务的目标也面临转向；六、2008 年全球爆发金融危机，商业物业的需求量随着国内外投资者需求减少而下降；七、从 2009 年至今，我国经济从金融危机中缓慢复苏，商业物业行业也随着市场复苏呈快速发展状态。

在通胀压力越来越大的预期下，商业物业投资价值再次提升，投资需求开始积极转向商业物业市场。以北京为例，2011 年至 2016 年，北京的写字楼市场需求旺盛，来自国内外的企业办公需求大大推动了中心城区高档办公物业交易的活跃程度租金呈现连续多年上升趋势。此外，对中心城区商业物业的需求随着城区经济的发展而增加。例如，在北京市朝阳区、海淀、西城等传统的商圈集中区域需求维持热度的同时，随着城南的发展，丰台区的商业物业得到了迅速的发展，未来有望形成新的商圈；随着轨道交通网络的快速铺开，地铁沿线的商业物业项目也将成为新热点。

2、房地产行业状况

房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。

例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。

我国的房地产市场自 1999 年住房制度改革以来进入了高速发展期，在经历了 2008 年的金融危机后，随着 2009 年国家刺激房地产消费政策的出台和购房者积压了一年的刚性需求的释放。2010 年以来，为抑制过快上涨的房价，国务院先后出台了“新国十条”，“新国八条”、“新国五条”等多项调控政策，房地产市场再次进入调整阶段。

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；（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；（3）房地产行业集中度将进一步提高；（4）房地产行业利润率呈现下降趋势。

3、商业房地产行业状况

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。

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。

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、公司所处的行业地位

公司自成立以来，公司一直致力于建设以“大悦城”为品牌的城市综合体，公司采用差异化定位战略，旗下大悦城系列商业综合体的目标客群定位相比其他竞争对手来说相对细化和精准，大悦城的主力客群定位为 18-35 岁年轻中产阶级人群，区别于普众市场与高端精英市场，该类人群年轻、时尚、潮流、讲求品味，愿意为新产品或产品附加值服务买单，是中国未来消费的主要群体。公司所经营的大悦城系列商业综合体在一、二线城市年轻人消费市场中取得了较为广泛的市场认可，为其购物中心经营业绩的稳步提升创造了良好的基础。同时，差异化定位优势使大悦城有较大的发展潜力，其定位适于扩张到其他经济发展潜力大的一二线主要城市。

（五）报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响

无。

二、主要经营情况

（一）主要经营业务

1、营业收入的构成及比例

公司营业收入主要来源于出租业务和房地产销售，过去两年，公司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 85% 以上，公司主营业务收入结构如下表所示：

表：公司主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2016 年		2015 年	
	收入	占比	收入	占比
主营业务	323,623.23	96.62	203,907.71	94.04
出租业务	183,512.46	54.79	151,434.10	69.84
房地产销售	118,442.25	35.36	27,996.79	12.91
物业费	14,899.86	4.45	17,415.71	8.03
酒店公寓	6,768.66	2.02	7,061.11	3.26
其他业务	11,308.24	3.38	12,916.80	5.96
杂项商场物业	11,308.24	3.38	12,916.80	5.96
合计	334,931.47	100.00	216,824.51	100.00

2、营业收入、成本、费用、现金流等项目的增减变动情况

（1）公司营业收入、成本、费用、现金流等项目的变动情况

表：营业收入、成本、费用、现金流等项目的变动情况

单位：万元

项目	本期数	上年同期数	同比变动比例	变动原因分析
营业收入	334,931.47	216,824.51	54.47%	①
营业成本	109,510.73	51,377.33	113.15%	②
销售费用	25,611.70	23,702.13	8.06%	-
管理费用	30,006.22	31,766.37	-5.54%	-
财务费用	25,099.18	35,565.08	-29.43%	-
经营活动产生的现金流量净额	152,790.44	59,848.65	155.29%	③
投资活动产生的现金流量净额	-168,638.41	-2,527.13	6573.12%	④
筹资活动产生的现金流量净额	-61,444.25	14,892.04	-512.60%	⑤
期末现金及现金等价物余额	79,211.59	156,504.21	-49.39%	⑥

（2）变动原因分析

①营业收入

2016年度公司营业收入较2015年度增长54.47%，主要是由于上海大悦城·天

悦壹号结算确认收入。

②营业成本

2016 年度公司营业成本较 2015 年度增长 113.15%，主要是由于上海大悦城·天悦壹号结算确认成本。

③经营活动产生的现金流量净额

2016 年度公司经营活动产生的现金流量净额增长 155.29%，主要是由于上海大悦城·天悦壹预售款增加且工程建设支出减少。

④投资活动产生的现金流量净额

2016 年度公司投资活动产生的现金流量净流出额较 2015 年度变化较大，主要是由于向中土畜三利实业发展有限公司支付安定门项目股权收购款所致。

⑤筹资活动产生的现金流量净额

2016 年度公司筹资活动产生的现金流量净额较 2015 年度变化较大，主要是由于偿还中粮集团永续债本金及利息所致。

⑥期末现金及现金等价物余额

2016 年期末现金及现金等价物余额较 2015 年减少 49.39%，主要是由于报告期内公司加入大悦城地产资金池，导致账面货币资金转入其他应收款。

（二）利润构成或利润来源

报告期内，公司主要利润构成均来自于主营业务，不存在本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务的情况。

（三）投资状况

报告期内，公司并未新增投资额超过公司 2015 年末净资产 20% 的重大股权投资情况及重大的非股权投资项目；公司也无正在进行的重大的非股权投资项目。

三、公司发展战略

（一）公司未来发展战略

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，发行人重点关注广州、南京、重庆、武汉。

（二）行业格局及趋势

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。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。

（三）下一年度经营计划

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。未来一年公司将继续以中产阶级人群为目标消费人群。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开展经营业务，重点投资上海大悦城二期北、中粮置地广场等项目。

四、公司可能面临的风险

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、政策风险等。

（一）财务风险

1、自持物业公允价值波动风险

发行人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发行人非经常性损益并进而影响发行人的利润总额。2014、2015 年度及 2016 年度，发行人投资性房地产公允价值变动产生的收益分别为 74,431.16 万元、44,021.89 万元及 59,546.01 万元，呈现波动态势。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，以公允价值计量的发行人自持物业价格也将随之波动，发行人的利润总额将因此受到一定影响。

2、未来资本支出较大风险

房地产行业是资本密集型行业，需要大规模资金支持。目前公司的资金来源

除公司自有资金外主要依靠银行借款。随着公司业务规模扩张，公司主营业务投资规模预计将进一步扩大。主营业务的扩张固然提高了公司的盈利能力，但同时增加了财务负担，削弱了抵御风险能力。

（二）经营风险

1、房地产行业波动的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。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。尽管公司具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业波动的影响。

2、项目融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。因此，公司主要依靠银行借款等融资方式筹集资金用于项目建设。如若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致公司无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对公司的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

3、宏观经济、行业周期波动风险

公司可能主要面临两方面的风险：一方面是宏观经济及行业波动风险。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。另一方面是市场竞争加剧风险。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，激烈的市场竞争可能会给发行人的经营活动带来一定的不利影响。

（三）管理风险

1、下属公司管理风险

发行人投资商业物业多以项目公司形式进行管理，截至 2016 年末，发行人

共有 6 家纳入合并范围的子公司，这对发行人在规划管理、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。若发行人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，可能会对未来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，发行人已在北京、上海、天津等一线城市实现业务布局。发行人跨区域的经营，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。虽然发行人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，发行人在跨区域管理、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。

（四）政策风险

房地产业务运行受到了国家的政策调控，土地政策、房地产企业政策、限购政策、购房按揭贷款政策、环境保护政策的变化均可能对公司的正常业务运行产生影响。

五、业务往来严重违约事项情况

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，不存在严重违约事项。

六、独立性情况

公司与控股股东及其控制的其他企业之间在资产、人员、机构、财务、业务等方面均保持相互独立。在人事、财务、业务、资产、机构、内部决策和组织架构等方面均按照相关法律法规及公司章程、内部规章制度进行管理和运营。

1、业务独立

在业务方面，公司具有良好的业务独立性及自主经营能力，具有完整的业务流程、独立的生产、采购、销售系统，生产经营活动由公司自主决策、独立开展。

2、资产独立

在资产方面，公司不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情

况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

3、人员独立

在人员方面，公司总裁、财务负责人等高级管理人员均属专职。公司在人员管理和使用方面独立于实际控制人，依法建立了独立的人事、薪酬管理制度。

4、机构独立

在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

5、财务独立

在财务方面，公司设有独立的财务部门和财务人员，并建立了独立会计核算系统和财务管理制度，开设有独立的银行账户，依法单独纳税。

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。

七、非经营性往来占款、资金拆借及违规担保情况

报告期内，本公司不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形情况。

报告期内，本公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

八、公司治理和内部控制等方面情况

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，并严格执行募集说明书相关约定或承诺，不存在对债券投资者利益有不利影响的情况。

第六节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或重大行政处罚事项

报告期内，公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、关于破产重整相关事项

报告期内，公司不存在破产重整相关事项。

三、关于公司债券暂停上市或终止上市风险

报告期内，公司不存在公司债券暂停上市或终止上市的风险。

四、关于司法机关调查事项

报告期内，公司不存在公司及其控股股东、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的情况。

五、其他重大事项

（一）《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条

序号	重大事项	是否发生	进展及影响
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	否	无
2	债券信用评级发生变化	否	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	否	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	否	无
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	否	无
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	否	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	否	无

序号	重大事项	是否发生	进展及影响
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	否	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；	否	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否	无
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	否	无
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	否	无
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	否	无

（二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

报告期内，本公司无公司董事会或有权机构判断为重大的事项。

第七节 财务报告

一、2016 年度财务报告

本公司 2016 年经审计财务报告请见附件。

二、保证人 2016 年度财务报告

不适用。

第八节 备查文件

一、本年度报告及摘要的备查文件

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

（三）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

（四）按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

二、查阅方式

公司在办公场所置备上述文件的原件。中国证监会及其派出机构、证券交易场所要求提供时，或债券持有人、受托管理人依据法律法规、公司章程或有关协议要求查阅时，公司将及时提供。

查阅地点：中粮置业投资有限公司

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

联系人：尹作斌

电话号码：010-85005793

传真号码：010-85619852

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中粮置业投资有限公司公司债券 2016 年年度报告》之盖章页）



