

中粮置业投资有限公司

公司债券年度报告

(2017 年)

二〇一八年四月

重要提示

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。

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

。

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”章节相比新增了以下风险：

1、其他应收款增加较大的风险

发行人其他应收款主要为公司正常经营活动所产生的往来款、租金、拆迁款等。2015 年末、2016 年末和 2017 年末，发行人其他应收款分别为 10,496.31 万元、169,496.07 万元和 336,438.41 万元，占公司流动资产的比重分别为 1.09%、15.03% 和 28.67%，呈逐年上涨趋势，主要原因为发行人加入间接控股股东大悦城地产有限公司资金池，因部分资金归集增加其他应收款所致。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。若前述存放于股东资金池的资金不能及时回收，或将对发行人正常经营和偿债能力产生不利影响。

2、因限价销售政策而影响业务毛利率风险

发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。发行人房地产销售版块以住宅开发销售为主，目前在售项目集中在上海市，如果当地商品房销售受限价、限售等调控政策影响，将对公司房地产业务板块盈利性产生一定压力。如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将对经营成果和未来发展构成不利影响，并将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

3、未来资本支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间有所缩短，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。截至 2017 年末，公司在建的中粮置地广场项目和上海大悦城二期北项目总建筑面积为 25.88 万平方米，具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来较大的资本支出压力后续仍具有一定的资金需求。若公司后续资本支出压力持续增大，或将对公司偿债能力及正常经营产生负面影响。

4、控股股东拟进行重大资产重组的风险

2018 年 3 月 31 日，中粮地产（集团）股份有限公司发布公告，作为中粮集团有限公司整合其房地产业务进行集团内部重组的一部分，中粮地产（集团）股份有限公司拟通过发行股份的方式收购明毅有限公司持有的大悦城地产有限公司 9,133,667,644 股普通股股票（占大悦城地产有限公司已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产有限公司已发行普通股及可转换优先股合计股份总数的 59.59%）；同时，拟向不超过 10 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。若重组完成，预期中粮集团有限公司将继续间接持有发行人控股股东大悦城地产控股权益，即继续间接控股发行人。若上述重组事项导致

发行人股权结构和控股股东发生重大变化，对发行人稳定经营和正常偿债或将产生一定影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	7
第一节 公司及相关中介机构简介.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 信息披露网址及置备地.....	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
六、 中介机构情况.....	9
七、 中介机构变更情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	10
一、 债券基本信息.....	10
二、 募集资金使用情况.....	10
三、 跟踪资信评级情况.....	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	12
五、 偿债计划.....	13
六、 专项偿债账户设置情况.....	13
七、 持有人会议召开情况.....	14
八、 受托管理人履职情况.....	14
第三节 业务和公司治理情况.....	14
一、 公司业务情况.....	14
二、 公司治理、内部控制情况.....	17
三、 公司独立性情况.....	17
四、 业务经营情况分析.....	18
五、 投资状况.....	18
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	18
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况.....	19
第四节 财务情况.....	20
一、 审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 主要会计数据和财务指标.....	20
四、 资产情况.....	23
五、 负债情况.....	24
六、 利润及其他损益来源情况.....	26
七、 对外担保情况.....	26
第五节 重大事项.....	27
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	27
二、 关于破产相关事项.....	27
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	27
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	27
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	27
第六节 特殊债项应当披露的其他事项.....	27
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第八节 备查文件目录.....	28

附件 财务报表.....	30
合并资产负债表	31
母公司资产负债表.....	33
合并利润表.....	35
母公司利润表.....	37
合并现金流量表.....	38
母公司现金流量表.....	40
合并所有者权益变动表.....	42
母公司所有者权益变动表.....	46
担保人财务报表.....	49

释义

中粮置业、本公司、公司、发行人	指	中粮置业投资有限公司
股东、控股股东	指	佑城有限公司
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	2017 年度
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	中粮置业投资有限公司
中文简称	中粮置业
外文名称（如有）	COFCO Commercial Property Investment Co.,Ltd
外文缩写（如有）	COFCO CPIC
法定代表人	周政
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
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
办公地址的邮政编码	100020
公司网址	www.cofco.com
电子信箱	yinzb@cofco.com

二、信息披露事务负责人

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、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：佑城有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☒适用 ☐不适用

控股股东或实际控制人的变化情况：

截至报告期末，公司控股股东佑城有限公司总资产总额为 4,053,784.84 万元，负债总额为 2,057,920.72 万元，所有者权益为 1,995,864.12 万元；报告期内，佑城有限公司实现营业收入 614,468.81 万元，利润总额 303,328.61 万元，净利润 200,563.38 万元。

截至报告期末，公司实际控制人信息未发生变更。

截至报告期末，公司股东不存在将所持有公司股权进行质押的情形。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

