

**中粮置业投资有限公司**  
**公司债券年度报告**  
**(2018 年)**

二〇一九年四月

## 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。

信永中和会计师事务所(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2018年12月31日，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。

### 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。截至2018年12月31日，发行人其他应收款为425,185.06万元，占公司流动资产的比重为39.59%，占比较大，主要原因因为发行人加入间接控股股东大悦城地产有限公司的资金池，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，将可能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。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。

## 目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	7
第一节 公司及相关中介结构简介	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	12
三、 报告期内资信评级情况	13
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况	14
五、 报告期内持有人会议召开情况	14
六、 受托管理人履职情况	14
第三节 业务经营和公司治理情况	14
一、 公司业务和经营情况	14
二、 公司本年度新增重大投资状况	19
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	19
四、 公司治理情况	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借	20
第四节 财务情况	21
一、 财务报告审计情况	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	21
三、 主要会计数据和财务指标	24
四、 资产情况	25
五、 负债情况	26
六、 利润及其他损益来源情况	27
七、 对外担保情况	27
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、 关于司法机关调查事项	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	28
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	28
一、 发行人为可交换债券发行人	28
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	28
三、 发行人为绿色公司债券发行人	28
四、 发行人为可续期公司债券发行人	28
五、 其他特定品种债券事项	28
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	29
第八节 备查文件目录	30
财务报表	32
附件一：    发行人财务报表	32

担保人财务报表.....	45
--------------	----

## 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
中粮地产	指	中粮地产（集团）股份有限公司
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、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
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》
报告期	指	2018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	曹荣根
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	<a href="http://www.cofco.com">www.cofco.com</a>
电子信箱	yinzb@cofcoco.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	尹作斌
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人	
具体职务	财务部总监
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	010-85619852
传真	010-85619852
电子信箱	yinzb@cofcoco.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	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a>
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

控股股东姓名/名称：佑城有限公司

实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变化。截至 2018 年 12 月 31 日，佑城有限公司资产总额为 4,112,990.40 万元，负债总额为 1,996,059.11 万元，所有者权益为 2,116,931.29 万元；2018 年度，佑城有限公司实现营业收入 431,823.28 万元，利润总额 203,162.39 万元，净利润 143,604.17 万元。

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

姓名	担任的职务	变动情形	出生年月	变更时间
周政	董事、董事长	离任	1963 年 3 月	2018 年 10 月
曹荣根	董事长、总经理	新任	1963 年 9 月	2018 年 10 月
宋冰心	董事	新任	1970 年 3 月	2018 年 10 月

曹荣根，男，1963 年 9 月出生，哈尔滨工业大学毕业，工学学士。曾任核工业部 720 厂技术员。1988 年 7 月进入公司，历任宝兴电线电缆有限公司助理工程师、证券部经理、董事会秘书、福安实业公司经理、公司总经理助理。2002 年 7 月至 2016 年 12 月任大悦城控股集团股份有限公司副总经理。2016 年 12 月起担任大悦城地产有限公司执行董事。2017 年 5 月起任大悦城控股集团股份有限公司董事、总经理。2017 年 9 月任本公司董事，总经理，自 2018 年 10 月起，任本公司董事长，总经理。

宋冰心，女，1970 年 3 月出生，中国政法大学经济法法学学士，北京师范大学文学学士，持有中国律师职业资格、企业法律顾问执业资格、会计从业资格证书。1994 年 8 月进入中粮集团有限公司，先后任中粮集团法律部法律顾问，诉讼与仲裁部总经理助理，合同与公司法部副总经理，诉讼与仲裁部总经理。2012 年 1 月至 2016 年 12 月任大悦城地产有限公司总法律顾问。2016 年 12 月起任大悦城控股集团股份有限公司副总经理并代行董事会秘书职责。2017 年 4 月起任大悦城控股集团股份有限公司董事会秘书。2018 年 10 月起任本公司董事。

#### 六、中介机构情况

##### （一）出具审计报告的会计师事务所

名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层
签字会计师姓名	张昆、苗丽静

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	155124.SH、155123.SH、136147.SH
债券简称	19中粮02、19中粮01、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	010-65608367

### （三）资信评级机构

债券代码	155124.SH、155123.SH、136147.SH
债券简称	19中粮02、19中粮01、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

2019年4月，发行人前任审计机构天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）服务期限到期，发行人聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为新任审计机构。

## 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	155124.SH
2、债券简称	19中粮02
3、债券名称	中粮置业投资有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2019年1月9日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024年1月9日
7、到期日	2026年1月9日
8、债券余额	7.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.10
10、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起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到发行人付息兑付日
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未到发行人票面利率调整期

