

中粮置业投资有限公司

2018 年度

审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并所有者权益变动表	9-10
— 母公司所有者权益变动表	11-12
— 合并资产减值准备情况表	13
— 母公司资产减值准备情况表	14
— 财务报表附注	15-73

信永中和
ShineWing

信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

审计报告



XYZH/2019BJA50075

中粮置业投资有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了中粮置业投资有限公司（以下简称中粮置业）合并财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2018 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中粮置业 2018 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2018 年度的合并经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对合并财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中粮置业，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 管理层和治理层对合并财务报表的责任

中粮置业管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制合并财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制合并财务报表时，管理层负责评估中粮置业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中粮置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中粮置业的财务报告过程。

四、 注册会计师对合并财务报表审计的责任

我们的目标是对合并财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响合并财务报表使用者依据合并财务报表作出的经济决策，则通常

认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的合并财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，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。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中粮置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意合并财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中粮置业不能持续经营。

(5) 评价合并财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价合并财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就中粮置业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年四月二十二日

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：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日	2018年1月1日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	八（一）	932,132,728.58	1,815,677,125.85	1,815,677,125.85
☆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	八（二）	108,634,305.99	91,360,442.41	91,360,442.41
预付款项	八（三）	17,020,769.34	16,166,612.14	16,166,612.14
其他应收款	八（四）	4,251,850,632.23	3,506,340,077.15	3,506,340,077.15
存货	八（五）	5,303,570,719.77	6,233,934,518.80	6,233,934,518.80
其中：原材料		5,372,405.94	5,472,618.37	5,472,618.37
库存商品（产成品）		353,909,175.79	1,836,307,205.42	1,836,307,205.42
☆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	八（六）	126,525,537.54	86,498,045.36	71,497,857.64
流动资产合计		10,739,734,693.45	11,749,976,821.71	11,734,976,633.99
非流动资产：				
☆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	八（七）	1,629,543,209.95	1,566,447,399.08	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	八（八）	27,844,000,000.00	26,549,100,000.00	26,549,100,000.00
固定资产原价		680,419,255.24	517,495,258.08	517,495,258.08
减：累计折旧		164,279,496.30	157,030,793.22	157,030,793.22
固定资产净值		516,139,758.94	360,464,464.86	360,464,464.86
减：固定资产减值准备		-	-	-
固定资产净额	八（九）	516,139,758.94	360,464,464.86	360,464,464.86
在建工程	八（十）	4,586,828.17	4,586,828.17	4,586,828.17
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产	八（十一）	165,554,215.56	206,088,992.19	206,088,992.19
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产	八（十二）	212,725,170.35	116,171,638.51	116,171,638.51
其他非流动资产		-	-	-
其中：特准储备物资		-	-	-
非流动资产合计		30,372,549,182.97	28,802,859,322.81	28,802,859,322.81
资产总计		41,112,283,876.42	40,552,836,144.52	40,537,835,956.80

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：王作斌

会计机构负责人：黄艳霞



王作斌

黄艳霞

合并资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日	2018年1月1日	2017年12月31日
流动负债：				
短期借款	八(十三)	1,100,000,000.00	1,300,000,000.00	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	八(十四)	2,168,608,151.67	2,092,197,522.54	2,092,197,522.54
预收款项	八(十五)	140,360,657.22	755,129,562.51	1,919,244,362.21
☆合同负债	八(十六)	2,950,000.00	1,164,114,799.70	-
应付职工薪酬	八(十七)	63,580,491.15	63,573,446.98	63,573,446.98
其中：应付工资		52,109,093.54	56,198,763.05	56,198,763.05
应付福利费		486,423.60	763,733.08	763,733.08
#其中：职工奖励及福利基金		-	-	-
应交税费	八(十八)	537,017,943.74	315,465,634.05	315,465,634.05
其中：应交税金		534,369,341.28	310,848,477.91	310,848,477.91
其他应付款	八(十九)	2,720,840,826.22	2,284,477,501.03	2,284,477,501.03
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债	八(二十)	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	7,974,958,466.81
非流动负债：				
长期借款	八(二十一)	6,070,267,787.47	6,096,949,242.62	6,096,949,242.62
应付债券	八(二十二)	2,999,779,089.11	2,993,583,883.09	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	八(二十四)	17,173,351.21	11,647,342.84	11,647,342.84
递延收益		-	-	-
递延所得税负债	八(十二)	3,651,682,445.84	3,417,811,797.48	3,414,061,750.55
其他非流动负债		-	-	-
其中：特准储备基金		-	-	-
非流动负债合计		12,738,902,673.63	12,519,992,266.03	12,516,242,219.10
负 债 合 计		19,965,460,743.63	20,494,950,732.84	20,491,200,685.91
所有者权益：				
实收资本		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
国有资本		-	-	-
其中：国有法人资本		-	-	-
集体资本		-	-	-
民营资本		-	-	-
其中：个人资本		-	-	-
外商资本		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
#减：已归还投资		-	-	-
实收资本净额	八(二十五)	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	八(二十六)	2,567,680,552.16	2,767,680,552.16	2,767,680,552.16
其中：优先股		-	-	-
永续债		2,567,680,552.16	2,767,680,552.16	2,767,680,552.16
资本公积		-	-	-
减：库存股		-	-	-
其他综合收益	八(四十)	63,817,256.79	63,817,256.79	63,817,256.79
其中：外币报表折算差额		-	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积		-	-	-
其中：法定公积金		-	-	-
任意公积金		-	-	-
#储备基金		-	-	-
#企业发展基金		-	-	-
#利润归还投资		-	-	-
未分配利润	八(二十七)	12,145,642,101.32	10,927,785,625.52	10,916,535,484.73
归属于母公司所有者权益合计		19,777,139,910.27	18,759,283,434.47	18,748,033,293.68
*少数股东权益		1,369,683,222.52	1,298,601,977.21	1,298,601,977.21
所有者权益合计		21,146,823,132.79	20,057,885,411.68	20,046,635,270.89
负债和所有者权益总计		41,112,283,876.42	40,552,836,144.52	40,537,835,956.80

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



尹作斌

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：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日	2018年1月1日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金		1,301,243.26	53,406,921.62	53,406,921.62
☆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		-	-	-
预付款项		6,336.00	4,224.00	4,224.00
其他应收款	十二（一）	1,598,472,535.82	2,923,201,902.42	2,923,201,902.42
存货		-	-	-
其中：原材料		-	-	-
库存商品（产成品）		-	-	-
☆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	30,000,000.00
流动资产合计		1,649,780,115.08	3,006,613,048.04	3,006,613,048.04
非流动资产：				
☆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	十二（二）	10,695,233,168.84	10,632,137,357.97	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	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	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		-	-	-
其中：特准储备物资		-	-	-
非流动资产合计		10,698,493,294.93	10,635,926,360.05	10,635,926,360.05
资产总计		12,348,273,410.01	13,642,539,408.09	13,642,539,408.09

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：尹作涛

会计机构负责人：黄艳霞



尹作涛

黄艳霞

母公司资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日	2018年1月1日	2017年12月31日
流动负债：				
短期借款		200,000,000.00	1,300,000,000.00	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	298,341.08
其中：应付工资		512,994.04	285,838.03	285,838.03
应付福利费		2,400.00	800.00	800.00
#其中：职工奖励及福利基金		-	-	-
应交税费		1,153,609.22	799,448.55	799,448.55
其中：应交税金		1,113,402.14	769,946.63	769,946.63
其他应付款		310,713,142.49	337,280,149.37	337,280,149.37
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	1,638,377,939.00
非流动负债：				
长期借款		-	-	-
应付债券		2,999,779,089.11	2,993,583,883.09	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		-	-	-
其中：特准储备基金		-	-	-
非流动负债合计		2,999,779,089.11	2,993,583,883.09	2,993,583,883.09
负 债 合 计		3,512,299,973.94	4,631,961,822.09	4,631,961,822.09
所有者权益：				
实收资本		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
国有资本		-	-	-
其中：国有法人资本		-	-	-
集体资本		-	-	-
民营资本		-	-	-
其中：个人资本		-	-	-
外商资本		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
#减：已归还投资		-	-	-
实收资本净额		5,000,000,000.00	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	2,767,680,552.16
其中：优先股		-	-	-
永续债		2,567,680,552.16	2,767,680,552.16	2,767,680,552.16
资本公积		274,733,037.76	274,733,037.76	274,733,037.76
减：库存股		-	-	-
其他综合收益		-	-	-
其中：外币报表折算差额		-	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积		12,940,718.06	12,940,718.06	12,940,718.06
其中：法定公积金		12,940,718.06	12,940,718.06	12,940,718.06
任意公积金		-	-	-
#储备基金		-	-	-
#企业发展基金		-	-	-
#利润归还投资		-	-	-
未分配利润		980,619,128.09	955,223,278.02	955,223,278.02
所有者权益合计		8,835,973,436.07	9,010,577,586.00	9,010,577,586.00
负债和所有者权益总计		12,348,273,410.01	13,642,539,408.09	13,642,539,408.09

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：王作通

会计机构负责人：黄艳霞



王作通

黄艳霞



合并利润表

2018年度

编制单位：中国置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入		4,318,232,794.43	6,129,856,026.00
其中：营业收入	八（二十八）	4,318,232,794.43	6,129,856,026.00
二、营业总成本		2,906,763,323.42	4,122,761,184.19
减：营业成本	八（二十八）	1,572,481,874.08	2,826,019,652.66
税金及附加		550,884,418.26	516,111,819.65
销售费用	八（二十九）	231,834,158.26	239,801,621.28
管理费用	八（三十）	252,421,854.63	277,437,010.86
其中：党建工作经费		1,019,435.53	1,508,542.12
研发费用		-	-
财务费用	八（三十一）	295,303,466.93	269,272,283.30
其中：利息支出		314,867,658.77	388,510,217.57
利息收入		24,842,533.98	124,462,392.55
汇兑净收益		-	-
汇兑净损失		2,635.84	-
资产减值损失	八（三十二）	-	-5,881,203.56
☆信用减值损失	八（三十三）	3,837,551.26	-
其他		-	-
加：其他收益		122,825.68	-
投资收益（损失以“-”号填列）	八（三十四）	63,095,810.87	51,899,111.02
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）	八（三十五）	569,730,111.85	762,985,004.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（三十六）	515,473.53	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,044,933,692.94	2,821,978,956.91
加：营业外收入	八（三十七）	11,311,973.62	13,408,774.86
其中：政府补助		6,139,819.38	2,142,610.39
债务重组利得		-	-
减：营业外支出	八（三十八）	31,454,369.88	52,910,979.11
其中：债务重组损失		-	-
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	八（三十九）	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）按所有权归属分类		--	--
归属于母公司所有者的净利润		1,393,501,534.41	1,977,161,155.27
*少数股东损益		100,495,245.31	85,120,717.05
（二）按经营持续性分类		--	--
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,493,996,779.72	2,061,617,234.26
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	664,638.06
六、其他综合收益的税后净额		-	57,862,886.59
归属于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		-	-
5.其他		-	-
（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