中粮置业投资有限公司
审计报告
天职业字[2017] 5643 号

目 录

审 计 报 告	1
2016 年度合并财务报表	3
2016 年度合并财务报表附注	15

审计报告

天职业字[2017]5643 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 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司所有者权益变动表和合并及母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 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。



[此页无正文]



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

2016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	792,115,895.92	1,565,042,129.50	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	100,970,289.61	86,080,510.30	八、(二)
预付款项	9	17,250,634.86	21,095,349.17	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	7,794.71		八、(四)
应收股利	14	141,956,000.00		八、(五)
其他应收款	15	1,694,960,667.96	104,963,092.72	八、(六)
△买入返售金融资产	16			
存货	17	8,504,706,518.93	7,822,956,461.46	八、(七)
其中：原材料	18	5,996,674.21	4,744,546.25	八、(七)
库存商品(产成品)	19	2,727,524,304.65	1,544,089.85	八、(七)
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	22,985,693.42		八、(八)
流动资产合计	23	11,274,953,495.41	9,600,137,543.15	
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	1,515,101,134.76	1,973,892,819.25	八、(九)
投资性房地产	30	24,021,700,000.00	23,268,400,000.00	八、(十)
固定资产原价	31	641,034,214.45	678,228,710.18	八、(十一)
减：累计折旧	32	178,383,679.46	160,473,688.20	八、(十一)
固定资产净值	33	462,650,534.99	517,755,021.98	八、(十一)
减：固定资产减值准备	34			
固定资产净额	35	462,650,534.99	517,755,021.98	八、(十一)
在建工程	36	1,236,567,233.59	825,164,232.03	八、(十二)
工程物资	37	4,586,828.17		八、(十三)
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	212,493,929.27	185,961,673.64	八、(十四)
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	27,453,099,660.78	26,771,173,746.90	
	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	38,728,053,156.19	36,371,311,290.05	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：许汉平

会计机构负责人：黄艳霞

合并资产负债表（续）

编制单位：中粮置业投资有限公司

2016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	1,355,130,000.00	639,150,000.00	八、（十六）
△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	2,431,712,363.21	1,827,777,518.30	八、（十七）
预收款项	82	1,659,932,353.85	650,874,277.45	八、（十八）
△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	67,423,607.68	73,801,231.38	八、（十九）
其中：应付工资	86	59,266,909.25	61,688,310.23	八、（十九）
应付福利费	87	158,287.00	376,972.76	八、（十九）
#其中：职工奖励及福利基金	88			
应交税费	89	128,287,552.14	53,105,202.20	八、（二十）
其中：应交税金	90	127,955,719.95	53,088,953.13	八、（二十）
应付利息	91	435,094,839.17	336,436,024.58	八、（二十一）
应付股利	92	248,168,389.81	256,463,922.03	八、（二十二）
其他应付款	93	1,439,146,886.71	1,518,655,085.40	八、（二十三）
△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	1,446,080,000.00	13,900,000.00	八、（二十四）
其他流动负债	100			
流动负债合计	101	9,210,975,992.57	5,370,163,261.34	
非流动负债：	102			
长期借款	103	4,781,642,713.32	9,564,268,268.88	八、（二十五）
应付债券	104	2,987,593,187.90		八、（二十六）
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	3,106,904,302.91	2,838,529,113.91	八、（十五）
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	10,876,140,204.13	12,402,797,382.79	
负 债 合 计	114	20,087,116,196.70	17,772,960,644.13	
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、（二十七）
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、（二十七）
#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、（二十七）
其他权益工具	125	3,267,680,552.16	3,767,680,552.16	八、（二十八）
其中：优先股	126			
永续债	127	3,267,680,552.16	3,767,680,552.16	八、（二十八）
资本公积	128			
减：库存股	129			
其他综合收益	130	5,954,370.20	3,733,445.19	八、（四十）
其中：外币报表折算差额	131			
专项储备	132			
盈余公积	133			
其中：法定公积金	134			
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	9,153,820,776.97	8,332,358,158.94	八、（二十九）
归属于母公司所有者权益合计	141	17,427,455,699.33	17,103,772,156.29	
*少数股东权益	142	1,213,481,260.16	1,494,578,489.63	
所有者权益（或股东权益）合计	143	18,640,936,959.49	18,598,350,645.92	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	144	38,728,053,156.19	36,371,311,290.05	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：许汉平

会计机构负责人：黄艳霞

合并利润表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2016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	3,349,314,670.96	2,168,245,101.30	
其中：营业收入	2	3,349,314,670.96	2,168,245,101.30	八、（三十）
△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	2,263,193,967.49	1,637,579,464.18	
其中：营业成本	7	1,095,107,334.99	513,773,273.84	八、（三十）
△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			
税金及附加	15	359,072,542.43	225,917,829.46	
销售费用	16	256,116,960.78	237,021,349.01	八、（三十一）
管理费用	17	300,062,221.05	317,663,716.18	八、（三十二）
其中：研究与开发费	18			
财务费用	19	250,991,805.62	355,650,752.06	八、（三十三）
其中：利息支出	20	261,739,275.17	357,799,753.89	八、（三十三）
利息收入	21	20,382,941.46	11,787,460.17	八、（三十三）
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	4,051.24	-1,777,774.39	八、（三十三）
资产减值损失	23	1,843,102.62	-12,447,456.37	八、（三十四）
其他	24			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25	595,460,117.03	440,218,948.29	八、（三十五）
投资收益（损失以“-”号填列）	26	103,036,344.78	70,434,743.55	八、（三十六）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27	40,048,464.76	70,434,743.55	八、（三十六）
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	1,784,617,165.28	1,041,319,328.96	
加：营业外收入	30	12,453,908.36	8,594,330.72	八、（三十七）
其中：非流动资产处置利得	31	209,352.47	39,836.06	八、（三十七）
非货币性资产交换利得	32			
政府补助	33	6,656,627.00	1,245,000.00	八、（三十七）
债务重组利得	34			
减：营业外支出	35	27,555,571.45	2,837,766.28	八、（三十八）
其中：非流动资产处置损失	36	871,133.02	1,977,222.50	八、（三十八）
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	1,769,515,502.19	1,047,075,893.40	
减：所得税费用	40	447,851,723.82	266,825,010.60	八、（三十九）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	1,321,663,778.37	780,250,882.80	
归属于母公司所有者的净利润	42	1,230,718,885.54	722,555,801.68	
*少数股东损益	43	90,944,892.83	57,695,081.12	
六、其他综合收益的税后净额	44	2,220,925.01	3,733,445.19	八、（四十）
（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	2,220,925.01	3,733,445.19	八、（四十）
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	1,323,884,703.38	783,984,327.99	
归属于母公司所有者的综合收益总额	55	1,232,939,810.55	726,289,246.87	
*归属于少数股东的综合收益总额	56	90,944,892.83	57,695,081.12	
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：许汉平

会计机构负责人：黄艳霞

周政

黄艳霞

合并现金流量表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2016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	4,227,879,816.11	2,537,229,393.97	
△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	470,577.00		
收到其他与经营活动有关的现金	14	7,769,398,624.16	2,725,693,433.58	
经营活动现金流入小计	15	11,997,749,017.27	5,262,922,827.55	
购买商品、接受劳务支付的现金	16	937,852,853.08	1,592,317,403.99	
△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	292,701,534.52	258,536,164.06	
支付的各项税费	23	553,415,891.11	360,937,400.60	
支付其他与经营活动有关的现金	24	8,685,874,326.92	2,452,645,373.21	
经营活动现金流出小计	25	10,469,844,605.63	4,664,436,341.86	
经营活动产生的现金流量净额	26	1,527,904,411.64	598,486,485.69	八、（四十一）
二、投资活动产生的现金流量：	27	—	—	
收回投资收到的现金	28			
取得投资收益收到的现金	29		42,875,326.67	
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	152,376.04	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			
投资活动现金流入小计	33	152,376.04	214,674,109.07	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	583,536,523.31	239,945,456.52	
投资支付的现金	35	1,103,000,000.00		
△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	1,686,536,523.31	239,945,456.52	
投资活动产生的现金流量净额	40	-1,686,384,147.27	-25,271,347.45	
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	4,627,130,000.00	8,972,700,000.00	
△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	
筹资活动现金流入小计	47	4,627,130,000.00	9,473,730,607.61	
偿还债务所支付的现金	48	4,601,794,722.23	8,740,916,175.56	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	639,777,733.10	583,894,055.27	
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			
筹资活动现金流出小计	52	5,241,572,455.33	9,324,810,230.83	
筹资活动产生的现金流量净额	53	-614,442,455.33	148,920,376.78	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54	-4,042.62		
五、现金及现金等价物净增加额	55	-772,926,233.58	722,135,515.02	八、（四十一）
加：期初现金及现金等价物余额	56	1,565,042,129.50	842,906,614.48	八、（四十一）
六、期末现金及现金等价物余额	57	792,115,895.92	1,565,042,129.50	八、（四十一）

