

中粮置业投资有限公司公司债券年度报告 (2023 年)

2024 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2023 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司基本情况.....	7
一、公司基本信息.....	7
二、信息披露事务负责人基本信息.....	7
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况.....	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况.....	9
五、公司独立性情况.....	10
六、公司合规性情况.....	11
七、公司业务及经营情况.....	11
第二节 公司信用类债券基本情况.....	17
一、公司债券基本信息.....	17
二、公司债券募集资金使用和整改情况.....	24
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况.....	29
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况.....	29
五、增信措施情况.....	29
六、中介机构情况.....	29
第三节 重大事项.....	31
一、审计情况.....	31
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况.....	31

三、合并报表范围变化情况.....	31
四、资产情况.....	32
五、非经营性往来占款和资金拆借情况.....	34
六、负债情况.....	35
七、重要子公司或参股公司情况.....	37
八、报告期内亏损情况.....	39
九、对外担保情况.....	39
十、重大未决诉讼情况.....	39
十一、绿色债券专项信息披露.....	41
十二、信息披露事务管理制度变更情况.....	42
第四节 向普通投资者披露的信息.....	43
第五节 财务报告.....	44
一、财务报表.....	44
第六节 发行人认为应当披露的其他事项.....	66
第七节 备查文件.....	67
附件一、发行人财务报告.....	69

释义

释义项	指	释义内容
中粮置业、本公司、公司、发行人	指	中粮置业投资有限公司
股东、控股股东	指	佑城有限公司
大悦城地产	指	大悦城地产有限公司
实际控制人、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事	指	本公司监事
主承销商、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
公司章程	指	《中粮置业投资有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	中粮置业投资有限公司
中文简称	中粮置业
外文名称（如有）	COFCO Commercial Property Investment Co.,Ltd
外文名称缩写（如有）	COFCO CPIC
法定代表人	吴立鹏
注册资本（万元）	500,000
实缴资本（万元）	500,000
注册地址	北京市朝阳区朝阳门南大街8号中粮福临门大厦12层
办公地址	北京市朝阳区朝阳门南大街8号中粮福临门大厦12层
邮政编码	100020
公司网址（如有）	www.cofco.com
电子信箱	liu.jia@cofco.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	刘佳
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	财务总监
联系地址	北京市朝阳区朝阳门南大街8号中粮福临门大厦12层
电话	010-85005825
传真	010-85615322

电子信箱	liu.jia@cofo.com
------	------------------

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

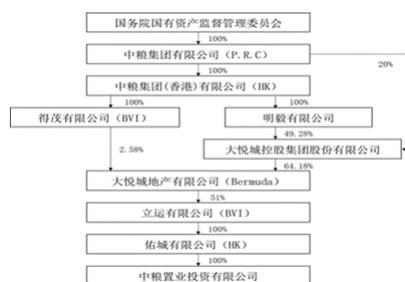
名称	佑城有限公司
成立日期	2010 年 01 月 07 日
注册资本（万元）	0.0002
主要业务	投资控股
资产规模（万元）	1,628,241.28
资信情况	不适用
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	不适用
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	不适用

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	国务院国有资产监督管理委员会
成立日期	
注册资本（万元）	
主要业务	-
资产规模（万元）	
资信情况	-
持股比例（%）	23.99%
相应股权（股份）受限情况	不适用
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	不适用

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
吴立鹏	董事长、总经理	董事、高级管理人员
薛晓明	董事	董事
吴国防	董事	董事
陈茜	监事	监事
刘佳	财务总监	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更人员职务	变更类型	决定(议)时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
吴立鹏	董事	董事长、总经理	就任	2023年05月04日	是	2023年05月08日
薛晓明	董事	董事	就任	2023年05月04日	是	2023年05月08日
吴国防	董事	董事	就任	2023年05月04日	是	2023年05月08日

陈茜	监事	监事	就任	2023 年 05 月 04 日	是	2023 年 05 月 08 日
曹荣根	董事	董事长、总经理	离任	2023 年 05 月 04 日	是	2023 年 05 月 08 日
宋冰心	董事	董事	离任	2023 年 05 月 04 日	是	2023 年 05 月 08 日
张建国	董事	董事	离任	2023 年 05 月 04 日	是	2023 年 05 月 08 日
庄丽	监事	监事	离任	2023 年 05 月 04 日	是	2023 年 05 月 08 日

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：4 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 80%。

五、公司独立性情况

1、资产

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

2、人员

发行人在人事、劳动关系等方面独立于控股股东，发行人董事长吴立鹏在股东大悦城控股集团股份有限公司兼任总会计师、在大悦城地产有限公司兼任财务总监，董事吴国防在股东大悦城控股集团股份有限公司兼任职工监事等。发行人具有良好的人员独立性。公司已就相关兼职履行必要的决策程序，相关人员在股东及关联方的任职不会干扰其履行本公司董监高相关职责，不会损害本公司的合法利益。

3、机构

发行人的机构与控股股东或实际控制人分开且独立运作，拥有机构设置自主权。

4、财务

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

5、业务经营

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

截至报告期末，发行人与关联方之间关联担保的金额为 0 万元，发行人与合并报表范围外关联方之

间购买、出售、借款等其他各类关联交易的金额为 557,034.49 万元。

与关联方之间的关联担保和关联交易说明：

1、日常关联交易

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	17,238.75
出售商品/提供劳务	36.54
关联租赁/出租情况	486.07
关联租赁/承租情况	957.22

2、其他关联交易

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆入方	3.91
资金拆借，作为拆出方	48.93
利息支出	0.26
利息收入	0.74

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

公司业务情况：

发行人的经营范围为：（一）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；（二）国际经济、科技信息咨询服务及技术交流业务；（三）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、在外汇管理部门的同意和监督下，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持、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。（四）承接其母公司和关联公司的服务外包业务。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

公司的运营模式主要围绕以“大悦城”为品牌的城市综合体的出租与经营展开，其中，购物中心、酒店以及写字楼由公司自持并运营，少量配套产品如住宅、公寓等进行销售。以大悦城购物中心为核心产品的持有型物业出租业务是公司核心收入和利润的主要来源；商业综合体中剩余部分如住宅、公寓等产品的物业销售业务仅作为公司回笼资金的一定补充；酒店公寓多与持有型商业物业位于同一综合体，

与持有型物业相辅相成，共同满足消费者多方面需求，增加商业综合体整体的吸引力、品牌知名度及客流量。整体而言，公司的销售待售物业业务和酒店公寓运营等业务板块是公司对投资物业出租业务的辅助及资金流动性补充，服务于公司核心商业物业出租、购物中心管理等业务，形成了以购物中心为核心、充分发掘业务板块之间联动效应的商业综合体租赁与运营管理模式。

在上述模式中，公司自持的商业物业对外出租获得的收入，计入主营业务收入中的投资物业租金收入/房屋租赁业务板块；将商铺、写字楼和住宅等的配套产品销售收入计入主营业务收入中的待售物业销售/商品房销售业务板块；运营自持的酒店式公寓获得的收入，计入主营业务收入中的酒店业务板块。