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：尹作臻

会计机构负责人：黄艳霞



母公司利润表

2018年度

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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
其中：党建工作经费		-	-
研发费用		-	-
财务费用		124,757,707.79	42,577,455.28
其中：利息支出		124,751,825.53	133,993,307.64
利息收入		548,212.97	92,220,416.69
汇兑净收益		-	-
汇兑净损失		-	-
资产减值损失		-	-
☆信用减值损失		-	-
其他		-	-
加：其他收益		5,464.76	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（三）	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“-”号填列）		201,040,908.68	253,823,508.06
加：营业外收入		-	178,289.96
其中：政府补助		-	172,610.39
债务重组利得		-	-
减：营业外支出		-	-
其中：债务重组损失		-	-
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		-	-
5. 其他		-	-
（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

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：曹作斌

会计机构负责人：黄艳霞



曹作斌

黄艳霞



合并现金流量表

2018年度

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		2,751,702,843.36	6,482,426,525.08
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
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
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	八（四十二）	854,456,014.62	2,069,249,964.64
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		100,000,000.00	-
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		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所支付的现金		624,918,657.11	419,381,418.01
投资支付的现金		-	34,408,685.22
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
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		-	-
取得借款所收到的现金		1,498,968,609.69	5,071,042,084.86
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
偿还债务所支付的现金		2,108,537,475.44	5,866,110,693.22
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		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净额		-1,213,957,576.94	-1,012,835,875.65
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			
加：期初现金及现金等价物余额	八（四十二）	1,815,677,125.85	792,115,895.92
六、期末现金及现金等价物余额			
	八（四十二）	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



(Handwritten signature of Yin Zuobin)

(Handwritten signature of Huang Yanxia)



母公司现金流量表

2018年度

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		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	十二（四）	-153,219,615.77	269,526,980.06
二、投资活动产生的现金流量：			
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所收回的现金净额		-	-
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所支付的现金		-	-
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
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金		400,000,000.00	1,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		400,000,000.00	1,300,000,000.00
偿还债务所支付的现金		1,700,000,000.00	1,533,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		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
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	十二（四）	-52,105,678.36	52,143,159.96
加：期初现金及现金等价物余额	十二（四）	53,406,921.62	1,263,761.66
六、期末现金及现金等价物余额	十二（四）	1,301,243.26	53,406,921.62

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



尹作斌

曹荣根

合并所有者权益变动表
2018年度

单位：人民币元

编制单位：中粮置业投资有限公司

项	本年金额																	
	归属于母公司所有者权益																	
	实收资本		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	小计	少数股东权益
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15				
一、上年年末余额	5,000,000.00	-	2,767,680,552.16	-	-	63,817,256.79	-	-	-	10,916,535,484.73	-	18,748,033,293.68	1,298,601,977.21	20,046,635,270.89				
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
二、本年初余额	5,000,000.00	-	2,767,680,552.16	-	-	63,817,256.79	-	-	-	10,927,785,625.52	-	18,759,283,434.47	1,298,601,977.21	20,057,885,411.68				
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	1,217,856,475.80	-	1,017,856,475.80	71,081,245.31	1,088,937,721.11				
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,393,501,534.41	-	1,393,501,534.41	100,495,245.31	1,493,996,779.72				
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-200,000,000.00	-	-200,000,000.00				
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
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	-	-	-200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-175,645,058.61	-	-175,645,058.61	-29,414,000.00	-205,059,058.61				
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
2.储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
#企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
#利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
3.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
（五）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.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
☆5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
四、本年年末余额	5,000,000.00	-	2,567,680,552.16	-	-	63,817,256.79	-	-	-	12,145,642,101.32	-	19,777,139,910.27	1,369,683,222.52	21,146,823,132.79				

主管会计工作负责人：尹作州

会计机构负责人：黄德霞

法定代表人：曹荣根



尹作州



合并所有者权益变动表(续)
2018年度

单位:人民币元

行次	上年金额											所有者 权益合计			
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	5,000,000,000.00		3,267,680,552.16	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
加:会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	5,000,000,000.00		3,267,680,552.16				5,954,370.20				9,153,820,776.97		17,427,455,699.33	1,213,481,260.16	18,640,936,959.49
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			-500,000,000.00				57,862,886.59				1,762,714,707.76		1,320,377,594.35	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		2,035,024,041.86	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		-500,000,000.00
1.所有者投入的普通股															
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		-500,000,000.00
(三)专项储备提取和使用															
1.提取专项储备															
2.使用专项储备															
(四)利润分配											-214,446,447.51		-214,446,447.51		-214,446,447.51
1.提取盈余公积															
其中:法定公积金															
任意公积金															
#储备基金															
#企业发展基金															
#利润归还投资															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-214,446,447.51		-214,446,447.51		-214,446,447.51
4.其他															
(五)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.设定受益计划变动额结转留存收益															
*5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
四、本年年末余额	5,000,000,000.00		2,767,680,552.16				63,817,256.79				10,916,535,484.73		18,748,033,293.68	1,298,601,977.21	20,046,635,270.89

编制单位:中银置业投资有限公司
 法定代表人:曹根荣
 主管会计工作负责人:曹根荣
 会计机构负责人:黄怡霞

曹根荣
 黄怡霞

根曹印

母公司所有者权益变动表
2018年度

项目	行次	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	本年金额		未分配利润	其他	所有者权益合计
		1	5,000,000,000.00	2	3	永续债			4	6			
一、上年年末余额	1	5,000,000,000.00	-	-	2,767,680,552.16	-	274,733,037.76	-	-	12,940,718.06	955,223,278.02	12	9,010,577,586.00
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	-	-	2,767,680,552.16	-	274,733,037.76	-	-	12,940,718.06	955,223,278.02	-	9,010,577,586.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-	-200,000,000.00	-	-	-	-	-	25,395,850.07	-	-174,604,149.93
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-200,000,000.00	-	-	-	-	-	201,040,908.68	-	201,040,908.68
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-200,000,000.00
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	-	-	-	-200,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-175,645,058.61	-	-175,645,058.61
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（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.设定受益计划变动额结转留存收益	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
☆5.其他综合收益结转留存收益	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	33	5,000,000,000.00	-	-	2,567,680,552.16	-	274,733,037.76	-	-	12,940,718.06	980,619,128.09	-	8,835,973,436.07

单位：人民币元

编制单位：中粮置业投资有限公司

黄艳霞

会计机构负责人：黄艳霞

主管会计工作负责人：尹作斌

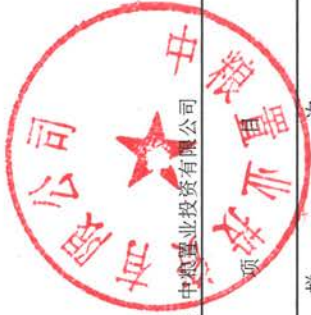


母公司所有者权益变动表 (续)
2018年度

行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	上年金额			未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备			
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
一、上年年末余额	5,000,000.00		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	5,000,000.00		3,267,680,552.16	274,733,037.76				12,940,718.06		915,667,927.51	9,471,022,235.49
三、本年增减变动金额 (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. 所有者投入的普通股											
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											
(三) 专项储备提取和使用											
1. 提取专项储备											
2. 使用专项储备											
(四) 利润分配										-214,446,447.51	-214,446,447.51
1. 提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
# 储备基金											
# 企业发展基金											
# 利润归还投资											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者 (或股东) 的分配											
4. 其他											
(五) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
*5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
四、本年年末余额	5,000,000.00		2,767,680,552.16	274,733,037.76				12,940,718.06		955,223,278.02	9,010,577,586.00

单位：人民币元

编制单位：中农置业投资有限公司



主管会计工作负责人：尹伟斌
会计机构负责人：黄艳霞

法定代表人：曹荣根

曹荣根





合并资产减值准备情况表

2018年12月31日

项 目	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
一、坏账准备	16,158,111.10	3,837,551.26			3,837,551.26		523,519.00			523,519.00	19,472,143.36	补充资料:	20	—
二、存货跌价准备												一、政策性挂账	21	
三、合同资产减值准备												二、当年处理以前年度损失和挂账	22	
四、持有待售资产减值准备												其中: 在当年损益中处理以前年度损失挂账	23	
五、债权投资减值准备													24	
六、可供出售金融资产减值准备													25	
七、持有至到期投资减值准备													25	
八、长期股权投资减值准备													27	
九、投资性房地产减值准备													28	
十、固定资产减值准备													29	
十一、在建工程减值准备													30	
十二、生产性生物资产减值准备													31	
十三、油气资产减值准备													32	
十四、无形资产减值准备													33	
十五、商誉减值准备													34	
十六、合同取得成本减值准备													35	
十七、合同履约成本减值准备													36	
十八、其他减值准备													37	
合 计	16,158,111.10	3,837,551.26			3,837,551.26		523,519.00			523,519.00	19,472,143.36		38	

法定代表人: 曹荣根

主管会计工作负责人: 尹作荣

会计机构负责人: 黄艳霞



母公司资产减值准备情况表

2018年12月31日

行次	项目	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
		计提	其他原因增加额	合计	转销额	其他原因减少额	合计	转销额	其他原因减少额	合计				
1	坏账准备			-							-	补充资料:	20	—
2	存货跌价准备			-							-	一、政策性挂账	21	
3	合同资产减值准备			-							-	二、当年处理以前年度损失和挂账	22	
4	持有待售资产减值准备			-							-	其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	23	
5	债权投资减值准备			-							-		24	
6	可供出售金融资产减值准备			-							-		25	
7	持有至到期投资减值准备			-							-		26	
8	长期股权投资减值准备			-							-		27	
9	投资性房地产减值准备			-							-		28	
10	固定资产减值准备			-							-		29	
11	在建工程减值准备			-							-		30	
12	生产性生物资产减值准备			-							-		31	
13	油气资产减值准备			-							-		32	
14	无形资产减值准备			-							-		33	
15	商誉减值准备			-							-		34	
16	合同取得成本减值准备			-							-		35	
17	合同履约成本减值准备			-							-		36	
18	其他减值准备			-							-		37	
19	合计			-							-		38	