法定代表人：周

主管会计工作负责人：许汉平

会计机构负责人：黄艳霞

周

黄艳霞

合并所有者权益变动表

项 目		本 年 金 额														上 年 金 额														金额单位：元	
		归属于母公司所有者权益														归属于母公司所有者权益															
行次	次	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	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	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	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	3,767,680,552.16	-	-	3,733,445.19	-	-	-	8,332,358,158.94	-	17,103,772,156.29	1,494,578,489.63	18,598,350,645.92	5,000,000,000.00	3,767,680,552.16	43,611,094.81	-	-	-	-	12,940,718.06	-	17,097,266,372.36	1,035,950,835.39	18,133,217,207.75					
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
二、本年初余额	5	5,000,000.00	3,767,680,552.16	-	-	3,733,445.19	-	-	-	8,332,358,158.94	-	17,103,772,156.29	1,494,578,489.63	18,598,350,645.92	5,000,000,000.00	3,767,680,552.16	43,611,094.81	-	-	-	-	12,940,718.06	-	17,097,266,372.36	1,035,950,835.39	18,133,217,207.75					
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-500,000,000.00	-	-	2,220,925.01	-	-	-	821,462,618.03	-	323,883,543.04	-281,097,229.47	42,586,313.57	-	-	-43,611,094.81	-	-	-	-	-12,940,718.06	-	6,505,783.93	458,627,654.24	465,133,438.17					
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	2,220,925.01	-	-	-	1,230,718,865.54	-	1,232,936,810.55	90,944,892.83	1,323,884,703.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	726,289,246.87	57,695,081.12	783,984,327.99					
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-161,087,877.70	-	-661,087,877.70	-372,042,122.30	-1,033,130,000.00	-	-	-43,611,094.81	-	-	-	-	-12,940,718.06	-	-470,802,573.12	400,332,573.12	-69,870,000.00					
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-372,042,122.30	-372,042,122.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123,988,500.00	123,988,500.00					
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	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-161,087,877.70	-	-661,087,877.70	-661,087,877.70	-661,087,877.70	-	-	-43,611,094.81	-	-	-	-	-12,940,718.06	-	-470,802,573.12	276,944,073.12	193,658,500.00					
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
1.计提专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-248,168,389.81	-	-248,168,389.81	-248,168,389.81	-248,168,389.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-248,980,889.82	-248,980,889.82	-248,980,889.82					
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
储备基金	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
企业发展基金	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
利润分配还投资	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
3.对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-248,168,389.81	-	-248,168,389.81	-248,168,389.81	-248,168,389.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-248,980,889.82	-248,980,889.82	-248,980,889.82	-248,980,889.82					
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
1.资本公积转增资本（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.结转重估计量设定受益计划净负债或净资产变动	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
5.其他	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
四、本年年末余额	32	5,000,000.00	3,267,680,552.16	-	-	5,994,370.20	-	-	-	9,153,820,776.97	-	17,427,455,698.33	1,213,481,260.16	18,640,936,958.49	5,000,000,000.00	3,767,680,552.16	-	-	-	-	-	-	-	8,332,358,158.94	17,103,772,156.29	1,494,578,489.63	18,598,350,645.92				

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：许汉平

会计机构负责人：黄世强

周政

许汉平

黄世强

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

2016年12月31日

金额单位：元

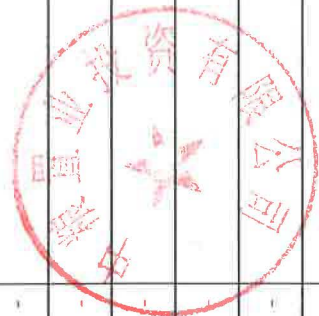
项 目	行次	年初账面余额	本年增加额				本年减少额				年末账面余额	项目	行次	金额
			本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	因资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计			
栏 次	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	补充资料：	-	12
一、坏账准备	1	37,047,236.73	1,843,102.62			1,843,102.62				2,060.73	2,060.73	一、政策计提	16	
二、存货跌价准备	2											二、当年处理以前年度损失和挂账	17	
三、可供出售金融资产减值准备	3											其中：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、工程物资减值准备	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	37,047,236.73	1,843,102.62	-	-	1,843,102.62	-	-	-	2,060.73	2,060.73	38,888,278.62	30	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：许汉平

8

会计机构负责人：黄艳霞



资产负债表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2016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	1,263,761.66	324,830,604.60	
△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	264,602.00	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	2,512,776.92		
应收股利	14	141,956,000.00		
其他应收款	15	3,594,165,450.18	105,101,626.46	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	2,435,484.12		
流动资产合计	23	3,742,598,074.88	430,456,060.99	
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	10,586,488,464.62	11,045,280,149.11	十二、（二）
投资性房地产	30			
固定资产原价	31	4,558,954.73	4,434,707.00	
减：累计折旧	32	3,877,026.66	3,575,860.64	
固定资产净值	33	681,928.07	858,846.36	
减：固定资产减值准备	34			
固定资产净额	35	681,928.07	858,846.36	
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	3,671,323.23	3,530,603.30	
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	10,590,841,715.92	11,049,669,598.77	
	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	14,333,439,790.80	11,480,125,659.76	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：许汉平

会计机构负责人：黄艳霞

资产负债表（续）

编制单位：中粮置业投资有限公司

2016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	1,033,130,000.00	317,150,000.00	
△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	2,145,132.34	19,546,372.78	
其中：应付工资	86	151,679.04	17,029,998.59	
应付福利费	87			
#其中：职工奖励及福利基金	88			
应交税费	89	30,898.58	-1,104,748.40	
其中：应交税金	90	30,898.58	-1,104,748.40	
应付利息	91	414,032,821.98	321,535,525.93	
应付股利	92	248,168,389.81	256,463,922.03	
其他应付款	93	177,317,124.70	373,229,536.19	
△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	1,874,824,367.41	1,286,820,608.53	
非流动负债：	102			
长期借款	103			
应付债券	104	2,987,593,187.90		
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	2,987,593,187.90	-	
负 债 合 计	114	4,862,417,555.31	1,286,820,608.53	
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	3,267,680,552.16	3,767,680,552.16	
其中：优先股	126			
永续债	127	3,267,680,552.16	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	915,667,927.51	1,137,950,743.25	
归属于母公司所有者权益合计	141	9,471,022,235.49	10,193,305,051.23	
少数股东权益	142			
所有者权益（或股东权益）合计	143	9,471,022,235.49	10,193,305,051.23	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	144	14,333,439,790.80	11,480,125,659.76	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：许汉平

会计机构负责人：黄艳霞

利润表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2016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	-	47,757.15	
其中：营业收入	2		47,757.15	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	77,657,090.30	97,607,304.07	
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			
税金及附加	15		161,018.29	
销售费用	16			
管理费用	17	50,119,113.76	77,467,604.58	
其中：研究与开发费	18			
财务费用	19	27,537,976.54	19,978,681.20	
其中：利息支出	20	103,557,797.56	23,828,669.43	
利息收入	21	76,032,800.02	3,164,699.47	
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	103,036,344.78	190,434,743.55	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	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	25,379,254.48	92,875,196.63	
加：营业外收入	30	511,766.75		
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	465,524.75		
债务重组利得	34			
减：营业外支出	35	5,447.16	5,113.41	
其中：非流动资产处置损失	36	5,447.16	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	25,885,574.07	92,870,083.22	
减：所得税费用	40			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	25,885,574.07	92,870,083.22	
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	25,885,574.07	92,870,083.22	
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：许汉平

会计机构负责人：黄艳霞

周政

黄艳霞

现金流量表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2016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		50,422.58	
△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	465,524.75		
收到其他与经营活动有关的现金	14	1,510,000,928.08	518,531,760.03	
经营活动现金流入小计	15	1,510,466,452.83	518,582,382.61	
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	40,571,584.87	53,785,221.82	
支付的各项税费	23	9,363,947.06	1,276,954.07	
支付其他与经营活动有关的现金	24	1,861,069,674.86	377,380,026.65	
经营活动现金流出小计	25	1,911,005,206.79	432,442,202.54	
经营活动产生的现金流量净额	26	-400,538,753.96	86,140,180.07	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	120,000,000.00	477,080,000.00	
取得投资收益收到的现金	29	49,923,146.66	162,875,326.67	
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	169,923,146.66	811,736,526.07	
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	
投资支付的现金	35	673,130,000.00	477,080,000.00	
△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	2,355,870,000.00		
投资活动现金流出小计	39	3,029,000,000.00	477,093,863.26	
投资活动产生的现金流量净额	40	-2,859,076,853.34	334,642,662.81	
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	4,015,130,000.00	801,380,000.00	
△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	4,015,130,000.00	801,380,000.00	
偿还债务所支付的现金	48	817,150,000.00	901,380,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	261,931,235.64	23,481,328.38	
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			
筹资活动现金流出小计	52	1,079,081,235.64	924,861,328.38	
筹资活动产生的现金流量净额	53	2,936,048,764.36	-123,481,328.38	
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	-323,566,842.94	297,301,514.50	十二、（五）
加：期初现金及现金等价物余额	56	324,830,604.60	27,529,090.10	十二、（五）
六、期末现金及现金等价物余额	57	1,263,761.66	324,830,604.60	十二、（五）

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：许汉平

会计机构负责人：黄艳霞

周政

黄艳霞

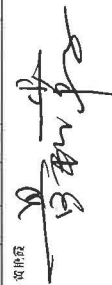
所有者权益变动表

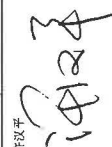
项 目		2018年度										上 年 金 额										金 额 单 位：元	
项 目	行次	本 年 金 额										上 年 金 额											
		实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	1	5,000,000,000.00	3,767,680,552.16	274,733,037.76	-	-	-	12,940,718.06	-	1,137,950,743.25	-	10,193,305,051.23	5,000,000,000.00	3,767,680,552.16	274,733,037.76	-	-	-	12,940,718.06	-	1,294,081,548.85	21	10,349,415,857.83
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	5	5,000,000,000.00	3,767,680,552.16	274,733,037.76	-	-	-	12,940,718.06	-	1,137,950,743.25	-	10,193,305,051.23	5,000,000,000.00	3,767,680,552.16	274,733,037.76	-	-	-	12,940,718.06	-	1,294,081,548.85	-	10,349,415,857.83
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-222,282,815.74	-	-722,282,815.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-156,110,806.60	-	-156,110,806.60
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	25,885,574.07	-	25,885,574.07	-	-	-	-	-	-	-	-	92,870,083.22	-	92,870,083.22
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1计提专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-248,168,388.81	-	-248,168,388.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-248,980,889.82	-	-248,980,889.82
1提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2提取盈余公积	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
盈余公积转增资本（或股本）	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
盈余公积弥补亏损	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-248,168,388.81	-	-248,168,388.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-248,980,889.82	-	-248,980,889.82
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1资本公积转增资本（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结转重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5其他	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	32	5,000,000,000.00	3,267,680,552.16	274,733,037.76	-	-	-	12,940,718.06	-	915,667,927.51	-	9,471,022,238.49	5,000,000,000.00	3,767,680,552.16	274,733,037.76	-	-	-	12,940,718.06	-	1,077,950,743.25	-	10,193,305,051.23

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：许汉平

会计机构负责人：黄静霞





资产减值准备情况表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2016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
			本期计提额	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		-	12
一、坏账准备	1					-					-	补充资料：		
二、存货跌价准备	2					-					-	一、政策性挂账	16	
三、可供出售金融资产减值准备	3					-					-	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	4					-					-	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	5					-					-		19	
六、投资性房地产减值准备	6					-					-		20	
七、固定资产减值准备	7					-					-		21	
八、工程物资减值准备	8					-					-		22	
九、在建工程减值准备	9					-					-		23	
十、生产性生物资产减值准备	10					-					-		24	
十一、油气资产减值准备	11					-					-		25	
十二、无形资产减值准备	12					-					-		26	
十三、商誉减值准备	13					-					-		27	
十四、其他减值准备	14					-					-		28	
合 计	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		30	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：许汉平

会计机构负责人：黄艳霞



Handwritten signature of the accounting institution responsible person, Huang Yanxia.