15、投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未到投资者回售选择期
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内未触发或执行其他特殊条款

1、债券代码	155123.SH
2、债券简称	19中粮01
3、债券名称	中粮置业投资有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2019年1月9日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年1月9日
7、到期日	2025年1月9日
8、债券余额	16.60
9、截至报告期末的利率(%)	3.94
10、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起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚未到发行人首个付息兑付日
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内尚未到发行人票面利率调整期
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内尚未到投资者回售选择期
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内未触发或执行其他特殊条款

1、债券代码	136147.SH
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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年1月14日
7、到期日	2021年1月14日
8、债券余额	7.32
9、截至报告期末的利率(%)	3.95
10、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期支付。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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人于2018年1月14日按时、足额支付2017年1月14日至2018年1月13日期间利息；于2019年1月14日按时、足额支付2018年1月14日至2019年1月13日期间利息。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券在存续期内前3年（2016年1月14日至2019年1月13日）票面年利率为3.20%，在债券存续期内前3年固定不变；在本期债券存续期的第3年末，发行人选择调整票面利率，即票面利率调整为3.95%，并在本期债券存续期后2年（2019年1月14日至2021年1月13日）固定不变。
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16中粮01”（债券代码：136147.SH）回售有效登记数量为2,267,788手，回售金额为2,267,788,000元。2019年1月14日中粮置业投资有限公司对本次有效登记回售的“16中粮01”持有人实施回售。
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内未触发或执行其他特殊条款

## 二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：155124.SH

债券简称	19中粮02
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2019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	7.00
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 2018 年 12 月 31 日，本期债券尚未发行。截至本报告出具日，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。

债券代码：155123.SH

债券简称	19 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 2019 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	16.60
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 2018 年 12 月 31 日，本期债券尚未发行。截至本报告出具日，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。

债券代码：136147.SH

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 2018 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、报告期内资信评级情况

根据中诚信证券评估有限公司于 2017 年 6 月 27 日出具的《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（2017）》，公司主体信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，“16 中粮 01”债券信用等级为 AA+。2018 年 6 月，中诚信证

券评估有限公司出具的《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（2018）》，中诚信证券评估有限公司将公司主体信用等级由“AA+”上调至“AAA”，评级展望为“稳定”；将“16 中粮 01”债券信用等级由“AA+”上调至“AAA”。

资信评级机构将根据报告期情况，对发行人及发行人存续期公司债券作出最新跟踪评级，预计公告时间为 2019 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、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

报告期内，公司存续期各只公司债券不存在增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行的情况。

#### 五、报告期内持有人会议召开情况

不适用

#### 六、受托管理人履职情况

债券代码	155124.SH、155123.SH、136147.SH
债券简称	19 中粮 02、19 中粮 01、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“19 中粮 02”、“19 中粮 01”和“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》等规定和约定履行债券受托管理人各项职责。报告期内，公司主体及债券信用评级发生变化；董事、董事长发生变动，中信建投证券于 2018 年 6 月 19 日、2018 年 10 月 25 日分别发布了关于上述项事宜的临时受托管理事务报告，并于 2018 年 6 月 29 日发布了《中粮置业投资有限公司公司债券 2017 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 业务经营和公司治理情况

#### 一、公司业务和经营情况

##### （一）经营情况分析

###### 1. 各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
投资物业租金收入及相关收入	215,350.16	20,250.63	90.60	49.87	214,897.14	28,236.84	86.86	35.06
销售待售物业收入	204,344.81	132,784.24	35.02	47.32	385,614.13	250,828.55	34.95	62.91
酒店收入	44.38	798.92	1,700.06	0.01	762.17	645.69	15.28	0.12
杂项商场物业	12,083.93	3,414.39	71.74	2.80	11,712.16	2,890.89	75.32	1.91
合计	431,823.28	157,248.19	63.59	100	612,985.60	282,601.97	53.90	100

## 主要经营数据的增减变动情况

单位：万元 币种：人民币

项目	报告期	上年同期	变动比率 (%)	原因
营业收入	431,823.28	612,985.60	-29.55	-
营业成本	157,248.19	282,601.97	-44.36	主要原因系上海大悦城天悦壹号进入尾盘销售阶段，成本结算减少
税金及附加	55,088.44	51,611.18	6.74	-
销售费用	23,183.42	23,980.16	-3.32	-
管理费用	25,242.19	27,743.70	-9.02	-
财务费用	29,530.35	26,927.23	9.67	-
经营活动现金流量净额	85,445.60	206,925.00	-58.71	主要原因系本年度上海大悦城天悦壹号已进入尾盘阶段，销售回款减少
投资活动现金流量净额	-52,404.02	-3,285.29	1495.11	主要原因系中粮置地广场项目工程款支付增加
筹资活动现金流量净额	-121,395.76	-101,283.59	19.86	-

