

中粮置业投资有限公司
2019 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 合并利润表	3
— 合并现金流量表	4
— 合并股东权益变动表	5-6
— 母公司资产负债表	7-8
— 母公司利润表	9
— 母公司现金流量表	10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-90



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/2020BJA140082

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（以下简称中粮置业公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，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公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司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公司，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、 其他信息

中粮置业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括中粮置业公司公司债券 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执

行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中粮置业公司的持续经营能力，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公司、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公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对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财务报表使用者依据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公司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公司不能持续经营。

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

（6）就中粮置业公司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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 北京

二〇二〇年四月二十八日

合并资产负债表

2019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	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	1,106,176,481.96	932,132,728.58
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			
应收账款	六、2	104,473,554.72	108,634,305.99
应收款项融资			
预付款项	六、3	13,212,867.87	17,020,769.34
其他应收款	六、4	4,672,798,973.52	4,251,850,632.23
其中：应收利息			
应收股利		41,956,000.00	41,956,000.00
存货	六、5	5,536,617,050.25	5,303,570,719.77
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	六、6	112,015,595.25	126,525,537.54
流动资产合计		11,545,294,523.57	10,739,734,693.45
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	六、7	1,699,941,180.62	1,629,543,209.95
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、8	28,162,000,000.00	27,844,000,000.00
固定资产	六、9	501,946,512.89	516,139,758.94
在建工程	六、10		4,586,828.17
使用权资产	六、11	12,085,741.98	
无形资产	六、12	161,451,770.45	165,554,215.56
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、13	215,249,145.03	212,725,170.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		30,752,674,350.97	30,372,549,182.97
资产总计		42,297,968,874.54	41,112,283,876.42

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Handwritten signature)

会计机构负责人：

(Handwritten signature)



合并资产负债表(续)

2019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	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款	六、14	542,130,000.00	1,100,000,000.00
向中央银行借款			
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			
应付账款	六、15	1,861,322,743.43	2,168,608,151.67
预收款项	六、16	150,139,161.72	140,360,657.22
应付职工薪酬	六、18	74,909,883.88	63,580,491.15
应交税费	六、19	530,048,240.34	537,017,943.74
其他应付款	六、20	2,927,224,912.57	2,720,840,826.22
其中: 应付利息		212,723,580.47	138,993,207.64
应付股利		389,963,058.40	205,059,058.61
合同负债	六、17	58,382,882.21	2,950,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、21	251,484,317.98	493,200,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,395,642,142.13	7,226,558,070.00
非流动负债:			
长期借款	六、22	6,262,899,178.09	6,070,267,787.47
应付债券	六、23	3,084,659,094.81	2,999,779,089.11
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	六、24	10,836,132.96	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、25	20,036,090.37	17,173,351.21
递延收益			
递延所得税负债	六、13	3,829,388,846.07	3,651,682,445.84
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,207,819,342.30	12,738,902,673.63
负债合计		19,603,461,484.43	19,965,460,743.63
所有者权益:			
实收资本	六、26	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	六、27	2,867,680,552.16	2,567,680,552.16
其中: 优先股			
永续债		2,867,680,552.16	2,567,680,552.16
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益	六、28	63,817,256.79	63,817,256.79
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	六、29	12,957,175,065.69	12,145,642,101.32
归属于母公司所有者权益合计		20,888,672,874.64	19,777,139,910.27
少数所有者权益		1,805,834,515.47	1,369,683,222.52
所有者权益合计		22,694,507,390.11	21,146,823,132.79
负债和所有者权益总计		42,297,968,874.54	41,112,283,876.42

法定代表人:

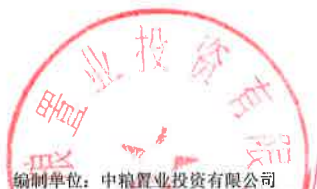


主管会计工作负责人:

2

会计机构负责人:

李强



合并利润表

2019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	2019年度	2018年度
一、营业总收入		2,738,484,676.19	4,318,232,794.43
其中：营业收入	六、30	2,738,484,676.19	4,318,232,794.43
二、营业总成本		1,602,394,951.12	2,902,925,772.16
其中：营业成本	六、30	376,547,815.47	1,572,481,874.08
税金及附加	六、31	288,306,341.27	550,884,418.26
销售费用	六、32	219,851,051.98	231,834,158.26
管理费用	六、33	254,689,904.79	252,421,854.63
研发费用			
财务费用	六、34	462,999,837.61	295,303,466.93
其中：利息费用		479,902,912.80	314,867,658.77
利息收入		23,957,451.05	24,842,533.98
加：其他收益	六、35	7,273,408.51	122,825.68
投资收益（损失以“-”号填列）	六、36	70,397,970.67	63,095,810.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		70,397,970.67	63,095,810.87
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、37	253,999,669.19	569,730,111.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、38	-2,864,811.58	-3,837,551.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、39	30,266.99	515,473.53
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,464,926,228.85	2,044,933,692.94
加：营业外收入	六、40	10,182,551.48	11,311,973.62
减：营业外支出	六、41	2,842,424.30	31,454,369.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,472,266,356.03	2,024,791,296.68
减：所得税费用	六、42	413,601,698.92	530,794,516.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,058,664,657.11	1,493,996,779.72
（一）按经营持续性分类		1,058,664,657.11	1,493,996,779.72
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,058,664,657.11	1,493,996,779.72
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		1,058,664,657.11	1,493,996,779.72
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		961,674,964.16	1,393,501,534.41
2.少数所有者损益（净亏损以“-”号填列）		96,989,692.95	100,495,245.31
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的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			
归属于少数所有者的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,058,664,657.11	1,493,996,779.72
归属于母公司所有者的综合收益总额		961,674,964.16	1,393,501,534.41
归属于少数所有者的综合收益总额		96,989,692.95	100,495,245.31

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]



合并现金流量表

2019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	2019年度	2018年度
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		2,956,199,096.75	2,751,702,843.36
收到的税费返还		6,104,352.25	858,933.15
收到其他与经营活动有关的现金		23,355,653,082.46	18,445,639,146.81
经营活动现金流入小计		26,317,956,531.46	21,198,200,923.32
购买商品、接受劳务支付的现金		641,377,164.23	760,115,780.35
支付给职工以及为职工支付的现金		203,817,927.83	217,880,635.66
支付的各项税费		641,027,416.91	878,242,012.56
支付其他与经营活动有关的现金		24,037,279,893.29	18,487,506,480.13
经营活动现金流出小计		25,523,502,402.26	20,343,744,908.70
经营活动产生的现金流量净额	六、43	794,454,129.20	854,456,014.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
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		1,340.00	885,958.00
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		1,340.00	100,885,958.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		286,283,747.22	624,918,657.11
投资支付的现金			
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		3,000.00	7,500.00
投资活动现金流出小计		286,286,747.22	624,926,157.11
投资活动产生的现金流量净额		-286,285,407.22	-524,040,199.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,416,053,600.00	
其中：子公司吸收少数所有者投资收到的现金		916,053,600.00	
取得借款所收到的现金		6,226,873,657.93	1,498,968,609.69
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,642,927,257.93	1,498,968,609.69
偿还债务所支付的现金		6,753,981,714.12	2,108,537,475.44
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		484,286,245.85	604,383,911.19
其中：子公司支付给少数所有者的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,742,540,631.70	4,800.00
筹资活动现金流出小计		8,980,808,591.67	2,712,926,186.63
筹资活动产生的现金流量净额		-337,881,333.74	-1,213,957,576.94
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	六、43	170,287,388.24	-883,544,397.27
加：期初现金及现金等价物余额	六、43	932,132,728.58	1,815,677,125.85
六、期末现金及现金等价物余额	六、43	1,102,420,116.82	932,132,728.58

法定代表人：

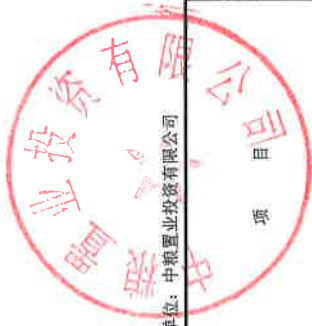


主管会计工作负责人：

(Handwritten signature)

会计机构负责人：

(Handwritten signature)



合并所有者权益变动表

2019年度

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：人民币元

2019年度														所有者 权益合计
项 目	归属于母公司所有者权益										少数所有者权益			
	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	未分配利润		其他	小计	
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	5,000,000,000.00	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
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	5,000,000,000.00	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		300,000,000.00								811,532,964.37		1,111,532,964.37	436,151,292.95	1,547,684,257.32
（一）综合收益总额										961,674,964.16		961,674,964.16	96,989,692.95	1,058,664,657.11
（二）所有者投入和减少资本		300,000,000.00										300,000,000.00	373,923,600.00	673,923,600.00
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）利润分配														
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者的分配														
4.其他														
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增实收资本														
2.盈余公积转增实收资本														
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														
（五）专项储备														
1.本年提取														
2.本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	5,000,000,000.00	2,867,680,552.16					63,817,256.79			12,957,175,065.69		20,886,672,874.64	1,805,834,515.47	22,694,507,390.11

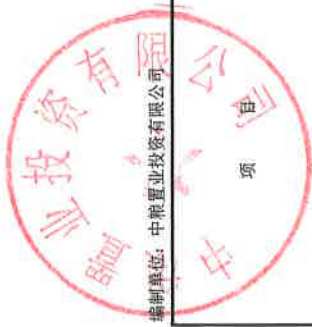


法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

 李强



合并所有者权益变动表（续）
2019年度

单位：人民币元

项	2018年度													所有者权益合计
	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	未分配利润	其他	小计	少数所有者权益		
		优先股	永续债										其他	
一、上年年末余额	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	
加：会计政策变更									11,250,140.79		11,250,140.79		11,250,140.79	
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	5,000,000,000.00		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			-200,000,000.00								-200,000,000.00		-200,000,000.00	
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
（三）利润分配														
1.提取盈余公积									-175,645,058.61		-175,645,058.61	-29,414,000.00	-205,059,058.61	
2.提取一般风险准备														
3.对所有者的分配												-29,414,000.00	-29,414,000.00	
4.其他									-175,645,058.61		-175,645,058.61		-175,645,058.61	
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增实收资本														
2.盈余公积转增实收资本														
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														
（五）专项储备														
1.本年提取														
2.本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	5,000,000,000.00		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	