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：尹斌

会计机构负责人：黄德霞



曹荣根

一、公司的基本情况

（一）企业注册地、组织形式和总部地址

中粮置业投资有限公司（以下简称本公司，在包含子公司时统称本集团）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；法定代表人曹荣根；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）。

（二）企业的业务性质和主要经营活动

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。

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司的控股股东（母公司）为中粮集团有限公司（以下简称中粮集团）下属的 KERSEN PROPERTIES LIMITED（以下简称鹏利国际），最终控制人为中粮集团。本公司下设财务部、人力资源部、安全环保部、工程管理部、招商部、运营部、推广部、研策部、会员服务部、物业部等职能管理部门。子公司 6 家，为北京弘泰基业房地产公司（以下简称弘泰基业公司）、大悦城（天津）有限公司（以下简称天津大悦城）、上海新兰房地产开发有限公司（以下简称上海新兰）、大悦城（上海）有限责任公司（以下

简称上海大悦城）、西单大悦城有限公司（以下简称西单大悦城）、北京昆庭资产管理有限公司（以下简称昆庭公司）。

本公司设有董事会，对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

（四）营业期限

本公司的营业期限：自 2007 年 02 月 15 日至 2037 年 02 月 14 日。本公司将于营业执照到期后向当地工商局提出变更营业期限的延期申请。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和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

本集团会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二）记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础，除某些金融工具以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

（四）企业合并

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金

或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，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，将其差额计入合并当期营业外收入。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围的确定原则

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

2. 合并财务报表编制的原则、程序及方法

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，

同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

（六）现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金流量表之现金等价物系指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

（七）外币业务

1. 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

（八）金融资产和金融负债

1. 金融资产

（1）金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类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：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本公司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。该指定一经作出，不得撤销。本公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类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之外的金融资产，本公司将其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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产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。

（2）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，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风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及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（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，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，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

（3）预期信用损失

1) 适用范围

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：① 债权投资；② 租赁应收款；③ 合同资产；④ 应收账款；⑤ 财务担保合同。

2) 预期信用损失的确定方法及会计处理

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对于下列各项目，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：①《企业会计准则第 14 号-收入准则》规范的交易形成应收款项或合同资产损失准备，无论该项目是否包含重大融资成分。② 应收融资租赁款；③ 应收经营租赁款。

除上述项目外，对其他项目，本公司按照下列情形计量损失准备：① 信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；② 信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；③ 购买或源生已发生信用减值的金融资产，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率与该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是，如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

预期信用损失计量。①债权投资，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。②租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。其中，用于确定预期信用损失的现金流量，与本公司按照租赁准则用于计量租赁应收款项的现金流量保持一致。

2. 金融负债

(1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①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（含属于金融负债的衍生工具）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。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本公司将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

(2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是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；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。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本公司对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

4. 金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

（九）长期股权投资

1. 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的判断

本公司长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

共同控制是指按相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有的权利的合营安排。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确凿依据主要为在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，通过在被投资单位财务和经营决策制定过程中的发言权实施重大影响；本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，本公司一方面会考虑本公司直接或间接持有的被投资单位的表决权股份，同时考虑本公司和其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响，如被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资成本确定、后续计量及损益确认方法

以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本公司对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的利润或现金股利确认为投资收益。

采用权益法核算时，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有比例计算归属于投资企业的部分的基础上确认投资收益。

3. 长期股权投资的变更

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，原持有的分类为可供出售金融资产的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。上述计算所得的初始投资成本，与按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，前者大于后者的，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，差额调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

对因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的长期股权投资，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资分类为可供出售金融资产进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

本公司对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，处置后的剩余股权分类为可供出售金融资产的，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；

投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响，分类为可供出售金融资产的，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货按房地产开发产品、非开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品、出租开发产品、开发成本。非房地产开发产品为库存商品及其他。

2. 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。开发产品的成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本。待项目完工并验收合格后按实际成本自开发成本转入开发产品。发出开发产品的成本按个别计价法计算确定。出租开发产品按实际成本入账，按本公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。对于改变房屋用途作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。发出库存商品的成本按加权平均法计算确定；非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

3. 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对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，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。
5. 低值易耗品和包装物的摊销方法：

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(十一) 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 2000 元的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日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入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	36.33	10.00	2.48
2	机器设备	5.00-10.00	5.00-10.00	9.00-19.00
3	运输工具	10.00	5.00	9.50
4	电子设备	5.00-60.00	5.00	1.58-19.00
5	办公设备	5.00-10.00	5.00	9.50-19.00
6	其他	5.00-10.00	5.00	9.50-19.00

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十二）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

（十三）无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。本集团对非同一控制下企业合并中取得的被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，满足以下条件之一的，按公允价值确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

（十四）长期待摊费用

本集团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)的装修支出、经营租赁方式租入固定资产发生的改良支出等费用，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。

（十五）非金融长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌幅度；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（十六）职工薪酬

本集团的职工薪酬是指本集团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。本集团提供给职工配偶、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，是指本集团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。本集团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。

本集团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，是指本集团为获得职工提供的服务而在职工退休或与本集团解除劳动关系后，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。

本集团的设定提存计划，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以及企业年金等，在职工为本集团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。

3. 辞退福利，是指本集团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集团解除劳动合同，但未来不再为本集团提供服务，不能为本集团带来经济利益，本集团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。

本集团向职工提供辞退福利的，在本集团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、本集团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，本集团选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入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。

本集团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，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本集团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，本集团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。

（十七）预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

（十八）收入确认原则

本集团自 2018 年 1 月 1 日施行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号——收入》，具体内容如下：

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始时，按照个单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

1. 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
2. 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

3. 在本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

1. 本公司就该商品或服务享有现时收款权利。
2. 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。
3. 本公司已将该商品的实物转移给客户。
4. 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
5. 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

（十九）递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产，当预计到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时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（二十）公允价值计量

1. 公允价值初始计量

本集团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

本集团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

本集团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）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

本集团自 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积影响数，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。

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	71,497,857.64	86,498,045.36	15,000,187.72
递延所得税资产	116,171,638.51	116,171,638.51	0.00
递延所得税负债	3,414,061,750.55	3,417,811,797.48	3,750,046.93
合同负债	0.00	1,164,114,799.70	1,164,114,799.70
未分配利润	10,916,535,484.73	10,927,785,625.52	11,250,140.79

(续)

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	126,525,537.54	126,525,537.54	0.00
递延所得税资产	212,725,170.35	212,725,170.35	0.00
合同负债	0.00	2,950,000.00	2,950,000.00
未分配利润	12,145,642,101.32	12,145,642,101.32	0.00

(续)

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	216,833,970.54	231,834,158.26	15,000,187.72
所得税费用	534,544,563.89	530,794,516.96	-3,750,046.93
净利润	1,505,246,920.51	1,493,996,779.72	-11,250,140.79

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。

本集团自 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。本集团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，本集团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 日本集团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：

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	3,837,551.26	0.00	-3,837,551.26
信用减值损失	0.00	3,837,551.26	3,837,551.26

3. 新财务报表格式调整

本集团从编制 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，本集团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，本集团无需要披露的前期差错更正事项。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	营业收入	16%、6%、5%
城市维护建设税	增值税、营业税	7%
教育费附加	增值税、营业税	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	原值、租金收入	1.2%、12%

七、企业合并及合并财务报表

(一) 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	主要经营地	注册地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	投资额	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 万元	100.00	100.00	450,933 万元	3
2	大悦城 (上海) 有限责任公司	2	1	上海	上海	房地产开发	52,000 万元	100.00	100.00	52,000 万元	1
3	大悦城 (天津) 有限公司	2	1	天津	天津	房地产开发	187,000 万元	73.26	73.26	160,738 万元	2
4	北京弘泰基业房地产有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	105,500 万元	90.00	90.00	110,668 万元	3
5	西单大悦城有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	102,500 万元	100.00	100.00	132,800 万元	3
6	北京昆庭资产管理 有限公司	3	1	北京	北京	房地产开发	107,431.86 万元	100.00	100.00	107,432 万元	1

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

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

八、合并财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2018 年 1 月 1 日，“年末”系指 2018 年 12 月 31 日，“本年”系指 2018 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2017 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

1. 货币资金余额

项目	年末余额	年初余额
库存现金	731,118.91	56,141.26
银行存款	926,104,338.14	1,813,677,098.57
其他货币资金	5,297,271.53	1,943,886.02
合计	932,132,728.58	1,815,677,125.85
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00

(二) 应收票据及应收账款

项目	年末余额	年初余额
应收账款	108,634,305.99	91,360,442.41
合计	108,634,305.99	91,360,442.41

(1) 应收账款情况

1) 应收账款总体情况

项目	年末余额	年初余额
应收账款	124,831,620.69	106,209,552.22
减：坏账准备	16,197,314.70	14,849,109.81
合计	108,634,305.99	91,360,442.41

2) 应收账款整体账龄

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
3 个月以内 (含 3 个月)	98,252,764.86	78.71	0.00	84,997,339.10	80.03	0.00
3 个月-1 年 (含 1 年)	6,913,687.74	5.54	345,684.40	4,421,960.10	4.16	221,098.00
1-2 年 (含 2 年)	4,509,873.89	3.61	1,352,962.16	2,321,409.18	2.19	696,422.76

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
2-3 年 (含 3 年)	1,149,381.69	0.92	574,690.91	873,071.21	0.82	335,816.42
3 年以上	14,005,912.51	11.22	13,923,977.23	13,595,772.63	12.80	13,595,772.63
合计	124,831,620.69	100.00	16,197,314.70	106,209,552.22	100.00	14,849,109.81

3) 持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的欠款

截止 2018 年 12 月 31 日, 持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位在本集团无欠款。

4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	坏账准备	占应收账款总额的比例 (%)
永旺商业有限公司北京朝阳分公司	客户	27,469,042.82	3 个月以内	0.00	22.00
天津澳中发展有限公司津汇一分公司	客户	10,713,143.32	3 个月以内	0.00	8.58
北京方泽融坤投资发展有限公司	客户	10,000,000.00	3 个月以内	0.00	8.01
北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	客户	7,567,203.93	3 个月以内	0.00	6.06
广东精彩企业集团有限公司	客户	4,958,398.19	3 年以上	4,958,398.19	3.97
合计	—	60,707,788.26	—	4,958,398.19	48.62