## 2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：发行人所处行业为房地产开发行业，公司主营业务包括投资物业出租业务、房地产销售业务、酒店公寓业务三大板块，因此主要服务的收入成本结构即为各业务板块收入成本结构。

## 3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，

发行人应当结合业务情况，说明相关变动的原因。

发行人销售待售物业的营业收入及营业成本下降超过 30%，主要是因为上海大悦城·天悦壹号进入尾盘阶段，收入成本结算减少所致。

发行人酒店业务的营业收入及毛利率下降超过 30%。主要是因为西单大悦城酒店公寓停业改造所致。

## （二）业务情况概述

### 1、公司从事的主要业务

发行人所处行业为房地产开发行业，公司主营业务包括投资物业出租业务、房地产销售业务、酒店公寓业务三大板块，主要分布在北京、上海、天津等一线城市核心区域。

### 2、经营模式、主要产品及用途

公司的主营业务主要围绕以“大悦城”为品牌的商业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。

### 3、所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位

#### （1）行业发展阶段及特点

##### 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。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。

##### 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。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。

（2）发行人行业地位

中粮集团是国务院国资委确认并公布的 16 家以房地产为主业的中央企业之一。发行人作为中粮集团旗下主要的商业地产运营平台，采用差异化定位战略，旗下大悦城系列商业综合体精准定位目标客群，形成了一定的行业垄断地位。

**（三）公司发展展望**

1、行业格局和趋势

2018 年末中央经济工作会议、全国住房和城乡建设工作会议两大会议奠定了 2019 年房地产调控的主基调仍然是“坚持住房居住属性”。2019 年 3 月，国务院政府工作报告指出：“政府将深入推进新型城镇化，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。”在此背景下，房地产行业正在加速进入高质量发展阶段。展望 2019，住宅消费市场方面，尽管市场在调控之下面临调整压力，但基于市场基本面的延伸和政策环境的稳定，“稳”是可预测的趋势，行业将呈稳步调

整的格局。政策面基本维稳，“房住不炒”仍是主基调，但“因城施策、分类调控”会更突出，不同城市市场分化继续加深。在商业地产方面，新型城镇化叠加消费升级，为商业地产市场需求带来了更广阔的空间。随着城市内部空间形态的演变及个性化消费的兴起，高品质商业消费及办公的需求日益增加。市因城而起，城因市而兴，未来城镇化与商业地产的发展将更加相得益彰、共生共荣。

展望2019，在中国经济迈入高质量发展的背景下，也赋予了房地产行业新使命、新要求，使命所在，目标所向，房企要精准把握其中的结构性机遇，打好顺势而为、趁势而上的战略主动战，要通过精准投资、提质增效、优化布局、创新产品、稳健运营等策略，严守底线思维，进一步防范化解市场风险，控稳节奏，紧抓人们构筑美好生活需求，积极迈向高质量发展的新阶段。

## 2、公司未来发展战略

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。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。

### 3、下一年度的经营计划

2019年，房地产市场短期趋于平稳，长期新增城镇人口住房需求仍为主流，金融与地产结合将更加迫切。面对行业发生的新变化和企业提速发展的迫切需求，公司经营班子将始终坚持董事会的正确领导，贯彻执行“精准投资、科学运营、力控风险、良好回报”的经营方针，公司团队将深刻领会十九大精神，进一步坚定发展信心，把握时代脉搏，围绕城市间发展不平衡不充分的矛盾，寻找城市投资布局的突破口，持续提升“六大能力”，即精准投资能力、产品规划与创新能力、营销和运营能力、风险管控能力、资产管理能力、组织发展能力，实现高质量发展。

### 二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

### 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

### 四、公司治理情况

#### （一）公司是否存在与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，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。

#### （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

#### （三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

#### （四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

### 五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

2. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：41.58，占合并口径净资产的比例（%）：19.66，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	同一最终控制人	41.58	否	资金池资金归集	随时支用，同银行存款
合计	—	41.58	—	—	—

往来占款及资金拆借的决策程序方面，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。每营业日日间，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。

往来占款及资金拆借的定价机制方面，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。

债券存续期内将继续发生非经营性往来占款或资金拆借事项，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。

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

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

#### （一）重要会计政策变更及影响

2017年3月31日，财政部发布了“关于印发修订《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的通知”（财会[2017]7号），对《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行了修订。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。同时，鼓励企业提前执行。执行本准则的企业，不再执行财政部于2006年2月15日印发的《财政部关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》（财会[2016]3号）中的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》。执行本准则的企业，应当同时执行财政部2017年修订印发的《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会[2017]8号）和《企业会计准则第24号——套期会计》（财会[2017]9号）（上述三项新修订的准则，以下合称“新金融工具准则”）。