姓名	担任的职务	变动情形	出生年月	变更时间
许汉平	财务总监	离任	1971 年 12 月	2017 年 4 月
尹作斌	财务总监	新任	1980 年 12 月	2017 年 4 月
马王军	董事	离任	1964 年 12 月	2017 年 9 月
王之盈	董事	离任	1970 年 8 月	2017 年 9 月
周鹏	董事	离任	1978 年 1 月	2017 年 9 月
曹荣根	董事、总经理	新任董事	1963 年 9 月	2017 年 9 月
庄丽	监事	离任	1971 年 12 月	2017 年 9 月
徐武	监事	新任	1972 年 1 月	2017 年 9 月

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

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	谢小雨、杨宏浩

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136147
债券简称	16 中粮 01
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

（三）资信评级机构

债券代码	136147
债券简称	16 中粮 01
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

七、中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136147
2、债券简称	16 中粮 01
3、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）
4、发行日	2016 年 1 月 14 日
5、到期日	2021 年 1 月 14 日
6、债券余额	30.00
7、利率（%）	3.20
8、还本付息方式	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并支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	发行人于 2017 年 1 月 14 日按时、足额支付 2016 年 1 月 14 日至 2017 年 1 月 13 日期间利息。
12、特殊条款的触发及执行情况	尚未到发行人票面利率调整期与投资者回售选择期，未触发或执行特殊条款。

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136147

债券简称	16 中粮 01
募集资金专项账户运作情况	公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求及募集说明书中的相关约定，于中国工商银行北京朝阳门支行设立了 2016 年公开发行公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	30.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2017 年 12 月 31 日，募集资金已使用完毕，公司各笔募集资金使用均按照公司内部相关制度履行了相关的审批程序。报告期内公司无募集资金使用情况。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	公司募集资金使用均与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，不存在违规使用的情形。

三、跟踪资信评级情况

（一） 最新跟踪评级情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	136147
债券简称	16 中粮 01
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2017 年 6 月 27 日
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	AA 评级标识代表受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。AA+ 评级标识代表信用质量略高于 AA 等级
债项评级标识所代表的含义	AA 评级标识代表债券信用质量很高，信用风险很低。AA+ 评级标识代表信用质量略高于 AA 等级
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	评级结果未发生变化；未对投资者权益产生重大影响。

（二） 主体评级差异

☐ 适用 ☒ 不适用

（三） 跟踪评级结果披露提醒

上述最新跟踪评级报告已在上海证券交易所网站公告，提请投资者关注。
资信评级机构根据报告期情况对公司及公司债券作出最新跟踪评级的时间预计为 2018 年 6 月末，评级结果将于上海证券交易所网站披露，提请投资者关注。

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☐适用 ☒不适用

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

3) 保证人为发行人控股股东或实际控制人

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：136147

债券简称	16 中粮 01
其他偿债保障措施概述	本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流，报告期内，公司盈利能力向好。2017 年度，公司实现净利润 20.62 亿元，为公司发行的公司债券按时、足额偿付本息提供有力保障。公司偿债计划未发生变化，已于 2017 年 1 月按时、足额支付 2016 年度的利息。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是
其他偿债保障措施的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：136147

债券简称	16 中粮 01
偿债计划概述	<p>（一）本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2016 年 1 月 14 日。</p> <p>（二）本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。</p> <p>（三）本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为 2021 年 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。</p> <p>（四）本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。</p> <p>（五）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。</p>
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

六、专项偿债账户设置情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：136147

债券简称	16 中粮 01
账户资金的提取情况	报告期内，公司偿债专项账户资金的提取情况符合募集说明书的约定。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	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。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的	不适用

影响（如有）	
--------	--

七、持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	136147
债券简称	16 中粮 01
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	中信建投证券作为“为“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》等规定和约定履行债券受托管理人各项职责。报告期内，公司董事与监事两次发生变更，中信建投证券于 2017 年 4 月 11 日、2017 年 9 月 5 日分别发布了关于该项事宜的临时受托管理事务报告，并于 2017 年 6 月 29 日发布了《中粮置业投资有限公司公司债券 2016 年度受托管理事务报告》。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	已在上海证券交易所网站按时披露受托事务管理报告，提请投资者关注

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司业务情况概述

发行人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。

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

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

（二） 未来发展展望

伴随着经济的不断发展，城镇化水平的不断提高，商业地产这个集地产、零售、服务、金融等属性于一身的综合性行业，面临新的历史发展机遇。随着国民收入水平的提高，特别是中产阶级人群的扩大与年轻化，发行人将该类人群设定为目标消费人群。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，发行人制定了对应的经营方针与发展战略。

发行人以“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，发行人总体经营思路为“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。

1. 房地产行业总体发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长“黄金时代”；然而近年来，尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进，但人口红利的衰减和中国经济进入“新常态”带来的宏观经济增速下滑仍将使得地产行业面临调整局面。