Handwritten signature of the chief accountant, Xu Hanping.

中粮置业投资有限公司

2016 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; 公司下属六家控股公司, 一家参股公司; 所处行业为房地产开发; 统一社会信用代码: 91110000710934596K。

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注资有关问题的批复》, 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 2016 年 12 月 31 日合并及母公司财务状况、2016 年合并及母公司经营成果和合并及母公司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）外币业务和外币报表折算

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

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。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。

本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。

本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其他综合收益；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其他综合收益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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)所转移金融资产的账面价值；(2)因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收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，与原直接计入其他综合收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。

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，并将原直接计入其他综合收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；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）的装修费、租入固定资产改良支出和固定资产大修理支出费用，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。

本公司建立企业年金，企业年金资金由本公司和个人共同缴纳。公司缴纳部分按上年度工资总额的 5%提取，从本公司的成本中列支，个人缴费部分按职工本人当年基本养老保险缴费基数 的 1%缴纳，由本公司在职工工资中代扣代缴。

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。总净额计入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

（一）会计政策变更情况

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
将自 2016 年 5 月 1 日起本公司经营活动发生的房产税、土地使用税、车辆使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调整利润表税金及附加本年金额 28,236,868.64 元，调减利润表管理费用本年金额 28,236,868.64 元。

（二）会计估计变更情况

本公司本年度无重大会计估计变更事项。

（三）前期重大会计差错更正情况

本公司本年度无前期重大会计差错更正情况。

六、税项

1. 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	5.00%
房产税	房屋计税余值或租金收入	1.20%、12.00%
土地使用税	占地面积	适用土地所属地税率
城市维护建设税	应缴流转税额	7.00%
教育费附加	应缴流转税额	5.00%

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	100.00	100.00	142,530	1

注 1：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

注 2：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 2016 年 1 月 1 日，“年末”系指 2016 年 12 月 31 日，“本年”系指 2016 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2015 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	463,320.42	634,438.27
银行存款	791,443,585.78	1,564,357,691.23

项目	年末余额	年初余额
其他货币资金	208,989.72	50,000.00
<u>合计</u>	<u>792,115,895.92</u>	<u>1,565,042,129.50</u>

(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	5.18	6,340,403.87	100.00	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	108,071,961.72	88.34	9,014,500.66	8.34	90,370,005.10	85.41	7,352,245.65	8.14
组合小计	<u>108,071,961.72</u>	<u>88.34</u>	<u>9,014,500.66</u>	<u>—</u>	<u>90,370,005.10</u>	<u>85.41</u>	<u>7,352,245.65</u>	<u>—</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,927,219.35	6.48	6,014,390.80	75.87	9,094,994.38	8.60	6,032,243.53	66.32
<u>合计</u>	<u>122,339,584.94</u>	<u>100.00</u>	<u>21,369,295.33</u>	<u>—</u>	<u>105,805,403.35</u>	<u>100.00</u>	<u>19,724,893.05</u>	<u>—</u>

1. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 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)	88,569,629.88	81.95		76,657,457.52	84.83	
3 个月至 1 年 (含 1 年)	8,015,398.51	7.42	400,769.93	2,937,579.47	3.25	146,878.53
1 至 2 年 (含 2 年)	2,923,141.00	2.71	876,942.30	1,910,319.56	2.11	573,096.29

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 (%)	
2 至 3 年 (含 3 年)	1,654,007.81	1.53	827,003.91	4,464,755.47	4.94	2,232,377.75
3 年以上	6,909,784.52	6.39	6,909,784.52	4,399,893.08	4.87	4,399,893.08
合计	108,071,961.72	100.00	9,014,500.66	90,370,005.10	100.00	7,352,245.65

2. 单项计提坏账准备的应收账款

(1) 年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	2-3 年	100.00	预计无法收回
合计	6,340,403.87	6,340,403.87	—	—	—

(2) 年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	3,129,736.12	1,216,907.57	注	38.88	余款预计可收回
唯迅服饰发展 (上海) 有限公司	1,664,757.66	1,664,757.66	3 年以上	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
合计	7,927,219.35	6,014,390.80	—	—	—

注：3 个月以内金额为 1,912,828.55 元，3 年以上金额为 1,216,907.57 元。

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	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
永旺商业有限公司	17,500,000.00	14.30	
广东精彩企业集团有限公司	6,340,403.87	5.18	6,340,403.87
海恩斯莫里斯 (上海) 商业有限公司	4,412,572.65	3.61	
北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	3,129,736.12	2.56	1,216,907.57
苹果电子产品商贸 (北京) 有限公司天津大悦城分公司	2,109,356.73	1.72	36,389.38
合计	33,492,069.37	—	7,593,700.82

(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	—	—	—	—	—	—	—	—
账龄分析法计提坏账准备的预付账款	16,180,363.72	93.36	80,545.42	0.50	20,165,909.70	95.36	50,701.00	0.25
中粮集团内部的预付账款	17,198.22	0.10			18,453.06	0.09		
组合小计	16,197,561.94	93.46	80,545.42	—	20,184,362.76	95.45	50,701.00	—
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的预付账款	1,133,618.34	6.54			961,687.41	4.55		
合计	17,331,180.28	100.00	80,545.42	—	21,146,050.17	100.00	50,701.00	—

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)	13,556,131.30	83.78		19,178,033.70	95.10	
3 个月至 1 年 (含 1 年)	161,750.97	1.00	8,087.55	986,500.00	4.89	49,325.00
1 至 2 年 (含 2 年)	2,461,105.45	15.21	71,081.87			
2 至 3 年 (含 3 年)						
3 年以上	1,376.00	0.01	1,376.00	1,376.00	0.01	1,376.00
合计	16,180,363.72	100.00	80,545.42	20,165,909.70	100.00	50,701.00

(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 个月至 1 年 (含 1 年)	17,198.22	100.00		18,453.06	100.00	
1 至 2 年 (含 2 年)						
合计	17,198.22	100.00		18,453.06	100.00	

中粮集团内部的预付账款明细

债权人单位	债务单位	账面余额	坏账准备	账龄	计提依据或款项性质
大悦城（天津）有限公司	中粮集团有限公司	17,198.22		3 个月至 1 年	最终控制方，预计无损失
	合计	17,198.22			

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

债权人名称	债务单位	账面余额	坏账准备	账龄	计提理由
大悦城（天津）有限公司	天津多维克国际贸易有限公司	534,710.00		3 年以上	尚未完工，未结算
北京弘泰基业房地产有限公司	北京有明吉博信息系统有限公司	169,962.93		1-2 年	软件款，预计无损失
上海新兰房地产开发有限公司	仲量联行测量师事务所（上海）有限公司	123,689.73		3 年以上	工程款，未结算
大悦城（天津）有限公司	北京东方映象文化传播有限公司	99,997.20		1-2 年	推广费，预计无损失
上海新兰房地产开发有限公司	上海市自来水市北有限公司	55,786.30		3 年以上	工程款，未结算
大悦城（天津）有限公司	天津市电力公司	47,450.28		1-2 年	电费，预计无损失
大悦城（天津）有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	46,750.90		2-3 年	工程款，未结算
大悦城（天津）有限公司	天津市燃气集团有限公司市场开发部	44,100.00		3 年以上	工程款，未结算
大悦城（天津）有限公司	疯果（北京）科技有限公司	6,820.00		2-3 年	推广费，预计无损失
上海新兰房地产开发有限公司	国美在线电子商务有限公司	4,351.00		1-2 年	工程款，未结算
	合计	1,133,618.34			

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
北京市热力集团有限责任公司	2,755,300.40	15.90	
天津多维克国际贸易有限公司	534,710.00	3.09	
上海达美信息技术有限公司	405,078.00	2.34	
华南国际经济贸易仲裁委员会	264,602.00	1.53	
北京有明吉博信息系统有限公司	169,962.93	0.98	
合计	4,129,653.33		

（四）应收利息

1. 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
其他	7,794.71	
<u>合计</u>	<u>7,794.71</u>	

(五) 应收股利

项目	年末 余额	年初 余额
账龄一年以内的应收股利		
其中：(1) 北京中粮广场发展有限公司	141,956,000.00	
<u>合计</u>	<u>141,956,000.00</u>	

(六) 其他应收款

种类	年末数				年初数			
	账面余额	坏账准备		比例 (%)	账面余额	坏账准备		比例 (%)
	金额	金额	比例 (%)		金额	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单 项计提坏账准备的 其他应收款	31,726,973.11	1.85	15,379,413.40	48.47	54,003,603.11	44.18	15,434,413.40	28.58
<u>按组合计提坏账准 备的其他应收款</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
账龄分析法计提坏账 准备的其他应收款	23,129,490.43	1.35	298,215.22	1.29	22,897,497.66	18.73	285,680.27	1.25
中粮集团内部的其他 应收款	1,651,464,664.36	96.44			39,582,235.77	32.38		
<u>组合小计</u>	<u>1,674,594,154.79</u>	<u>97.79</u>	<u>298,215.22</u>	<u>—</u>	<u>62,479,733.43</u>	<u>51.11</u>	<u>285,680.27</u>	<u>—</u>
单项金额虽不重大 但单项计提坏账准 备的其他应收款	6,077,977.93	0.36	1,760,809.25	28.97	5,751,398.86	4.71	1,551,549.01	26.98
<u>合计</u>	<u>1,712,399,105.83</u>	<u>100.00</u>	<u>17,438,437.87</u>	<u>—</u>	<u>122,234,735.40</u>	<u>100.00</u>	<u>17,271,642.68</u>	<u>—</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)	22,742,537.19	98.33		22,522,579.99	98.36	
3个月至1年(含1年)	71,742.61	0.30	3,587.13	55,619.11	0.24	2,780.97
1至2年(含2年)	29,403.63	0.13	8,821.09	518.52	0.01	155.56
2至3年(含3年)				72,072.60	0.31	36,036.30
3年以上	285,807.00	1.24	285,807.00	246,707.44	1.08	246,707.44
合计	23,129,490.43	100.00	298,215.22	22,897,497.66	100.00	285,680.27