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：李强

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：中报置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		3,827,986.36	1,301,243.26
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			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		2,442.00	6,336.00
其他应收款	十二、1	1,920,009,833.58	1,598,472,535.82
其中：应收利息			66,458.33
应收股利		41,956,000.00	41,956,000.00
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
流动资产合计		1,923,840,261.94	1,649,780,115.08
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、2	10,765,631,139.51	10,695,233,168.84
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		318,116.52	407,405.84
在建工程			
使用权资产			
无形资产		2,443,418.76	2,852,720.25
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,768,392,674.79	10,698,493,294.93
资产总计		12,692,232,936.73	12,348,273,410.01

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Handwritten signature)

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

母公司资产负债表 (续)

2019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	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款			200,000,000.00
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			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		538,738.51	654,133.12
应交税费		326,235.48	1,153,609.22
其他应付款		461,013,240.43	310,713,142.49
其中：应付利息		119,933,708.62	92,831,608.08
应付股利		325,787,058.40	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		461,878,214.42	512,520,884.83
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		3,084,659,094.81	2,999,779,089.11
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		3,084,659,094.81	2,999,779,089.11
负债合计		3,546,537,309.23	3,512,299,973.94
所有者权益：			
实收资本		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具		2,867,680,552.16	2,567,680,552.16
其中：优先股			
永续债		2,867,680,552.16	2,567,680,552.16
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		990,341,319.52	980,619,128.09
所有者权益合计		9,145,695,627.50	8,835,973,436.07
负债和所有者权益总计		12,692,232,936.73	12,348,273,410.01

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]



母公司利润表

2019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	2019年度	2018年度
一、营业总收入			
减：营业成本			
税金及附加		24,713.86	480,152.51
销售费用			
管理费用		2,949,450.53	3,113,014.11
研发费用			
财务费用		122,799,746.17	124,757,707.79
其中：利息费用		134,769,021.33	124,751,825.53
利息收入		14,152,876.01	548,212.97
加：其他收益		2,151.72	5,464.76
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、3	285,635,970.67	329,386,318.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		70,397,970.67	63,095,810.87
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（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）		159,864,211.83	201,040,908.68
加：营业外收入			
减：营业外支出		20.61	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		159,864,191.22	201,040,908.68
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		159,864,191.22	201,040,908.68
（一）按经营持续性分类		159,864,191.22	201,040,908.68
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		159,864,191.22	201,040,908.68
2.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		159,864,191.22	201,040,908.68

法定代表人：



主管会计工作负责人：

9

会计机构负责人：李波



母公司现金流量表

2019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	2019年度	2018年度
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
收到其他与经营活动有关的现金		2,301,941,587.96	1,401,212,776.05
经营活动现金流入小计		2,301,941,587.96	1,401,218,568.70
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		6,913,161.67	1,432,995.36
支付的各项税费		1,024,633.47	4,496,717.35
支付其他与经营活动有关的现金		2,047,149,584.68	1,548,508,471.76
经营活动现金流出小计		2,055,087,379.82	1,554,438,184.47
经营活动产生的现金流量净额		246,854,208.14	-153,219,615.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		70,000,000.00	30,000,000.00
取得投资收益收到的现金		229,486,666.66	302,298,208.33
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		900,000,000.00	1,439,782,186.20
投资活动现金流入小计		1,199,486,666.66	1,772,080,394.53
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		1,520,000,000.00	50,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		3,000.00	7,500.00
投资活动现金流出小计		1,520,003,000.00	50,007,500.00
投资活动产生的现金流量净额		-320,516,333.34	1,722,072,894.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,500,000,000.00	
取得借款所收到的现金		2,549,160,000.00	400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,049,160,000.00	400,000,000.00
偿还债务所支付的现金		2,667,788,000.00	1,700,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		104,772,500.00	320,954,157.12
支付其他与筹资活动有关的现金		1,200,410,631.70	4,800.00
筹资活动现金流出小计		3,972,971,131.70	2,020,958,957.12
筹资活动产生的现金流量净额		76,188,868.30	-1,620,958,957.12
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		2,526,743.10	-52,105,678.36
加：期初现金及现金等价物余额		1,301,243.26	53,406,921.62
六、期末现金及现金等价物余额		3,827,986.36	1,301,243.26

法定代表人：

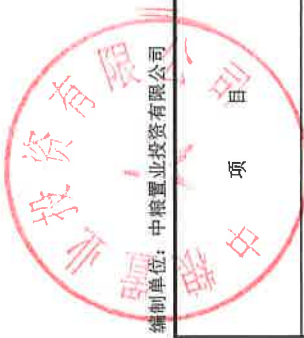


主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)



母公司所有者权益变动表

2019年度

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：人民币元

2019年度												
项 目	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	未分配利润	其他	所有者 权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	5,000,000,000.00		2,567,680,552.16		274,733,037.76				12,940,718.06	980,619,128.09		8,835,973,436.07
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	5,000,000,000.00		2,567,680,552.16		274,733,037.76				12,940,718.06	980,619,128.09		8,835,973,436.07
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			300,000,000.00							9,722,191.43		309,722,191.43
（一）综合收益总额										159,864,191.22		159,864,191.22
（二）所有者投入和减少资本			300,000,000.00									300,000,000.00
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本			300,000,000.00									300,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配										-150,141,999.79		-150,141,999.79
1.提取盈余公积												
2.对所有者的分配												
3.其他										-150,141,999.79		-150,141,999.79
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增实收资本												
2.盈余公积转增实收资本												
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												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	5,000,000,000.00		2,867,680,552.16		274,733,037.76				12,940,718.06	990,341,319.52		9,145,695,627.50



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：李强



母公司所有者权益变动表（续）

2019年度

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	2018年度											
	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	未分配利润	其他	所有者 权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	5,000,000,000.00		2,767,680,552.16		274,733,037.76				12,940,718.06	955,223,278.02		9,010,577,586.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	5,000,000,000.00		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）			-200,000,000.00							25,395,850.07		-174,604,149.93
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本			-200,000,000.00							201,040,908.68		201,040,908.68
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本			-200,000,000.00									-200,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配										-175,645,058.61		-175,645,058.61
1.提取盈余公积												
2.对所有者的分配												
3.其他										-175,645,058.61		-175,645,058.61
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增实收资本												
2.盈余公积转增实收资本												
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												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	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

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

一、公司的基本情况

1、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（以下简称“中粮集团”）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；公司下属六家控股子公司，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。

根据中粮集团中粮董字[2009]53号文件，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）。

2、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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3、控股股东、最终控股股东及下属控股子公司情况

本公司的控股股东为大悦城地产有限公司控股子公司佑城有限公司,最终控制股东为中粮集团。公司下属控股子公司共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。

4、营业期限

本公司的营业期限:自2007年2月15日至2037年2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。

5、财务报告的批准报出

本公司财务报告的批准报出者为董事会,批准报出日为2020年4月28日。

二、合并财务报表范围

本集团本年纳入合并范围的子公司共6户,详见本附注“七、在其他主体中的权益”相关内容。

三、财务报表的编制基础

1、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、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2、持续经营

本集团至本报告年末起至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

四、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

本集团所属从事房地产产品开发与销售业务之下属子公司正常营业周期通常超过一年，本集团及下属子公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

人民币为本集团及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本集团及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 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、投资性房地产以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

7. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时,子公司与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本集团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。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如:通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整,在编制比较报表时,以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限,将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中,并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算,本集团在达到合并之前持有的长期股权投资,在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

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。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如:通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动,在购买日所属当期转为投资损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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,应当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。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

9. 现金及现金等价物

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指持有期限短(一般为从购买日起三个月内到期)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。

10. 外币业务和外币财务报表折算

(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记账本位币金额。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。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”外,均按业务发生时的即期汇率折算;利润表中的收入与费用项目,采用交易发生日的当期加权平均汇率(或实际情况)折算。上述折算产生的外币报表折算差额,在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

11. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

①金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团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。

本集团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：
A、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。B、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。

本集团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：A、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。B、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。

本集团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：A、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。B、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。

本集团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。本集团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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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，本集团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。

本集团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

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：A、收取该金融资产现金流量的合同权利终止；B、金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；C、金融资产发生转移，本集团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。

(2) 金融负债

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

①金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时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,(相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露)。按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债,(根据实际情况进行披露具体金融负债内容)。采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外,本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:A、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。B、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。C、不属于以上A或B情形的财务担保合同,以及不属于以上A情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本集团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。本集团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。本集团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

本集团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。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团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）本集团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）本集团计划以净额结算，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

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：①如果本集团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集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，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集团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集团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。

本集团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，本集团计入当期损益。

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，本集团作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

（6）金融资产减值

本集团对于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债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融资产的预期信用损失分别进行计量。金融资产自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融资产自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融资产，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
组合 1	应收银行承兑汇票。
组合 2	应收账款及其他应收款--应收中粮集团有限公司及其控制的企业的应收款项。
组合 3	应收账款及其他应收款--应收政府有关机构款项、保证金、押金、定金等。
组合 4	其他应收款--应收合营企业、联营企业及其他关联方款项。
组合 5	应收账款及其他应收款-除上述组合之外的应收款项。

对于划分为组合的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(7) 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

12. 存货

(1) 存货的分类

存货按成本进行初始计量。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，按本集团同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。对于改变房屋用途用作出售的，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) 建造合同形成的存货

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

(4) 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，是指在日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。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，按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照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

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。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(6) 低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法进行摊销。

13. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本集团将该收款权利作为合同资产。

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照上述 11.(6) 金融资产减值相关内容描述。

14. 合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本集团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一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

本集团与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本集团在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

15. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

控制是指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回报金额。

重大影响是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所享有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

对被投资单位形成控制的，为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产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。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，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。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，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在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

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；公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他

变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，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，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，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施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权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投资损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。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交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

16. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物等。

本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类或类似房地产的最近交易价格,并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计;或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

投资性房地产出售、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差额计入当期损益。

17. 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,使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、酒店业家具、房屋装修、办公设备及其他等。

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。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:

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20—50	0—10	1.8—5
机器设备	10-15	5	6.3—9.5
运输工具	5-10	5	9.5—19
酒店业家具	5	5	19
房屋装修	5-10	0	10-20
办公设备及其他	5-10	5	9.5—19