(三) 预付款项

1. 预付款项账龄分析如下:

项目	年末余额	年初余额
3 个月以内 (含 3 个月)	13,361,812.04	10,711,372.79
3 个月-1 年 (含 1 年)	726,664.61	1,773,424.00
1-2 年 (含 2 年)	400,068.23	731,090.86
2-3 年 (含 3 年)	0.00	194,922.62
3 年以上	2,532,224.46	2,755,801.87
合计	17,020,769.34	16,166,612.14

2. 预付款项主要单位（列示前五名）

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项总额的比例 (%)	未结算原因
天津市津安热电有限公司	供应商	6,381,364.13	3 个月以内	37.49	未结算
奥依修商贸（上海）有限公司	供应商	1,663,722.01	3 年以上	9.77	未结算
北京美味川辣汇餐饮有限公司天津分公司	供应商	550,000.00	3 年以上	3.23	未结算
北京佳恒光洁物业管理有限公司	供应商	541,666.74	3 个月以内	3.18	未结算
北京佳鑫康乐厨房设备有限公司	供应商	427,146.60	1 年以内	2.51	未结算
合计	-	9,563,899.48	-	56.18	-

3. 持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的欠款

截止 2018 年 12 月 31 日，持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位在本公司无欠款。

（四）其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利	41,956,000.00	141,956,000.00
其他应收款	4,209,894,632.23	3,364,384,077.15
合计	4,251,850,632.23	3,506,340,077.15

1. 应收股利

项目	年初余额	因合并范围变更而增加	本年增加	本年减少
账龄 1 年以上的应收股利	141,956,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00
其中：北京中粮广场发展有限公司	141,956,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00
合计	141,956,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00

（续）

项目	外币报表折算差额	年末余额	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
账龄 1 年以上的应收股利	0.00	41,956,000.00	—	—
其中：北京中粮广场发展有限公司	0.00	41,956,000.00		未发生减值
合计	0.00	41,956,000.00	—	—

2. 其他应收款

(1) 按款项性质分析

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来款	4,161,217,912.93	3,292,277,171.64
保证金、备用金及押金等	51,950,171.96	73,415,906.80
小计	4,213,168,084.89	3,365,693,078.44
减：坏账准备	3,273,452.66	1,309,001.29
合计	4,209,894,632.23	3,364,384,077.15

(2) 按账龄分析

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
3个月以内(含3个月)	1,681,919,710.30	39.95	0.00	2,388,751,524.01	70.97	0.00
3个月-1年(含1年)	1,120,951,542.67	26.62	207,351.00	522,845,790.04	15.53	14,019.00
1-2年(含2年)	1,405,535,758.33	33.35	1,674,720.71	449,836,140.75	13.37	160,611.34
2-3年(含3年)	773,953.07	0.02	55,000.00	14,000.00	0.00	7,000.00
3年以上	3,987,120.52	0.06	1,336,380.95	4,245,623.64	0.13	1,127,370.95
合计	4,213,168,084.89	100.00	3,273,452.66	3,365,693,078.44	100.00	1,309,001.29

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备	性质或内容
大悦城商业管理(北京)有限公司	关联方	4,158,366,805.47	3年以内	98.70	0.00	资金归集
上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥北站街道分指挥部	供应商	11,912,064.02	2年以内	0.28	0.00	保证金、代垫房源款
居民投资款	供应商	7,691,384.30	1至2年	0.18	0.00	代垫房源款
中建三局集团有限公司上海闸北分公司	供应商	5,554,806.80	2年以内	0.13	0.00	施工单位扣款-水电费
罗兰贝格企业管理(上海)有限公司	供应商	3,600,000.00	1-2年	0.09	1,080,000.00	暂付款
合计	—	4,187,125,060.59	—	99.38	1,080,000.00	—

(4) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
大悦城商业管理(北京)有限公司及其分公司	关联方	4,158,366,805.47	98.70
中粮地产集团深圳物业管理有限公司北京朝阳分公司	关联方	1,517,913.18	0.04
北京中粮广场发展有限公司	关联方	1,045,102.50	0.02
上海高星置业有限公司	关联方	282,914.52	0.01
中粮置地管理有限公司	关联方	5,177.26	0.01
合计	-	4,161,217,912.93	98.78

(五) 存货

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,372,405.94	0.00	5,372,405.94	5,472,618.37	0.00	5,472,618.37
库存商品	105,289.20	0.00	105,289.20	0.00	0.00	0.00
周转材料	39,466.46	0.00	39,466.46	46,812.96	0.00	46,812.96
房地产开发成本	4,929,007,758.78	0.00	4,929,007,758.78	4,603,624,189.76	0.00	4,603,624,189.76
房地产开发产品	353,803,886.59	0.00	353,803,886.59	1,624,790,897.71	0.00	1,624,790,897.71
其他	15,241,912.80	0.00	15,241,912.80	0.00	0.00	0.00
合计	5,303,570,719.77	0.00	5,303,570,719.77	6,233,934,518.80	0.00	6,233,934,518.80

(六) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	28,685,157.33	29,967,638.96
预缴税款	97,840,380.21	41,530,218.68
递延合同资产	0.00	15,000,187.72
合计	126,525,537.54	86,498,045.36

(七) 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	1,566,447,399.08	63,095,810.87	0.00	1,629,543,209.95
小计	1,566,447,399.08	63,095,810.87	0.00	1,629,543,209.95
减: 长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,566,447,399.08	63,095,810.87	0.00	1,629,543,209.95

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动						年末余额	减值准备年末余额		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备	其他
联营企业	165,833,037.76	1,566,447,399.08	0.00	0.00	63,095,810.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,629,543,209.95	0.00
其中：北京中粮广场发展有限公司	165,833,037.76	1,566,447,399.08	0.00	0.00	63,095,810.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,629,543,209.95	0.00
合计	165,833,037.76	1,566,447,399.08	0.00	0.00	63,095,810.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,629,543,209.95	0.00

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本年金额	上年金额
	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	355,738,883.60	345,034,302.48
非流动资产	5,455,493,003.48	5,417,412,518.47
资产合计	5,811,231,887.08	5,762,446,820.95
流动负债	511,946,570.08	693,515,708.29
非流动负债	1,225,427,292.12	1,152,812,614.96
负债合计	1,737,373,862.20	1,846,328,323.25
净资产	4,073,858,024.88	3,916,118,497.70
按持股比例计算的 净资产份额	1,629,543,209.95	1,566,447,399.08
调整事项	0.00	0.00
对联营企业权益投 资的账面价值	1,629,543,209.95	1,566,447,399.08
存在公开报价的权 益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	276,198,698.53	243,768,501.91
财务费用	3,135,512.43	-10,177,803.04
所得税费用	37,805,152.79	22,281,502.21
净利润	157,739,527.19	128,365,660.81
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	157,739,527.19	128,365,660.81
本期收到的来自联 营企业的股利	100,000,000.00	0.00

(八) 投资性房地产

1. 按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地 产或 存货转 入	公允价值变动损 益	处置	转为 自用 房地 产	
成本合计	15,473,530,440.46	725,169,888.15	0.00	0.00	0.00	0.00	16,198,700,328.61
房屋、建筑物及土 地使用权	15,473,530,440.46	725,169,888.15	0.00	0.00	0.00	0.00	16,198,700,328.61
公允价值变动合计	11,075,569,559.54	0.00	0.00	569,730,111.85	0.00	0.00	11,645,299,671.39
房屋、建筑物及土 地使用权	11,075,569,559.54	0.00	0.00	569,730,111.85	0.00	0.00	11,645,299,671.39
账面价值合计	26,549,100,000.00	—	—	—	—	—	27,844,000,000.00
房屋、建筑物及土 地使用权	26,549,100,000.00	—	—	—	—	—	27,844,000,000.00

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。

2. 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
中粮置地广场写字楼	2,914,000,000.00	办理中

(九) 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	516,139,758.94	360,464,464.86
合计	516,139,758.94	360,464,464.86

1. 固定资产情况

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：	517,495,258.08	168,931,832.58	6,007,835.42	680,419,255.24
其中：房屋及建筑物	428,594,058.51	165,940,020.20	0.00	594,534,078.71
机器设备	34,421,507.56	62,123.85	1,411,833.00	33,071,798.41
运输工具	13,717,389.17	0.00	3,006,551.60	10,710,837.57
电子设备及其他	40,762,302.84	2,929,688.53	1,589,450.82	42,102,540.55

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
二、累计折旧合计:	157,030,793.22	12,928,245.12	5,679,542.04	164,279,496.30
其中:房屋及建筑物	87,071,649.45	6,941,610.71	0.00	94,013,260.16
机器设备	20,751,304.77	1,820,444.72	1,341,241.35	21,230,508.14
运输工具	12,004,672.34	299,068.62	2,856,224.01	9,447,516.95
电子设备及其他	37,203,166.66	3,867,121.07	1,482,076.68	39,588,211.05
三、固定资产账面净值合计	360,464,464.86	—	—	516,139,758.94
其中:房屋及建筑物	341,522,409.06	—	—	500,520,818.55
机器设备	13,670,202.79	—	—	11,841,290.27
运输工具	1,712,716.83	—	—	1,263,320.62
电子设备及其他	3,559,136.18	—	—	2,514,329.50
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00
运输工具	0.00	0.00	0.00	0.00
电子设备及其他	0.00	0.00	0.00	0.00
五、固定资产账面价值合计	360,464,464.86	—	—	516,139,758.94
其中:房屋及建筑物	341,522,409.06	—	—	500,520,818.55
机器设备	13,670,202.79	—	—	11,841,290.27
运输工具	1,712,716.83	—	—	1,263,320.62
电子设备及其他	3,559,136.18	—	—	2,514,329.50

2. 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
中粮置地广场办公楼	22,470,839.30	办理中

(十) 在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程物资	4,586,828.17	0.00	4,586,828.17	4,586,828.17	0.00	4,586,828.17
合计	4,586,828.17	0.00	4,586,828.17	4,586,828.17	0.00	4,586,828.17

1. 工程物资

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
LED 大屏	4,586,828.17	0.00	0.00	4,586,828.17
合计	4,586,828.17	0.00	0.00	4,586,828.17