(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		账面余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
3个月以内(含3个月)	1,434,977,353.89	86.89	33,021,264.47	83.43
3个月至1年(含1年)	195,657,779.53	11.85		
1至2年(含2年)	20,829,530.94	1.26	3,967,335.90	10.02
2至3年(含3年)				
3年以上			2,593,635.40	6.55
合计	1,651,464,664.36	100.00	39,582,235.77	100.00

组合中，中粮集团内部的其他应收款明细

债权单位	债务单位	账面余额	坏账准备	账龄	计提依据或款项性质
中粮置业投资有限公司	Mega Health Ltd	419,872,029.27		3个月以内	关联方往来，预计无损失
北京弘泰基业房地产有限公司	大悦城商业管理(北京)有限公司	377,818,852.38		3个月以内	资金池资金归集，预计无损失
西单大悦城有限公司	大悦城商业管理(北京)有限公司	270,141,332.45		3个月以内	资金池资金归集，预计无损失
上海新兰房地产开发有限公司	大悦城商业管理(北京)有限公司	267,993,219.79		3个月以内	资金池资金归集，预计无损失
中粮置业投资有限公司	大悦城商业管理(北京)有限公司	195,657,779.53		3个月至1年	资金池资金归集，预计无损失
大悦城(天津)有限公司	大悦城商业管理(北京)有限公司	98,314,505.60		3个月以内	资金池资金归集，预计无损失
中粮置业投资有限公司	中粮集团有限公司	20,000,000.00		1-2年	关联方往来，预计无损失
北京弘泰基业房地产有限公司	北京凯莱物业管理有限公司	1,277,880.71		注1	关联方往来，预计无损失
大悦城(天津)有限公司	卓远地产(成都)有限公司	147,243.37		注2	关联方往来，预计无损失
中粮置业投资有限公司	鹏利国际集团有限公司	140,114.45		3个月以内	关联方往来，预计无损失

债权单位	债务单位	账面余额	坏账准备	账龄	计提依据或款项性质
上海新兰房地产开发有限公司	北京凯莱物业管理有限公司	62,721.22		3个月以内	关联方往来, 预计无损失
中粮置业投资有限公司	北京凯莱物业管理有限公司	27,140.97		3个月以内	关联方往来, 预计无损失
中粮置业投资有限公司	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	11,672.48		1-2年	关联方往来, 预计无损失
大悦城(天津)有限公司	中粮国际(北京)有限公司	172.14		3个月以内	关联方往来, 预计无损失
	<u>合计</u>	<u>1,651,464,664.36</u>			

注 1: 3 个月以内 534,761.51 元; 1-2 年 743,119.20 元;

注 2: 3 个月以内 72,504.11 元, 1-2 年 74,739.26 元。

2. 单项计提坏账准备的其他应收款

(1) 年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
上海新梅置业股份有限公司	15,379,413.40	15,379,413.40	3年以上	100.00	预计无法收回
上海市闸北区旧区改造动迁总指挥 北站街道分指挥部	10,030,000.00		3个月以内		预计无损失
应收居民投资款	6,317,559.71		3个月以内		预计无损失
<u>合计</u>	<u>31,726,973.11</u>	<u>15,379,413.40</u>			

(2) 年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	债权单位	账面余额	坏账准备	账龄	计提理由
大悦城(天津)有限公司	天津市电力公司	2,212,000.00		1-2年、3年以上	押金, 预计无损失
北京弘泰基业房地产有限公司	永旺商业有限公司	809,657.06	809,657.06	3年以上	预计无法收回
西单大悦城有限公司	北京致远俊驰投资管理有限公司	375,429.28		2-3年	房租押金, 预计无损失
大悦城(天津)有限公司	天津市安居工程办公室	280,000.00		3年以上	押金, 预计无损失
上海新兰房地产开发有限公司	上海新梅房地产开发有限公司	222,454.00		注 3	押金, 预计无损失
北京弘泰基业房地产有限公司	北京大行基业房地产开发有限公司	213,122.95	213,122.95	2-3年	预计无法收回
上海新兰房地产开发有限公司	汪毅	210,000.00	210,000.00	3年以上	预计无法收回
上海新兰房地产开发有限公司	张庆衡	200,000.00	200,000.00	3年以上	预计无法收回
上海新兰房地产开发有限公司	上海市电力公司	189,000.00		3个月以内/2-3年	押金, 预计无损失
大悦城(天津)有限公司	中国平安财产保险股份有限公司	155,387.80		3个月以内/2-3年	押金, 预计无损失
大悦城(天津)有限公司	天津市鹤源商务经济咨询服务中心	140,000.00		3年以上	押金, 预计无损失
大悦城(天津)有限公司	耿军	136,000.00		3个月以内/1-2年	押金, 预计无损失
西单大悦城有限公司	北京仲裁委员会办公室	124,153.42	97,664.74	1-2年	预计部分无法收回

项目	年末余额	年初余额
预缴所得税	180,466.49	
其他税费的负值重分类	761,912.43	
<u>合计</u>	<u>22,985,693.42</u>	

(九) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对联营企业投资	1,973,892,819.25	40,048,464.76	498,840,149.25	1,515,101,134.76
<u>小计</u>	<u>1,973,892,819.25</u>	<u>40,048,464.76</u>	<u>498,840,149.25</u>	<u>1,515,101,134.76</u>
减:长期股权投资减值准备				
<u>合计</u>	<u>1,973,892,819.25</u>	<u>40,048,464.76</u>	<u>498,840,149.25</u>	<u>1,515,101,134.76</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	减少投资	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>1,973,892,819.25</u>	<u>356,884,149.25</u>	<u>40,048,464.76</u>	<u>141,956,000.00</u>	<u>1,515,101,134.76</u>
联营企业						
其中: 1. 烟台大悦城有限公司	300,000,000.00	356,884,149.25	356,884,149.25			
2. 北京中粮广场发展有限公司	165,833,037.76	1,617,008,670.00		40,048,464.76	141,956,000.00	1,515,101,134.76

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本年数	上年数
	北京中粮广场发展有限公司	北京中粮广场发展有限公司
流动资产	548,196,851.62	180,851,096.35
非流动资产	5,205,917,754.17	5,408,827,201.80
资产合计	5,754,114,605.79	5,589,678,298.15
流动负债	832,381,074.76	421,647,007.16
非流动负债	1,133,980,694.14	1,125,509,615.95

项目	本年数	上年数
	北京中粮广场发展有限公司	北京中粮广场发展有限公司
负债合计	1,966,361,768.90	1,547,156,623.11
净资产	3,787,752,836.89	4,042,521,675.04
按持股比例计算的净资产份额	1,515,101,134.76	1,617,008,670.00
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	1,515,101,134.76	1,617,008,670.00
营业收入	241,518,094.12	263,098,030.35
净利润	100,121,161.85	189,327,273.11
综合收益总额	100,121,161.85	189,327,273.11
企业本年收到的来自合营企业的股利	141,956,000.00	40,000,000.00

(十) 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	本年增加		本年减少		年末公允价值
			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	
一、成本合计	13,551,275,561.57	157,839,882.97					13,709,115,444.54
其中：房屋、建筑物及土地使用权	13,551,275,561.57	157,839,882.97					13,709,115,444.54
二、公允价值变动合计	9,717,124,438.43			595,460,117.03			10,312,584,555.46
其中：房屋、建筑物及土地使用权	9,717,124,438.43			595,460,117.03			10,312,584,555.46
三、投资性房地产账面价值合计	23,268,400,000.00						24,021,700,000.00
其中：房屋、建筑物及土地使用权	23,268,400,000.00						24,021,700,000.00

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，本报告期使用的估值技术未发生改变。

(十一) 固定资产

固定资产分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	678,228,710.18	10,119,670.45	47,314,166.18	641,034,214.45
其中：房屋及建筑物	582,142,522.23		38,495,404.78	543,647,117.45
机器设备	37,265,629.14	1,191,465.57	2,273,176.84	36,183,917.87
运输工具	20,256,040.68		2,119,937.23	18,136,103.45
电子设备	17,783,061.08	2,858,147.40	2,529,058.41	18,112,150.07
办公设备	5,105,972.80	5,019,608.65	1,642,094.19	8,483,487.26
其他	15,675,484.25	1,050,448.83	254,494.73	16,471,438.35
二、累计折旧合计	160,473,688.20	27,232,086.20	9,322,094.94	178,383,679.46
其中：房屋及建筑物	93,995,792.40	14,079,896.19	1,543,187.01	106,532,501.58
机器设备	18,295,250.02	3,198,502.64	1,674,814.37	19,818,938.29
运输工具	14,951,774.96	1,395,448.77	2,013,940.37	14,333,283.36
电子设备	13,584,062.02	2,754,544.50	2,346,458.83	13,992,147.69
办公设备	4,028,066.92	5,253,420.93	1,495,034.83	7,786,453.02
其他	15,618,741.88	550,273.17	248,659.53	15,920,355.52
三、固定资产账面净值合计	517,755,021.98	—	—	462,650,534.99
其中：房屋及建筑物	488,146,729.83	—	—	437,114,615.87
机器设备	18,970,379.12	—	—	16,364,979.58
运输工具	5,304,265.72	—	—	3,802,820.09
电子设备	4,198,999.06	—	—	4,120,002.38
办公设备	1,077,905.88	—	—	697,034.24
其他	56,742.37	—	—	551,082.83
四、固定资产减值准备合计				
五、固定资产账面价值合计	517,755,021.98	—	—	462,650,534.99
其中：房屋及建筑物	488,146,729.83	—	—	437,114,615.87
机器设备	18,970,379.12	—	—	16,364,979.58
运输工具	5,304,265.72	—	—	3,802,820.09
电子设备	4,198,999.06	—	—	4,120,002.38
办公设备	1,077,905.88	—	—	697,034.24
其他	56,742.37	—	—	551,082.83

(十二) 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	账面余额	减值准备
中粮置地广场项目	1,236,148,156.55		824,186,385.89	
大装修及商业改造	419,077.04		977,846.14	
合计	<u>1,236,567,233.59</u>		<u>825,164,232.03</u>	

2. 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	年初余额	本年增加额	本年转入固定资产金额	其他减少额	年末余额	资金来源
中粮置地广场项目	824,186,385.89	411,961,770.66			1,236,148,156.55	自筹
大装修及商业改造	977,846.14			558,769.10	419,077.04	自筹
合计	<u>825,164,232.03</u>	<u>411,961,770.66</u>		<u>558,769.10</u>	<u>1,236,567,233.59</u>	—