公司业务发展目标：

从公司现有主要收入结构分析，根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司属于“租赁和商务服务业”。公司主营业务主要围绕以“大悦城”为品牌的城市综合体的出租与经营展开，主要分布在北京、上海、天津等一线城市核心区域。

商业物业的长期走势与经济发展息息相关，随着中国国际地位的不断提高，城市化进程的不断加速以及产业结构转变等因素必然会拉动国内对于商业物业的需求。秉承国家总体规划构思，响应扩大内需和区域协调发展的号召，商业物业运营因其产业相关度高、带动性等特点，已成为促进消费和经济转型的重要载体，并将成为行业转型发展的关键力量。从短期来看，内需市场启动将促使市场本身释放对办公物业、商业物业以及物业服务的强劲需求；随着扩大内需的不断深入，多元化和高品质的消费需求将应运而生，由此推动商业物业向多元化、个性化和品质化方向发展。从长期来看，商业物业的发展，有利于助推区域经济发展和区域城市化进程，区域经济的快速发展又进一步激发其对于商业物业的总需求。同时，国家优先发展现代服务业，积极推进地方经济社会发展建设项目规划，都为商业物业行业的发展起到保驾护航的作用。

1、我国购物中心业态的发展现状主要呈现如下几个特点：

（1）受经济影响发展速度放缓

第三方数据显示，2023 年全年新开业商业项目 394 个，体量 3413.45 万平方米，其中购物中心 384 个，独立百货 10 个。虽然数量、体量同比 2022 年均小幅下降约 3%，但跌幅同比减少了 20 多个百分点。截止到 2023 年底，全国购物中心数量存量高达 5827 个，体量存量达到 5.17 亿平方米。存量走高，但增速连年下降至 6.8%，商业物业经营市场整体进入低速波动增长周期。2023 年存量项目改造重新开业的数量从 2022 年的 40+ 个增加到 50+ 个，体量高达 477 万平方米，约占全年开业总量的 13.98%。

（2）高线城市开业聚集度较高，仍是商业主力市场

新开业项目在城市商业线级分布中，高线城市聚集度明显高于低线城市，仍是商业主力市场，各级别城市结构整体保持稳定。购物中心倾向于布局在存量及增量人口都具备优势的地区。按照城市群划分，购物中心最主要分布的城市群仍旧是长三角（购物中心数量占比为 26%）、粤港澳及珠三角（14%）、京津冀（10%），合计占比达到半数，其后分别是环渤海、长江中游、成渝和中原城市群，各自的购物中心数量占比均超 5%。我国 60% 的购物中心分布在超高/高能级城市中，集中度较高或主要受到消费能力影响。

（3）中大型体量仍为主流，大体量占比大幅增加

接地气、小众个性化的社区型、小体量商业是当下的一大热点。2023 年新开项目 3-5 万平方米体量区间占比超两成，上海新天地时尚 II、成都凡米里、常熟琴湖溪里花园城北岸区、南京万有引力 Vanli 江山店不失为小体量商业的代表。知名连锁产品线也在分羹小体量商业，万达广场、龙湖星悦荟、印象汇、碧乐汇、方圆荟、宝龙广场、招商花园里等都有打造 5 万方以下小体量项目。5~10 万平方米区间的主流地位不变，占比 36%，同比上年有所下滑；10~15 万平方米区间的项目占比近 3 年连续上升，从 2021 年、2022 年、2023 年分别为 7%、16%、29%。

（4）跨界混搭的复合经营模式

中国购物中心的发展主要开始于上个世纪八十年代。但步入 21 世纪之后，国内购物中心业态配比由过去单一的零售为主向多元化类型扩展，餐饮服务、娱乐等体验类型业态在购物中心中占比逐渐增加。最典型的就是，如今许多餐饮娱乐业开始入驻购物中心，形成了一种“跨界混搭”的复合经营模式。此外，随着人们生活方式及消费方式的改变，开放式街区的优势愈加明显，其较盒子式 MALL 有着更多发挥空间，可以融合不同时间段、主题、场景、展览、活动、市集、公园式空间等多元内容于一体，成为当下年轻消费群社交新主场。2023 年，一批街区式商业登场亮相，多数为小体量项目，主题鲜明，差异化明显。2023 年新开业购物中心在比拼首店、新店的同时，一股运动体验风潮悄然兴起。在全民运动健身热潮下，各大购物中心明显加码运动类业态。

（5）体验为王，实体商业情景化

在消费需求日趋差异化、多样化、复杂化的背景下，人们更加重视个性的满足、消费的愉悦、购物的舒适度和优越度。在新的消费需求下，消费者对购物中心在商业、文化、娱乐等各方面都提出了新的要求，购物中心首先要满足消费者一次性购买所需全部商品的要求，同时还是消费者进行文化休闲、娱乐、社会交往的场所。此外，如今一些购物中心还引进艺术展，汽车展以及咖啡厅之类的体验式购物模式，这些举措在丰富购物中心营销模式的同时，也充分实现商业的情景化，注重对当今消费者的购物体验。

2、商业物业发展趋势

（1）商业物业将逐步进入存量时代

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

（2）商业物业经营模式更加多元，进入开发销售、租售并举、持有经营并重时代

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

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

（3）商业物业运营水平不断提高，更加注重提供优质的资产管理服务

在商业物业后期运营中，是否具备高水平的资产运营管理能力，能否提供优质的资产管理服务，成为企业租金收益和价值提升的关键。未来，随着商业物业持有经营大幅增加，商业物业的资产运营管理能力也将不断提升，专业运营商作为独立的角色也将出现在商业物业领域。专业的资产管理包括商业物业项目的定位规划管理、招商资源渠道管理、租户品牌管理、客户服务和卖场管理、物业管理、资产硬件改造、金融服务以及与互联网的结合等。

（4）大数据将成商业革新核心力量

随着新技术与新媒体手段的深化应用、用户数据的深度挖掘、线上线下的加剧融合、跨界合作更加普遍，未来大数据将将成为商业物业领域革新的核心力量。

3、竞争格局

商业物业是一个具有地产、商业与金融三重特性的综合型产业，从外部环境来看，需求复杂多变，竞争空前剧烈，政策影响力强；从经营特点来看，商业物业行业是典型的资金密集型行业，投资大，开发专业性强，业务活动涉及面广，操作过程相当复杂，管理日益繁杂。因此，如果缺乏足够的资金、合

适的土地、过硬专业技术和丰富的项目开发经验，难以顺利进入商业物业市场。近年来，商业物业投资建设增速较快，存量规模迅速扩大，随之导致行业内阶段性供大于求、竞争加剧的状况。

另一方面，同时随着互联网技术的发展，近年来网络零售逐渐成为商业零售的重要形式，电子商务的发展对实体商业物业经营造成了巨大的冲击。由于电子商务网站可以为消费者提供便利的商品搜索、价格比较功能和物流服务，同时随着网络技术的发展，近年来网络零售逐渐成为零售行业的重要组成部分。在当前经济增长放缓的形势下，依托价格和便捷性优势，越来越多消费者趋向于选择通过网络购买日常生活所需要的商品，网络零售的快速发展进一步挤压了实体零售行业的市场份额。