2017年7月5日，财政部发布了“关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知”（财会[2017]22号），对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。同时，允许企业提前执行。执行本准则的企业，不再执行财政部于2006年2月15日印发的《财政部关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》（财会[2016]3号）中的《

企业会计准则第 14 号——收入》和《企业会计准则第 15 号——建造合同》，以及财政部于 2006 年 10 月 30 日印发的《财政部关于印发〈企业会计准则——应用指南〉的通知》（财会[2016]18 号）中的《〈企业会计准则第 14 号——收入〉应用指南》。

### 1、新收入准则

本公司自 2018 年 1 月 1 日起执行新收入准则。新收入准则引入了收入确认计量的五步法，并针对特定交易（或事项）增加了更多的指引。本公司详细的收入确认和计量的会计政策参见四、（十八）。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2018 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。对于房地产销售中发生的代理佣金，在原收入准则下全部计入当期销售费用，在新收入准则下，对销售佣金，属于为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为其他流动资产，属于履约义务中已履行部分相关的支出，计入当期销售费用。本公司已对 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合同按照新收入准则计算了首次执行新收入准则的累计影响数，相应调整了递延所得税资产和递延所得税负债等项目。于 2018 年 1 月 1 日本公司采用新收入准则的影响详见下表：

单位：万元

报表项目	2017 年 12 月 31 日原收入准则	2018 年 1 月 1 日新收入准则	调整金额
其他流动资产	7,149.79	8,649.80	1,500.02
递延所得税资产	11,617.16	11,617.16	-
递延所得税负债	341,406.18	341,781.18	375.00
合同负债	-	116,411.48	116,411.48
未分配利润	1,091,653.55	1,092,778.56	1,125.01

（续）

单位：万元

报表项目	2018 年 12 月 31 日原收入准则	2018 年 12 月 31 日新收入准则	调整金额
其他流动资产	12,652.55	12,652.55	-
递延所得税资产	21,272.52	21,272.52	-
合同负债	-	295.00	295.00
未分配利润	1,214,564.21	1,214,564.21	-

（续）

单位：万元

报表项目	2018 年度原收入准则	2018 年度新收入准则	调整金额
销售费用	21,683.40	23,183.42	1,500.02
所得税费用	53,454.46	53,079.45	-375.00
净利润	150,524.69	149,399.68	-1,125.01

## 2、新金融工具准则

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、应收账款、合同资产以及特定未提用的贷款承诺。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶段模型，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。对于应收账款、合同资产及租赁应收款存在简化方法，允许始终按照整个存续期预期信用损失确认减值准备。

本公司自 2018 年 1 月 1 日起施行上述新金融工具准则，并自该日起按照新金融工具准则的规定确认、计量和报告本公司的金融工具。本公司变更后的会计政策详见附注四、（八）。

于 2018 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2018 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。于 2018 年 1 月 1 日本公司采用新金融工具准则的影响详见下表。

新金融工具准则对 2018 年度利润表的影响数：

单位：万元

报表项目	2018 年度原金融工具准则	2018 年度新金融工具准则	调整金额
资产减值损失	383.76	-	-383.76
信用减值损失	-	383.76	383.76

## 3、新财务报表格式调整

本公司从编制 2018 年度财务报表起执行财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号，以下简称“财会

15号文件”。财会15号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订，新增了“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”、“研发费用”行项目，修订了“其他应收款”、“固定资产”、“在建工程”、“其他应付款”、“长期应付款”、“管理费用”行项目的列报内容，减少了“应收票据”、“应收账款”、“应收股利”、“应收利息”、“固定资产清理”、“工程物资”、“应付票据”、“应付账款”、“应付利息”、“应付股利”及“专项应付款”行项目，在“财务费用”项目下增加“其中：利息费用”和“利息收入”行项目进行列报，调整了利润表部分项目的列报位置。对于上述列报项目的变更，本公司采用追溯调整法进行会计处理，并对上年比较数据进行了追溯调整。

## （二）会计估计变更及影响

2018年度，本公司无需要披露的会计估计变更事项。

## （三）重要前期差错更正及影响

2018年度，本公司无需要披露的前期差错更正事项。

## 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	411.12	405.53	1.38	-
2	总负债	199.65	204.95	-2.58	-
3	净资产	211.47	200.58	5.43	-
4	归属母公司股东的净资产	197.77	187.59	5.43	-
5	资产负债率（%）	48.56	50.54	-3.91	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	48.76	50.80	-4.01	-
7	流动比率	1.49	1.47	0.87	-
8	速动比率	0.75	0.69	8.76	-
9	期末现金及现金等价物余额	9.32	18.16	-48.66	主要原因系本年度上海大悦城天悦壹号进入销售尾盘阶段，销售回款减少。