(十一) 无形资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原价合计	284,031,104.71	2,349,749.19	29,947,224.99	256,433,628.91
其中：软件	29,664,670.53	2,349,749.19	200,000.00	31,814,419.72
土地使用权	252,573,566.46	0.00	29,747,224.99	222,826,341.47
其他	1,792,867.72	0.00	0.00	1,792,867.72
累计摊销合计	77,942,112.52	12,968,634.16	31,333.33	90,879,413.35
其中：软件	19,120,584.79	3,515,944.16	31,333.33	22,605,195.62
土地使用权	57,647,906.11	9,445,732.00	0.00	67,093,638.11
其他	1,173,621.62	6,958.00	0.00	1,180,579.62
减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：软件	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
账面价值合计	206,088,992.19	—	—	165,554,215.56
其中：软件	10,544,085.74	—	—	9,209,224.10
土地使用权	194,925,660.35	—	—	155,732,703.36
其他	619,246.10	—	—	612,288.10

(十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异
递延所得税资产				
资产减值准备	4,626,515.09	18,506,060.36	3,317,982.31	13,271,929.24
预计负债	4,286,167.98	17,144,671.92	2,670,096.94	10,680,387.75
日常维修费	4,066,126.62	16,264,506.48	7,374,193.56	29,496,774.23
销售佣金	4,808,864.29	19,235,457.16	0.00	0.00
预提税金	93,627,339.10	374,509,356.40	0.00	0.00
应付工程款	101,310,157.27	405,240,629.08	0.00	0.00
可抵扣亏损	0.00	0.00	102,809,365.70	411,237,462.80
合计	212,725,170.35	850,900,681.40	116,171,638.51	464,686,554.02
递延所得税负债				
资产评估增值	3,651,472,300.47	14,605,889,201.88	3,414,061,750.55	13,656,247,002.20
固定资产加速折旧	210,145.37	840,581.48	0.00	0.00
销售佣金	0.00	0.00	3,750,046.93	15,000,187.72
合计	3,651,682,445.84	14,606,729,783.36	3,417,811,797.48	13,671,247,189.92

(十三) 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	1,100,000,000.00	1,300,000,000.00
合计	1,100,000,000.00	1,300,000,000.00

(十四) 应付票据及应付账款

种类	年末余额	年初余额
应付账款	2,168,608,151.67	2,092,197,522.54
合计	2,168,608,151.67	2,092,197,522.54

1. 应付账款情况表

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,514,670,431.65	1,916,871,881.33
1-2 年 (含 2 年)	545,434,222.70	110,988,403.97
2-3 年 (含 3 年)	70,052,732.42	30,577,274.37
3 年以上	38,450,764.90	33,759,962.87
合计	2,168,608,151.67	2,092,197,522.54

账龄超过 1 年的重要应付账款:

债权单位名称	年末余额	账龄	未偿还原因
中国第二十二冶金建设公司	21,313,488.30	3 年以上	未催付
中建三局建设工程股份有限公司	13,518,980.33	2-3 年	未催付
中国新兴建设开发总公司	12,989,060.42	1-2 年	未催付
浙江国泰建设集团有限公司	11,560,348.73	2-3 年	未催付

(十五) 预收款项

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	135,383,376.73	754,555,824.14
1 年以上	4,977,280.49	573,738.37
合计	140,360,657.22	755,129,562.51

(十六) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预收房款	2,950,000.00	1,164,114,799.70
合计	2,950,000.00	1,164,114,799.70

(十七) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	59,040,801.35	185,027,061.09	189,073,494.04	54,994,368.40
离职后福利-设定提存计划	4,456,921.23	24,105,038.64	19,975,837.12	8,586,122.75
辞退福利	75,724.40	607,522.92	683,247.32	0.00
合计	63,573,446.98	209,739,622.65	209,732,578.48	63,580,491.15

2. 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	56,198,763.05	150,506,963.64	154,596,633.15	52,109,093.54
职工福利费	763,733.08	5,597,689.60	5,874,999.08	486,423.60
社会保险费	585,905.19	11,275,567.55	11,197,039.86	664,432.88
其中：医疗保险费	507,693.54	10,209,303.51	10,134,699.57	582,297.48
工伤保险费	31,397.09	358,393.06	358,331.26	31,458.89
生育保险费	46,814.56	707,870.98	704,009.03	50,676.51
住房公积金	599,879.00	10,852,590.00	10,807,171.00	645,298.00
工会经费和职工教育经费	642,964.74	3,486,634.82	3,544,405.73	585,193.83
其他短期薪酬	249,556.29	3,307,615.48	3,053,245.22	503,926.55
合计	59,040,801.35	185,027,061.09	189,073,494.04	54,994,368.40

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
基本养老保险	1,064,657.38	17,860,855.10	17,786,715.78	1,138,796.70
失业保险费	40,500.98	659,768.08	658,029.91	42,239.15
企业年金缴费	3,351,762.87	5,584,415.46	1,531,091.43	7,405,086.90
合计	4,456,921.23	24,105,038.64	19,975,837.12	8,586,122.75

(十八) 应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	其他转出	年末余额
增值税	18,638,304.79	190,684,530.29	195,882,020.95	9,368,825.30	4,071,988.83
营业税	687,908.97	0.00	0.00	0.00	687,908.97
企业所得税	128,989,275.31	422,169,061.18	436,594,855.45	0.00	114,563,481.04
城市维护建设税	1,036,671.99	15,901,687.85	13,711,741.51	1,825,002.86	1,401,615.47
房产税	20,402,761.14	241,762,618.82	239,313,868.71	0.00	22,851,511.25
土地使用税	94,190.07	3,178,177.59	3,176,591.48	0.00	95,776.18
个人所得税	1,475,295.57	17,519,255.46	18,042,687.38	0.00	951,863.65

项目	年初余额	本年应交	本年已交	其他转出	年末余额
教育费附加	324,885.06	11,090,509.26	9,780,880.82	1,102,829.40	531,684.10
其他税费	4,292,271.08	3,928,446.74	7,148,666.65	0.00	1,072,051.17
土地增值税	139,524,070.07	258,252,008.90	6,986,015.89	0.00	390,790,063.08
合计	315,465,634.05	1,164,486,296.09	930,637,328.84	12,296,657.56	537,017,943.74

(十九) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	138,993,207.64	312,172,387.04
应付股利	205,059,058.61	0.00
其他应付款	2,376,788,559.97	1,972,305,113.99
合计	2,720,840,826.22	2,284,477,501.03

1. 应付利息情况表

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	8,934,672.87	7,325,959.19
企业债券利息	92,580,821.92	92,580,821.92
短期借款应付利息	2,510,369.49	211,692,307.31
其他利息	34,967,343.36	573,298.62
合计	138,993,207.64	312,172,387.04

2. 应付股利情况

单位名称	年末余额	年初余额	超过1年未支付原因
普通股股利	29,414,000.00	0.00	—
划分为权益工具的优先股 永续债股利	175,645,058.61	0.00	—
合计	205,059,058.61	0.00	—

3. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来款	1,032,695,228.33	787,843,186.12
商户水电费、押金及保证金	960,062,414.53	801,908,136.86
暂收款	189,351,646.29	359,079,887.99
应付股权收购款	10,000,000.00	10,000,000.00
其他	184,679,270.82	13,473,903.02
合计	2,376,788,559.97	1,972,305,113.99

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	年末金额	年初金额	超过1年未支付原因
大悦城地产有限公司	600,422,000.00	600,422,000.00	关联方借款及利息
天津滔捷商贸有限公司	25,088,423.04	13,824,597.67	租赁保证金
天津津台城投资有限公司	21,000,000.00	21,000,000.00	购房诚意金
北京大行基业房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	未催付
中粮地产集团深圳物业管理有限公司北京西单分公司	8,221,624.89	8,221,624.89	代收水电费
北京崇德商贸有限公司	7,399,925.68	7,198,183.39	租赁保证金
宝盛道吉(北京)贸易有限公司	6,131,679.37	6,131,679.37	租赁保证金
合计	678,263,652.98	666,798,085.32	—

(二十) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	493,200,000.00	0.00
合计	493,200,000.00	0.00

(二十一) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额	年末利率区间(%)
抵押借款	5,419,465,650.48	5,563,819,242.62	4.275%-4.90%
保证借款	503,130,000.00	533,130,000.00	4.41%
信用借款	147,672,136.99	0.00	4.275%-4.41%
合计	6,070,267,787.47	6,096,949,242.62	—

(二十二) 应付债券

1. 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
公司债券	2,999,779,089.11	2,993,583,883.09
合计	2,999,779,089.11	2,993,583,883.09

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	面值总额	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）	30 亿元	2016/1/13	5 年	3,000,000,000.00	2,993,583,883.09	0.00	96,000,000.00	6,195,206.02	0.00	2,999,779,089.11
合计	—	—	—	3,000,000,000.00	2,993,583,883.09	0.00	96,000,000.00	6,195,206.02	0.00	2,999,779,089.11

注：本公司债券发行价格为 100 元，期限为五年，票面利率为 3.20%，债券存续期第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（二十三）优先股、永续债等金融工具

1. 年末发行在外的优先股、永续债等金融工具

金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
永续债	2014 年 10 月	其他权益工具	6.50%	3,767,680,552.16	—	3,767,680,552.16	无	无	无
合计	—	—	—	3,767,680,552.16	—	3,767,680,552.16	—	—	—

2. 金融工具的主要内容及条款

2014 年 10 月，本公司、中粮集团与北京银行订立委托贷款协议（永久性贷款协议），中粮集团委托北京银行向本公司借出人民币 37.68 亿元（永久性贷款）以偿还中粮集团给予的部分贷款。永久性贷款协议于 2014 年 10 月 20 日生效，本公司已获授永久性贷款，永久性贷款的年利率为 6.50%。永久性贷款的利息以应付欠款形式每年支付一次，本公司可酌情延迟付款。中粮集团及北京银行均不要求偿还本金，惟本公司全权酌情或在清盘的情况下选择偿还本金及应计利息除外。根据永久性贷款协议，本公司无须就永久性贷款向中粮集团或北京银行提供任何类别的担保。

3. 发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

发行在外的 金融工具	年初余额		本年增加		本年减少		年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	—	2,767,680,552.16	—	0.00	—	200,000,000.00	—	2,567,680,552.16
合计	—	2,767,680,552.16	—	0.00	—	200,000,000.00	—	2,567,680,552.16

(二十四) 预计负债

项目	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额
会员积分	11,647,342.84	4,721,778.27	2,195,769.90	14,173,351.21
未决诉讼	0.00	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00
合计	11,647,342.84	7,721,778.27	2,195,769.90	17,173,351.21

注：1、本公司因实施大悦城会员积分计划，承担了对本公司会员的现时付款义务，截止 2018 年 12 月 31 日，本公司预计负债-会员积分余额 14,173,351.21 元。