注：大装修及商业改造本期其他减少系转入投资性房地产。

(十三) 工程物资

项目	年末余额	年初余额
工程设备	4,586,828.17	
合计	<u>4,586,828.17</u>	

(十四) 无形资产

无形资产分类

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	243,672,320.20	36,910,841.80		280,583,162.00
其中：软件	20,248,000.19	5,996,615.74		26,244,615.93
土地使用权	221,659,340.40	30,914,226.06		252,573,566.46
其他	1,764,979.61			1,764,979.61
二、累计摊销额合计	57,710,646.56	10,378,586.17		68,089,232.73
其中：软件	8,119,883.85	7,428,711.15		15,548,595.00
土地使用权	48,424,109.96	2,948,369.22		51,372,479.18

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
其他	1,166,652.75	1,505.80		1,168,158.55
三、无形资产减值准备金额合计				
四、账面价值合计	185,961,673.64	—	—	212,493,929.27
其中：软件	12,128,116.34	—	—	10,696,020.93
土地使用权	173,235,230.44	—	—	201,201,087.28
其他	598,326.86	—	—	596,821.06

(十五) 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	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
递延所得税负债	3,106,904,302.91	12,427,617,211.65	2,838,529,113.91	11,354,116,455.65
其中：资产评估增值	3,106,904,302.91	12,427,617,211.65	2,838,529,113.91	11,354,116,455.65

(十六) 短期借款

短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
信用借款	1,355,130,000.00	639,150,000.00
<u>合计</u>	<u>1,355,130,000.00</u>	<u>639,150,000.00</u>

(十七) 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	2,301,053,581.68	1,746,454,174.34
1-2年(含2年)	79,900,771.21	7,522,489.95
2-3年(含3年)	1,442,959.58	5,762,671.11
3年以上	49,315,050.74	68,038,182.90
<u>合计</u>	<u>2,431,712,363.21</u>	<u>1,827,777,518.30</u>

账龄超过1年的重要应付账款：

债权人单位名称	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，尚未到期
大连中土畜富威格木业有限公司	5,163,880.71	工程款，未结算

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
北京纵横三北热力科技有限公司	4,049,811.10	对方未催缴
国网北京市电力公司	3,682,135.67	对方未催缴
高纬物业咨询（上海）有限公司北京分公司	1,024,000.00	对方未催缴
<u>合计</u>	<u>35,233,315.78</u>	

（十八）预收款项

项目	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	1,659,839,238.03	650,573,691.48
1年以上	93,115.82	300,585.97
<u>合计</u>	<u>1,659,932,353.85</u>	<u>650,874,277.45</u>

（十九）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	64,676,658.55	246,223,294.99	248,059,910.27	62,840,043.27
二、离职后福利-设定提存计划	9,124,572.83	29,785,840.06	34,642,325.74	4,268,087.15
三、辞退福利		539,561.23	224,083.97	315,477.26
<u>合计</u>	<u>73,801,231.38</u>	<u>276,548,696.28</u>	<u>282,926,319.98</u>	<u>67,423,607.68</u>

2. 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	61,688,310.23	196,284,125.28	198,705,526.26	59,266,909.25
二、职工福利费	376,972.76	10,967,580.48	11,186,266.24	158,287.00
三、社会保险费	830,124.09	16,842,111.57	16,482,764.15	1,189,471.51
其中：1. 医疗保险费	724,363.12	15,260,063.87	14,896,659.04	1,087,767.95
2. 工伤保险费	46,371.85	535,550.31	542,341.79	39,580.37
3. 生育保险费	59,389.12	1,046,497.39	1,043,763.32	62,123.19
4. 其他				
四、住房公积金	528,305.00	17,377,228.96	17,290,899.96	614,634.00
五、工会经费和职工教育经费	526,564.49	3,501,075.52	3,513,624.10	514,015.91
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
八、其他短期薪酬	726,381.98	1,251,173.18	880,829.56	1,096,725.60
<u>合计</u>	<u>64,676,658.55</u>	<u>246,223,294.99</u>	<u>248,059,910.27</u>	<u>62,840,043.27</u>

3. 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	1,413,722.11	27,963,925.68	27,941,839.34	1,435,808.45
二、失业保险费	79,445.08	1,343,867.22	1,359,355.03	63,957.27
三、企业年金缴费	7,631,405.64	478,047.16	5,341,131.37	2,768,321.43
<u>合计</u>	<u>9,124,572.83</u>	<u>29,785,840.06</u>	<u>34,642,325.74</u>	<u>4,268,087.15</u>

(二十) 应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	-8,405,565.16	87,168,294.57	75,373,712.80	3,389,016.61
营业税	-2,969,829.23	87,811,219.58	100,754,317.91	-15,912,927.56
企业所得税	25,203,359.20	178,868,357.71	164,275,408.49	39,796,308.42
城市维护建设税	355,425.05	12,756,215.15	12,075,264.47	1,036,375.73
房产税	2,042,472.85	153,440,281.48	138,514,298.11	16,968,456.22
土地使用税	94,190.00	3,457,065.86	3,457,065.83	94,190.03
个人所得税	755,956.80	20,589,444.33	20,550,738.04	794,663.09
教育费附加	16,249.07	6,895,577.81	6,579,994.69	331,832.19
土地增值税	36,097,323.67	91,588,799.24	45,930,975.50	81,755,147.41
其他税费	-84,380.05	14,775,983.82	14,657,113.77	34,490.00
<u>合计</u>	<u>53,105,202.20</u>	<u>657,351,239.55</u>	<u>582,168,889.61</u>	<u>128,287,552.14</u>

注：“营业税”的“年末余额”主要系本公司之子公司上海新兰房地产开发有限公司营改增之前预缴的营业税。

(二十一) 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	19,464,257.63	13,903,937.55
短期借款应付利息	415,054,512.10	321,922,642.59
其他利息	576,069.44	609,444.44
<u>合计</u>	<u>435,094,839.17</u>	<u>336,436,024.58</u>

(二十二) 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	248,168,389.81	256,463,922.03
<u>合计</u>	<u>248,168,389.81</u>	<u>256,463,922.03</u>

(二十三) 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
押金及保证金	500,055,656.70	452,361,827.90
商户水电费、保证金、押金	354,251,520.23	293,817,603.92
暂收款	247,606,425.21	94,893,655.71
关联方往来款	193,381,542.61	575,109,590.38
应付收购款	52,895,260.82	52,895,260.82
预提费用	2,045,904.99	31,343,960.32
其他	88,910,576.15	18,233,186.35
<u>合计</u>	<u>1,439,146,886.71</u>	<u>1,518,655,085.40</u>

2. 账龄超过 1 年的重要其他应付款情况

债权单位名称	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
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
<u>合计</u>	<u>52,895,260.82</u>	

(二十四) 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	1,446,080,000.00	13,900,000.00
<u>合计</u>	<u>1,446,080,000.00</u>	<u>13,900,000.00</u>

注 1：一年内到期的非流动负债年末余额是以公司位于上海市闸北站街道 0460 街坊 1 丘，年末账面价值为 3,988,422,548.12 元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。

(二十五) 长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	4,385,642,713.32	9,506,768,268.88
信用借款		57,500,000.00
保证借款	396,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>4,781,642,713.32</u>	<u>9,564,268,268.88</u>

(二十六) 应付债券

1. 应付债券

项目	年末余额	年初余额
公司债券	2,987,593,187.90	
<u>合计</u>	<u>2,987,593,187.90</u>	

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
中粮置业投资有限公司										
2016年公开发行公司债券（第一期）	3,000,000,000.00	2016年1月13日	注1	2,982,000,000.00	0.00	2,982,000,000.00	92,580,821.91	-5,593,187.90	0.00	2,987,593,187.90
合计	3,000,000,000.00	—	—	2,982,000,000.00	0.00	2,982,000,000.00	92,580,821.91	-5,593,187.90	0.00	2,987,593,187.90

注：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。

(二十七) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	5,000,000,000.00	100.00			5,000,000,000.00	100.00
佑城有限公司	5,000,000,000.00	100.00			5,000,000,000.00	100.00

(二十八) 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		500,000,000.00	3,267,680,552.16
合计	3,767,680,552.16		500,000,000.00	3,267,680,552.16

注：本公司本年度偿还中粮集团永续债本金金额 5 亿元。

(二十九) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
本年年初余额	8,332,358,158.94	8,273,034,007.33
本年增加额	1,230,718,885.54	722,555,801.68
其中：本年净利润转入	1,230,718,885.54	722,555,801.68
本年减少额	409,256,267.51	663,231,650.07
其他减少	409,256,267.51	663,231,650.07
本年年末余额	9,153,820,776.97	8,332,358,158.94

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 248,168,389.81 元，减少期末合并未分配利润 248,168,389.81 元。

2、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 161,087,877.70 元。

(三十) 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
1. 主营业务小计	3,236,232,272.05	1,061,115,351.47	2,039,077,091.13	488,098,817.10
其中：出租业务	1,835,124,558.76	289,756,784.03	1,514,341,013.46	173,687,460.48

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	1,184,422,526.85	660,916,831.22	279,967,947.80	239,536,872.99
物业费	148,998,565.01	95,825,325.34	174,157,056.04	70,619,123.72
酒店公寓	67,686,621.43	14,616,410.88	70,611,073.83	4,255,359.91
2. 其他业务小计	<u>113,082,398.91</u>	<u>33,991,983.52</u>	<u>129,168,010.17</u>	<u>25,674,456.74</u>
其中：杂项商场物业	113,082,398.91	33,991,983.52	129,168,010.17	25,674,456.74
<u>合计</u>	<u>3,349,314,670.96</u>	<u>1,095,107,334.99</u>	<u>2,168,245,101.30</u>	<u>513,773,273.84</u>

（三十一）销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
商业推广费	99,501,726.36	91,715,715.44
职工薪酬	66,110,793.53	65,535,322.60
销售代理费	42,764,633.13	15,792,375.62
劳务费	12,098,689.15	11,077,890.69
制作费	7,836,416.95	9,438,201.48
会员及新体验	7,700,097.44	4,089,285.57
招商服务费	6,261,467.52	890,731.27
聘请中介机构费	5,253,706.88	2,480,596.80
折旧费	2,407,585.50	2,742,654.01
业务经费	1,512,902.58	17,589,202.59
差旅费	490,716.22	526,590.61
撤铺赔款		6,190,929.22
其他	4,178,225.52	8,951,853.11
<u>合计</u>	<u>256,116,960.78</u>	<u>237,021,349.01</u>