本集团于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

18. 在建工程

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。

19. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

20. 使用权资产

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 使用权资产的折旧。

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本集团在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，本集团按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

21. 无形资产

本集团无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等，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；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的 xx 无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；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。

22. 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、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、经营租赁资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

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。

23. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括固定资产改良支出和其他费用。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。长期待摊费用为已经支出但摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。

24. 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

25. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等,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,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果公司存在设定受益计划,应说明具体会计处理方法。

辞退福利是由于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,和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益,其中对超过一年予以支付补偿款,按照其他长期职工薪酬处理。

本集团向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理。

26. 租赁负债

(1) 初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

① 租赁付款额

租赁付款额,是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:A、固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;B、取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;C、本集团合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;D、租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时,行使终止租赁选择权需支付的款项;E、根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

②折现率

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本集团对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本集团所采用的修订后的折现率。

(3) 重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本集团按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动；②担保余值预计的应付金额发生变动；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；④购买选择权的评估结果发生变化；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

27. 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。

28. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本集团在等待期内取消所授予权益工具的（因未满足可行权条件而被取消的除外），作为加速行权处理，即视同剩余等待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件，在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期内的所有费用。

29. 优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

30. 收入确认原则和计量方法

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，本集团在合同开始日，按照各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。本集团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退货负债,不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的,本集团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。

满足下列条件之一时,本集团属于在某一段时间内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务:

(1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益;

(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品;

(3) 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本集团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,本集团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,本集团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,本集团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,本集团会考虑下列迹象:

(1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利;

(2) 本集团已将该商品的实物转移给客户;

(3) 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户;

(4) 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)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(参见附注四、11)。本集团拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

(1) 房地产销售

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求,满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售,本集团在该段时间内按履约进度确认收入;其他的房地产销售在房产完工并验收合格,签订了销售合同,达到销售合同约定的交付条件,取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。

(2) 物业出租

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(3) 物业管理及酒店运营

本集团在提供物业代理及管理、酒店经营及管理服务提供相关服务时确认收入。

31. 政府补助

本集团的政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中,与资产相关的政府补助,是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助;与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象,本集团按照上述区分原则进行判断,难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,在相关资产使用寿命内按照平均分配方法分期计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本

(由企业选择一种方式确认)。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

本集团取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的,本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用(或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用,实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销,冲减相关借款费用)。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本集团,本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

本集团已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

①初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值。

②存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。

③属于其他情况的,直接计入当期损益。

32. 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,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。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、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

33. 租赁

①租赁的识别

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日,本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利,本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益,并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的,本集团将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

②本集团作为承租人

A.租赁初始计量

在租赁期开始日,本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量,包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额),发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本集团作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。

B.租赁变更

租赁变更,是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更,包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权,延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日,是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的,本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理: a 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围; b 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本集团采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：a、租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。b、其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

C.短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。/其他系统合理的方法。

③本集团为出租人

在评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本集团作为出租人，在租赁开始日，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本集团通常将其分类为融资租赁：A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；C、资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（不低于租赁资产使用寿命的 75%）；D、在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值（不低于租赁资产公允价值的 90%。）；E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本集团也可能将其分类为融资租赁：A、若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；B、资产余值

的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；C、承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

④融资租赁会计处理

A、初始计量

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：a、承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；b、取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；c、购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；d、承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；e、由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

B、后续计量

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

C、租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：a、该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；b、增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁条件的,本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

⑤经营租赁的会计处理

A、租金的处理

在租赁期内各个期间,本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

B、提供的激励措施

提供免租期的,本集团将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分配,免租期内应当确认租金收入。本集团承担了承租人某些费用的,将该费用自租金收入总额中扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

C、初始直接费用

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本,在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

D、折旧

对于经营租赁资产中的固定资产,本集团采用类似资产的折旧政策计提折旧;对于其他经营租赁资产,采用系统合理的方法进行摊销。

E、可变租赁付款额

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

F、经营租赁的变更

经营租赁发生变更的,本集团自变更生效日开始,将其作为一项新的租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

34. 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。

35. 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“其他应付款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

36. 重要会计政策和会计估计变更

本集团于2019年度执行了财政部于今颁布的以下企业会计准则修订：

《企业会计准则第21号——租赁》

《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》

《企业会计准则第23号——金融资产转移》

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

《企业会计准则第37号——金融工具列报》

《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)

《企业会计准则第7号——非货币性资产交换(修订)》

《企业会计准则第12号——债务重组(修订)》

(1) 本集团重要会计政策变更

财政部于2018年颁布了修订后的《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称新租赁准则),本集团于2019年1月1日起执行新租赁准则其影响列示如下:

2019年1月1日

报表项目	按照原租赁准则列示的 账面价值(2018年12月 31日)	重新计量	按照新租赁准则列示的 账面价值(2019年1月1 日)
使用权资产	0.00	12,439,504.21	12,439,504.21
租赁负债	0.00	11,321,222.72	11,321,222.72
一年内到期的非流动负债	493,200,000.00	1,118,281.49	494,318,281.49

①首次执行日的衔接处理

对于首次执行日前已存在的合同,本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁,此政策一致应用于前述所有合同。

对于首次执行日前的经营租赁,本集团在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁选择按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产,并根据预付租金进行必要调整。

首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的承租人增量借款利率4.39%。2018年末重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额按首次执行日增量借款利率折现的现值,与计入首次执行日资产负债表的租赁负债的差额为0。

②本年应用新租赁准则的处理租赁

本集团应用新租赁准则第三十二条对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理,不确认相应的使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的租赁付款额,在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

本集团承租的主要是物业,其中,除了用于对外出租外,其他主要用途是经营自用。

(2) 财务报表列报变更

本集团根据《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)的规定编制2019年12月31日的财务报表,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下:

①将原合并资产负债表中的“应收票据及应收账款”行项目分拆为“应收票据”“应收账款”“应收款项融资”三个行项目;

②将“应付票据及应付账款”行项目分拆为“应付票据”“应付账款”两个行项目;

③将原合并利润表中“资产减值损失”“信用减值损失”行项目的列报行次进行了调整。

④删除了原合并现金流量表中“为交易目的而持有的金融资产净增加额”“发行债券收到的现金”等行项目。

⑤在原合并资产负债表和合并所有者权益变动表中分别增加了“专项储备”行项目和列项目。

上述会计政策变更对本集团和母公司利润表无影响。

(3) 《企业会计准则第7号——非货币性资产交换(修订)》

《企业会计准则第7号——非货币性资产交换(修订)》(以下简称新非货币性资产交换准则)细化了非货币性资产交换准则的适用范围,明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点并规定了两个时点不一致时的会计处理方法,修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则,此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

新非货币性资产交换准则自2019年6月10日起施行,对2019年1月1日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整,对2019年1月

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1日之前发生的非货币性资产交换,不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

(4) 《企业会计准则第12号——债务重组(修订)》

《企业会计准则第12号——债务重组(修订)》(以下简称新债务重组准则)修改了债务重组的定义,明确了该准则的适用范围,并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的,新债务重组准则修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则,并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的,新债务重组准则修改了债权人初始确认享有股份的计量原则,并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

新债务重组准则自2019年6月17日起施行,对2019年1月1日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整,对2019年1月1日之前发生的债务重组,不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

(5) 重要会计估计变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、9%、13%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 本公司发生增值税应税收入: 房地产销售(除简易征收方式外)、部分租赁收入(2016年4月30前取得)、建筑、装修、喷涂收入,原适用税率10%。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2019]39号)规定,自2019年4月1日起,适用税率由10%调整为9%。具体情况如下: ①商品房销售收入: 2016年4月30日前开工的项目,适用简易征收方式,税率5%; 2016年4月30日后开工的项目,以扣减土地价款后的收入为计税额,适用一般征收方式,税率9%; ②建筑、装修、喷涂收入适用税率9%; ③租赁收入适用税率: 小微企业,税率3%; 2016年4月30日前取得的不动产,税率5%; 其他租赁,税率9%; ④酒店经营使用税率6%; ⑤物业管理收入以及利息收入适用税率 6%。
城市维护建设税	按增值税额的 1%、5%及 7%计缴。
教育费附加	按增值税额的 3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的 2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

房产税	从价计征的按照房产原值的70%为纳税基准，年税率为1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为12%。
土地增值税	按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。
土地使用税	采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为20倍，每平方米年税额如下：大城市50万人口以上，每平方米1.5元至30元；中等城市人口20-50万，每平方米1.2元至24元；小城市人口20万以下，每平方米0.9元至18元；县城、建制镇、工矿区每平方米0.6元至12元。 经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的30%以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。
个人所得税	员工的个人所得税由本公司及子公司代扣代缴。

六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2019年1月1日，“年末”系指2019年12月31日，“本年”系指2019年1月1日至12月31日，“上年”系指2018年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
库存现金：	—	—	—	—	—	—
人民币	59,028.46	1.00	59,028.46	731,118.91	1.00	731,118.91
银行存款：	—	—	—	—	—	—
人民币	1,094,404,433.59	1.00	1,094,404,433.59	926,104,338.14	1.00	926,104,338.14
其他货币资金：	—	—	—	—	—	—

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
人民币	11,713,019.91	1.00	11,713,019.91	5,297,271.53	1.00	5,297,271.53
合计	—	—	1,106,176,481.96	—	—	932,132,728.58

2. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,483,372.21	1.21	1,483,372.21	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	121,069,532.30	98.79	16,595,977.58	13.71	104,473,554.72
合计	122,552,904.51	100.00	18,079,349.79	——	104,473,554.72

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	—	0.00	—	0.00
按组合计提坏账准备	124,831,620.69	100.00	9,016,321.65	12.98	108,634,305.99
合计	124,831,620.69	100.00	16,197,314.70	—	108,634,305.99

1) 按单项计提应收账款坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
朝阳大悦城商户租金	1,483,372.21	1,483,372.21	100.00	预计无法收回
合计	1,483,372.21	1,483,372.21	—	—

2) 按组合计提应收账款坏账准备

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	121,069,532.30	16,595,977.58	13.71