4、发行人竞争优势

(1) 差异化定位优势

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

(2) 经营目标优势

大悦城商业综合体是以经营有效客流为目标，有别于经营现金流的地产开发模式和渠道模式：大悦城客流量充分，商家销售达到一定水准，从而保底租金加流水倒扣租金提升，形成良好循环。大悦城将自身经营定位为是运营商（Operator）而不是开发商（Developer），所以大悦城更加关注品牌商户的经营情况，从各方面帮助商户提升经营水平。因此大悦城连续 6 年都保持超过同行业的增长水平。自 2007 年底第一个大悦城开业至今，大悦城年客流量保持稳定增长。高客流量和高提袋率是保证销售及租金稳步增长的重要保障。

(3) 品牌业态优势

发行人以丰富业态、品牌组合形成鲜明的商业主题；大悦城以 4: 3: 3 的业态配比，形成零售，休闲娱乐，餐饮相互支撑的主题商业特色；同时围绕定位有选择的引入适合大悦城的知名品牌；例如美国知名服装品牌 GAP 等是由大悦城首次引入国内的，以及全球销量第一的 Apple 品牌直营店。由此形成品牌、业态相互支撑的商业主题，而不同于其他竞争商业偏重服装而非特色业态的状况。

(4) 数字化运营体系优势

发行人建立以大数据为指导的运营体系：相比竞争对手，大悦城系列商业综合体在商业技术方面一直保持着领先地位。2007 年当时很多商业项目（如：赛特、东方广场）都是单一的计租模式，西单大悦城就委托科传公司打造大悦城专属的 MIS 系统，并率先实现了保底租金加流水倒扣取高的运营模式。客户关系管理系统（CRM）打通会员体系，与 MIS 系统一起构成了大系统，可以实时看到大悦城每个商户不同阶段的业绩表现情况，提供商户调整依据，真正实现技术创造商业价值的目标。

(5) 专业化团队优势

发行人拥有专业的商业管理团队，建设成熟稳定的商业人才队伍。商业物业经营行业整体规模的日益扩大，对于人才的需求呈几何形增长。人才流失是每个商业物业经营管理公司面临的问题。发行人商业人才团队人才培养和使用已经形成体系，建立起新人培养、中层提拔、高层流动、层层培训的立体模式，保证了人才队伍的高质量和稳定性。相比于许多竞争对手，大悦城拥有专业的招商、运营、推广、研策团队，同时团队的稳定性也高于部分竞争对手。很多首次进入国内的品牌、行业内的运营管理理念、反响热烈的市场活动以及成为行业标杆的 O2O 实施，都是由大悦城管理团队创造的。同时大悦城还将管理经营进行体系化、规范化，不但提升自身的运营水平。2014 年起，基于专业化优势，公司成功进行了商业项目的管理输出。

(6) 集团综合实力优势

发行人作为中粮集团商业物业经营板块港股上市公司大悦城地产境内的最主要投资运营平台，具有重要的定位，得到了中粮集团在资金方面较大力度的支持。中粮集团是国务院国资委直属的以粮油食品全产业链为基础的大型中央企业集团，在资产规模、产品种类及品牌知名度、市场网络等方面具有突出优势。发行人得到集团较大力度的支持，依托中粮集团的平台优势建立了较大的品牌知名度和影响力。

5、未来业务发展目标

伴随着经济的不断发展，城镇化水平的不断提高，商业物业经营这个集租赁、零售、服务、金融等属性于一身的综合性行业，面临新的历史发展机遇。随着国民收入水平的提高，特别是中产阶级人群的扩大与年轻化，发行人将该类人群设定目标消费人群。针对目标消费人群收入增长快，消费自住性强，消费频次高，消费力度大，对于时尚潮流有个性化追求等特点，发行人制定了对应的经营方针与发展战略。

发行人以“以大悦城城市综合体为主导，持有优质物业，实现公司的持续、健康、稳定发展”的中长期战略为指导，积极推进大悦城商业综合体的租赁与运营，面向全国一线城市和重点二线城市，加大项目开发力度，取得较好的经营业绩。面对商业物业租赁行业发展形势的深刻调整以及公司经营现状，发行人总体经营思路为“调整结构、提高效率、稳定业绩、创新发展”。在保持经营规模合理增长的同时，着重提升发展质量和效益，实现公司的持续、稳定、健康发展；重点推进业务创新和转型，完善资产管理服务，探索细分市场业务；改革内部管理体制和机制。主要包括以下几点措施：

(1) 商业模式

公司坚持持有和销售相结合的双轮驱动商业模式，以优化资产结构、提升资产质量为主线，持续提升产品竞争力，聚焦战略城市深耕发展。公司将依托中粮集团资源及大悦城品牌影响力，持续寻求核心地区的低成本扩张机会，有序地将大悦城的成功模式进行复制。同时，积极推进“轻资产”模式，小股操盘，输出管理，力争成为综合体经营行业的领导者。

(2) 产品战略

坚持以大悦城为旗舰品牌，打造包括商业、酒店、写字楼、公寓等业态在内的多用途城市综合体。此外，为优化资产结构、提升资产回报水平，也会适当关注一些可销售的多功能用地。

(3) 城市战略

坚持深耕战略重点城市，并择机拓展新城市的城市发展战略，重点关注一线城市核心区域与副中心及重点二线城市核心区域。新城市拓展方面，将以城市商业规模和商业发展潜力为主要依据，以大悦城城市综合体为核心主线，在全国范围内择优择机拓展进入。

(二) 公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例 (%)	毛利占比 (%)
商品房销售及一级土地开发	18,893.24	-96.87%	7.1%	17,345.4	-97.01%	47.53%	8.19%	4.14%	0.67%
投资物业及相关服务	234,448.41	23.95%	88.12%	15,008.81	15.79%	41.13%	93.6%	0.45%	95.59%
管理输	918.66	-14.41%	0.35%	1,128	2.95%	3.09%	-22.79%	-20.71%	-0.09%

出收入									
酒店收入	8,173.78	42.4%	3.07%	1,000.06	42.96%	2.74%	87.77%	-0.04%	3.12%
其他	3,630.03	-12.38%	1.36%	2,008.22	-4.13%	5.5%	44.68%	-4.76%	0.71%
合计	266,064.12	-66.93%	100%	36,490.49	-93.89%	100%	86.29%	60.46%	100%

主要产品或服务经营情况说明

发行人所处行业为租赁和商务服务业，公司的主营业务主要围绕以“大悦城”为品牌的城市综合体的出租与经营展开，其中，购物中心、酒店以及写字楼由公司自持并运营。以大悦城购物中心为核心产品的持有型物业出租业务是公司收入和利润的主要来源。公司主营业务主要分布在北京、上海、天津等一线城市核心区域。