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	43.18	61.30	-29.55	-
2	营业成本	15.72	28.26	-44.36	主要原因系上海大悦城天悦壹号进入尾盘销售阶段，成本结算减少。
3	利润总额	20.25	27.82	-27.23	-
4	净利润	14.94	20.62	-27.56	-

5	扣除非经常性损益后净利润	10.77	15.20	-29.15	-
6	归属母公司股东的净利润	13.94	19.77	-29.52	-
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	23.66	32.97	-28.25	-
8	经营活动产生的现金流净额	8.54	20.69	-58.71	主要原因系本年度上海大悦城天悦壹号已进入尾盘阶段，销售回款减少
9	投资活动产生的现金流净额	-5.24	-0.33	1,495.11	主要原因系中粮置地广场项目工程款支付增加
10	筹资活动产生的现金流净额	-12.14	-10.13	19.86	-
11	应收账款周转率	43.18	63.74	-32.25	主要原因系2018年度营业收入减少
12	存货周转率	0.27	0.38	-28.92	-
13	EBITDA 全部债务比	0.20	0.30	-32.39	主要系本年度ebitda降低所致
14	利息保障倍数	4.93	5.70	-13.51	-
15	现金利息保障倍数	4.20	8.15	-48.43	主要系本年度上海大悦城天悦壹号已进入尾盘阶段，销售回款减少导致经营性现金流量净额减少所致
16	EBITDA 利息倍数	4.99	5.93	-15.89	-
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	-

说明1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用者对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号---非经常性损益（2008）》执行。

说明2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

详见（一）主要会计数据和财务指标表格中变动原因列。

## 四、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

截至报告期末，公司主要资产变动情况如下：

单位：万元

项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的原因
----	-----	-----	---------	--------------

货币资金	93,213.27	181,567.71	-48.66	主要原因系本年度上海大悦城二期北销售基本进入尾盘，销售回款减少
其他应收款	425,185.06	350,634.01	21.26	-
存货	530,357.07	623,393.45	-14.92	-
投资性房地产	2,784,400.00	2,654,910.00	4.88	-
其他流动资产	12,652.55	8,649.80	46.28	主要原因系本年度待抵扣进项税额增加
固定资产	51,613.98	36,046.45	43.19	主要原因系西单大悦城酒店改造，固定资产增加
递延所得税资产	21,272.52	11,617.16	83.11	主要原因系上海新兰递延所得税资产增加

## （二）资产受限情况

截至报告期末，公司所有权和使用权受到限制的资产情况如下：

单位：万元

项目	年末账面价值	受限原因
存货	490,922.24	借款抵押
投资性房地产	887,611.42	借款抵押
固定资产	21,404.74	借款抵押
无形资产	12,935.54	借款抵押
合计	1,412,873.94	借款抵押

## 五、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

截至报告期末，公司主要负债变动情况如下：

单位：万元

项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的原因
预收款项	14,036.07	75,512.96	-81.41	主要原因系天津大悦城写字楼确认销售收入，预收款项减少
合同负债	295.00	116,411.48	-99.75	主要原因系上海大悦城天悦壹号确认销售收入，合同负债减少
应交税费	53,701.79	31,546.56	70.23	主要原因系上海新兰应交税费增加
其他应付款	272,084.08	228,447.75	19.10	-
长期借款	607,026.78	609,694.92	-0.44	-
应付债券	299,977.91	299,358.39	0.21	-
预计负债	1,717.34	1,164.73	47.44	主要原因系各家大悦城会员积分增加
递延所得税负债	365,168.24	341,781.18	6.84	-

**（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况**是 否**（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况**

不适用

**（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，除上述受限资产所涉及的抵质押贷款事项外，公司不存在可对抗第三人有限偿付负债。

**（五） 所获银行授信情况**

截至报告期末，公司银行授信额度 155.67 亿元，其中已使用额度 85.42 亿元。报告期内，发行人均按时偿还银行贷款的本金及利息。

单位：亿元

银行名称	授信额度	已使用授信额度	剩余额度
工商银行	26.00	11.09	14.91
农业银行	50.67	31.24	19.43
建设银行	21.00	13.81	7.19
中国银行	25.00	18.21	6.79
其他	33.00	11.07	21.93
合计	155.67	85.42	70.25