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
3个月以内(含3个月)	88,256,084.38
3个月以上—1年(含1年)	12,044,898.63
1年以上—2年(含2年)	6,586,776.03
2年以上—3年(含3年)	2,323,006.02
3年以上	13,342,139.45
小计	122,552,904.51
减:坏账准备	18,079,349.79
合计	104,473,554.72

(3) 本年应账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	0.00	1,483,372.21	0.00	0.00	0.00	1,483,372.21
按组合计提坏账准备	16,197,314.70	2,838,776.72	1,365,189.02	1,074,924.82	0.00	16,595,977.58
合计	16,197,314.70	4,322,148.93	1,365,189.02	1,074,924.82	0.00	18,079,349.79

(4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额	核销原因
上海静安大悦城商铺租金	1,074,924.82	历史原因,欠费或逃铺等无法收回
合计	1,074,924.82	—

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
永旺商业有限公司北京朝阳分公司	24,984,457.11	3个月以内	20.39	0.00
天津澳中发展有限公司津汇第一分公司	9,922,500.00	3个月以内	8.10	0.00
上海迅搜实业有限公司	5,399,427.83	2年以内	4.41	692,495.68
广东精彩企业集团有限公司	4,065,081.52	3年以上	3.32	4,065,081.52
北京悦溪百货有限公司	2,852,370.39	1年以内	2.33	117,106.24
合计	47,223,836.85	—	38.55	4,874,683.44

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	11,278,991.62	85.36	14,088,476.65	82.77
1—2年	108,800.83	0.82	400,068.23	2.35
2—3年	0.00	0.00	0.00	0.00
3年以上	1,825,075.42	13.81	2,532,224.46	14.88
合计	13,212,867.87	100.00	17,020,769.34	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
天津市津安热电有限公司	6,439,908.75	1年以内	48.74%
奥依修商贸(上海)有限公司	1,383,500.08	3年以上	10.47%
北京光炫时代科技有限公司	555,750.00	1年以内	4.21%
北京华开建筑装饰工程有限公司	494,515.35	1年以内	3.74%
天津市旭阳建筑劳务有限公司	395,857.80	1年以内	3.00%
合计	9,269,531.98	—	—

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利	41,956,000.00	41,956,000.00
其他应收款	4,630,842,973.52	4,209,894,632.23
合计	4,672,798,973.52	4,251,850,632.23

4.1 应收股利

(1) 应收股利分类

项目	年末余额	年初余额
北京中粮广场发展有限公司	41,956,000.00	41,956,000.00
合计	41,956,000.00	41,956,000.00

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

项目	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
----	------	----	-------	--------------

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
北京中粮广场发展有限公司	41,956,000.00	3年以上	尚未支付	关联方,不需要计提坏账
合计	41,956,000.00	—	—	—

4.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	12,023,876.24	13,220,669.06
往来款	4,600,619,765.25	4,174,364,747.37
其他	21,382,012.36	25,582,668.46
小计	4,634,025,653.85	4,213,168,084.89
减: 坏账准备	3,182,680.33	3,273,452.66
合计	4,630,842,973.52	4,209,894,632.23

注: 其他主要包括应收代收代付及代垫款项、水电费、服务费、物业费、采暖费、保险费等。

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	0.00	2,653,742.66	619,710.00	3,273,452.66
2019年1月1日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本年计提	0.00	1,611,495.17	0.00	1,611,495.17
本年转回	0.00	1,617,267.50	85,000.00	1,702,267.50
本年转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核销	0.00	0.00	0.00	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2019年12月31日余额	0.00	2,647,970.33	534,710.00	3,182,680.33

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
3个月以内(含3个月)	2,889,339,589.50
3个月以上—1年(含1年)	1,702,920,585.06
1年以上—2年(含2年)	8,807,258.58
2年以上—3年(含3年)	28,761,483.83
3年以上	4,196,736.88
小计	4,634,025,653.85
减: 坏账准备	3,182,680.33
合计	4,630,842,973.52

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	619,710.00	0.00	85,000.00	0.00	0.00	534,710.00
按组合计提坏账准备	2,653,742.66	1,611,495.17	1,617,267.50	0.00	0.00	2,647,970.33
合计	3,273,452.66	1,611,495.17	1,702,267.50	0.00	0.00	3,182,680.33

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
大悦城商业管理(天津)有限公司	往来款	3,967,879,728.70	1年以内	85.62	0.00
大悦城商业管理(北京)有限公司及分公司	往来款	614,728,644.85	3个月以内	13.27	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥北站街道分指挥部	保证金及押金	10,030,000.00	2-3年	0.22	0.00
中建三局集团有限公司	水电费	2,211,787.35	3年以内	0.05	0.00
北京悦溪百货有限公司	其他	3,605,429.02	1-2年	0.08	0.00
合计	—	4,598,455,589.92	—	99.24	0.00

5. 存货

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	244,969,241.01	0.00	244,969,241.01	353,803,886.59	0.00	353,803,886.59
开发成本	5,276,047,371.90	0.00	5,276,047,371.90	4,929,007,758.78	0.00	4,929,007,758.78
其他存货	15,600,437.34	0.00	15,600,437.34	20,759,074.40	0.00	20,759,074.40
合计	5,536,617,050.25	0.00	5,536,617,050.25	5,303,570,719.77	0.00	5,303,570,719.77

6. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
增值税	111,518,027.78	97,942,371.76
企业所得税	0.00	28,228,405.33
城市维护建设税	40,258.63	0.00
教育费附加	28,720.36	218,877.90
地方教育费附加	142,686.76	0.00
房产税	150,019.17	0.00
其他	135,882.55	135,882.55
合计	112,015,595.25	126,525,537.54

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、联营企业	—	—	—	—	—	—
北京中粮广场发 展有限公司	1,629,543,209.95	0.00	0.00	70,397,970.67	0.00	0.00
小计	1,629,543,209.95	0.00	0.00	70,397,970.67	0.00	0.00
合计	1,629,543,209.95	0.00	0.00	70,397,970.67	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余 额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业	—	—	—	—	—
北京中粮广场 发展有限公司	0.00	0.00	0.00	1,699,941,180.62	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	1,699,941,180.62	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	1,699,941,180.62	0.00

8. 投资性房地产

(1) 采用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		
		购置	自用房地产或存 货转入	公允价值变动损益
成本合计	16,198,700,328.61	72,268,910.77	583,506.85	0.00
房屋、建筑物及土 地使用权	16,198,700,328.61	72,268,910.77	583,506.85	0.00
公允价值变动合计	11,645,299,671.39	0.00	0.00	253,999,669.19
房屋、建筑物及土 地使用权	11,645,299,671.39	0.00	0.00	253,999,669.19
账面价值合计	27,844,000,000.00	72,268,910.77	583,506.85	253,999,669.19
房屋、建筑物及土 地使用权	27,844,000,000.00	72,268,910.77	583,506.85	253,999,669.19

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)

项目	本年减少		年末公允价值
	处置	转为自用房地产	
成本合计	1,489,863.40	7,362,223.41	16,262,700,659.42
房屋、建筑物及土地使用权	1,489,863.40	7,362,223.41	16,262,700,659.42
公允价值变动合计	0.00	0.00	11,899,299,340.58
房屋、建筑物及土地使用权	0.00	0.00	11,899,299,340.58
账面价值合计	1,489,863.40	7,362,223.41	28,162,000,000.00
房屋、建筑物及土地使用权	1,489,863.40	7,362,223.41	28,162,000,000.00

9. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	501,946,512.89	516,139,758.94
合计	501,946,512.89	516,139,758.94

9.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值	—	—	—	—	—
1.年初余额	594,534,078.71	33,071,798.41	10,710,837.57	42,102,540.55	680,419,255.24
2.本年增加金额	4,582,259.22	4,397,116.10	204,252.08	5,818,068.07	15,001,695.47
(1) 购置	50,000.00	3,297,029.10	204,252.08	5,818,068.07	9,369,349.25
(2) 存货\在建工程转入	775,434.65	1,100,087.00	0.00	0.00	1,875,521.65
(3) 其他增加	3,756,824.57	0.00	0.00	0.00	3,756,824.57
3.本年减少金额	583,506.85	2,621,303.25	699,210.00	713,455.00	4,617,475.10
(1) 处置或报废	0.00	2,621,303.25	699,210.00	713,455.00	4,033,968.25
(2) 转入投资性房地产	583,506.85	0.00	0.00	0.00	583,506.85
(3) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	598,532,831.08	34,847,611.26	10,215,879.65	47,207,153.62	690,803,475.61
二、累计折旧	—	—	—	—	—
1.年初余额	94,013,260.16	21,230,508.14	9,447,516.95	39,588,211.05	164,279,496.30
2.本年增加金额	26,761,819.64	3,201,999.53	188,592.41	2,939,493.97	33,091,905.55

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
(1) 计提	26,435,892.24	3,201,999.53	188,592.41	2,939,493.97	32,765,978.15
(2) 新增	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他增加	325,927.40	0.00	0.00	0.00	325,927.40
3.本年减少金额	4,894,753.25	2,291,383.95	651,289.00	677,012.93	8,514,439.13
(1) 处置或报废	4,894,753.25	2,291,383.95	651,289.00	677,012.93	8,514,439.13
4.年末余额	115,880,326.55	22,141,123.72	8,984,820.36	41,850,692.09	188,856,962.72
三、减值准备	—	—	—	—	—
1.年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值	—	—	—	—	—
1.年末账面价值	482,652,504.53	12,706,487.54	1,231,059.29	5,356,461.53	501,946,512.89
2.年初账面价值	500,520,818.55	11,841,290.27	1,263,320.62	2,514,329.50	516,139,758.94

(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
朝阳大悦城顶层办公区	25,925,033.75	无规划建设

10. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	0.00	4,586,828.17
合计	0.00	4,586,828.17

10.1 在建工程

(1) 在建工程情况

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

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入固定资产	其他减少	

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入固定资产	其他减少	
LED 大屏	4,586,828.17	0.00	0.00	4,586,828.17	0.00
合计	4,586,828.17	0.00	0.00	4,586,828.17	0.00

11. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值	—	—
1.年初余额	12,439,504.21	12,439,504.21
2.本期增加金额	1,450,366.92	1,450,366.92
(1) 购置	1,450,366.92	1,450,366.92
3.本期减少金额	0.00	0.00
4.期末余额	13,889,871.13	13,889,871.13
二、累计折旧	—	—
1.年初余额	0.00	0.00
2.本期增加金额	1,804,129.15	1,804,129.15
(1) 计提	1,804,129.15	1,804,129.15
3.本期减少金额	0.00	0.00
4.期末余额	1,804,129.15	1,804,129.15
三、减值准备	0.00	0.00
1.年初余额	0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00
四、账面价值	—	—
1.期末账面价值	12,085,741.98	12,085,741.98
2.年初账面价值	12,439,504.21	12,439,504.21

注：本期期初开始执行新租赁准则，会计政策变更情况详见附注四、36. 重要会计政策和会计估计变更（1）本集团重要会计政策变更。

12. 无形资产

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
一、账面原值	—	—	—	—
1.年初余额	222,826,341.47	31,814,419.72	1,792,867.72	256,433,628.91

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
2.本年增加金额	3,635,953.89	3,555,210.49	0.00	7,191,164.38
(1) 购置	0.00	3,555,210.49	0.00	3,555,210.49
(4) 其他增加	3,635,953.89	0.00	0.00	3,635,953.89
3.本年减少金额	0.00	1,973,000.00	0.00	1,973,000.00
(1) 处置	0.00	1,973,000.00	0.00	1,973,000.00
4.年末余额	226,462,295.36	33,396,630.21	1,792,867.72	261,651,793.29
二、累计摊销	—	—	—	—
1.年初余额	67,093,638.11	22,605,195.62	1,180,579.62	90,879,413.35
2.本年增加金额	6,199,505.73	3,690,321.97	5,577.64	9,895,405.34
(1) 计提	5,838,939.25	3,690,321.97	5,577.64	9,534,838.86
(2) 其他增加	360,566.48	0.00	0.00	360,566.48
3.本年减少金额	0.00	574,795.85	0.00	574,795.85
(1) 处置	0.00	574,795.85	0.00	574,795.85
4.年末余额	73,293,143.84	25,720,721.74	1,186,157.26	100,200,022.84
三、减值准备	—	—	—	—
1.年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值	—	—	—	—
1.年末账面价值	153,169,151.52	7,675,908.47	606,710.46	161,451,770.45
2.年初账面价值	155,732,703.36	9,209,224.10	612,288.10	165,554,215.56

13. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	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/负债
递延所得税资产	—	—	—	—
资产减值准备	22,336,954.95	5,584,238.75	18,506,060.36	4,626,515.09

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	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/负债
计提未缴纳的土地增税	372,465,416.80	93,116,354.20	374,509,356.40	93,627,339.10
超过税前扣除限额的未支付工程款	398,319,343.71	99,579,835.93	405,240,629.08	101,310,157.27
可抵扣亏损	43,753,712.10	10,938,428.03	0.00	0.00
计提未支付销售费用	0.00	0.00	19,235,457.16	4,808,864.29
预计负债	20,036,090.32	5,009,022.58	17,144,671.92	4,286,167.98
其他	4,085,062.15	1,021,265.54	16,264,506.48	4,066,126.62
合计	860,996,580.03	215,249,145.03	850,900,681.40	212,725,170.35
递延所得税负债	—	—	—	—
资产评估增值	15,315,949,896.24	3,828,987,474.06	14,605,889,201.88	3,651,472,300.47
固定资产加速折旧	1,605,488.04	401,372.01	840,581.48	210,145.37
合计	15,317,555,384.28	3,829,388,846.07	14,606,729,783.36	3,651,682,445.84

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异		
资产减值准备	0.00	0.00
计提未缴纳的土地增值税	0.00	0.00
可抵扣亏损	357,827,809.96	334,230,615.80
其他	0.00	0.00
合计	357,827,809.96	334,230,615.80

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2019年	0.00	75,223,792.77	
2020年	92,166,924.28	94,418,212.73	

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

年份	年末余额	年初余额	备注
2021年	0.00	4,050,919.87	
2022年	46,571,020.41	56,821,567.10	
2023年	46,849,634.73	103,716,123.33	
2024年	172,240,230.54	0.00	
合计	357,827,809.96	334,230,615.80	

14. 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	542,130,000.00	1,100,000,000.00
合计	542,130,000.00	1,100,000,000.00

15. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
地价	1,102,806,851.62	1,140,594,924.50
工程款	573,467,264.52	816,504,905.16
销售佣金、广告费等	10,466,261.77	29,628,764.53
其他	174,582,365.52	181,879,557.48
合计	1,861,322,743.43	2,168,608,151.67

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
上海市闸北区旧区改造动迁总指挥部 北站街道分指挥部	722,062,709.41	尚未结算
中建三局集团有限公司	205,508,599.60	尚未结算
中国建筑一局(集团)有限公司	114,515,094.27	尚未结算
上海市机械施工集团有限公司	26,327,607.34	尚未结算
上海绿金绿化养护工程有限公司	26,315,593.89	尚未结算
合计	1,094,729,604.51	——

16. 预收款项

项目	年末余额	年初余额
租金	150,139,161.72	140,360,657.22
合计	150,139,161.72	140,360,657.22

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

17. 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收房款	51,662,601.90	2,950,000.00
其他	6,720,280.31	0.00
合计	58,382,882.21	2,950,000.00

18. 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	54,994,368.40	188,609,217.36	179,526,723.75	64,076,862.01
离职后福利-设定提存计划	8,586,122.75	24,749,592.43	22,502,693.31	10,833,021.87
辞退福利	0.00	687,399.76	687,399.76	0.00
合计	63,580,491.15	214,046,209.55	202,716,816.82	74,909,883.88

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	52,109,093.54	153,711,515.35	145,129,207.27	60,691,401.62
2、职工福利费	486,423.60	4,801,365.86	5,287,789.46	0.00
3、社会保险费	664,432.88	12,727,207.96	12,652,611.89	739,028.95
其中: 医疗保险费	582,297.48	11,559,074.97	11,493,925.41	647,447.04
工伤保险费	31,458.89	335,020.03	331,784.79	34,694.13
生育保险费	50,676.51	812,655.96	806,444.69	56,887.78
其他	0.00	20,457.00	20,457.00	0.00
4、商业保险	53.00	500,266.79	500,266.79	53.00
5、住房公积金	645,298.00	12,655,985.00	12,835,194.11	466,088.89
6、工会经费	544,450.07	2,876,301.04	1,686,178.88	1,734,572.23
7、职工教育经费	40,743.76	1,336,575.36	1,336,575.36	40,743.76
8、短期带薪缺勤	98,899.99	0.00	98,899.99	0.00
9、短期利润分享计划	404,973.56	0.00	0.00	404,973.56
合计	54,994,368.40	188,609,217.36	179,526,723.75	64,076,862.01

(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
----	------	------	------	------

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	1,138,796.70	17,960,372.90	18,005,720.83	1,093,448.77
失业保险费	42,239.15	680,024.05	676,884.38	45,378.82
企业年金	7,405,086.90	6,109,195.48	3,820,088.10	9,694,194.28
合计	8,586,122.75	24,749,592.43	22,502,693.31	10,833,021.87

19. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	11,395,633.60	4,071,988.83
营业税	687,908.97	687,908.97
企业所得税	103,499,991.02	114,563,481.04
个人所得税	1,177,804.61	951,863.65
城市维护建设税	1,040,046.36	1,401,615.47
教育费附加	202,690.52	356,234.43
地方教育费附加	136,541.52	175,685.03
土地增值税	389,032,756.97	390,790,063.08
印花税	511,229.02	1,045,458.31
房产税	22,243,313.93	22,851,511.25
土地使用税	93,966.32	95,776.18
其他	26,357.50	26,357.50
合计	530,048,240.34	537,017,943.74

20. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	212,723,580.47	138,993,207.64
应付股利	389,963,058.40	205,059,058.61
其他应付款	2,324,538,273.70	2,376,788,559.97
合计	2,927,224,912.57	2,720,840,826.22

20.1 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	16,209,993.32	8,934,672.87
企业债券利息	119,933,708.62	92,580,821.92
短期借款应付利息	75,725,850.62	2,510,369.49

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款利息	854,027.91	34,967,343.36
合计	212,723,580.47	138,993,207.64

20.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
划分为权益工具的优先股\永续债股利	325,787,058.40	175,645,058.61
晟业有限公司	64,176,000.00	29,414,000.00
合计	389,963,058.40	205,059,058.61

20.3 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
保证金及押金	704,720,139.16	657,086,562.04
代收代付款	460,903,779.63	445,239,576.58
往来款	1,047,747,163.64	1,079,151,770.57
诚意金	21,000,000.00	21,000,000.00
股权收购款	10,000,000.00	10,000,000.00
暂收款	60,519,061.47	149,083,464.67
其他	19,648,129.80	15,227,186.11
合计	2,324,538,273.70	2,376,788,559.97

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
天津津台城投资有限公司	21,000,000.00	尚未支付
绫致时装(天津)有限公司	14,695,981.21	尚未支付
中移动金融科技有限公司	10,181,066.40	尚未支付
北京大行基业房地产开发有限公司	10,000,000.00	尚未支付
博天环境集团股份有限公司	5,437,016.60	尚未支付
合计	61,314,064.21	—

21. 一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债(附注六、24)	1,525,764.79	1,118,281.49
一年内到期的长期借款(附注六、21)	249,958,553.19	493,200,000.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
合计	251,484,317.98	494,318,281.49

(2) 1年内到期的长期借款

1年内到期的长期借款类别

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	176,848,553.19	90,000,000.00
保证借款	50,000,000.00	392,000,000.00
信用借款	23,110,000.00	11,200,000.00
合计	249,958,553.19	493,200,000.00

22. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	5,242,699,380.00	5,509,465,650.48
保证借款	473,130,000.00	895,130,000.00
信用借款	797,028,351.28	158,872,136.99
减: 一年内到期的长期借款 (附注六、21)	249,958,553.19	493,200,000.00
合计	6,262,899,178.09	6,070,267,787.47