1) 经济“新常态”下，房地产行业进入“白银时代”，行业整体增速将放缓

展望未来，我国房地产业正在进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资增速放缓和价稳量增。2014 年全国房地产开发投资完成额同比增速为 14.14%，2015 年全国房地产开发投资完成额同比增速为 4.48%，2016 年全国房地产开发投资完成额同比增速为 6.22%，2017 年全国房地产开发投资完成额同比增速为 7.00%。

未来，中国宏观经济将进入新常态，表现在经济增长速度下降，同时从粗放型增长转向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业的健康发展提供支撑。在这样的经济发展新格局下，预计房地产市场虽然将告别高速增长的“黄金时代”，但仍有望获得长期稳定的发展。

2) 城镇化成为房地产行业未来发展的驱动力

城镇化进程构成房地产的真实消费基础。随着城市人口的增长，不断增加的城市住宅需求是维持城市住宅发展的基本动力。根据 2017 年国家统计局的数据，中国当前城镇化水平为 58.52%，正处于城镇化水平 30%-70%的加速发展阶段，在城镇化过程中将产生大量的住房需求。

3) 寻求内外部融合，跨界合作成为新趋势

随着市场环境的改变，行业发展规则和格局也在不断重构，促使房地产企业积极求变，探索融合战略并寻求与其他行业的跨界合作。如“产”与“城”的融合，产城一体化战略、城市配套商战略、智慧城镇计划、地产与金融的融合、地产与互联网的融合等。

伴随着地产与金融的融合，各类金融工具、商业模式亦推陈出新，为房地产企业融资趋于宽松创造条件。另外，地产与互联网行业的合作也是未来的新方向，未来地产商将依托线上平台，深化 O2O（线上线下融合），利用大数据支持，开发地产经营的新模式。

最后，城镇化建设带来巨量融资需求，政府政策鼓励 PPP 模式，撬动社会资本参与基础设施投资，缓解前期财政支出压力。一些开发商已经开始推出新型的地产发展模式，与地方政府紧密合作。

2. 商业地产行业发展趋势

1) 商业地产将逐步进入存量房时代

商业地产的规模是随着城镇化发展及第三产业的发展而不断发展壮大的。当商业地产供不应求时，开发商主要以供应产品为主；当供求关系基本平衡时，开发销售的规模萎缩，商业地产进入存量房时代。随着我国商业地产存量规模不断扩大以及城市新增土地供应日益减少，城市商业地产将逐步步入存量房时代。尤其是一二线城市的核心区域，商业地产新增供应量更加有限，已率先步入存量房时代。

数据显示，新一线城市（武汉、成都、杭州、天津、苏州、重庆、南京、西安、长沙、青岛、宁波、无锡、厦门、大连、沈阳、济南、郑州、南昌，共 18 个城市位列其中）购物中心总存量平均为 468 万 m^2 ，人均购物中心面积为 0.48 m^2 ，人均购物中心水平已达一线城市水平。从总量上来说，新一线城市均值与一线城市的 930 万 m^2 还有一定差距，但是从人均购物中心面积来看，新一线城市人均购物中心面积为 0.48 m^2 ，而一线城市是 0.52 m^2 ；从购物中心人均资源来看，新一线城市已经基本接近一线城市的人均水平。随着 2017 年新一线城市购物中心增速逐渐放缓至 15% 以下，新一线城市商业地产将步入存量时代。在此情景下，一线二线城市的购物中心趋于饱和，购物中心已经出现了严重过剩，三四线城市是未来 5 年~10 年内商业地产的机会，甚至是五线城市，目前全国有三线城市 54 个，四线城市 103 个，加起来未来可以容纳 1000 座购物中心。

2) 商业地产经营模式更加多元，进入开发销售、租售并举、持有经营并重时代

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

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

3) 商业地产运营水平不断提高，更加注重提供优质的资产管理服务

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

4) 商业地产金融化特征更加突出，资本运作水平将显著提升

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

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

（三） 报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

☒ 是 ☐ 否

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：亿元 币种：人民币

	涉及非一二线城市 相关资产的账面价 值	涉及房地产业务的 全部账面价值	占比(%)
存货	-	62.34	-
投资性房地产	-	265.49	-
无形资产	-	1.95	-
合计	-	329.78	-

二、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

☐ 是 ☒ 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

已执行募集说明书相关约定或承诺的情况。

三、公司独立性情况

是否存在与发行人控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐ 是 ☒ 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

1、业务独立性

发行人具有独立完整的房地产开发与经营体系，在项目立项、土地储备、设计规划、工程施工、材料采购、项目租赁、项目销售、物业运营等各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

2、资产独立性

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

3、人员独立性

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

4、财务独立性

发行人设置了独立的财务管理部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人在银行独立开户，独立纳税，不存在为其控制人纳税的情况。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

5、机构独立性

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

四、业务经营情况分析

（一） 各业务板块的收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
出租业务	20.46	3.01	33.38	18.35	2.90	54.79
房地产销售	38.56	24.01	62.91	11.84	6.61	35.36
物业费	1.03	0.88	1.68	1.49	0.96	4.45
酒店公寓	0.08	0.06	0.12	0.68	0.15	2.02
其他业务	1.17	0.29	1.91	1.13	0.34	3.38
合计	61.30	28.26	100	33.49	10.95	100