**六、利润及其他损益来源情况**

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

适用 不适用**七、对外担保情况**

公司报告期对外担保的增减变动情况：公司除对按揭客户的阶段性担保外，无其他对外担保。

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

**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、关于司法机关调查事项**适用 不适用**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

1、公司于2018年6月收到中诚信证券评估有限公司出具的《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（2018）》，中诚信证评将公司主体信用等级由“AA+”上调至“AAA”，评级展望为“稳定”。公司已于2018年6月15日在上海证券交易所网站公告了上述重大事项，查询索引如下，提请投资者关注：

<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/3268224741864362.pdf>

2、2018年10月，公司股东佑城有限公司出具《关于中粮置业投资有限公司董事的委派函》。根据《委派函》，因公司股东佑城有限公司正常人事任命安排原因，周政先生不再担任公司董事及董事长；曹荣根先生担任公司董事长，宋冰心女士担任公司董事。

本次公司人事变动属于公司股东根据公司业务发展需要和人才梯队建设需要，对董事、董事长等管理岗位进行的调整，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力造成不利影响。公司已于2018年10月24日在上海证券交易所网站公告了上述重大事项，查询索引如下，提请投资者关注：

<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/3378774879432547.pdf>

## 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

### 二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

### 五、其他特定品种债券事项

无

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

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。2018年10月27日，中粮地产（集团）股份有限公司发布公告，已经收到商务部关于原则同意明毅有限公司战略投资中粮地产（集团）股份有限公司的批复。2018年12月4日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会并购重组委工作会议审核，中粮地产（集团）股份有限公司上述发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得无条件通过。2019年2月，中粮地产收购大悦城地产股权交割完成，中粮地产持有大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数的59.59%。成为发行人间接控股股东。2019年3月，“中粮地产(集团)股份有限公司”改名为“大悦城控股集团股份有限公司”，英文全称“COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.”改为“GRANDJOY HOLDINGS GROUP CO.,LTD.”，证券简称“中粮地产”改为“大悦城”，英文简称“COFCO PROPERTY”改为“GRAND JOY”。

## 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（如有）；
- 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）

8  
(本页无正文, 为《中粮置业投资有限公司公司债券 2018 年年度报告》盖章页)



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2018 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

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	932,132,728.58	1,815,677,125.85
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	-
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	-	-
应收票据及应收账款	108,634,305.99	91,360,442.41
其中: 应收票据	-	-
应收账款	108,634,305.99	91,360,442.41
预付款项	17,020,769.34	16,166,612.14
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	4,251,850,632.23	3,506,340,077.15
其中: 应收利息	-	-
应收股利	41,956,000.00	141,956,000.00
买入返售金融资产	-	-
存货	5,303,570,719.77	6,233,934,518.80
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	126,525,537.54	86,498,045.36
流动资产合计	10,739,734,693.45	11,749,976,821.71
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	1,629,543,209.95	1,566,447,399.08

其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	27,844,000,000.00	26,549,100,000.00
固定资产	516,139,758.94	360,464,464.86
在建工程	4,586,828.17	4,586,828.17
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	165,554,215.56	206,088,992.19
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	212,725,170.35	116,171,638.51
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	30,372,549,182.97	28,802,859,322.81
资产总计	41,112,283,876.42	40,552,836,144.52
<b>流动负债:</b>		
短期借款	1,100,000,000.00	1,300,000,000.00
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
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	-	-
应付票据及应付账款	2,168,608,151.67	2,092,197,522.54
预收款项	140,360,657.22	755,129,562.51
合同负债	2,950,000.00	1,164,114,799.70
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	63,580,491.15	63,573,446.98
应交税费	537,017,943.74	315,465,634.05
其他应付款	2,720,840,826.22	2,284,477,501.03
其中: 应付利息	138,993,207.64	312,172,387.04
应付股利	205,059,058.61	-
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	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	493,200,000.00	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	7,226,558,070.00	7,974,958,466.81

<b>非流动负债:</b>		
长期借款	6,070,267,787.47	6,096,949,242.62
应付债券	2,999,779,089.11	2,993,583,883.09
其中: 优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	17,173,351.21	11,647,342.84
递延收益	-	-
递延所得税负债	3,651,682,445.84	3,417,811,797.48
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	12,738,902,673.63	12,519,992,266.03
<b>负债合计</b>	<b>19,965,460,743.63</b>	<b>20,494,950,732.84</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>		
实收资本(或股本)	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	2,567,680,552.16	2,767,680,552.16
其中: 优先股	-	-
永续债	2,567,680,552.16	2,767,680,552.16
资本公积	-	-
减: 库存股	-	-
其他综合收益	63,817,256.79	63,817,256.79
专项储备	-	-
盈余公积	-	-
一般风险准备	-	-
未分配利润	12,145,642,101.32	10,927,785,625.52
归属于母公司所有者权益合计	19,777,139,910.27	18,759,283,434.47
少数股东权益	1,369,683,222.52	1,298,601,977.21
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>	<b>21,146,823,132.79</b>	<b>20,057,885,411.68</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>	<b>41,112,283,876.42</b>	<b>40,552,836,144.52</b>