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	币种	年末数 (RMB)	年初数 (RMB)
中国工商银行上海外滩支行	2017-02-22	2027-02-22	4.41%	人民币	1,387,621,446.81	1,446,080,000.00
中国工商银行上海外滩支行	2019-03-23	2034-04-01	4.90%	人民币	1,264,550,000.00	0.00
中国银行南开支行	2014-12-31	2024-12-26	4.41%	人民币	643,820,400.00	643,820,400.00
中国农业银行股份有限公司北京朝阳支行	2017-02-28	2031-12-21	4.41%	人民币	611,200,000.00	643,200,000.00
中国银行股份有限公司北京丰台支行	2017-03-01	2031-12-22	4.41%	人民币	550,080,000.00	578,880,000.00
合计	—	—	—	—	4,457,271,846.81	3,311,980,400.00

23. 应付债券

(1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
公司债券	3,084,659,094.81	2,999,779,089.11
合计	3,084,659,094.81	2,999,779,089.11

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额
中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行人公司债券 (第一期)	3,000,000,000.00	2016-01-13	5 年	3,000,000,000.00	2,999,779,089.11
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行人公司债券 (第一期) 3+3 (注)	1,660,000,000.00	2019-01-9	6 年	1,660,000,000.00	0.00
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行人公司债券 (第一期) 5+2 (注)	700,000,000.00	2019-01-9	7 年	700,000,000.00	0.00
小计	5,360,000,000.00	—	—	5,360,000,000.00	2,999,779,089.11
减: 一年内到期部分年末余额	0.00	—	—	0.00	0.00
合计	5,360,000,000.00	—	—	5,360,000,000.00	2,999,779,089.11

(续)

债券名称	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 年公开发行人公司债券 (第一期)	0.00	31,311,440.13	220,910.89	2,267,788,000.00	732,212,000.00
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行人公司债券 (第一期) 3+3	1,660,000,000.00	63,970,487.64	-4,302,896.48	0.00	1,655,697,103.52
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行人公司债券 (第一期) 5+2	700,000,000.00	28,070,958.93	-3,250,008.71	0.00	696,749,991.29
小计	2,360,000,000.00	123,352,886.70	-7,331,994.30	2,267,788,000.00	3,084,659,094.81
减: 一年内到期部分年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
合计	2,360,000,000.00	123,352,886.70	-7,331,994.30	2,267,788,000.00	3,084,659,094.81

注:经中国证监会(证监许可(2018)1067号文)核准,本公司获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元(含30亿元)的公司债券。本公司于2019年1月14日发行两个品种债券。品种一债券实际发行规模为人民币16.6亿元,债券期限为6年期固定利率债券,债券存续期前3年固定利率为3.94%,第3年末附本公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。品种二债券实际发行规模为人民币7亿元,债券期限为7年期固定利率债券,债券存续期前5年固定利率为4.1%,第5年末附本公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

24. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	15,044,798.30	15,699,980.85
减:未确认融资费用	2,682,900.55	3,260,476.64
一年内到期部分(附注、21)	1,525,764.79	1,118,281.49
合计	10,836,132.96	11,321,222.72

25. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	0.00	3,000,000.00	——
会员积分	20,036,090.37	14,173,351.21	注1
合计	20,036,090.37	17,173,351.21	——

注1:本公司下属子公司因实施大悦城会员积分计划,承担了一项对本公司会员的现时付款义务,本公司依据《企业会计准则第13号—或有事项》等相关规定、积分计划承诺对年末积分余额的公允价值进行了估计,并确认销售费用和预计负债。

26. 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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

27. 其他权益工具

(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	股利率或利息率	发行价格	数量
中粮永续债 (注1)	2014年10月	其他权益工具	8.6%	3,767,680,552.16	—
19 中粮置业 MTN001 (注2)	2019年12月	其他权益工具	4.25%	100.00	15,000,000.00
合计	—	—	—	—	—

(续)

金融工具	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
中粮永续债 (注1)	3,767,680,552.16	无	无	无
19 中粮置业 MTN001 (注2)	1,500,000,000.00	无	无	无
合计	5,267,680,552.16	—	—	—

注1: 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%。

根据前期合同约定, 从2019年起永续债的年利率调整为8.60%。

注2: 2019年12月16日, 本公司发行2019年第一期中期票据(永续中票)15亿元, 发行期限为3+N年, 发行利率4.25%。第3年末本公司附上调票面利率权, 即第3个计息年度末为首个票面利率重置日, 自第4个计息年度起, 每3年重置一次票面利率。

(2) 发行在外的金融工具变动情况

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	—	2,567,680,552.16	—	0.00	—	1,200,000,000.00	—	1,367,680,552.16
19 中粮 置业 MTN001	—	0.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	—	0.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
合计	—	2,567,680,552.16	—	1,500,000,000.00	—	1,200,000,000.00	—	2,867,680,552.16

相关会计处理的依据：上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权益，因此根据《企业会计准则第37号—金融工具列报》以及《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会【2014】13号）相关规定，本公司将该永续债权计入其他权益工具。

28. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	63,817,256.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	63,817,256.79
其中：自用房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产，转换日公允价值大于账面价值的差额	63,817,256.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	63,817,256.79
其他综合收益合计	63,817,256.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	63,817,256.79

29. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	12,145,642,101.32	10,916,535,484.73
加：年初未分配利润调整数	0.00	0.00
本年年初余额	12,145,642,101.32	10,916,535,484.73
加：本年归属于母公司所有者的净利润	961,674,964.16	1,393,501,534.41
其他调整因素	0.00	11,250,140.79
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年	上年
提取一般风险准备	0.00	0.00
本年分配现金股利	0.00	0.00
转增资本	0.00	0.00
其他	-150,141,999.79	-175,645,058.61
本年年末余额	12,957,175,065.69	12,145,642,101.32

30. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,598,609,754.68	340,613,250.95	4,197,393,511.34	1,538,337,991.72
其他业务	139,874,921.51	35,934,564.52	120,839,283.09	34,143,882.36
合计	2,738,484,676.19	376,547,815.47	4,318,232,794.43	1,572,481,874.08

(2) 主营业务

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
待售物业销售/商品房销售	202,940,952.72	110,121,610.34	2,043,448,062.37	1,327,842,406.57
投资物业租金收入/房屋租赁	2,324,146,529.65	206,962,891.33	2,153,501,616.18	202,506,349.44
管理输出收入	13,960,100.32	10,882,315.45	0.00	0.00
酒店收入	57,562,171.99	12,646,433.83	443,832.79	7,989,235.71
合计	2,598,609,754.68	340,613,250.95	4,197,393,511.34	1,538,337,991.72

31. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	8,456,819.06	15,901,687.85
教育费附加	3,624,350.92	6,851,324.17
地方教育费附加	2,351,641.15	4,230,389.76
土地增值税	6,810,700.00	275,422,156.23
房产税	261,281,371.10	241,762,618.82
土地使用税	2,680,675.88	3,178,177.59
车船使用税	5,350.00	9,650.00
印花税	3,079,604.83	2,757,677.70
其他	15,828.33	770,736.14

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
合计	288,306,341.27	550,884,418.26

32. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售现场费	3,713,688.08	9,495,318.01
广告宣传费	86,548,814.97	83,676,277.49
销售代理费	20,138,681.47	29,811,349.74
物业服务费	728,153.89	11,147,017.51
职工薪酬	73,776,227.22	71,212,623.56
其他	34,945,486.35	26,491,571.95
合计	219,851,051.98	231,834,158.26

33. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	99,314,025.55	101,237,744.17
行政办公费	106,111,670.07	100,904,951.76
折旧、摊销	16,360,163.59	11,655,164.58
中介咨询费	11,377,805.57	16,232,781.52
其他	21,526,240.01	22,391,212.60
合计	254,689,904.79	252,421,854.63

34. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	479,902,912.80	314,867,658.77
减: 利息收入	23,957,451.05	24,842,533.98
加: 汇兑损失	0.00	2,635.84
银行手续费	7,054,375.86	5,275,706.30
合计	462,999,837.61	295,303,466.93

35. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
岗位补贴	209,464.55	49,905.43
西城区发改委奖励金	4,400,000.00	0.00
加计抵减增值税税额	2,548,206.05	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
个人所得税手续费返还	115,737.91	72,920.25
合计	7,273,408.51	122,825.68

36. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	70,397,970.67	63,095,810.87
合计	70,397,970.67	63,095,810.87

37. 公允价值变动收益/损失

项目	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	253,999,669.19	569,730,111.85
合计	253,999,669.19	569,730,111.85

38. 信用减值损失(损失以“-”号填列)

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-2,864,811.58	-3,837,551.26
合计	-2,864,811.58	-3,837,551.26

39. 资产处置收益(损失以“-”号填列)

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置收益	30,266.99	515,473.53
合计	30,266.99	515,473.53

40. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得	0.00	259,461.82
政府补助	377,358.48	6,139,819.38
违约金	6,108,153.21	2,876,617.86
罚款及滞纳金收入	1,747,469.79	890,449.92
其他	1,949,570.00	1,145,624.64
合计	10,182,551.48	11,311,973.62

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 计入当年损益的政府补助

补助项目	本年发生额			上年发生额			与资产/收益 相关
	计入营业外 收入	计入其他收 益	冲减成 本费用	计入营业外 收入	计入其他收 益	冲减成 本费用	
企业扶持资金	0.00	0.00	0.00	5,469,442.02	0.00	0.00	与收益相关
岗位补贴	0.00	209,464.55	0.00	0.00	49,905.43	0.00	与收益相关
西城区发改委奖励金	0.00	4,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
加计抵减增值税税额	0.00	2,548,206.05	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
培训补贴	377,358.48	0.00	0.00	670,377.36	0.00	0.00	与收益相关
合计	377,358.48	7,157,670.60	0.00	6,139,819.38	49,905.43	0.00	—

41. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性 损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,201,315.93	14,162,918.45	1,201,315.93
赔款及违约金	911,087.76	12,742,596.50	911,087.76
其他	730,020.61	4,548,854.93	730,020.61
合计	2,842,424.30	31,454,369.88	2,842,424.30

42. 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	238,419,273.37	393,477,400.44
递延所得税费用	175,182,425.55	137,317,116.52
合计	413,601,698.92	530,794,516.96

43. 现金流量表项目

(1) 合并现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	1,058,664,657.11	1,493,996,779.72
加: 资产减值准备		
信用资产减值损失	2,864,811.58	3,837,551.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,896,034.70	12,928,245.12
无形资产摊销	9,895,405.34	12,968,634.16
长期待摊费用摊销		