（二） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

五、投资状况

（一） 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

（一） 非经营性往来占款和资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与公司主营业务的开展存在直接或间接关联关系的往来款项为经营性往来款，与公司主营业务的开展没有关联关系的往来款项为非经营性往来款。

2. 报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

存在

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：32.88 亿元，占合并口径净资产的比例：16.40%，是否超过合并口径净资产的 10%： ☒ 是 ☐ 否

占款/拆借方名称	与发行人是否存在关联关系	存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
大悦城商业管理（北京）有限公司	是	同一最终控制方	32.88	否	资金池资金归集	随时支用，同银行存款
合计	—	—	32.88	—	—	—

非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

为满足中粮集团及其下属子公司资金管理的需要，发行人及其下属子公司于 2016 年正式加入中粮集团下属大悦城地产资金池，进行资金归集管理，因而在债券存续期内预计仍将继续发生非经营性往来占款或资金拆借的事项。

针对非经营性往来占款事项，决策程序方面，发行人及下属子公司委托中粮财务有限责任公司向资金池归集公司大悦城商业管理（北京）有限公司发放委托贷款，发行人及下属子公司授权中粮财务有限责任公司无须个别书面指示，于每营业日日终，将发行人及下属子公司活期存款账户中的资金划至其委托存款账户，并向大悦城商业管理（北京）有限公司发放与划款金额相同的委托贷款；经大悦城商业管理（北京）有限公司及发行人及其下属子公司同意，发行人及其下属子公司亦可保留部分资金在发行人及其下属子公司的自身存款账户中。每营业日日终，大悦城商业管理（北京）有限公司须满足发行人及其下属子公司在其向大悦城商业管理（北京）有限公司发放的委托贷款限额内自由支配使用资金，按照发行人及其下属子公司资金需求指令完成归还委托贷款的操作，归还金额不得超过发行人及其下属子公司向大悦城商业管理（北京）有限公司累计发放的委托贷款余额。发行人及下属子公司为资金管理服务需要而委托中粮财务有限责任公司向大悦城商业管理（北京）有限公司发放的委托贷款不逐笔签订委托贷款合同。

定价机制方面，中粮财务有限责任公司根据市场利率情况向大悦城商业管理（北京）有限公司收取利息并支付给发行人及其子公司。

信息披露方面，发行人将按照本期债券募集说明书的约定持续进行信息披露。

（二） 是否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

☐ 是 ☒ 否

第四节 财务情况

一、审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

（一）会计政策变更情况

1. 本公司自 2017 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

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
将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算	其他收益 0.00 元，增加营业利润 0.00 元

2. 本公司自 2017 年 5 月 28 日采用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》（财会〔2017〕13 号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

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
区分终止经营损益、持续经营损益列报	增加持续经营损益 2,055,919,863.30 元、增加终止经营损益 664,638.06 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。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	405.38	387.28	4.67	-
2	总负债	204.91	200.87	2.01	-
3	净资产	200.47	186.41	7.54	-

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
4	归属母公司股东的净资产	187.48	174.27	7.58	-
5	资产负债率 (%)	50.55	51.87	-2.54	-
6	流动比率	1.47	1.22	20.49	-
7	速动比率	0.69	0.30	130.00	报告期内上海大悦城·天悦壹号结算成本, 导致存货科目账面金额大幅下降。
8	期末现金及现金等价物余额	18.16	7.92	129.22	报告期内上海大悦城·天悦壹号售楼款大幅增加。
		本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业总收入	61.30	33.49	83.04	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号结算收入。
2	营业总成本	41.23	22.63	82.19	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号结算, 相关前期投入由存货科目转入成本。
3	销售费用	2.40	2.56	-6.25	-
4	管理费用	2.77	3.00	7.67	-
5	财务费用	2.69	2.51	7.17	-
6	利润总额	27.82	17.70	57.18	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号项目确认收入, 导致利润增加。
7	净利润	20.62	13.22	55.98	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号项目确认收入, 导致利润增加。
8	扣除非经常性损益后净利润	20.23	13.37	51.32	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号项目确认收入, 导致利润增加。
9	归属母公司股东的净利润	19.77	12.31	60.60	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号项目确认收入, 导致利润增加。