法定代表人: 曹荣根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

2018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

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	1,301,243.26	53,406,921.62
交易性金融资产	-	-
以公允价值计量且其变动计入	-	-

<b>当期损益的金融资产</b>		
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	-	-
其中：应收票据	-	-
应收账款	-	-
预付款项	6,336.00	4,224.00
其他应收款	1,598,472,535.82	2,923,201,902.42
其中：应收利息	66,458.33	39,875.00
应收股利	41,956,000.00	141,956,000.00
存货	-	-
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	50,000,000.00	30,000,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>1,649,780,115.08</b>	<b>3,006,613,048.04</b>
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	10,695,233,168.84	10,632,137,357.97
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	407,405.84	526,980.34
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	2,852,720.25	3,262,021.74
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>10,698,493,294.93</b>	<b>10,635,926,360.05</b>
<b>资产总计</b>	<b>12,348,273,410.01</b>	<b>13,642,539,408.09</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	200,000,000.00	1,300,000,000.00
交易性金融负债	-	-
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	-	-
应付票据及应付账款	-	-
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	654,133.12	298,341.08
应交税费	1,153,609.22	799,448.55
其他应付款	310,713,142.49	337,280,149.37
其中：应付利息	92,831,608.08	295,229,145.69
应付股利	175,645,058.61	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	512,520,884.83	1,638,377,939.00
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	-	-
应付债券	2,999,779,089.11	2,993,583,883.09
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
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	2,999,779,089.11	2,993,583,883.09
负债合计	3,512,299,973.94	4,631,961,822.09
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	2,567,680,552.16	2,767,680,552.16
其中：优先股	-	-
永续债	2,567,680,552.16	2,767,680,552.16
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	980,619,128.09	955,223,278.02
所有者权益（或股东权益）	8,835,973,436.07	9,010,577,586.00
<b>合计</b>		
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,348,273,410.01	13,642,539,408.09

法定代表人：曹荣根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**  
2018 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>4,318,232,794.43</b>	<b>6,129,856,026.00</b>
其中：营业收入	4,318,232,794.43	6,129,856,026.00
利息收入	—	—
已赚保费	—	—
手续费及佣金收入	—	—
<b>二、营业总成本</b>	<b>2,906,763,323.42</b>	<b>4,122,761,184.19</b>
其中：营业成本	1,572,481,874.08	2,826,019,652.66
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	550,884,418.26	516,111,819.65
销售费用	231,834,158.26	239,801,621.28
管理费用	252,421,854.63	277,437,010.86
研发费用	—	—
财务费用	295,303,466.93	269,272,283.30
其中：利息费用	314,867,658.77	388,510,217.57
利息收入	24,842,533.98	124,462,392.55
资产减值损失	—	-5,881,203.56
信用减值损失	3,837,551.26	—
加：其他收益	122,825.68	—
<b>投资收益（损失以“—”号填列）</b>	<b>63,095,810.87</b>	<b>51,899,111.02</b>
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	63,095,810.87	51,346,264.32
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	—	—
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	569,730,111.85	762,985,004.08
资产处置收益（损失以“—”号填列）	515,473.53	—
汇兑收益（损失以“—”号填列）	—	—
<b>三、营业利润（亏损以“—”号填</b>	<b>2,044,933,692.94</b>	<b>2,821,978,956.91</b>

列)		
加: 营业外收入	11,311,973.62	13,408,774.86
减: 营业外支出	31,454,369.88	52,910,979.11
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	2,024,791,296.68	2,782,476,752.66
减: 所得税费用	530,794,516.96	720,194,880.34
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,493,996,779.72	2,062,281,872.32
(一) 按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	1,493,996,779.72	2,061,617,234.26
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	664,638.06
(二) 按所有权归属分类	-	-
1.少数股东损益	100,495,245.31	85,120,717.05
2.归属于母公司股东的净利润	1,393,501,534.41	1,977,161,155.27
六、其他综合收益的税后净额	-	57,862,886.59
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	57,862,886.59
(一) 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变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	57,862,886.59
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-