2、本公司之子公司天津大悦城与天津海融天宇科技有限公司（以下简称海融公司）于 2016 年 9 月 20 日签订《中粮广场写字楼项目购买意向书》，交易总金额为 11.66 亿元，并支付给天津大悦城 5000 万元作为购买诚意金。意向书约定，如双方未在 2016 年 10 月 21 日前签署正式购买协议则意向书失效，天津大悦城应于 3 个工作日内将诚意金全额返还。2017 年，天津大悦城将中粮广场写字楼出售给其他公司，于 2017 年 12 月 26 日返还诚意金。2018 年 3 月，海融公司起诉天津大悦城，要求天津大悦城赔偿诚意金占用费 1108 万元、违约金 1800 万元。截至 2018 年 12 月 31 日法院暂未宣判，天津大悦城 2018 年计提预计负债 300 万元。

(二十五) 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 (%)
佑城有限公司	5,000,000,000.00	100.00	0.00	0.00	5,000,000,000.00	100.00
合计	5,000,000,000.00	100.00	0.00	0.00	5,000,000,000.00	100.00

(二十六) 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初余额		本年增加		本年减少		年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	—	2,767,680,552.16	—	0.00	—	200,000,000.00	—	2,567,680,552.16
合计	—	2,767,680,552.16	—	0.00	—	200,000,000.00	—	2,567,680,552.16

注：永续债具体内容详见本附注八、（二十三）。

(二十七) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
本年年初余额	10,916,535,484.73	9,153,820,776.97
本年增加	1,404,751,675.20	1,977,161,155.27
其中：本年归属于母公司所有者的净利润转入	1,393,501,534.41	1,977,161,155.27
其他调整因素	11,250,140.79	0.00
本年减少	175,645,058.61	214,446,447.51
其中：其他减少	175,645,058.61	214,446,447.51
本年年末余额	12,145,642,101.32	10,916,535,484.73

(二十八) 营业收入、营业成本

项目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务小计	4,197,393,511.34	1,538,337,991.72	6,012,734,376.09	2,797,110,798.27
投资物业租金收入及相关收入	2,153,501,616.18	202,506,349.44	2,148,971,415.40	282,368,397.73
销售待售物业收入	2,043,448,062.37	1,327,842,406.57	3,856,141,271.31	2,508,285,482.12
酒店收入	443,832.79	7,989,235.71	7,621,689.38	6,456,918.42
(2) 其他业务小计	120,839,283.09	34,143,882.36	117,121,649.91	28,908,854.39
杂项商场物业	120,839,283.09	34,143,882.36	117,121,649.91	28,908,854.39
合计	4,318,232,794.43	1,572,481,874.08	6,129,856,026.00	2,826,019,652.66

(二十九) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	71,212,623.56	59,562,683.66
推广费	49,350,451.73	47,207,810.15
会员费用	36,500,442.59	51,575,231.92
咨询费	15,577,524.67	26,423,689.55
销售代理及佣金	14,013,070.34	5,502,558.22
服务费	11,147,017.51	16,004,118.14
广告费	8,357,037.11	9,930,107.91
视觉美陈费	5,841,645.59	9,299,934.51
劳务费	5,687,525.70	4,777,798.49
低值易耗品摊销	3,491,219.37	19,488.09
折旧及摊销	2,288,401.48	2,258,378.17
其他	8,367,198.61	7,239,822.47
合计	231,834,158.26	239,801,621.28

(三十) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	101,237,744.17	134,442,106.01
运营管理费	85,353,398.36	48,772,786.54
折旧及摊销	11,655,164.58	13,842,166.90
培训费	11,232,850.22	0.00
劳务费	6,707,084.53	5,786,395.26
租赁费	5,918,742.74	1,602,502.96
办公费	4,904,580.24	4,462,925.09
系统维护费	4,171,668.53	8,392,203.37
业务招待费	4,135,542.97	6,450,153.21
聘请中介机构费	3,259,483.23	13,661,412.03
水电能源费	1,849,804.86	2,484,157.91
党组工作经费	1,019,435.53	1,508,542.12
其他	10,976,354.67	36,031,659.46
合计	252,421,854.63	277,437,010.86

(三十一) 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	314,867,658.77	388,510,217.57
减：利息收入	24,842,533.98	124,462,392.55
加：汇兑损失	2,635.84	0.00
加：其他支出	5,275,706.30	5,224,458.28
合计	295,303,466.93	269,272,283.30

(三十二) 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	0.00	-5,881,203.56
合计	0.00	-5,881,203.56

(三十三) 信用减值损失

项目	本年金额	上年金额
应收票据及应收款项坏账损失	1,349,580.89	0.00
其中：应收账款坏账损失	1,349,580.89	0.00
其他应收款坏账损失	2,487,970.37	0.00
合计	3,837,551.26	0.00

(三十四) 投资收益

产生投资收益的来源	本年金额	上年金额
权益法核算的长期股权投资收益	63,095,810.87	51,346,264.32
其他	0.00	552,846.70
合计	63,095,810.87	51,899,111.02

(三十五) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
按公允价值计量的投资性房地产	569,730,111.85	762,985,004.08
合计	569,730,111.85	762,985,004.08

(三十六) 资产处置收益 (损失以“-”号填列)

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	515,473.53	0.00	515,473.53
其中:划分为持有待售的非流动资产处置收益	515,473.53	0.00	515,473.53
其中:固定资产处置收益	515,473.53	0.00	515,473.53
合计	515,473.53	0.00	515,473.53

(三十七) 营业外收入

1. 营业外收入

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	259,461.82	1,287,481.51	259,461.82
与企业日常活动无关的政府补助	6,139,819.38	2,142,610.39	6,139,819.38
违约金收入	2,891,084.52	1,348,163.04	2,891,084.52
罚没利得	875,993.24	1,890,719.34	875,993.24
其他	1,145,614.66	6,739,800.58	1,145,614.66
合计	11,311,973.62	13,408,774.86	11,311,973.62

2. 政府补助明细

项目	本年金额	上年金额	与资产相关/ 与收益相关
企业扶持资金	5,469,442.02	0.00	与收益相关
职工培训补贴	670,377.36	0.00	与收益相关
商务委发展扶持基金	0.00	1,000,000.00	与收益相关
节能专项资金补助	0.00	500,000.00	与收益相关
财政返还	0.00	290,000.00	与收益相关
税收返还	0.00	172,610.39	与收益相关
动迁扶持金	0.00	150,000.00	与收益相关
安全生产专项资金	0.00	30,000.00	与收益相关
合计	6,139,819.38	2,142,610.39	—

(三十八) 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	14,162,918.45	44,054,735.66	14,162,918.45
赔偿金及违约金支出	12,742,596.50	7,491,400.81	12,742,596.50
诉讼费	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00
对外捐赠支出	0.00	520,000.00	0.00
罚没及滞纳金支出	0.00	436,729.59	0.00
其他	1,548,854.93	408,113.05	1,548,854.93
合计	31,454,369.88	52,910,979.11	31,454,369.88

(三十九) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的本年所得税费用	393,477,400.44	658,032,373.96
递延所得税调整	137,317,116.52	62,162,506.38
合计	530,794,516.96	720,194,880.34

(四十) 归属于母公司所有者的其他综合收益

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
一、以后将重分类进损益的其他综合收益						
1. 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	0.00	0.00	0.00	77,150,515.45	19,287,628.86	57,862,886.59
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、其他综合收益合计	0.00	0.00	0.00	77,150,515.45	19,287,628.86	57,862,886.59

2. 其他综合收益各项目的调节情况

项目	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	小计
一、上年年初余额	5,954,370.20	5,954,370.20
二、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）	57,862,886.59	57,862,886.59
三、本年初余额	63,817,256.79	63,817,256.79
四、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
五、本年年末余额	63,817,256.79	63,817,256.79

（四十一）终止经营

项目	本年金额	上年金额
1. 终止经营收入	0.00	136,731,147.16
减：终止成本及经营费用	0.00	134,421,836.43
2. 来自已终止经营业务的利润总额	0.00	2,309,310.73
减：终止经营所得税费用	0.00	1,644,672.67
3. 终止经营净利润	0.00	664,638.06
加：处置业务的净收益（税后）	0.00	0.00
其中：处置损益总额	0.00	0.00
减：所得税费用（或收益）	0.00	0.00
4. 来自已终止经营业务的净利润总计	0.00	664,638.06
5. 终止经营的现金流量净额	0.00	-7,843,645.71
其中：经营活动现金流量净额	0.00	-7,843,645.71
投资活动现金流量净额	0.00	0.00
筹资活动现金流量净额	0.00	0.00

（四十二）合并现金流量表

1. 合并现金流量表补充资料

项目	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	1,493,996,779.72	2,062,281,872.32
加：资产减值准备	0.00	-5,881,203.56
信用减值损失	3,837,551.26	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,928,245.12	115,798,663.09
无形资产摊销	12,968,634.16	9,988,114.79

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）	-515,473.53	42,767,254.15
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	13,903,456.63	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-569,730,111.85	-762,985,004.08
财务费用（收益以“-”号填列）	314,867,658.77	388,510,217.57
投资损失（收益以“-”号填列）	-63,095,810.87	-51,899,111.02
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-96,553,531.84	-116,171,638.51
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	237,620,695.29	287,869,818.78
存货的减少（增加以“-”号填列）	930,363,799.03	2,270,772,000.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-866,952,608.12	-1,635,999,371.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-569,183,269.15	-535,801,647.28
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	854,456,014.62	2,069,249,964.64
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	—	—
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况	—	—
现金的年末余额	932,132,728.58	1,815,677,125.85
减：现金的年初余额	1,815,677,125.85	792,115,895.92
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-883,544,397.27	1,023,561,229.93

2. 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
现金	932,132,728.58	1,815,677,125.85
其中：库存现金	731,118.91	56,141.26
可随时用于支付的银行存款	926,104,338.14	1,813,677,098.57
可随时用于支付的其他货币资金	5,297,271.53	1,943,886.02
现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
年末现金及现金等价物余额	932,132,728.58	1,815,677,125.85

(四十三) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
存货	4,909,222,411.49	借款抵押
投资性房地产	8,876,114,206.11	借款抵押
固定资产	214,047,403.66	借款抵押
无形资产	129,355,418.11	借款抵押

截至 2018 年 12 月 31 日，本集团对外资产抵押情况如下：

1、本公司之子公司宏泰基业公司，于 2017 年 2 月 23 日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 2018 年 12 月 31 日，本贷款合同项下共计贷款 16.08 亿元。