公司 2023 年商品房销售及一级土地开发业务板块营业收入为 18,893.24 万元，同比减少 96.87%，营业成本为 17,345.40 万元，同比减少 97.01%，毛利率为 8.19%，同比增加 4.14 个百分点，主要是由于 2022 年公司对外出售存货资产上海静安区的大悦商务中心，2023 年无相关事项所致。

投资物业及相关服务业务板块营业收入 234,448.41 万元，同比增加 23.95%，营业成本为 15,008.81 万元，同比增加 15.79%，毛利率为 93.60%，同比增加 0.45 个百分点。

管理输出业务板块营业收入 918.66 万元，同比减少 14.41%，营业成本 1,128.00 万元，同比增加 2.95%，毛利率为-22.79%，同比减少 20.71 个百分点，主要系公司轻资产管理项目经营波动所致。

酒店业务板块营业收入 8,173.78 万元，同比增加 42.40%，营业成本 1,000.06 万元，同比增加 42.96%，毛利率 87.76%，同比减少 0.05 个百分点，主要是随经济环境变化，旅游、出差等需求增加，酒店业务相应增加。

其他业务板块营业收入 3,630.03 万元，同比减少 12.38%，营业成本 2,008.22 万元，同比减少 4.13%，毛利率 44.68%，同比减少 4.76 个百分点。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	19 中粮 01
债券代码	155123.SH
债券名称	中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2019 年 01 月 07 日
起息日	2019 年 01 月 09 日
最近回售日	
到期日	2025 年 01 月 09 日
债券余额(亿元)	1.6895
票面利率(%)	3.2
还本付息方式	本债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	22 中粮 01
债券代码	149782.SZ
债券名称	中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2022 年 01 月 17 日
起息日	2022 年 01 月 19 日
最近回售日	2025 年 01 月 19 日
到期日	2027 年 01 月 19 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	3.08
还本付息方式	本债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	20 中粮 02
债券代码	149073.SZ
债券名称	中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2020 年 03 月 25 日
起息日	2020 年 03 月 27 日
最近回售日	

到期日	2025 年 03 月 27 日
债券余额（亿元）	6
票面利率（%）	3.6
还本付息方式	本债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 中粮 01
债券代码	148228.SZ
债券名称	中粮置业投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2023 年 04 月 13 日
起息日	2023 年 04 月 17 日
最近回售日	2026 年 04 月 17 日
到期日	2028 年 04 月 17 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	3.34
还本付息方式	本债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	22 中粮 02
债券代码	149783.SZ
债券名称	中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2022 年 01 月 17 日
起息日	2022 年 01 月 19 日
最近回售日	2027 年 01 月 19 日
到期日	2029 年 01 月 19 日
债券余额(亿元)	5
票面利率(%)	3.49
还本付息方式	本债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司

受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	24 中粮 01
债券代码	148570.SZ
债券名称	中粮置业投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2024 年 01 月 16 日
起息日	2024 年 01 月 18 日
最近回售日	2027 年 01 月 18 日
到期日	2029 年 01 月 18 日
债券余额(亿元)	7
票面利率(%)	3.13

还本付息方式	本债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司、招商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
报告期内永续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为永续期债： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

币种：人民币

债券简称	19 中粮 01
债券代码	155123.SH
募集资金总额（亿元）	16.6

募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还 16 中粮 01 的本金。
募集资金实际使用金额（亿元）	16.6
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	截至报告期末，本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还 16 中粮 01 的本金。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	报告期内公司募集资金专项账户运行规范
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	19 中粮 02
债券代码	155123.SH
募集资金总额（亿元）	7
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还 16 中粮 01 的本金。
募集资金实际使用金额（亿元）	7
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	截至报告期末，本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还 16 中粮 01 的本金。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	报告期内公司募集资金专项账户运行规范
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	20 中粮 02
债券代码	149073. SZ
募集资金总额（亿元）	6
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务。
募集资金实际使用金额（亿元）	6
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	截至报告期末，本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还子公司西单大悦城有限公司的贷款。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 报告期内公司募集资金专项账户运行规范
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	22 中粮 01
债券代码	149782. SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于用于置换前期已用于偿还 19 中粮 01 本金的自有资金。

募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	截至报告期末，本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于置换前期已用于偿还 19 中粮 01 本金的自有资金。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	报告期内公司募集资金专项账户运行规范
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	22 中粮 02
债券代码	149783.SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于用于置换前期已用于偿还 19 中粮 01 本金的自有资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	截至报告期末，本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于用于置换前期已用于偿还 19 中粮 01 本金的自有资金。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	报告期内公司募集资金专项账户运行规范
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	23 中粮 01
债券代码	148228.SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过 9.00 亿元用于置换前期已用于偿还 20 中粮 01 本金的自有资金，拟将不超过 1.00 亿元募集资金用于补充公司日常生产经营所需流动资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	9.82
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	截至报告期末，本期债券募集资金扣除发行费用后，9.00 亿元用于置换前期已用于偿还 20 中粮 01 本金的自有资金，0.82 亿元募集资金用于补充公司日常生产经营所需流动资金，剩余 0.18 亿元尚未使用。 截至本报告披露日，本期债券募集资金扣除发行费用后，9.00 亿元用于置换前期已用于偿还 20 中粮 01 本金的自有资金，1 亿元募集资金用于补充公司日常生产经营所需流动资金，募集资金已使用完毕。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0.18
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 报告期内公司募集资金专项账户运行规范
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
本债项是否为绿色债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

适用 不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

(一) 主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

(二) 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

五、增信措施情况

适用 不适用

六、中介机构情况

(一) 中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

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

2. 受托管理人/债权代理人

适用 不适用

债券简称	19 中粮 02、19 中粮 01、22 中粮 01、20 中粮 02、23 中粮 01、22 中粮 02、24 中粮 01
债券代码	155124.SH、155123.SH、149782.SZ、149073.SZ、148228.SZ、149783.SZ、148570.SZ
受托管理人/债权代理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦9层
受托管理人/债权代理人联系人	李文杰；郜爱龙
受托管理人/债权代理人联系方式	010-56051942

3. 评级机构

适用 不适用

债券简称	19 中粮 01、19 中粮 02、22 中粮 01、20 中粮 02、23 中粮 01、22 中粮 02、24 中粮 01
债券代码	155123.SH、155124.SH、149782.SZ、149073.SZ、148228.SZ、149783.SZ、148570.SZ
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级机构办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 6 号楼

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

信永中和会计事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2023 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师雷波涛、夏良娟签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围发生如下重大变化：

新增移出合并报表范围的公司情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	注册资 本	总资产	净资产	营业收 入	移出前 公司持 股比例 (%)	新增移 出原因	对发行 人生产 经营和 偿债能 力的影 响
北京昆庭资产管理有限公司	10.74	32.39	19.38	1.54	100%	对外转 让	通过本 次公开 挂牌转 让北京 昆庭资 产管理 有限公 司 100% 股权及 债权，