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-30,266.99	-515,473.53
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	1,201,315.93	13,903,456.63
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	-253,999,669.19	-569,730,111.85
财务费用(收益以“-”填列)	481,803,065.35	314,867,658.77
投资损失(收益以“-”填列)	-70,397,970.67	-63,095,810.87
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-2,523,974.68	-96,553,531.84
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	177,706,400.23	237,620,695.29
存货的减少(增加以“-”填列)	-124,405,827.29	930,363,799.03
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-414,770,951.31	-866,952,608.12
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-106,448,900.91	-569,183,269.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	794,454,129.20	854,456,014.62
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	1,102,420,116.82	932,132,728.58
减:现金的年初余额	932,132,728.58	1,815,677,125.85
加:现金等价物的年末余额		
减:现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	170,287,388.24	-883,544,397.27

(2) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	—	—
其中:库存现金	59,028.46	731,118.91
可随时用于支付的银行存款	1,094,404,433.59	926,104,338.14
可随时用于支付的其他货币资金	7,956,654.77	5,297,271.53
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
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
年末现金和现金等价物余额	1,102,420,116.82	932,132,728.58
其中:母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	5,821,578.53	0.00

44. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	3,756,365.14	涉及诉讼
应收账款	17,782,744.76	借款质押
存货	5,276,047,371.90	抵押借款
投资性房地产	19,615,000,000.00	抵押借款
长期股权投资	1,699,941,180.62	股权质押
合计	26,612,527,662.42	—

45. 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
岗位补贴	209,464.55	其他收益	209,464.55
西城区发改委奖励金	4,400,000.00	其他收益	4,400,000.00
加计抵减增值税税额	2,548,206.05	其他收益	2,548,206.05
培训补贴	377,358.48	营业外收入	377,358.48
合计	7,535,029.08	—	7,535,029.08

七、其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
子公司:	—	—	—	—	—	—
1、上海新兰房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	0.00	设立
2、大悦城(天津)有限公司	天津市	天津市	房地产开发	73.26	0.00	设立
3、北京弘泰基业房地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发	90.00	0.00	设立

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
4、西单大悦城有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00	0.00	设立
5、大悦城(上海)有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	0.00	设立
孙公司:	—	—	—	—	—	—
1、北京昆庭资产管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00	0.00	设立

2. 在联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京中粮广场发展有限公司	北京市	北京市	房地产开发	40.00	0.00	权益法

(2) 重要的联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	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:	458,802,420.82	355,738,883.60
其中: 现金和现金等价物	29,137,482.72	1,187,664.55
非流动资产	5,480,364,813.24	5,455,493,003.48
资产合计	5,939,167,234.06	5,811,231,887.08
流动负债:	451,504,091.09	511,946,570.08
非流动负债	1,237,810,191.36	1,225,427,292.12
负债合计	1,689,314,282.45	1,737,373,862.20
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	4,249,852,951.61	4,073,858,024.88
按持股比例计算的净资产份额	1,699,941,180.62	1,629,543,209.95
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	1,699,941,180.62	1,629,543,209.95
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	298,309,763.13	276,198,698.53

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	北京中粮广场发展有限公司	北京中粮广场发展有限公司
财务费用	5,066,098.73	3,135,512.43
所得税费用	59,870,359.51	37,805,152.79
净利润	175,994,926.66	157,739,527.19
终止经营的净利润		
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	175,994,926.66	157,739,527.19
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	100,000,000.00

八、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

母公司	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例(%)	对本公司的 表决权 比例(%)
佑城有限公司	香港	投资	1.00 万港元	100.00	100.00

注: 本公司的最终控制股东为中粮集团

2. 子公司

子公司情况详见本附注“七、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

3. 联营企业

本公司重要的联营企业详见本附注“七、2. 在联营企业中的权益”相关内容。

4. 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
大悦城商业管理(北京)有限公司	同受中粮集团控制
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	同受中粮集团控制
中英人寿保险有限公司	同受中粮集团控制
北京中粮龙泉山庄有限公司	同受中粮集团控制
北京可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制
上海中土畜浦东进出口有限公司	同受中粮集团控制
中粮智慧农场	同受中粮集团控制
中粮阳光企业管理有限公司	同受中粮集团控制

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中茶生活(北京)茶叶有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	同受中粮集团控制
中粮海优(北京)有限公司	同受中粮集团控制
北京正德兴合房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
大悦城控股集团股份有限公司	同受中粮集团控制
北京金色时枫房地产开发有限公司	同受中粮集团控股子公司的合营企业之子公司
上海中土畜浦东进出口有限公司北京分公司	同受中粮集团控制
中粮置地管理有限公司	同受中粮集团控制
大悦城商业管理(天津)有限公司	同受中粮集团控制
大悦城地产有限公司	同受中粮集团控制
中粮财务有限责任公司	同受中粮集团控制
上海高星置业有限公司	同受中粮集团控制子公司的合营企业之子公司
卓远地产(成都)有限公司	同受中粮集团控制
上海鹏利置业发展有限公司	同受中粮集团控制
大连中土畜富威格木业有限公司	同受中粮集团控制
中粮北京农业生态谷发展有限公司	同受中粮集团控制
Top Glory Int'l (Admin) Ltd	同受中粮集团控制
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	同受中粮集团控制
中粮国际(北京)有限公司天津分公司	同受中粮集团控制
烟台大悦城有限公司	同受中粮集团控制
北京亨晟置业有限公司	同受中粮集团控制
天津可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制
晟业有限公司	同受中粮集团控制
中粮我买网有限公司	同受中粮集团控制
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同受中粮集团控制

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额
-----	--------	-------

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额
大悦城商业管理(北京)有限公司	接收劳务	80,244,646.23
中粮地产集团深圳物业管理有限公司及分公司	接收劳务	22,137,693.81
中英人寿保险有限公司	接收劳务	706,383.35
北京中粮龙泉山庄有限公司	接收劳务	98,703.30
北京可口可乐饮料有限公司	接收劳务	164,471.00
上海中土畜浦东进出口有限公司	接收劳务	188.00
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	接收劳务	69,912.00
中粮阳光企业管理有限公司	接收劳务	2,640.00
中茶生活(北京)茶叶有限公司	采购商品	35,012.00
合计	—	103,459,649.69

(2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	提供劳务	76,190.48
中粮海优(北京)有限公司	提供劳务	39,164.71
北京正德兴合房地产开发有限公司	提供劳务	44,587.15
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	提供劳务	1,698.11
大悦城控股集团股份有限公司	提供劳务	26,179.25
合计	—	187,819.70

2. 关联租赁情况

(1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益
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	247,020.80
北京昆庭资产管理有限公司	中粮集团有限公司	写字楼	18,867.92
北京昆庭资产管理有限公司	北京金色时枫房地产开发有限公司	写字楼	22,018.34
北京弘泰基业房地产有限公司	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	场地	259,523.82
北京弘泰基业房地产有限公司	中粮海优(北京)有限公司	商铺	311,317.72
西单大悦城有限公司	上海中土畜浦东进出口有限公司北京分公司	商铺	3,515,714.26
北京昆庭资产管理有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	写字楼	26,179.25

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益
北京昆庭资产管理有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	写字楼	1,698.11

(2) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费
北京中粮广场发展有限公司	北京昆庭资产管理有限公司	写字楼	1,404,000.00
北京中粮广场发展有限公司	北京弘泰基业房地产有限公司	写字楼	1,404,000.00
北京中粮广场发展有限公司	西单大悦城有限公司	写字楼	1,404,000.00

3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额(万元)	起始日	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	40,000.00	2014-10-20	2021-12-31	否
中粮置业投资有限公司	大悦城(天津)有限公司	240,000.00	2014-12-30	2026-12-1	是
中粮置业投资有限公司	西单大悦城有限公司	53,313.00	2017-3-29	2025-12-20	否
中粮置业投资有限公司 (注1)	北京中粮广场发展有限公司	3,000.00	2019-12-18	2022-12-17	否

注 1: 本公司下属合营企业北京中粮广场发展有限公司(以下简称“北京中粮广场”)与星展银行(中国)有限公司上海分行(以下简称“星展银行”)签订《贷款协议》及相关融资协议,北京中粮广场作为债务人申请人民币 3,000 万元贷款,用于北京中粮广场项目改造等合同约定的用途。本公司与星展银行签订《股权质押协议》,以其持有的北京中粮广场股权为北京中粮广场在贷款协议项下全部债务提供股权质押担保。

4. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额(万元)	起始日	到期日	备注
资金拆入:					
大悦城商业管理(北京)有限公司	拆入	30,000.00	2018-4-2	2019-4-2	

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	备注
大悦城商业管理(北京)有限公司	拆入	60,000.00	2018-10-31	2019-4-30	
大悦城商业管理(北京)有限公司	拆入	20,000.00	2018-12-19	2019-12-19	
大悦城商业管理(天津)有限公司	拆入	20,000.00	2019-3-7	2019-12-19	
大悦城地产有限公司	拆入	60,000.00	—	—	
Top GloryInt'l(Admin)Ltd	拆入	40,000.00	2018-12-14	—	
中粮财务有限责任公司	拆入	19,600.00	2014-10-23	2019-10-23	
中粮财务有限责任公司	拆入	19,600.00	2014-10-21	2019-10-21	
中粮财务有限责任公司	拆入	19,550.00	2019-10-21	2024-10-21	
中粮财务有限责任公司	拆入	19,550.00	2019-10-23	2024-10-23	
中粮财务有限责任公司	拆入	25,000.00	2019-3-4	2034-3-4	
中粮财务有限责任公司	拆入	1,392.86	2018-8-28	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	339.27	2017-9-27	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	1,294.26	2017-12-1	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	3,191.23	2017-12-18	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	1,838.58	2018-1-23	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	3,216.63	2018-2-8	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	859.40	2018-3-2	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	2,416.45	2018-4-13	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	1,338.53	2018-4-24	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	917.08	2019-1-23	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	462.54	2019-10-23	2022-8-28	