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
10	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	32.97	20.69	59.35	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号项目确认收入, 导致利润增加。
11	EBITDA 利息倍数	5.93	4.24	39.86	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号项目确认收入, 导致利润增加, 利息支出增幅相对较小, 因此 EBITDA 利息倍数增幅较大。
12	经营活动产生的现金流净额	20.69	15.28	35.41	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号项目售楼款流入增加, 工程建设支出减少。
13	投资活动产生的现金流净额	3.89	-16.86	-123.07	报告期内, 发行人收回转让烟台大悦城股权款 4.19 亿元。
14	筹资活动产生的现金流净额	-14.34	-6.14	133.55	报告期内, 上海新兰偿还部分开发贷款。
15	应收账款周转率	63.74	35.81	77.99	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号项目结算导致营业收入大幅增加。
16	存货周转率	0.38	0.13	192.31	报告期内上海大悦城·天悦壹号结算成本, 导致存货科目账面金额大幅下降, 营业成本大幅上升。
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
19	EBITDA 全部债务比	0.30	0.20	50.00	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号项目确认收入, 导致息税折旧摊销前利润大幅增加。
20	利息保障倍数	5.70	4.16	37.02	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号项目确认收入,

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
					导致折旧摊销前 利润大幅增加。
21	现金利息保障倍数	6.58	5.44	20.96	-

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

四、资产情况

（一） 主要资产变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	18.16	7.92	129.22	报告期内, 上海大悦城·天悦壹号售楼款大幅增加。
其他应收款	33.64	16.95	98.49	公司资金池资金归集增加。
存货	62.34	85.05	-26.70	-
其他流动资产	0.71	0.23	211.05	报告期内, 公司可抵扣进项税余额增加。
长期股权投资	15.66	15.15	3.37	-
投资性房地产	265.49	240.22	10.52	-
在建工程	0	12.37	-100.00	报告期内, 中粮置地广场项目确认为投资性房地产。

2. 主要资产变动的原因

详见“1. 变动情况”。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	账面价值	评估价值（如有）	资产受限原因
投资性房地产	60.89	60.89	注 1
固定资产	0.28	不适用	注 1
无形资产	0.06	不适用	注 1

受限资产类别	账面价值	评估价值（如有）	资产受限原因
存货	45.78	不适用	注 2
投资性房地产	82.10	82.10	注 3
投资性房地产	21.31	21.31	注 3
固定资产	2.06	不适用	注 3
无形资产	1.31	不适用	注 3
投资性房地产	46.10	46.10	注 4
合计	259.88	-	-

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。

2017 年 2 月 23 日本公司之子公司北京弘泰基业房地产有限公司与中国农业银行股份有限公司北京朝阳支行、中国银行股份有限公司北京丰台支行、中国建设银行股份有限公司北京保利支行签订《银团贷款合同》，贷款金额为 25.00 亿元，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。截止 2017 年 12 月 31 日，本贷款合同项下共计贷款 16.48 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街道 459 街坊 1 丘的存货开发产品中的土地产权作为借款抵押物。截至 2017 年 12 月 31 日，该项下借款余额为人民币 14.46 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 2017 年 12 月 31 日，该项下借款余额为 6.41 亿元。

2016 年 11 月 08 日，本公司所属公司北京昆庭资产管理有限公司与中国建设银行股份有限公司北京保利支行签订总额为 15 亿元人民币的抵押借款合同，并于以其位于北京市东城区安定门外大街 208 号的国有土地使用权（京东国用（2014 出）第 00268 号）为抵押物。截止 2017 年 12 月 31 日，该项下借款余额为 4.02 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 2017 年 12 月 31 日，借款金额 9.66 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。

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

☐适用 ☒不适用

五、负债情况

（一） 主要负债变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	13.00	13.55	-4.06	-

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	20.92	24.32	-13.98	-
预收款项	19.19	16.60	15.60	-
应交税费	3.15	1.28	145.90	报告期内收入和利润增幅较大，导致应交税费大幅增加。
应付股利	0.00	2.48	-100.00	报告期内，中粮集团有限公司永续债本金及利息已全部付清，因此期末不再有对其应付股利。
其他应付款	19.72	14.39	37.05	报告期内，公司子公司西单大悦城有限公司向关联方大悦城地产有限公司借款 6 亿元，子公司大悦城（天津）有限公司借款 1.5 亿元，均计入其他应付款。
一年内到期的非流动负债	0.00	14.46	-100.00	报告期内，公司已偿还本年度到期的非流动负债，截至报告期末，公司没有一年内到期的非流动负债。
长期借款	60.97	47.82	27.50	-
应付债券	29.94	29.88	0.20	-
递延所得税负债	34.14	31.07	9.88	-

2. 主要负债变动的原因

详见“1. 变动情况”。

（二） 主要有息负债情况

报告期末借款总额 73.97 亿元；上年末借款总额 75.83 亿元

报告期末有息负债总计 111.41 亿元；上年末有息负债总计 105.70 亿元

借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

☐ 适用 ☒ 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐ 适用 ☒ 不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司不存在可对抗第三人有限偿付负债。