							将有利于盘活存量资产，实现资产价值最大化，回笼资金助力公司高质量发展，预计不会对公司偿债能力产生重大不利影响。
--	--	--	--	--	--	--	---

四、资产情况

(一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

项目名称	主要构成
其他应收款	往来款

投资性房地产	房屋、建筑物及土地使用权
--------	--------------

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	49,254.57	1.29%	105,736.62	-53.42%
应收账款	3,667.72	0.1%	5,925.18	-38.1%
预付款项	743.67	0.02%	1,262.69	-41.1%
其他应收款	1,016,507.7	26.69%	590,874.97	72.03%
存货	5,085	0.13%	21,076.77	-75.87%
其他流动资产	13,351.54	0.35%	24,447.52	-45.39%
递延所得税资产	1,680.39	0.04%	982.82	70.98%

发生变动的原因：

货币资金本期较上年同期减少 53.42%，主要系公司资金归集管理，计入其他应收款所致。

应收账款本期较上年同期减少 38.10%，主要系报告期内公司加强应收账款收回所致。

预付款项本期较上年同期减少 41.10%，主要系供应商结算周期波动所致。

其他应收款本期较上年同期增加 72.03%，主要系公司资金归集管理增加所致。

存货本期较上年同期减少 75.87%，主要是由于上海新兰项目车位销售导致存货下降。

其他流动资产本期较上年同期减少 45.39%，主要是由于上海新兰项目预缴企业所得税结转所致。

递延所得税资产本期较上年同期增加 70.98%，主要是由于预提费用等相关会计数据波动导致的变化，整体金额较小。

(二) 资产受限情况

资产受限情况概述

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该 类别资产账面价值 的比例 (%)
投资性房地产	250.24	103.27	103.27	41.27%
合计	250.24	103.27	——	——

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

单位：元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如 有)	受限金额	受限原因	对发行人可能 产生的影响
大悦城(天 津)有限公司 北区购物中心	4,818,000,000	4,818,000,000	3,748,885,800	抵押贷款	无
北京朝阳大悦 城房屋建筑 物、土地使用 权	6,578,000,000	6,578,000,000	6,578,000,000	抵押贷款	无

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 0 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万，回收 0 万，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 0 万元，占报告期末公司净资产比例为 0% ，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

(一) 有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 386,224.49 万元和 396,492.05 万元，报告期内有息债务余额同比变动 2.66%。

具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	0	0	0	0	0%
公司信用类 债券	0	7	0	32.65	39.65	100%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债 务	0	0	0	0	0	0%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 396,492.05 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。除上述外，报告期末发行人口径存续的永续中票本金余额 30 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 579,234.15 万元 和 480,295.39 万元，报告期内有息债务余额同比变动-17.08%。

具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内 (含)	6个月(不含)至1年 (含)	超过1年 (不含)		
银行贷款	0	0.98	7.4	0	8.38	17.45%
公司信用类 债券	0	7	0	32.65	39.65	82.55%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	0	0	0%
其他有息债 务	0	0	0	0	0	0%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 396,492.05 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。除上述外，报告期末发行人合并口径存续的永续中票本金余额 30 亿元。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2024 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

(二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

(三) 负债变动情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
合同负债	1,428.12	0.12%	909.88	56.96%
应交税费	55,179.32	4.68%	4,628.5	1,092.16%

其他流动负债	26.66	0%	17.46	52.69%
长期借款	0	0%	156,230.25	-100%

发生变动的原因：

合同负债本期较上年同期增加 56.96%，主要是由于西单酒店收的会员卡预充值和天津大悦城预收的物业费变化所致。

应交税费本期较上年同期增加 1,092.16%，主要系企业所得税增加所致。

其他流动负债本期较上年同期增加 52.69%，主要系待转销项税额增加所致。

长期借款本期较上年同期减少 100%，主要系公司偿还部分长期借款，全部长期借款计入一年内到期的非流动负债所致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司存在可对抗第三人的优先偿付负债的情况：

单位：亿元 币种：人民币

涉及金额	发生原因	到期时间（如有）	对发行人偿债能力可能产生的影响
740,000,000	抵押贷款	2024 年 12 月 24 日	无
98,000,000	抵押贷款	2024 年 06 月 21 日	无

七、重要子公司或参股公司情况

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	西单大悦城有限公司		
发行人持股比例（%）	100%		
主营业务运营情况	商业物业运营		
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额	
主营业务收入	7.48	8.4	
主营业务利润	7.11	8.02	

净资产	80.1	79.26
总资产	115.59	127.02

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	上海新兰房地产开发有限公司	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	房地产开发	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	4.58	62.3
主营业务利润	2.22	3.79
净资产	58.96	64.78
总资产	72.24	87.58

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	大悦城（天津）有限公司	
发行人持股比例 (%)	73.36%	
主营业务运营情况	房地产开发	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	5.6	3.98
主营业务利润	494	3.32
净资产	34.48	33.93
总资产	54.15	53.36

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	北京弘泰基业商业管理有限公司	
发行人持股比例 (%)	90%	
主营业务运营情况	商业物业运营	

	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	7.16	5.37
主营业务利润	7.12	5.43
净资产	54.98	53.18
总资产	74.94	71.37

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 0 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 33,418.58 万元，占报告期末净资产比例为 1.27%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10% 的情形。

上海新兰房地产开发有限公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止，截至 2023 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 33,418.58 万元，由于截至目前承购人未发生违约，上海新兰房地产开发有限公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十、重大未决诉讼情况

2023 年，北京福缘亭餐饮有限公司（以下简称“福缘亭”）与北京弘泰基业商业管理有限公司（以下简称“弘泰基业”）就房屋租赁纠纷向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，请求法院判令：福缘亭以受公共卫生事件影响经营不善欠付弘泰基业租金，弘泰基业采取了封铺措施，现福缘亭起诉要求弘泰基业履行公共卫生事件期间租金减免义务并调低租金，赔偿其因封铺造成的经营损失。款项合计 2,003,500.00 元。

经一审判决，福缘亭支付弘泰基业约 30.57 万元（主要是欠款、拆除费）、弘泰基业退还福缘亭保证金和押金 6 万元、赔偿封铺损失 5 万，共约 11 万，拟进行二审。

2023 年，北京局气戊辰餐厅（有限合伙）（以下简称“局气戊辰”）与北京弘泰基业商业管理有限公司（以下简称“弘泰基业”）就房屋租赁纠纷向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，请求法院判令：局气戊辰以 2020 年受公共卫生事件防控影响以及国家政策为由要求免除租金，另外局气戊辰认为弘泰基业在未与局气戊辰进行沟通的情况将局气戊辰餐

厅内的装修和物品进行拆除和清理，造成物品损失，诉至法院要求退还保证金、免除租金，赔偿损失。款项合计 2,147,000.00 元。

该案件处于一审判决中。

2023 年，有喜科技（北京）有限公司（以下简称“有喜科技”）与北京弘泰基业商业管理有限公司（以下简称“弘泰基业”）就房屋租赁纠纷向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，请求法院判令：有喜科技以弘泰基业隐瞒租赁房屋无法用于商业用途的重大事实、无法办理经营所需行政审批手续，致使合同目的不能实现，提出确认解除合同、退还保证金、赔偿损失等诉请。款项合计 20,800,000.00 元