（三十二）管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	189,708,308.32	200,462,701.52
折旧费	16,943,855.10	15,475,471.74
租赁费	11,981,697.85	10,604,521.54
咨询费	11,603,369.87	4,192,247.95
办公费	10,722,173.84	7,838,077.90
业务招待费	9,439,704.16	9,863,391.84

项目	本年发生额	上年发生额
酒店委托管理费	5,918,113.61	1,707,601.01
聘请中介机构费	7,665,266.12	6,805,740.89
技术服务费	4,474,630.39	1,449,076.05
差旅费	3,821,443.39	4,508,013.41
水电资源费	3,426,546.93	6,982,154.18
物业费	1,095,066.00	1,238,886.00
服务费	636,158.85	4,044,292.73
修理费	125,193.40	3,362,009.22
保险费		3,434,484.13
其他	22,500,693.22	35,695,046.07
<u>合计</u>	<u>300,062,221.05</u>	<u>317,663,716.18</u>

(三十三) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	261,739,275.17	357,799,753.89
减:利息收入	20,382,941.46	11,787,460.17
加:汇兑净损失(净收益以“-”填列)	4,051.24	-1,777,774.39
金融机构手续费	9,631,420.67	11,416,232.73
<u>合计</u>	<u>250,991,805.62</u>	<u>355,650,752.06</u>

(三十四) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	1,843,102.62	-12,447,456.37
<u>合计</u>	<u>1,843,102.62</u>	<u>-12,447,456.37</u>

(三十五) 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	595,460,117.03	440,218,948.29
<u>合计</u>	<u>595,460,117.03</u>	<u>440,218,948.29</u>

(三十六) 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	40,048,464.76	70,434,743.55
处置长期股权投资产生的投资收益	62,987,880.02	
合计	103,036,344.78	70,434,743.55

(三十七) 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	209,352.47	39,836.06	209,352.47
其中：固定资产处置利得	209,352.47	39,836.06	209,352.47
政府补助	6,656,627.00	1,245,000.00	6,656,627.00
罚没利得	2,076,134.68	239,868.41	2,076,134.68
违约金收入	2,858,168.97	5,990,202.49	2,858,168.97
经批准无法支付的应付款项		424,663.50	
保险赔偿收入		369,882.60	
其他	653,625.24	284,877.66	653,625.24
合计	12,453,908.36	8,594,330.72	12,453,908.36

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
天津市南开区商务委大学生创新创业产业扶持资金	5,401,050.00	1,000,000.00	与收益相关
提升改造补贴	660,052.25		与收益相关
税收返还	465,524.75		与收益相关
招商引资奖励	80,000.00		与收益相关
嘉年华营销活动补贴	50,000.00		与收益相关
财政返还		145,000.00	
动迁扶持金		100,000.00	
合计	6,656,627.00	1,245,000.00	—

(三十八) 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	871,133.02	1,977,222.50	871,133.02
其中：固定资产处置损失	871,133.02	1,977,222.50	871,133.02
赔偿金及违约金支出	25,922,548.93	534,588.00	25,922,548.93
对外捐赠	23,000.00	20,000.00	23,000.00
非常损失	14,468.02	51,133.47	14,468.02
罚没及滞纳金支出	345.85	1,049.70	345.85
其他	724,075.63	253,772.61	724,075.63
合计	27,555,571.45	2,837,766.28	27,555,571.45

(三十九) 所得税费用

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	179,476,534.82	112,891,153.67
递延所得税调整	268,375,189.00	153,933,856.93
合计	447,851,723.82	266,825,010.60

(四十) 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			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	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，转换日公允价值大于账面价值的差额	2,961,233.35	740,308.34	2,220,925.01	4,977,926.92	1,244,481.73	3,733,445.19
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
小计	2,961,233.35	740,308.34	2,220,925.01	4,977,926.92	1,244,481.73	3,733,445.19
其他综合收益合计	2,961,233.35	740,308.34	2,220,925.01	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	小计
一、上年年初余额		
二、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）	3,733,445.19	3,733,445.19
三、本年年初余额	3,733,445.19	3,733,445.19
四、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,220,925.01	2,220,925.01
五、本年年末余额	5,954,370.20	5,954,370.20

（四十一）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	1,321,663,778.37	780,250,882.80
加：资产减值准备	1,843,102.62	-12,447,456.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,232,086.20	24,205,185.55
无形资产摊销	10,378,586.17	8,609,106.50
长期待摊费用摊销		559,019.20
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）	661,780.55	1,937,386.44
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）	-595,460,117.03	-440,218,948.29
财务费用（收益以“-”号填列）	261,743,326.41	356,021,979.50
投资损失（收益以“-”号填列）	-103,036,344.78	-70,434,743.55
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）	268,375,189.00	153,933,856.93
存货的减少（增加以“-”号填列）	-681,750,057.47	-1,230,984,023.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,602,883,682.13	232,199,175.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,619,136,763.73	794,855,064.79
其他		

补充资料	本年发生额	上年发生额
经营活动产生的现金流量净额	1,527,904,411.64	598,486,485.69
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	792,115,895.92	1,565,042,129.50
减: 现金的年初余额	1,565,042,129.50	842,906,614.48
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	-772,926,233.58	722,135,515.02

2. 现金和现金等价物的构成

项目	本年余额	上年余额
一、现金	792,115,895.92	1,565,042,129.50
其中: 库存现金	463,320.42	634,438.27
可随时用于支付的银行存款	791,443,585.78	1,564,357,691.23
可随时用于支付的其他货币资金	208,989.72	50,000.00
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	792,115,895.92	1,565,042,129.50
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		

(四十二) 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	
投资性房地产(注1)	5,994,000,000.00
固定资产(注1)	28,905,002.93
无形资产(注1)	5,904,939.73
投资性房地产(注2)	5,487,700,000.00
存货(注2)	1,952,871,395.18
投资性房地产(注3)	7,974,000,000.00
固定资产(注3)	300,090,512.18

项目	年末余额
无形资产（注3）	164,419,078.61
投资性房地产（注4）	4,566,000,000.00
<u>合计</u>	<u>26,473,890,928.63</u>

注1：2013年本公司之子公司北京弘泰基业房地产有限公司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，以本公司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。截止2016年12月31日，本贷款合同项下共计贷款16.88亿元。

注2：本公司之子公司上海新兰房地产开发有限公司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2016年12月31日，该项下借款余额为人民币23.59亿元。

注3：2010年11月26日，本公司之子公司西单大悦城有限公司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2016年12月31日，该项下借款余额为7.69亿元。

注4：本公司之子公司大悦城（天津）有限公司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2016年12月31日，借款金额10.16亿元。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2016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2017年4月20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 万港元	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

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
上海新兰房地产开发有限公司	上海	房地产开发	420,000	100.00	100.00
大悦城 (天津) 有限公司	天津	房地产开发	187,000	73.26	73.26
北京弘泰基业房地产有限公司	北京	房地产开发	105,500	90.00	90.00
西单大悦城有限公司	北京	商业物业经营租赁	102,500	100.00	100.00
北京昆庭资产管理有限公司	北京	资产管理	107,432	100.00	100.00
大悦城 (上海) 有限责任公司	上海	房地产开发	52,000	100.00	100.00

(三) 本公司的联营企业有关信息

详见本附注八、(九) 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	交易金额占同类 交易总额的比例 (%)	未结算 项目金额	未结算项目 金额坏账准 备金额	定价 政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
接受 劳务	大悦城商业管理 (北京) 有限公司	同一最终控制方	7,544,140.41	0.23	7,544,140.41		协议价
接受 劳务	北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方	960,000.00	0.03			协议价
接受 劳务	北京可口可乐饮料有限公司	同一最终控制方	243,908.72	0.01	44,920.00		协议价
接受 劳务	中粮 (北京) 农业生态谷发展有限公司	同一最终控制方	4,000.00	0.01			协议价
接受 劳务	中粮酒店 (三亚) 有限公司三亚美高梅度假酒店	同一最终控制方	821.52	0.01	821.52		协议价
二、其他交易							

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占同类交易总额的比例(%)	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
资金归集	大悦城商业管理（北京）有限公司	同一最终控制方	648,917,718.76		267,993,219.79		协议价
利息收入	大悦城商业管理（北京）有限公司	同一最终控制方	87,925.46	0.43	15,521.61		协议价
利息支出	中粮财务有限公司	同一最终控制方	34,068,258.32	13.02	271,224.30		协议价
利息支出	北京中粮广场发展有限公司	联营企业	4,948,861.45	1.89			协议价
利息支出	大悦城商业管理（北京）有限公司	同一最终控制方	434,926.30	0.17	434,926.30		协议价

2. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	账龄	坏账准备余额
北京中粮广场发展有限公司	应收股利	141,956,000.00	1年以内	关联方，预计无损失
	<u>应收股利小计</u>	<u>141,956,000.00</u>		
中粮集团有限公司	预付账款	17,198.22	3个月至1年	关联方，预计无损失
	<u>预付账款小计</u>	<u>17,198.22</u>		
大悦城商业管理（北京）有限公司	其他应收款	1,209,925,689.75	注4	关联方，预计无损失
Mega Health Ltd	其他应收款	419,872,029.27	3个月以内	关联方，预计无损失
中粮集团有限公司	其他应收款	20,000,000.00	3个月以内	关联方，预计无损失
北京凯莱物业管理有限公司	其他应收款	1,367,742.90	注5	关联方，预计无损失
卓远地产(成都)有限公司	其他应收款	147,243.37	注6	关联方，预计无损失
鹏利国际集团有限公司	其他应收款	140,114.45	3个月以内	关联方，预计无损失
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	其他应收款	11,672.48	1-2年	关联方，预计无损失
中粮国际（北京）有限公司	其他应收款	172.14	3个月以内	关联方，预计无损失
	<u>其他应收款小计</u>	<u>1,651,464,664.36</u>		

注4：3个月以内 1,014,267,910.22 元，3个月至1年 195,657,779.53 元；

注5：3个月以内 624,623.70 元，1-2年 743,119.20 元；

注6：3个月以内 72,504.11 元，1-2年 74,739.26 元。

关联方名称	应付项目	期末余额	账龄
大悦城商业管理（北京）有限公司	短期借款	1,033,130,000.00	1年以内
中粮财务有限责任公司	短期借款	322,000,000.00	