（五） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划：

公司上海大悦城二期北及中粮置地广场项目存在约 15 亿元资金需求，计划按照施工进度情况，择机提取银行贷款及中粮财务公司贷款；另外，公司计划择机发行公司债券，以替换现有借款。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国农业银行股份有限公司	48.19	26.17	22.01
中国银行股份有限公司	35.00	19.14	15.86
中国工商银行股份有限公司	24.33	9.03	15.31
中国建设银行股份有限公司	21.00	6.87	14.13
其他	32.81	9.67	23.14
合计	161.33	70.88	90.45

本报告期银行授信额度变化情况：-10.16 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：0 元。

六、 利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：278,247.68

报告期非经常性损益总额：3,950.22

报告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：☐适用 ☒不适用

七、 对外担保情况

（一） 对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：新增对物业购买方的个人按揭担保 92,502

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：92,502 万元，全部为对物业购买方的个人按揭担保。

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

（二） 对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

☐适用 ☒不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

☐适用 ☒不适用

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

无。

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第八节 备查文件目录

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。

（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 2017 年年度报告》之盖章页)



中粮置业投资有限公司
2018年4月27日

附件 财务报表

合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,815,677,125.85	792,115,895.92
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	91,360,442.41	100,970,289.61
预付款项	16,166,612.14	17,250,634.86
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		7,794.71
应收股利	141,956,000.00	141,956,000.00
其他应收款	3,364,384,077.15	1,694,960,667.96
买入返售金融资产		
存货	6,233,934,518.80	8,504,706,518.93
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	71,497,857.64	22,985,693.42
流动资产合计	11,734,976,633.99	11,274,953,495.41
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,566,447,399.08	1,515,101,134.76
投资性房地产	26,549,100,000.00	24,021,700,000.00
固定资产	360,464,464.86	462,650,534.99
在建工程		1,236,148,156.55
工程物资	4,586,828.17	4,586,828.17
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	206,088,992.19	212,493,929.27
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		419,077.04

递延所得税资产	116,171,638.51	
其他非流动资产		
非流动资产合计	28,802,859,322.81	27,453,099,660.78
资产总计	40,537,835,956.80	38,728,053,156.19
流动负债：		
短期借款	1,300,000,000.00	1,355,130,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,092,197,522.54	2,431,712,363.21
预收款项	1,919,244,362.21	1,659,932,353.85
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	63,573,446.98	67,423,607.68
应交税费	315,465,634.05	128,287,552.14
应付利息	312,172,387.04	435,094,839.17
应付股利		248,168,389.81
其他应付款	1,972,305,113.99	1,439,146,886.71
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		1,446,080,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,974,958,466.81	9,210,975,992.57
非流动负债：		
长期借款	6,096,949,242.62	4,781,642,713.32
应付债券	2,993,583,883.09	2,987,593,187.90
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	11,647,342.84	
递延收益		
递延所得税负债	3,414,061,750.55	3,106,904,302.91
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,516,242,219.10	10,876,140,204.13
负债合计	20,491,200,685.91	20,087,116,196.70

所有者权益：		
股本	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	2,767,680,552.16	3,267,680,552.16
其中：优先股		
永续债	2,767,680,552.16	3,267,680,552.16
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	63,817,256.79	5,954,370.20
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	10,916,535,484.73	9,153,820,776.97
归属于母公司所有者权益合计	18,748,033,293.68	17,427,455,699.33
少数股东权益	1,298,601,977.21	1,213,481,260.16
所有者权益合计	20,046,635,270.89	18,640,936,959.49
负债和所有者权益总计	40,537,835,956.80	38,728,053,156.19

法定代表人：周政 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	53,406,921.62	1,263,761.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	4,224.00	264,602.00
应收利息	39,875.00	2,512,776.92
应收股利	141,956,000.00	141,956,000.00
其他应收款	2,781,206,027.42	3,594,165,450.18
存货		
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	30,000,000.00	2,435,484.12
流动资产合计	3,006,613,048.04	3,742,598,074.88
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,632,137,357.97	10,586,488,464.62

投资性房地产		
固定资产	526,980.34	681,928.07
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,262,021.74	3,671,323.23
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,635,926,360.05	10,590,841,715.92
资产总计	13,642,539,408.09	14,333,439,790.80
流动负债：		
短期借款	1,300,000,000.00	1,033,130,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	298,341.08	2,145,132.34
应交税费	799,448.55	30,898.58
应付利息	295,229,145.69	414,032,821.98
应付股利		248,168,389.81
其他应付款	42,051,003.68	177,317,124.70
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,638,377,939.00	1,874,824,367.41
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	2,993,583,883.09	2,987,593,187.90
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		

非流动负债合计	2,993,583,883.09	2,987,593,187.90
负债合计	4,631,961,822.09	4,862,417,555.31
所有者权益：		
股本	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	2,767,680,552.16	3,267,680,552.16
其中：优先股		
永续债	2,767,680,552.16	3,267,680,552.16
资本公积	274,733,037.76	274,733,037.76
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	12,940,718.06	12,940,718.06
未分配利润	955,223,278.02	915,667,927.51
所有者权益合计	9,010,577,586.00	9,471,022,235.49
负债和所有者权益总计	13,642,539,408.09	14,333,439,790.80