2024 年 1 月 3 日，经朝阳区人民法院一审判决，驳回有喜科技全部诉讼请求，且有喜科技赔偿被告 78 万元。

2023 年，北京云图映画影视传媒有限公司（以下简称“U2”）与北京弘泰基业商业管理有限公司（以下简称“弘泰基业”）就财产损害赔偿纠纷向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，请求法院判令：弘泰基业与 U2 于 2021 年 6 月签署了《朝阳大悦城购物中心运营期商铺租赁合同》及相关补充协议（以下简称“租赁合同”）约定，U2 承租弘泰基业位于北京市朝阳区的朝阳大悦城购物中心 10F-02、11F-02 号商铺，经营 U2 艺术馆品牌，租赁期限自 2021 年 7 月 4 日起至 2026 年 7 月 3 日止；2023 年 6 月，接北京市朝阳区人民法院传票通知，U2 将弘泰基业起诉至朝阳区人民法院，案由为“财产损害赔偿纠纷”，U2 主张系因 2022 年 8 月 23 日凌晨 1 时 14 分，弘泰基业进行消防测试，事先未通知 U2 方，且事后无应急预案，导致 U2 方承租商铺内消防喷淋管网发生爆裂，由于是主水管破裂因此产生巨大水量，凌晨 3:05 分方才将爆裂的消防栓主水管弯头修复，致使店铺大面积被淹、被泡，给 U2 方造成巨大财产损失，至今无法开业。为此，U2 主张要求弘泰基业赔偿建筑结构损失 4,638,494.00 元、设备损失 635,011.00 元、艺术品展览损失 2,112,390.27 元、综合运营损失 4,578,577.74 元，合计 11,964,473.01 元。

弘泰基业提出，租赁合同纠纷和财产损害赔偿纠纷本身就是两个不同的法律关系，不能混为一谈。如果 U2 认为漏水导致其有损失，U2 应当向导致漏水的致害方追偿；如其认为应由弘泰基业赔偿，也可以向弘泰基业追偿；但不能成为其拖欠租金及各种能源费用的借口。实际上 U2 也已经提起财产损害赔偿诉讼。2023 年 5 月 24 日，弘泰基业向 U2 送达解除合同通知，但 U2 未按通知要求将租赁商铺恢复原状返还弘泰基业；2023 年 6 月 22 日-23 日，U2 将租赁商铺内所有可移动物品搬离，但仍未与弘泰基业办理返还租赁商铺的交接手续。2023 年 8 月 2 日，U2 诉弘泰基业财产损害赔偿案件【案号：（2023）京 0105 民初 34131 号】开庭，U2 要求进行漏水因果关系鉴定及损失鉴定，弘泰基业已经请求法庭当庭示明，U2 尚未与弘泰基业办理交接手续，现商铺依旧空置，因进行鉴定需要保持租赁商铺原状，由此造成的房屋持续空置损失应由 U2 承担；U2 当庭表示同意承担。款项合计 9,306,500.00 元。

原案件裁定 U2 撤诉，现对方重新起诉，案件材料暂未收到。

2023 年，北京官金珠宝有限公司（以下简称“官金珠宝”）与北京弘泰基业商业管理有限公司（以下简称“弘泰基业”）就房屋租赁合同纠纷向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，请求法院判令：2022 年 4 月，官金珠宝与弘泰基业、永旺商业有限公司北京朝阳分公司签署租赁合同，租期 2024 年 4 月 30 日。因弘泰基业将官金珠宝区域于 2023 年 2 月 19 日进行封闭改造，要求官金珠宝撤场，导致无法继续开展经营活动。官金珠宝对此不服，认为弘泰基业构成根本违约，要求继续履行合同，以及赔偿损失 10 万元；2023 年 9 月 14 日，官金珠宝当庭变更诉讼请求为：1、判令双方租赁合同解除；2、退还保证金 154,235.85 元；3、赔偿员工离职补偿金 124,500.00 元；4、赔偿品牌授权费 60,000.00 元；

5、赔偿装修损失 238,000.00 元；6、货品损失 150 万元；7、赔偿经营损失（按实际评估金额为准）。款项合计 2,170,500.00 元。

该案件处于一审过程中。

2014 年 11 月 13 日，上海新兰房地产开发有限公司与中建三局集团有限公司签订《合同协议书》，约定由中建三局集团有限公司承建二期南项目，并由双方进行工程款资金结算。建设过程中，中建三局集团有限公司就项目外立面工程对外分包，外立面施工单位深圳市三鑫幕墙工程有限公司与上海新塔星石材发展有限公司（以下简称原告）签订一标段(1#、2#楼)分包合同，合同暂定总价为 1,689.83 万元，原告因未取得所供石材全部价款为由对上海新兰房地产开发有限公司提起诉讼（案件一，案号:(2021)沪 0106 民初 17814 号）；外立面施工单位武汉凌云建筑装饰工程有限公司与原告签订二标段(3#、4#楼)分包合同，合同暂定总价为 1,833.69 万元，原告因未取得所供石材全部价款为由对上海新兰房地产开发有限公司提起诉讼（案件二，案号:(2021)沪 0106 民初 17811 号）；外立面施工单位中建三局装饰有限公司与原告签订二标段(5#楼)分包合同，合同暂定总价为 960.37 万元，原告因未取得所供石材全部价款为由对上海新兰房地产开发有限公司提起诉讼（案件三，案号:(2021)沪 0106 民初 17813 号）。原告起诉上海新兰房地产开发有限公司要求支付其尚未结算货款合计 2,389.81 万元，此外，原告在上诉三案的诉求中，要求上海新兰房地产开发有限公司按照同期贷款利率（5 年期以上）标准的 4 倍支付逾期付款利息。

根据上海静安区民事裁定书，上述案件为同一种类，并入(2021)沪 0106 民初 17811 号进行审理。

截至 2023 年 12 月 31 日，上述三案已二审判决（案号：（2022）沪 02 民终 10025 号），判决结果为：原告上诉请求不能成立，应予驳回。

上海新兰房地产开发有限公司就上述合同纠纷三案聘请北京炜衡（上海）律师事务所意见出具法律意见书：“一审判决及二审判决基于贵司与新塔星公司之间不存在合同法律关系为由驳回新塔星公司的诉讼请求，但并未对贵司是否已足额支付石材款项的事实进行审查。因贵司无法与新塔星达成和解，新塔星公司可能起诉分包单位，并将贵司追加为第三人参与诉讼，以查明相关款项的支付情况。综上所述，承办律师认为，贵司就本案争议所涉未付石材款，仍存在较大可能性被要求向相对方履行相应支付义务。”