2、本公司之子公司天津大悦城，于 2014 年 12 月 25 日与中国工商银行股份有限公司天津市分行和中国银行股份有限公司天津市分行签订了总额为 24 亿元人民币的银团贷款合同，并以房产（房地证津字第 104011416016 号）为抵押物，与中国银行股份有限公司天津市分行签订了贷款抵押合同。截至 2018 年 12 月 31 日，该项下借款余额为 9.66 亿元。

3、本公司之子公司上海新兰，将坐落于上海北站街道 459 街坊 1 丘（房地产权证编号为沪房地闸字（2015）第 000902 号）的土地使用权作为抵押物，与中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行、中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部、交通银行股份有限公司上海闵行支行和上海浦东发展银行徐汇支行组成的银团贷款行签署本金总额为人民币 47 亿元的借款合同，用于上海大悦城二期北块项目的开发和建设。贷款利率为自首次提取日起至其后最近的利率调整日（不含当日）的期间内，各贷款行根据借款协议向本公司发放的贷款适用的贷款利率为首次提款日适用的基准利率下浮 10%（即为该基准利率与 90%的乘积），且该贷款利率在上述期间内保持不变；在此后的贷款期限内，各贷款行根据借款协议向本公司发放的贷款适用的利率将由代理行于每个利率调整日根据当日适用的基准利率相应调整一次，每次调整后的利率应适用于该利率调整日（含当日）后至下一个利率调整日（不含当日）的贷款余额。

4、本公司之子公司西单大悦城，于 2010 年 11 月 26 日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 2018 年 12 月 31 日，该项下借款余额为 5.14 亿元。

5、本公司之子公司昆庭公司，于 2016 年 11 月 08 日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 2018 年 12 月 31 日，该项下借款余额为 9.76 亿元。

九、或有事项

被担保单位	担保类型	担保金额
一、集团外		
购买本公司投资建设的“新梅太古城中粮天悦澜庭”项目而向银行申请个人住房商业贷款、个人住房公积金贷款、住房公积金个人住房贴息贷款的借款人	保证担保	635,460,000.00
集团外担保小计	—	635,460,000.00
合计	—	635,460,000.00

注：本公司之子公司上海新兰房地产开发有限公司（以下简称上海新兰）为购买其投资建设的“新梅太古城中粮天悦澜庭”项目而向中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行、中国建设银行股份有限公司上海第六支行、招商银行股份有限公司上海杨思支行、上海浦东发展银行徐汇支行、中国光大银行股份有限公司上海奉贤支行、上海农村商业银行静安支行、中国平安银行股份有限公司上海静安支行、汇丰银行（中国）有限公司上海分行和上海银行股份有限公司浦西分行申请个人住房商业贷款、个人住房公积金贷款、住房公积金个人住房贴息贷款的借款人提供保证担保，担保余额 635,460,000.00 元。担保期间自借款人取得按揭贷款起，办妥正式抵押登记手续（不含抵押预告登记），并将房屋他项权证交银行收押之日止。

除存在上述或有事项外，截至 2018 年 12 月 31 日，本集团无其他重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

（一）发行债券情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可（2018）1067 号”文件核准，本公司获准面向合格投资者公开发行面值不超过人民币 30 亿元的公司债券。

根据《中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）发行公告》，本公司 2019 年公开发行公司债第一期分为两个品种。品种一为六年期固定利率债券，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为七年期固定利率债券，附第五年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种一和品种二总计发行总额不超过人民币 30 亿元。

2019 年 1 月 9 日债券发行工作结束，发行价格为 100 元。其中，品种一发行总额 16.6 亿元，票面利率 3.94%，债券到期日为 2025 年 1 月 9 日；品种二发行总额为 7 亿元，票面利率 4.10%，债券到期日为 2026 年 1 月 9 日。

根据上海证券交易所债券上市的有关规定，本次公开发行债券符合上市条件，经批准于 2019 年 1 月 23 日在上海证券交易所交易市场集中竞价系统和固定收益证券综合电子平台挂牌上市。

(二) 以前年度发行债券调整利率及回售情况

经中国证券监督管理委员会批准，本公司于 2016 年 1 月 13 日公开发行 5 年期债券，实际发行总额为 29.82 亿元，债券存续期第三年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

2018 年 12 月 13 日本公司对债券票面利率进行调整，自 2019 年 1 月 14 日起至债券到期日票面利率调整为 3.95%。

2018 年 12 月 19 日部分投资者选择债券回售总额为 22.68 亿元，本公司已于 2019 年 1 月 10 日支付回售款。

经双方行使上述选择权后，该债券本公司对外发行余额为 7.14 亿元，票面利率为 3.95%，到期日至 2021 年 1 月 13 日。

除存在上述资产负债表日后事项外，本公司无其他需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
中粮集团有限公司	北京市	粮油食品加工及贸易	1,191,992.90 万元	—	—
佑城有限公司	香港	投资	1.00 万港元	100.00	100.00

2. 子企业

子企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
上海新兰房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	4,200,000,000.00	100.00	100.00
大悦城(天津)有限公司	天津市	房地产开发	1,870,000,000.00	73.26	73.26
北京弘泰基业房地产有限公司	北京市	房地产开发	1,055,000,000.00	90.00	90.00

子企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
西单大悦城有限公司	北京市	房地产开发	1,025,000,000.00	100.00	100.00
大悦城(上海)有限责任公司	上海市	房地产开发	520,000,000.00	100.00	100.00
北京昆庭资产管理有限公司	北京市	房地产开发	107,431.86 万元	100.00	100.00

3. 合营企业及联营企业

本公司的合营企业、联营企业有关信息详见本附注八(七)长期股权投资披露的相关信息。

4. 其他关联方

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
(1) 受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
	Top Glory Int'l (Admin) Ltd	资金拆借
	北京凯莱物业管理有限公司天津分公司大悦城商业管理处	物业费
	北京中粮广场发展有限公司	资金往来
	大悦城地产有限公司	资金往来
	大悦城商业管理(北京)有限公司及其分公司	资金往来
	德鸿物业发展(深圳)有限公司	代垫款
	上海高星置业有限公司	代垫款
	上海中土畜浦东进出口有限公司	租金
	天津可口可乐饮料有限公司	租赁保证金
	西安秦汉唐国际广场管理有限公司	代垫款
	烟台大悦城有限公司	资金往来
	中粮北京农业生态谷发展有限公司	服务费
	中粮财务有限责任公司	资金拆借
	中粮地产集团深圳物业管理有限公司及其分公司	物业费
	中粮国际(北京)有限公司天津分公司	租赁保证金
	中粮金帝食品(深圳)有限公司	资金往来
	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	服务费

关联关系类型	关联方名称	主要交易内容
	中粮阳光企业管理有限公司	交易
	中粮置地管理有限公司	资金往来
	晟业有限公司	资金往来
(2) 其他关联关系方		
	中粮我买网有限公司	交易

(二) 关联交易

1. 关联方接受劳务

关联方类型及关联方名称	本年金额		上年金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	85,353,398.36	100.00	48,772,786.54	100.00
其中：大悦城商业管理（北京）有限公司	85,353,398.36	100.00	48,772,786.54	100.00
合计	85,353,398.36	100.00	48,772,786.54	100.00

注：本集团每季度按照母公司实现的净营运收入 5% 向大悦城商业管理（北京）有限公司支付运营管理费。

2. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
上海新兰房地产开发有限公司	上海中土畜浦东进出口有限公司	商铺	—	2017/1/15	2020/1/14	1,408,790.50	协议价格	较小

3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中粮置地管理有限公司	大悦城（天津）有限公司	4亿元	贷款发放日	贷款到期日起两年	否

4. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入余额	起始日	到期日	本年利息支出
大悦城商业管理（北京）有限公司	200,000,000.00	—	—	22,556,619.50
大悦城商业管理（北京）有限公司	600,000,000.00	2018-10-31	2019-4-30	4,495,000.00
大悦城商业管理（北京）有限公司	300,000,000.00	2018-4-2	2019-4-1	9,932,500.00

大悦城地产有限公司	600,000,000.00	—	—	24,215,000.00
大悦城地产有限公司	150,000,000.00	2017-9-6	2020-9-5	9,163,541.70
中粮财务有限责任公司	200,000,000.00	2014-10-21	2019-10-21	9,461,999.98
中粮财务有限责任公司	200,000,000.00	2014-10-23	2019-10-23	9,461,999.98
中粮财务有限责任公司	158,872,136.99	2017-8-28	2022-8-28	6,347,764.34
Top GloryInt'l(Admin)Ltd	400,000,000.00	2018-12-14	2019-12-13	870,000.00
关联方名称	拆出余额	起始日	到期日	本年利息收入
大悦城商业管理（北京）有限公司	625,136,604.23	—	—	521,894.06

(三) 关联方往来余额

1. 关联方其他应收款

关联方	年末余额	年初余额
应收股利		
合营企业及联营企业	41,956,000.00	141,956,000.00
其中：北京中粮广场发展有限公司	41,956,000.00	141,956,000.00
其他应收款		
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	4,161,217,912.93	3,292,277,171.64
其中：大悦城商业管理（北京）有限公司	4,158,366,805.47	3,288,188,338.07
中粮地产集团深圳物业管理有限公司及其分公司	1,517,913.18	2,594,762.19
北京中粮广场发展有限公司	1,045,102.50	1,045,102.50
上海高星置业有限公司	282,914.52	122,938.80
中粮置地管理有限公司	5,177.26	0.00
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	0.00	326,030.08
减：坏账准备	0.00	0.00
合计	4,203,173,912.93	3,434,233,171.64

2. 关联方预付款项

关联方	年末余额	年初余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	6,336.00	4,224.00
其中：中粮阳光企业管理有限公司	6,336.00	4,224.00
减：坏账准备	0.00	0.00
合计	6,336.00	4,224.00

3. 关联方短期借款

关联方	年末余额	年初余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	1,100,000,000.00	1,300,000,000.00
其中：大悦城商业管理（北京）有限公司	1,100,000,000.00	1,300,000,000.00
合计	1,100,000,000.00	1,300,000,000.00

4. 关联方应付账款

关联方	年末余额	年初余额
控股股东及最终控制方	20,000.00	20,000.00
其中：中粮集团有限公司	20,000.00	20,000.00
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	16,355,649.48	14,156,130.96
其中：大悦城商业管理（北京）有限公司	10,151,768.77	8,424,792.25
大连中土畜富威格木业有限公司	5,163,880.71	5,163,880.71
大悦城地产有限公司	500,000.00	500,000.00
中粮北京农业生态谷发展有限公司	300,000.00	67,458.00
中粮可口可乐饮料（北京）有限公司	240,000.00	0.00
合计	16,375,649.48	14,176,130.96