法定代表人：周政 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	6,129,856,026.00	3,349,314,670.96
其中：营业收入	6,129,856,026.00	3,349,314,670.96
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,122,761,184.20	2,263,193,967.49
其中：营业成本	2,826,019,652.66	1,095,107,334.99
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	516,111,819.65	359,072,542.43
销售费用	239,801,621.28	256,116,960.78
管理费用	277,437,010.86	300,062,221.05
财务费用	269,272,283.30	250,991,805.62
资产减值损失	-5,881,203.56	1,843,102.62
加：公允价值变动收益（损失以“-”	762,985,004.08	595,460,117.03

”号填列)		
投资收益（损失以“－”号填列）	51,899,111.02	103,036,344.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	51,346,264.32	40,048,464.76
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,821,978,956.91	1,784,617,165.28
加：营业外收入	13,408,774.86	12,453,908.36
减：营业外支出	52,910,979.11	27,555,571.45
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,782,476,752.66	1,769,515,502.19
减：所得税费用	720,194,880.34	447,851,723.82
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,062,281,872.32	1,321,663,778.37
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,061,617,234.26	1,316,851,581.13
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	664,638.06	4,812,197.24
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	85,120,717.05	90,944,892.83
2.归属于母公司股东的净利润	1,977,161,155.27	1,230,718,885.54
六、其他综合收益的税后净额	57,862,886.59	2,220,925.01
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	57,862,886.59	2,220,925.01
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	57,862,886.59	2,220,925.01
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		

6.其他	57,862,886.59	2,220,925.01
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,120,144,758.91	1,323,884,703.38
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,035,024,041.86	1,232,939,810.55
归属于少数股东的综合收益总额	85,120,717.05	90,944,892.83
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：周政 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

母公司利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	70,804.61	
销售费用		
管理费用	5,427,343.07	50,119,113.76
财务费用	42,577,455.28	27,537,976.54
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	301,899,111.02	103,036,344.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	51,346,264.32	40,048,464.76
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	253,823,508.06	25,379,254.48
加：营业外收入	178,289.96	511,766.75
减：营业外支出		5,447.16
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	254,001,798.02	25,885,574.07
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	254,001,798.02	25,885,574.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	254,001,798.02	25,885,574.07
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净		

资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	254,001,798.02	25,885,574.07
七、每股收益:	-	-
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

法定代表人: 周政 主管会计工作负责人: 尹作斌 会计机构负责人: 黄艳霞

合并现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位: 中粮置业投资有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,482,426,525.08	4,227,879,816.11
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置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		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	201,691.68	470,577.00
收到其他与经营活动有关的现金	17,693,965,882.43	7,769,398,624.16
经营活动现金流入小计	24,176,594,099.19	11,997,749,017.27
购买商品、接受劳务支付的现金	552,062,485.94	937,852,853.08
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	237,670,442.46	292,701,534.52
支付的各项税费	1,279,039,242.22	553,415,891.11
支付其他与经营活动有关的现金	20,038,571,963.93	8,685,874,326.92
经营活动现金流出小计	22,107,344,134.55	10,469,844,605.63
经营活动产生的现金流量净额	2,069,249,964.64	1,527,904,411.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	419,872,029.27	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,074,214.90	152,376.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	420,946,244.17	152,376.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	419,381,418.01	583,536,523.31
投资支付的现金	34,408,685.22	1,103,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	9,000.00	
投资活动现金流出小计	453,799,103.23	1,686,536,523.31
投资活动产生的现金流量净额	-32,852,859.06	-1,686,384,147.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,071,042,084.86	4,627,130,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	600,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	5,671,042,084.86	4,627,130,000.00
偿还债务支付的现金	5,866,110,693.22	4,601,794,722.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	817,616,690.97	639,777,733.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	150,576.32	
筹资活动现金流出小计	6,683,877,960.51	5,241,572,455.33
筹资活动产生的现金流量净额	-1,012,835,875.65	-614,442,455.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,042.62

五、现金及现金等价物净增加额	1,023,561,229.93	-772,926,233.58
加：期初现金及现金等价物余额	792,115,895.92	1,565,042,129.50
六、期末现金及现金等价物余额	1,815,677,125.85	792,115,895.92

法定代表人：周政 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还	182,967.01	465,524.75
收到其他与经营活动有关的现金	1,169,774,029.55	1,510,000,928.08
经营活动现金流入小计	1,169,956,996.56	1,510,466,452.83
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	6,408,874.76	40,571,584.87
支付的各项税费		9,363,947.06
支付其他与经营活动有关的现金	894,021,141.74	1,861,069,674.86
经营活动现金流出小计	900,430,016.50	1,911,005,206.79
经营活动产生的现金流量净额	269,526,980.06	-400,538,753.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	419,872,029.27	120,000,000.00
取得投资收益收到的现金	250,543,750.00	49,923,146.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	670,415,779.27	169,923,146.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	68,172,764.97	673,130,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	9,000.00	2,355,870,000.00
投资活动现金流出小计	68,181,764.97	3,029,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	602,234,014.30	-2,859,076,853.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,300,000,000.00	4,015,130,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,300,000,000.00	4,015,130,000.00