综上所述，公司出于谨慎性原则，仍对该或有事项确认预计负债。上海新兰房地产开发有限公司就上述合同纠纷三案曾于 2021 年 9 月聘请北京炜衡（上海）律师事务所意见出具法律意见书，基于该法律意见书，截至 2023 年 12 月 31 日，上海新兰房地产开发有限公司累计补提应付货款 976.73 万元及利息 1,027.69 万元，合计 2,004.42 万元在预计负债科目列示。

十一、绿色债券专项信息披露

绿色债券募投项目整体环境效益

不适用

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度发生变更的情况：

2023 年 5 月，根据上海证券交易所发布的《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》、深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所公司债券存续期监管业务指引第 2 号——临时报告》，公司更新了《中粮置业投资有限公司公司债券信息披露管理制度》，不会对投资人产生重大不利影响。

第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	是	已披露报告期	2023 年度报告、2022 年度报告
是否经审计	是	已审计报告期	2023 年度报告、2022 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	492,545,694.73	1,057,366,153.57
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	36,677,160.72	59,251,838.4
应收款项融资		
预付款项	7,436,710.12	12,626,929.3
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	10,165,076,954.5	5,908,749,722.45
其中：应收利息		

应收股利	97,398,126.83	240,202,113.91
买入返售金融资产		
存货	50,849,992.34	210,767,667.99
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	133,515,441.83	244,475,192.49
流动资产合计	10,886,101,954.24	7,493,237,504.2
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,637,176,259.28	1,672,112,591.4
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	25,024,000,000	27,999,000,000
固定资产	388,879,512.11	438,649,839.41
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	5,937,036.12	7,361,924.78
无形资产	126,043,984.97	139,506,878.51
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	1,325,555.92	1,532,136.07
递延所得税资产	16,803,858.18	9,828,173
其他非流动资产		
非流动资产合计	27,200,166,206.58	30,267,991,543.17
资产总计	38,086,268,160.82	37,761,229,047.37
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	992,274,053.24	1,003,521,865.43
预收款项	122,512,398.58	144,594,105.56
合同负债	14,281,216.48	9,098,808.06
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	35,147,959.83	42,057,187.54
应交税费	551,793,203.87	46,284,978.35
其他应付款	1,299,999,273.85	1,541,325,759.57
其中：应付利息	120,498,938.2	122,475,781.76

应付股利	158,802,703	295,241,142.82
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,539,485,475.63	1,268,871,709.42
其他流动负债	266,636.68	174,626.95
流动负债合计	4,555,760,218.16	4,055,929,040.88
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		1,562,302,540
应付债券	3,264,939,357.63	2,962,579,193.22
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,152,683.9	6,623,662.85
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	31,905,381.74	28,775,585.34
递延收益		
递延所得税负债	3,940,988,150.7	4,129,166,569.08
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,242,985,573.97	8,689,447,550.49
负债合计	11,798,745,792.13	12,745,376,591.37
所有者权益：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000	5,000,000,000

其他权益工具	4,367,680,552.16	4,367,680,552.16
其中：优先股		
永续债	4,367,680,552.16	4,367,680,552.16
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	63,817,256.79	63,817,256.79
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	15,384,618,036.41	14,103,885,845.99
归属于母公司所有者权益合计	24,816,115,845.36	23,535,383,654.94
少数股东权益	1,471,406,523.33	1,480,468,801.06
所有者权益合计	26,287,522,368.69	25,015,852,456
负债和所有者权益总计	38,086,268,160.82	37,761,229,047.37

法定代表人：吴立鹏主管会计工作负责人：刘佳会计机构负责人：刘佳

（二） 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	433,491,807.99	407,231,057.43
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		

应收款项融资		
预付款项	180,000	
其他应收款	6,384,448,307.99	4,044,902,483.7
其中：应收利息		
应收股利	1,313,918,126.83	240,202,113.91
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		
流动资产合计	6,818,120,115.98	4,452,133,541.13
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,153,378,218.17	10,188,314,550.29
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	227,946.6	227,946.6
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	806,212.8	1,215,514.29
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,154,412,377.57	10,189,758,011.18
资产总计	16,972,532,493.55	14,641,891,552.31
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
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	452,711.97	431,596.93
应交税费	823,108.87	127,383.83
其他应付款	1,609,846,070.6	917,285,225.06
其中：应付利息	119,632,452.76	117,675,837.74
应付股利	59,278,703	279,197,142.82
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	699,981,163.73	899,665,714.27
其他流动负债		

流动负债合计	2,311,103,055.17	1,817,509,920.09
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,264,939,357.63	2,962,579,193.22
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	3,264,939,357.63	2,962,579,193.22
负债合计	5,576,042,412.8	4,780,089,113.31
所有者权益：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000	5,000,000,000
其他权益工具	4,367,680,552.16	4,367,680,552.16
其中：优先股		
永续债	4,367,680,552.16	4,367,680,552.16
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	352,364,963.91	12,940,718.06
未分配利润	1,401,711,526.92	206,448,131.02
所有者权益合计	11,396,490,080.75	9,861,802,439
负债和所有者权益总计	16,972,532,493.55	14,641,891,552.31

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	2,660,641,213.89	8,046,473,828.83
其中：营业收入	2,660,641,213.89	8,046,473,828.83
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,188,395,875.12	6,891,012,238.63
其中：营业成本	364,904,918.63	5,968,770,525.35
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	266,814,424.86	235,601,947.61
销售费用	176,572,784.52	241,123,697.11

管理费用	270,135,590.41	213,438,074.95
研发费用		
财务费用	109,968,156.7	232,077,993.61
其中：利息费用	199,433,437.5	247,388,018.85
利息收入	91,481,497.85	23,111,764.2
加：其他收益	10,710,487.47	6,346,061.96
投资收益（损失以“-”号填列）	1,452,155,063.38	37,084,218.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	62,461,794.71	37,084,218.93
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-24,788,335.19	-160,844,438.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,231,148.37	-2,044,938.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号	2,911,553,702.8	1,036,002,494.39

填列)		
加：营业外收入	17,168,605.75	45,123,455.8
减：营业外支出	2,793,046	2,479,499.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,925,929,262.55	1,078,646,450.76
减：所得税费用	874,661,096.62	291,208,288.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,051,268,165.93	787,438,162.42
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,051,268,165.93	787,438,162.42
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. 归属于母公司所有者的净利润	1,930,913,723.03	719,908,595.37
2. 少数股东损益	120,354,442.9	67,529,567.05
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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,051,268,165.93	787,438,162.42
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,930,913,723.03	719,908,595.37

归属于少数股东的综合收益总额	120,354,442.9	67,529,567.05
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：吴立鹏 主管会计工作负责人：刘佳 会计机构负责人：刘佳

（四） 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	0	0
减：营业成本	0	0
税金及附加	704,042.9	670,785.81
销售费用		
管理费用	3,853,723.04	6,629,924
研发费用		
财务费用	39,684,827.05	98,610,035.62
其中：利息费用	160,093,545.04	154,476,478.6
利息收入	122,009,983.18	63,068,553.7
加：其他收益	129,972.65	765.76
投资收益（损失以“-”号填列）	2,228,981,794.71	59,062,218.93
其中：对联营企业和合	62,461,794.71	37,084,218.93