注:本年计提的利息支出 94,740,453.69 元。

5. 其他关联交易

企业名称	利息收入
	本金额
大悦城商业管理(北京)有限公司	4,186,257.93
大悦城商业管理(天津)有限公司	8,411,307.66

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(一) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	应收股利				
应收股利	北京中粮广场发展有限公司	41,956,000.00		41,956,000.00	
	其他应收款:				
其他应收款	大悦城商业管理(北京)有限公司及分公司(注1)	614,728,644.85	0.00	4,158,366,805.47	0.00
其他应收款	大悦城商业管理(天津)有限公司(注1)	3,967,879,728.70	0.00	0.00	
其他应收款	中粮地产集团深圳物业管理有限公司及其分公司	0.00	0.00	1,517,913.18	0.00
其他应收款	北京中粮广场发展有限公司	1,045,102.50	0.00	1,045,102.50	0.00
其他应收款	上海高星置业有限公司	0.00	0.00	282,914.52	0.00
其他应收款	中粮置地管理有限公司	0.00	0.00	5,177.26	0.00
其他应收款	卓远地产(成都)有限公司	22,416.15	0.00	0.00	0.00
其他应收款	上海鹏利置业发展有限公司	16,213.12	0.00	0.00	0.00
其他应收款	大悦城地产有限公司	62,328.42	0.00	0.00	0.00
	预付款项:				
预付款项	中粮阳光企业管理有限公司	2,442.00	0.00	6,336.00	0.00

注1:根据国资委、中粮集团的指示精神及《大悦城控股集团股份有限公司资金管理暂行办法》要求,本集团将资金归集至资金池大悦城商业管理(北京)有限公司、大悦城商业管理(天津)有限公司,其款项列报为其他应收款。

2. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	应付账款:		
应付账款	中粮集团有限公司	20,000.00	20,000.00
应付账款	大悦城商业管理(北京)有限公司	15,215,255.59	10,151,768.77
应付账款	大连中土畜富威格木业有限公司	0.00	5,163,880.71

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	大悦城地产有限公司	500,000.00	500,000.00
应付账款	中粮北京农业生态谷发展有限公司	0.00	300,000.00
应付账款	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	126,438.50	240,000.00
应付账款	北京可口可乐饮料有限公司	34,764.00	0.00
	其他应付款:		
其他应付款	大悦城地产有限公司	604,281,375.01	609,585,541.70
其他应付款	Top Glory Int'l(Admin)Ltd	400,000,000.00	400,000,000.00
其他应付款	中粮地产集团深圳物业管理有限公司及其分公司	18,841,348.73	10,214,076.82
其他应付款	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	0.00	7,004,814.52
其他应付款	大悦城商业管理(北京)有限公司	5,035,648.39	5,742,776.02
其他应付款	中粮国际(北京)有限公司天津分公司	0.00	48,344.40
其他应付款	烟台大悦城有限公司	41,000.00	41,000.00
其他应付款	北京享晟置业有限公司	327,768.82	0.00
其他应付款	天津可口可乐饮料有限公司	35,201.11	35,201.11
其他应付款	中粮置地管理有限公司	0.00	1,732.00
其他应付款	晟业有限公司	19,716.00	19,716.00
其他应付款	中粮我买网有限公司	2,145.76	2,025.76
其他应付款	德鸿物业发展(深圳)有限公司	46,997.95	0.00
其他应付款	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	78,967.19	0.00
	应付利息:		
应付利息	大悦城地产有限公司	61,318,596.87	34,945,000.00
应付利息	Top Glory Int'l(Admin)Ltd	18,124,999.98	870,000.00
应付利息	中粮财务有限责任公司	1,158,222.67	760,079.45
应付利息	大悦城商业管理(天津)有限公司	432,595.87	0.00
	应付股利		
应付股利	大悦城控股集团股份有限公司	587,096.37	0.00
应付股利	中粮集团有限公司	0.00	175,645,058.61

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付股利	晟业有限公司	64,176,000.00	0.00
	短期借款:		
短期借款	大悦城商业管理(北京)有限公司	0.00	1,100,000,000.00
短期借款	大悦城商业管理(天津)有限公司	542,130,000.00	0.00
	长期借款		
长期借款	中粮财务有限责任公司	773,918,351.28	539,672,136.99
	一年内到期的非流动负债		
一年内到期的 非流动负债	中粮财务有限责任公司	23,110,000.00	11,200,000.00

九、或有事项

截至2019年12月31日,本公司无重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

1、发行债券情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可(2019)1936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,采用分期发行方式。

本公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)发行规模为不超过15亿元(含15亿元)。本期债券分为两个品种,品种一为三年期固定利率债券;品种二为五年期固定利率债券。2020年3月27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9亿元,票面利率3.14%,债券期限3年;品种二发行总额为6亿元,票面利率3.60%,债券期限5年。

根据深圳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2020年4月9日在深圳证券交易所交易市场集中竞价系统和综合协议交易平台挂牌上市。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2、对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新型冠状病毒感染的肺炎疫情于2020年1月在全国爆发以来,对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行,企业的经营活动被限制或暂停,并实施了旅行限制和隔离等防控措施。肺炎疫情将对包括湖北省在内的部分省市和部分行业的企业经营、以及整体经济运行造成影响,从而在一定程度上影响本公司投资性房地产的资产质量或资产收益水平。此次疫情对本公司生产和经营造成的影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。本公司将继续密切关注肺炎疫情发展情况,就对本公司财务状况、经营成果等方面的影响进行及时评估和积极应对。截至本报告报出日,评估工作正在持续进行中。

除上述事项外,本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司本年无按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	0.00	66,458.33
应收股利	41,956,000.00	41,956,000.00
其他应收款	1,878,053,833.58	1,556,450,077.49
合计	1,920,009,833.58	1,598,472,535.82

1.1 应收利息

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	0.00	66,458.33
合计	0.00	66,458.33

1.2 应收股利

项目(或被投资单位)	年末余额	年初余额
北京中粮广场发展有限公司	41,956,000.00	41,956,000.00
合计	41,956,000.00	41,956,000.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1.3 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	1,877,871,360.66	1,556,393,596.08
其他	182,472.92	56,481.41
小计	1,878,053,833.58	1,556,450,077.49
减: 坏账准备	0.00	0.00
合计	1,878,053,833.58	1,556,450,077.49

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
3个月以内(含3个月)	1,513,687,995.46
3个月以上—1年(含1年)	264,181,617.30
1年以上—2年(含2年)	132,916.67
2年以上—3年(含3年)	51,304.15
3年以上	100,000,000.00
小计	1,878,053,833.58
减: 坏账准备	0.00
合计	1,878,053,833.58

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
北京昆庭资产管理 有限公司	往来款	955,711,110.68	3个月以内	50.89	0.00
西单大悦城有限公 司	往来款	418,556,778.40	3年以内	22.29	0.00
大悦城商业管理 (天津)有限公司	往来款	376,764,784.75	1年以内	20.06	0.00
上海新兰房地产开 发有限公司	往来款	126,631,751.87	3个月以内	6.74	0.00
上海高星置业有限 公司	往来款	147,522.62	1年以内	0.01	0.00
合计	—	1,877,811,948.32	—	—	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、联营企业	—	—	—	—	—	—
北京中粮广场发展有限公司	1,629,543,209.95	0.00	0.00	70,397,970.67	0.00	0.00
小计	1,629,543,209.95	0.00	0.00	70,397,970.67	0.00	0.00
二、其他子公司	—	—	—	—	—	—
上海新兰房地产开发有限公司	4,503,632,918.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
大悦城(天津)有限公司	1,607,382,727.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
西单大悦城有限公司	1,327,996,882.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京弘泰基业房地产有限公司	1,106,677,430.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
大悦城(上海)有限责任公司	520,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	9,065,689,958.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	10,695,233,168.84	0.00	0.00	70,397,970.67	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业	—	—	—	—	—
北京中粮广场发展有限公司	0.00	0.00	0.00	1,699,941,180.62	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	1,699,941,180.62	0.00
二、其他子公司	—	—	—	—	—
上海新兰房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	4,503,632,918.52	0.00
大悦城(天津)有限公司	0.00	0.00	0.00	1,607,382,727.00	0.00
西单大悦城有限公司	0.00	0.00	0.00	1,327,996,882.55	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
北京弘泰基业房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	1,106,677,430.82	0.00
大悦城(上海)有限责任公司	0.00	0.00	0.00	520,000,000.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	9,065,689,958.89	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	10,765,631,139.51	0.00

3. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	70,397,970.67	63,095,810.87
成本法核算的长期股权投资收益	215,238,000.00	200,586,000.00
其他	0.00	65,704,507.46
合计	285,635,970.67	329,386,318.33

十三、财务报告批准

本财务报告于2020年4月28日由本公司董事会批准报出。





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：北京市东城区朝阳门北大街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：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：

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000380

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: 叶韶勋



证书号: 16

发证时间: 二〇一九年十

月十五日

证书有效期至: 二〇二一年十月 十五日



统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

(副本)⁽³⁻¹⁾



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
经营范围 李婉英,张克,叶韶勋,顾屹英,王...
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。)



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
主要经营场所 北京市东城区朗阳门北大街8号富华大厦A座8层

登记机关



2020年01月19日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
SUNYINJIANJIAO HUI

中国注册会计师协会



姓名: 雷波涛

性别: 男

出生日期: 1971-10-29

工作单位: 利安达会计师事务所有限责任公司

身份证号码: 110105197110290032

合格 is valid for 2013 This renewal.







证书编号: 110001540006

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 2013年10月29日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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




姓名: 雷波涛

证书编号: 110001540006

1101010059573

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
2019年12月23日

转出协会公章
2019年12月23日

转入协会盖章
2019年12月23日

转入协会公章
2019年12月23日

Annual Renewal Registration

此证书已经过期，续发有效一年
This certificate is valid for another year after this renewal



姓名: 马海霞
证书编号: 110001540191

31 11 19

年
月
日



姓名	Full name
马海霞	

性别 Sex

出生日期 1979-03

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No. 4221277

利安达会计师事务所有限责任公司

422127790314434



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

同意調出

Agree the holder to be transferred from

利金达

事務所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 2 月 4 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

国富治平

事務所
CPA

華人協會蓋章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 2 月 4 日

同意調出

Agree the holder to be transferred from

端午(普时音)

事務所
CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 6 月 27 日

同意調入

Agree the holder to be transferred to

信永中和(特許)

事務所
CPAs

轉入協會蓋章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2008 年 6 月 27 日