偿还债务支付的现金	1,533,130,000.00	817,150,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	586,487,834.40	261,931,235.64
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,119,617,834.40	1,079,081,235.64
筹资活动产生的现金流量净额	-819,617,834.40	2,936,048,764.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	52,143,159.96	-323,566,842.94
加：期初现金及现金等价物余额	1,263,761.66	324,830,604.60
六、期末现金及现金等价物余额	53,406,921.62	1,263,761.66

法定代表人：周政 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

合并所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	5,000,000,000.00		3,267,680,552.16			5,954,370.20					9,153,820,776.97	1,213,481,260.16	18,640,936,959.49
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	5,000,000,000.00		3,267,680,552.16			5,954,370.20					9,153,820,776.97	1,213,481,260.16	18,640,936,959.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-500,000,000.00			57,862,886.59					1,762,714,707.76	85,120,717.05	1,405,698,311.40
（一）综合收益总额						57,862,886.59					1,977,161,155.27	85,120,717.05	2,120,144,758.91
（二）所有者投入和减少资本			-500,000,000.00										-500,000,000.00
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投													

入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他			- 500,000 ,000.00									- 500,000,0 00.00	
(三) 利润分配											- 214,446 ,447.51	- 214,446,4 47.51	
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他											- 214,446 ,447.51	- 214,446,4 47.51	
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	5,000,0 00,000. 00		2,767,6 80,552. 16				63,817, 256.79				10,916, 535,484 .73	1,298,601 ,977.21	20,046,63 5,270.89

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	5,000,000,000.00		3,767,680,552.16			3,733,445.19					8,332,358,158.94	1,494,578,489.63	18,598,350,645.92
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	5,000,000,000.00		3,767,680,552.16			3,733,445.19					8,332,358,158.94	1,494,578,489.63	18,598,350,645.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-500,000,000.00			2,220,925.01					821,462,618.03	-281,097,229.47	42,586,313.57
（一）综合收益总额						2,220,925.01					1,230,718,885.54	90,944,892.83	1,323,884,703.38
（二）所有者投入和减少资本			-500,000,000.00								-161,087,877.70	-372,042,122.30	-1,033,130,000.00
1. 股东投入的普通股												-372,042,122.30	-372,042,122.30
2. 其他权益工具持有者投													

入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他			- 500,000 ,000.00								- 161,087 ,877.70		- 661,087,8 77.70
(三) 利润分配											- 248,168 ,389.81		- 248,168,3 89.81
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他											- 248,168 ,389.81		- 248,168,3 89.81
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	5,000,0 00,000. 00		3,267,6 80,552. 16				5,954,3 70.20				9,153,8 20,776. 97	1,213,481 ,260.16	18,640,93 6,959.49

法定代表人：周政 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

母公司所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期										
	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	5,000,000,000.00		3,267,680,552.16		274,733,037.76				12,940,718.06	915,667,927.51	9,471,022,235.49
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	5,000,000,000.00		3,267,680,552.16		274,733,037.76				12,940,718.06	915,667,927.51	9,471,022,235.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-500,000,000.00							39,555,350.51	-460,444,649.49
（一）综合收益总额										254,001,798.02	254,001,798.02
（二）所有者投入和减少资本			-500,000,000.00								-500,000,000.00
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他			-								-

			500,000,000.00								500,000,000.00
(三) 利润分配										-	-
										214,446,447.51	214,446,447.51
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他										-	-
										214,446,447.51	214,446,447.51
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	5,000,000,000.00		2,767,680,552.16		274,733,037.76				12,940,718.06	955,223,278.02	9,010,577,586.00

项目	上期										
	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000		3,767,680		274,733,0				12,940,7	1,137,95	10,193,30

	,000.00		,552.16		37.76				18.06	0,743.25	5,051.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,000,000		3,767,680		274,733.0				12,940.7	1,137.95	10,193.30
	,000.00		,552.16		37.76				18.06	0,743.25	5,051.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-							-	-
			500,000.00							222,282.815.74	722,282.815.74
（一）综合收益总额										25,885.574.07	25,885.574.07
（二）所有者投入和减少资本			-								-
			500,000.00								500,000.00
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他			-								-
			500,000.00								500,000.00
（三）利润分配										-	-
										248,168.389.81	248,168.389.81
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他										-	-
										248,168.389.81	248,168.389.81

(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	5,000,000 ,000.00		3,267,680 ,552.16		274,733,0 37.76				12,940,7 18.06	915,667, 927.51	9,471,022 ,235.49

法定代表人：周政 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

担保人财务报表

☐ 适用 ☒ 不适用