5. 关联方其他应付款

关联方	年末余额	年初余额
应付利息		
控股股东及最终控制方	0.00	201,017,073.77
其中：中粮集团有限公司	0.00	201,017,073.77
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	36,575,079.45	9,150,783.24
其中：大悦城地产有限公司	34,945,000.00	8,482,500.00
Top Glory Int'l(Admin)Ltd	870,000.00	0.00
中粮财务有限责任公司	760,079.45	668,283.24
应付股利		
控股股东及最终控制方	175,645,058.61	0.00
其中：中粮集团有限公司	175,645,058.61	0.00
其他应付款		
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	1,032,673,486.57	787,821,444.36
其中：大悦城地产有限公司	609,585,541.70	752,737,625.01

Top Glory Int'l(Admin)Ltd	400,000,000.00	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司及其分公司	10,214,076.82	28,033,154.55
北京凯莱物业管理有限公司天津分公司大悦城商业管理处	7,004,814.52	0.00
大悦城商业管理(北京)有限公司	5,742,776.02	6,926,119.29
中粮国际(北京)有限公司天津分公司	48,344.40	48,344.40
烟台大悦城有限公司	41,000.00	41,000.00
天津可口可乐饮料有限公司	35,201.11	35,201.11
中粮置地管理有限公司	1,732.00	0.00
其他关联关系方	21,741.76	21,741.76
其中:晟业有限公司	19,716.00	19,716.00
中粮我买网有限公司	2,025.76	2,025.76
合计	1,244,915,366.39	998,011,043.13

十二、母公司主要财务报表项目注释

(一) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	66,458.33	39,875.00
应收股利	41,956,000.00	141,956,000.00
其他应收款	1,556,450,077.49	2,781,206,027.42
合计	1,598,472,535.82	2,923,201,902.42

1. 应收利息

1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	66,458.33	39,875.00
合计	66,458.33	39,875.00

2. 应收股利

项目	年初余额	因合并范围变更而增加	本年增加	本年减少
账龄1年以上的应收股利	141,956,000.00	0.00	200,586,000.00	300,586,000.00
其中:西单大悦城有限公司	0.00	0.00	120,000,000.00	120,000,000.00
大悦城(天津)有限公司	0.00	0.00	80,586,000.00	80,586,000.00

项目	年初余额	因合并范围 变更而增加	本年增加	本年减少
北京中粮广场发展有限公司	141,956,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00
合计	141,956,000.00	0.00	200,586,000.00	300,586,000.00

续

项目	外币报表 折算差额	年末余额	未收回原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄 1 年以上的应收股利	0.00	41,956,000.00	—	—
其中：西单大悦城有限公司	0.00	0.00	—	—
大悦城（天津）有限公司	0.00	0.00	—	—
北京中粮广场发展有限公司	0.00	41,956,000.00		未发生减值
合计	0.00	41,956,000.00	—	—

3. 其他应收款

(1) 按款项性质分析

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来款	1,556,393,596.08	2,781,154,723.27
代垫款等	56,481.41	51,304.15
小计	1,556,450,077.49	2,781,206,027.42
减：坏账准备	0.00	0.00
合计	1,556,450,077.49	2,781,206,027.42

(2) 按账龄分析

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准 备	账面余额	比例 (%)	坏账准 备
3 个月以内（含 3 个月）	626,398,773.34	40.25	0.00	481,336,027.42	17.31	0.00
1-2 年（含 2 年）	51,304.15	0.01	0.00	2,299,870,000.00	82.69	0.00
2-3 年（含 3 年）	930,000,000.00	59.74	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,556,450,077.49	100.00	0.00	2,781,206,027.42	100.00	0.00

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备	性质或内容
上海新兰房地产开发有限公司	关联方	801,063,333.33	3 年以内	51.47	0.00	资金往来
大悦城商业管理 (北京) 有限公司	关联方	625,197,346.08	3 个月以内	40.17	0.00	资金往来
西单大悦城有限公司	关联方	100,146,779.96	3 年以内	6.43	0.00	资金往来
大悦城 (天津) 有限公司	关联方	30,000,000.00	2-3 年	1.91	0.00	资金往来
大悦城商业管理 (北京) 有限公司北京分公司	关联方	37,440.86	1-2 年	0.01	0.00	资金往来
合计	—	1,556,444,900.23	—	99.99	0.00	—

(4) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
上海新兰房地产开发有限公司	关联方	801,063,333.33	51.47
大悦城商业管理 (北京) 有限公司	关联方	625,197,346.08	40.17
西单大悦城有限公司	关联方	100,146,779.96	6.43
大悦城 (天津) 有限公司	关联方	30,000,000.00	1.91
大悦城商业管理 (北京) 有限公司北京分公司	关联方	37,440.86	0.01
中粮置地管理有限公司	关联方	5,177.26	0.01
合计	—	1,556,450,077.49	100.00

(二) 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
对子公司投资	9,065,689,958.89	0.00	0.00	9,065,689,958.89
对联营企业投资	1,566,447,399.08	63,095,810.87	0.00	1,629,543,209.95
小计	10,632,137,357.97	63,095,810.87	0.00	10,695,233,168.84
减: 长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	10,632,137,357.97	63,095,810.87	0.00	10,695,233,168.84

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
子企业	9,065,689,958.89	9,065,689,958.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,065,689,958.89	0.00
其中：西单大悦城有限公司	1,327,996,882.55	1,327,996,882.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,327,996,882.55	0.00
北京弘泰基业房地产有限公司	1,106,677,430.82	1,106,677,430.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,106,677,430.82	0.00
大悦城（天津）有限公司	1,607,382,727.00	1,607,382,727.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,607,382,727.00	0.00
大悦城（上海）有限责任公司	520,000,000.00	520,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	520,000,000.00	0.00
上海新兰房地产开发有限公司	4,503,632,918.52	4,503,632,918.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,503,632,918.52	0.00
联营企业	165,833,037.76	1,566,447,399.08	0.00	0.00	63,095,810.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,629,543,209.95	0.00
其中：北京中粮广场发展有限公司	165,833,037.76	1,566,447,399.08	0.00	0.00	63,095,810.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,629,543,209.95	0.00
合计	9,231,522,996.65	10,632,137,357.97	0.00	0.00	63,095,810.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,695,233,168.84	0.00

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本年金额	上年金额
	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	355,738,883.60	345,034,302.48
非流动资产	5,455,493,003.48	5,417,412,518.47
资产合计	5,811,231,887.08	5,762,446,820.95
流动负债	511,946,570.08	693,515,708.29
非流动负债	1,225,427,292.12	1,152,812,614.96
负债合计	1,737,373,862.20	1,846,328,323.25
净资产	4,073,858,024.88	3,916,118,497.70
按持股比例计算的 净资产份额	1,629,543,209.95	1,566,447,399.08
调整事项	0.00	0.00
对联营企业权益投 资的账面价值	1,629,543,209.95	1,566,447,399.08
存在公开报价的权 益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	276,198,698.53	243,768,501.91
财务费用	3,135,512.43	-10,177,803.04
所得税费用	37,805,152.79	22,281,502.21
净利润	157,739,527.19	128,365,660.81
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	157,739,527.19	128,365,660.81
本期收到的来自联 营企业的股利	100,000,000.00	0.00

(三) 投资收益

产生投资收益的来源	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	200,586,000.00	250,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	63,095,810.87	51,346,264.32
其他	65,704,507.46	552,846.70
合计	329,386,318.33	301,899,111.02

(四) 母公司现金流量表补充资料

项目	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	201,040,908.68	254,001,798.02
加：资产减值准备	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	119,574.50	295,376.28
无形资产摊销	409,301.49	409,301.49
财务费用（收益以“-”号填列）	124,751,825.53	42,552,016.41
投资损失（收益以“-”号填列）	-329,386,318.33	-301,899,111.02
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,224,755,949.93	157,106,836.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,374,910,857.57	117,060,762.58
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-153,219,615.77	269,526,980.06
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	—	—
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况	—	—
现金的年末余额	1,301,243.26	53,406,921.62
减：现金的年初余额	53,406,921.62	1,263,761.66
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-52,105,678.36	52,143,159.96

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2018 年 12 月 31 日，本集团无需要说明的其他重要事项。

十四、财务报表的批准

本公司 2018 年度财务报表已经本公司董事会批准。

中粮置业投资有限公司

二〇一九年四月二十二日

证书序号: 0000186

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、会计师事务所终止或执业许可注销的，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

日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：叶韶勋

主任会计师：

经营场所 北京市朝阳区朝阳门北大街8号富华大厦A座
8层

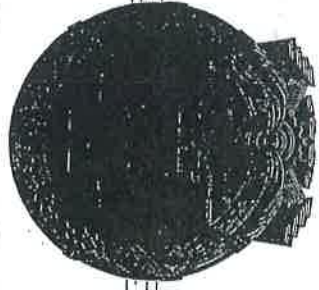


组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日



证书序号：000198

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

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：张克



证书号：16

发证时间：二〇一〇年十月二十日

证书有效期至：二〇一〇年十月二十日



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101592354581W

名称 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执行事务合伙人 李晓英, 张克, 叶韶勋

成立日期 2012年03月02日

合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日

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。(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



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。

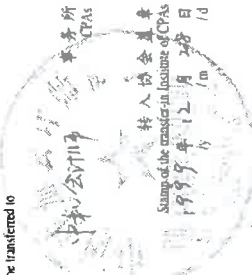
2019年01月14日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to



10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to



11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 张 昆
Full name

性 别 女
Sex

出生日期 1972年8月24日
Date of birth

工作单位 沪江德勤北京分所
Working unit

身份证号码 110104720824202
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格
This certificate is valid

姓名: 张昆
证书编号: 100000130499

年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名: 张昆
证书编号: 100000130499

5

6

7

8

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年11月22日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年11月22日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年11月24日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年11月24日



姓名 Full name 苗丽静
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1976-11-26
工作单位 Working unit 北京永拓会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 41010319761126062



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.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

，继续有效一年。
for another year after



姓名: 苗丽静
证书编号: 110001022651

110001022651

北京注册会计师协会

授权机构: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: CP8004-06-20

发证日期: 2017年11月1日
Date of Issuance