8. 外币财务报表折算差额	-	-
9. 其他	-	57,862,886.59
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	1,493,996,779.72	2,120,144,758.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,393,501,534.41	2,035,024,041.86
归属于少数股东的综合收益总额	100,495,245.31	85,120,717.05
八、每股收益：	-	-
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：\_\_\_\_\_元，上期被合并方实现的净利润为：\_\_\_\_\_元。

法定代表人：曹荣根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**  
2018 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	480,152.51	70,804.61
销售费用	-	-
管理费用	3,113,014.11	5,427,343.07
研发费用	-	-
财务费用	124,757,707.79	42,577,455.28
其中：利息费用	124,751,825.53	133,993,307.64
利息收入	548,212.97	92,220,416.69
资产减值损失	-	-
信用减值损失	-	-
加：其他收益	5,464.76	-
投资收益（损失以“-”号填列）	329,386,318.33	301,899,111.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	63,095,810.87	51,346,264.32
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填	201,040,908.68	253,823,508.06

列)		
加: 营业外收入	-	178,289.96
减: 营业外支出	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	201,040,908.68	254,001,798.02
减: 所得税费用	-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	201,040,908.68	254,001,798.02
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	201,040,908.68	254,001,798.02
(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)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变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-	-
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	201,040,908.68	254,001,798.02
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：曹荣根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

2018 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,751,702,843.36	6,482,426,525.08
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	858,933.15	201,691.68
收到其他与经营活动有关的现金	18,445,639,146.81	17,693,965,882.43
经营活动现金流入小计	21,198,200,923.32	24,176,594,099.19
购买商品、接受劳务支付的现金	760,115,780.35	552,062,485.94
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	217,880,635.66	237,670,442.46
支付的各项税费	878,242,012.56	1,279,039,242.22
支付其他与经营活动有关的现金	18,487,506,480.13	20,038,571,963.93

金		
经营活动现金流出小计	20,343,744,908.70	22,107,344,134.55
经营活动产生的现金流量 净额	854,456,014.62	2,069,249,964.64
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	-	419,872,029.27
取得投资收益收到的现金	100,000,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	885,958.00	1,074,214.90
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	100,885,958.00	420,946,244.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	624,918,657.11	419,381,418.01
投资支付的现金	-	34,408,685.22
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	7,500.00	9,000.00
投资活动现金流出小计	624,926,157.11	453,799,103.23
投资活动产生的现金流量 净额	-524,040,199.11	-32,852,859.06
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
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	1,498,968,609.69	5,071,042,084.86
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	1,498,968,609.69	5,671,042,084.86
偿还债务支付的现金	2,108,537,475.44	5,866,110,693.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	604,383,911.19	817,616,690.97
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	4,800.00	150,576.32
筹资活动现金流出小计	2,712,926,186.63	6,683,877,960.51
筹资活动产生的现金流量	-1,213,957,576.94	-1,012,835,875.65

净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,635.84	-
五、现金及现金等价物净增加额	-883,544,397.27	1,023,561,229.93
加：期初现金及现金等价物余额	1,815,677,125.85	792,115,895.92
六、期末现金及现金等价物余额	932,132,728.58	1,815,677,125.85

法定代表人：曹荣根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

2018年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-
收到的税费返还	5,792.65	182,967.01
收到其他与经营活动有关的现金	1,401,212,776.05	1,169,774,029.55
经营活动现金流入小计	1,401,218,568.70	1,169,956,996.56
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	1,432,995.36	6,408,874.76
支付的各项税费	4,496,717.35	-
支付其他与经营活动有关的现金	1,548,508,471.76	894,021,141.74
经营活动现金流出小计	1,554,438,184.47	900,430,016.50
经营活动产生的现金流量净额	-153,219,615.77	269,526,980.06
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	30,000,000.00	419,872,029.27
取得投资收益收到的现金	302,298,208.33	250,543,750.00
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	1,439,782,186.20	-
投资活动现金流入小计	1,772,080,394.53	670,415,779.27
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	50,000,000.00	68,172,764.97

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	7,500.00	9,000.00
投资活动现金流出小计	50,007,500.00	68,181,764.97
投资活动产生的现金流量净额	1,722,072,894.53	602,234,014.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	400,000,000.00	1,300,000,000.00
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	400,000,000.00	1,300,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,700,000,000.00	1,533,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	320,954,157.12	586,487,834.40
支付其他与筹资活动有关的现金	4,800.00	-
筹资活动现金流出小计	2,020,958,957.12	2,119,617,834.40
筹资活动产生的现金流量净额	-1,620,958,957.12	-819,617,834.40
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-52,105,678.36</b>	<b>52,143,159.96</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	53,406,921.62	1,263,761.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,301,243.26</b>	<b>53,406,921.62</b>

法定代表人: 曹荣根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