关联方名称	应付项目	期末余额	账龄
<u>短期借款小计</u>		<u>1,355,130,000.00</u>	
大悦城商业管理（北京）有限公司	应付账款	3,029,897.00	1 年以内
北京凯莱物业管理有限公司天津分公司	应付账款	1,350,000.00	1 年以内
Joy City Property Ltd	应付账款	500,000.00	1 年以内
北京可口可乐饮料有限公司	应付账款	44,920.00	1 年以内
中粮国际（北京）有限公司	应付账款	8,566.21	1 年以内
中粮酒店（三亚）有限公司三亚美高梅度假酒店	应付账款	821.52	1 年以内
<u>应付账款小计</u>		<u>4,934,204.73</u>	
中粮集团有限公司	应付利息	321,017,073.77	2-3 年
大悦城商业管理（北京）有限公司	应付利息	434,926.30	1 年以内
中粮财务有限责任公司	应付利息	271,224.30	1 年以内
<u>应付利息小计</u>		<u>321,723,224.37</u>	
中粮置地管理有限公司	其他应付款	181,063,789.06	1 年以内/1-2 年
大悦城商业管理（北京）有限公司	其他应付款	7,850,250.34	1 年以内
北京凯莱物业管理有限公司	其他应付款	2,109,727.39	1 年以内
北京凯莱物业管理有限公司天津分公司	其他应付款	1,916,059.82	1 年以内
Joy City Property Ltd	其他应付款	422,000.00	2-3 年
SEAM CONCEPT LTD	其他应付款	19,716.00	1-2 年
<u>其他应付款小计</u>		<u>193,381,542.61</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 (%)
<u>按组合计提坏账准备的其他应</u>				
<u>收款</u>				
账龄分析法计提坏账准备的其				
他应收款	331,314.55	0.01	1,202,189.37	1.14
中粮集团内部的其他应收款	3,593,834,135.63	99.99	103,899,437.09	98.86
<u>组合小计</u>	<u>3,594,165,450.18</u>	<u>100.00</u>	<u>105,101,626.46</u>	<u>100.00</u>
<u>合计</u>	<u>3,594,165,450.18</u>	<u>100.00</u>	<u>105,101,626.46</u>	<u>100.00</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		账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	331,314.55	100.00	1,202,189.37	100.00
合计	331,314.55	100.00	1,202,189.37	100.00

(2) 组合中, 中粮集团内部的其他应收款

账龄	年末数		年初数	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	3,376,887,457.69	93.96	97,338,465.79	93.69
3 个月至 1 年 (含 1 年)	195,657,779.53	5.44		
1 至 2 年 (含 2 年)	21,288,898.41	0.59	3,967,335.90	3.82
2 至 3 年 (含 3 年)				
3 年以上			2,593,635.40	2.49
合计	3,593,834,135.63	100.00	103,899,437.09	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	坏账准备	账龄	计提依据或款项性质
上海新兰房地产开发有限公司	1,788,543,778.58		3 个月以内/1-2 年	关联方往来, 预计无损失
西单大悦城有限公司	1,103,078,372.10		3 个月以内	关联方往来, 预计无损失
Mega Health Ltd	419,872,029.27		3 个月以内	关联方往来, 预计无损失
大悦城商业管理 (北京) 有限公司	195,657,779.53		3 个月至 1 年	关联方往来, 预计无损失
大悦城 (天津) 有限公司	30,918,813.65		3 个月以内/1-2 年	关联方往来, 预计无损失
北京昆庭资产管理有限公司	20,000,000.00		3 个月以内	关联方往来, 预计无损失
中粮集团有限公司	20,000,000.00		1-2 年	关联方往来, 预计无损失
北京弘泰基业房地产有限公司	15,584,434.60		3 个月以内/1-2 年	关联方往来, 预计无损失
鹏利国际集团有限公司	140,114.45		3 个月以内	关联方往来, 预计无损失
北京凯莱物业管理有限公司	27,140.97		3 个月以内	关联方往来, 预计无损失
中耀房地产开发 (沈阳) 有限公司	11,672.48		1-2 年	关联方往来, 预计无损失
合计	3,593,834,135.63			

（二）长期股权投资

（1）投资类别

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
对子公司投资	9,071,387,329.86			9,071,387,329.86
对联营企业投资	1,973,892,819.25	40,048,464.76	498,840,149.25	1,515,101,134.76
小计	11,045,280,149.11	40,048,464.76	498,840,149.25	10,586,488,464.62
减：长期投资减值准备				
合计	11,045,280,149.11	40,048,464.76	498,840,149.25	10,586,488,464.62

（2）联营企业长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	减少投资	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	
合计	—	1,973,892,819.25	356,884,149.25	40,048,464.76	141,956,000.00	1,515,101,134.76
1. 烟台大悦城有限公司	300,000,000.00	356,884,149.25	356,884,149.25			
2. 北京中粮广场发展有限公司	165,833,037.76	1,617,008,670.00		40,048,464.76	141,956,000.00	1,515,101,134.76

（3）重要联营企业的主要财务信息

项目	本年数	上年数
	北京中粮广场发展有限公司	北京中粮广场发展有限公司
流动资产	548,196,851.62	180,851,096.35
非流动资产	5,205,917,754.17	5,408,827,201.80
资产合计	5,754,114,605.79	5,589,678,298.15
流动负债	832,381,074.76	421,647,007.16
非流动负债	1,133,980,694.14	1,125,509,615.95
负债合计	1,966,361,768.90	1,547,156,623.11
净资产	3,787,752,836.89	4,042,521,675.04
按持股比例计算的净资产份额	1,515,101,134.76	1,617,008,670.00
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	1,515,101,134.76	1,617,008,670.00
营业收入	241,518,094.12	263,098,030.35

项目	本年数	上年数
	北京中粮广场发展有限公司	北京中粮广场发展有限公司
净利润	100,121,161.85	189,327,273.11
综合收益总额	100,121,161.85	189,327,273.11
企业本年收到的来自合营企业的股利	141,956,000.00	40,000,000.00

(三) 营业收入、营业成本

按类别列示

项目	本年发生额		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
权益法核算的长期股权投资收益	40,048,464.76	70,434,743.55
处置长期股权投资产生的投资收益	62,987,880.02	
<u>合计</u>	<u>103,036,344.78</u>	<u>190,434,743.55</u>

(五) 净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	25,885,574.07	92,870,083.22
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	387,718.86	478,005.87
无形资产摊销	383,110.00	67,185.03
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“－”号填列）	5,447.16	5,113.41
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		

补充资料	本年金额	上年金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	27,524,997.54	19,179,400.06
投资损失（收益以“-”号填列）	-103,036,344.78	-190,434,743.55
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）	-579,804,595.79	313,571,614.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	228,115,338.98	-149,596,478.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-400,538,753.96	86,140,180.07
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：		
现金的期末余额	1,263,761.66	324,830,604.60
减：现金的年初余额	324,830,604.60	27,529,090.10
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-323,566,842.94	297,301,514.50

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本年度本公司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 邱靖之

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。（下期出资时间为2016年06月30日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 06 月 22 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。



证书序号: 000444



会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 邱靖之



证书号: 08 发证时间: 二〇〇八年五月

证书有效期至: 二〇〇八年五月二十七日



会计师事务所

执业证书

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：邱靖之

办公场所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11010150

注册资本(出资额)：6130万元

批准设立文号：京财会许可[2011]0105号

批准设立日期：2011-11-14

证书序号：NO. 019786

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇一〇年八月一日

中华人民共和国财政部制

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

同意调入
Agree to be transferred to

同意调出
Agree to be transferred to

会计师事务所
CPA

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 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

同意调入
Agree to be transferred to

同意调出
Agree to be transferred to

会计师事务所
CPA

2007年 7 月 3 日

2007年 7 月 3 日

2007年 7 月 3 日

2007年 7 月 3 日

2007年 7 月 3 日

2007年 7 月 3 日

年度检验登记

Annual Inspection Registration

本证书有效期限一年，期满前一个月，持证人应持此证书向发证机关申请换发新证。逾期不换者，原证书自动失效。有效期一年。

This certificate is valid for another year after the renewal. It is valid for another year after the renewal.

2006年 3 月 1 日

2006年 3 月 1 日

2006年 3 月 1 日

2006年 3 月 1 日

2006年 3 月 1 日

2006年 3 月 1 日

年度检验登记

Annual Inspection Registration

本证书有效期限一年，期满前一个月，持证人应持此证书向发证机关申请换发新证。逾期不换者，原证书自动失效。有效期一年。

This certificate is valid for another year after the renewal. It is valid for another year after the renewal.

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

年度检验登记

Annual Inspection Registration

本证书有效期限一年，期满前一个月，持证人应持此证书向发证机关申请换发新证。逾期不换者，原证书自动失效。有效期一年。

This certificate is valid for another year after the renewal. It is valid for another year after the renewal.

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

年度检验登记

Annual Inspection Registration

本证书有效期限一年，期满前一个月，持证人应持此证书向发证机关申请换发新证。逾期不换者，原证书自动失效。有效期一年。

This certificate is valid for another year after the renewal. It is valid for another year after the renewal.

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

年度检验登记

Annual Inspection Registration

本证书有效期限一年，期满前一个月，持证人应持此证书向发证机关申请换发新证。逾期不换者，原证书自动失效。有效期一年。

This certificate is valid for another year after the renewal. It is valid for another year after the renewal.

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日

2007年 6 月 8 日



姓名 解小丽
性别 女
出生日期 1983-1-5
工作单位 北京华夏天海会计师事务所
身份证号 110228830105012

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

证书编号: 110101504828
批准注册协会: 北京注册会计师协会
发证日期: 2014年10月14日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

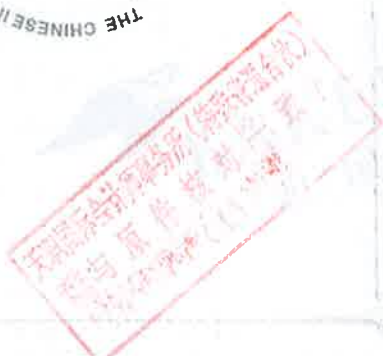
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月24日



中国注册会计师协会



姓名 Full name 杨宏浩
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1989-06-29
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 120101198906290030