营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	2,184,869,174.37	-46,847,760.74
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,184,869,174.37	-46,847,760.74
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,184,869,174.37	-46,847,760.74
（一）持续经营净利润（净亏	2,184,869,174.37	-46,847,760.74

损以“-”号填列)		
(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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值		

准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	2,184,869,174.37	-46,847,760.74
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 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	2,245,469,341.97	7,668,437,409.92
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现		

金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		14,261,909.19
收到其他与经营活动有关的现金	23,109,338,255.65	13,166,961,641.67
经营活动现金流入小计	25,354,807,597.62	20,849,660,960.78
购买商品、接受劳务支付的现金	338,968,705.31	1,049,800,798.74
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	181,415,324.27	181,201,798.2
支付的各项税费	566,326,628.07	851,048,983.78
支付其他与经营活动有关的现金	22,131,885,175.44	15,500,736,159.45

经营活动现金流出小计	23,218,595,833.09	17,582,787,740.17
经营活动产生的现金流量净额	2,136,211,764.53	3,266,873,220.61
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	246,045,855.28	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,805	7,383.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,389,645,835.47	
收到其他与投资活动有关的现金	807,000,000	
投资活动现金流入小计	4,442,693,495.75	7,383.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	101,587,312.69	42,833,907.95
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	4,893,022,000	
投资活动现金流出小计	4,994,609,312.69	42,833,907.95
投资活动产生的现金流量净额	-551,915,816.94	-42,826,524.56
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	1,500,000,000
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,867,000,000	2,200,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,367,000,000	3,700,000,000
偿还债务支付的现金	2,859,069,047	4,573,405,351.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,076,307,541.9	390,731,607.77
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	1,535,653,723.91	1,515,055,036.35
筹资活动现金流出小计	5,471,030,312.81	6,479,191,995.4
筹资活动产生的现金流量净额	-2,104,030,312.81	-2,779,191,995.4
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	-519,734,365.22	444,854,700.65
加：期初现金及现金等价物余额	1,012,280,059.95	567,425,359.3
六、期末现金及现金等价物余额	492,545,694.73	1,012,280,059.95

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 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		
收到其他与经营活动有关的现金	7,269,134,241.47	2,687,908,259.55
经营活动现金流入小计	7,269,134,241.47	2,687,908,259.55
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	10,095,542.15	12,318,600.31
支付的各项税费	5,921,995.61	6,011,324.92
支付其他与经营活动有关的现金	5,932,555,802.83	2,717,474,742.44
经营活动现金流出小计	5,948,573,340.59	2,735,804,667.67
经营活动产生的现金流量净额	1,320,560,900.88	-47,896,408.12
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	1,295,178,249.6	124,961,775.93
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	3,268,994,471.21	1,656,485,833.79
投资活动现金流入小计	4,564,172,720.81	1,781,447,609.72

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		
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	5,842,016,471.21	330,000,000
投资活动现金流出小计	5,842,016,471.21	330,000,000
投资活动产生的现金流量净额	-1,277,843,750.4	1,451,447,609.72
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	1,500,000,000
取得借款收到的现金	1,000,000,000	1,500,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,467,000,000	
筹资活动现金流入小计	3,967,000,000	3,000,000,000
偿还债务支付的现金	900,000,000	2,191,050,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,021,326,789.1	296,310,527.82
支付其他与筹资活动有关的现金	2,062,129,610.82	1,513,127,991.75
筹资活动现金流出小计	3,983,456,399.92	4,000,488,519.57
筹资活动产生的现金流量净额	-16,456,399.92	-1,000,488,519.57
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	26,260,750.56	403,062,682.03
加：期初现金及现金等价物余额	407,231,057.43	4,168,375.4
六、期末现金及现金等价物余额	433,491,807.99	407,231,057.43

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	中粮置业投资有限公司
具体地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层
查阅网站	www.sse.com.cn、www.szse.cn

(本页无正文，为《中粮置业投资有限公司公司债券年度报告(2023 年)》盖章页)



附件一、发行人财务报告

中粮置业投资有限公司
2023 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	1-3
公司财务报告	
— 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
— 财务报表附注	13-87



审计报告

XYZH/2024BJAA22B0129

中粮置业投资有限公司

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2023年12月31日的合并及母公司资产负债表,2023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2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023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2023年公司债券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

中粮置业公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报





审计报告（续）

XYZH/2024BJAA22B0129
中粮置业投资有限公司

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。





审计报告（续）

XYZH/2024BJAA22B0129
中粮置业投资有限公司

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)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 北京

二〇二四年四月二十六日



合并资产负债表

2023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	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	492,545,694.73	1,057,366,153.57
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	36,677,160.72	59,251,838.40
应收款项融资			
预付款项	六、3	7,436,710.12	12,626,929.30
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、4	10,165,076,954.50	5,908,749,722.45
其中：应收利息			
应收股利	六、4	97,398,126.83	240,202,113.91
买入返售金融资产			
存货	六、5	50,849,982.34	210,767,667.99
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	133,515,441.83	244,475,192.49
流动资产合计		10,886,101,954.24	7,493,237,504.20
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、7	1,637,176,259.28	1,672,112,591.40
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	25,024,000,000.00	27,999,000,000.00
固定资产	六、9	388,879,512.11	438,649,839.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、10	5,937,036.12	7,361,924.78
无形资产	六、11	126,043,984.97	139,506,878.51
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、12	1,735,555.92	1,732,130.07
递延所得税资产	六、13	16,803,858.18	9,828,173.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		27,200,166,206.58	30,267,991,543.17
资产总计		38,086,268,160.82	37,761,229,047.37

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the Chief Accounting Officer.

会计机构负责人：

Handwritten signature of the Accounting Officer.



合并资产负债表 (续)
2023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

	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、14	992,274,053.24	1,003,521,865.43
预收款项	六、15	122,512,388.58	144,594,105.96
合同负债	六、16	14,281,216.48	8,098,808.06
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	六、17	36,147,958.83	42,057,187.54
应交税费	六、18	551,793,203.87	46,284,876.35
其他应付款	六、19	1,298,999,273.85	1,541,325,759.57
其中: 应付利息	六、19	120,498,838.20	122,475,781.76
应付股利	六、19	158,802,703.00	295,241,142.82
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、20	1,539,485,475.63	1,268,871,709.42
其他流动负债	六、21	266,636.68	174,626.95
流动负债合计		4,655,760,218.16	4,055,929,040.88
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	六、22		1,562,302,540.00
应付债券	六、23	3,264,939,357.63	2,962,578,193.22
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	六、24	5,152,683.90	6,623,662.85
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、25	31,905,361.74	28,775,585.34
递延收益			
递延所得税负债	六、13	3,940,868,150.70	4,129,166,569.08
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,242,955,573.97	8,685,447,650.49
负债合计		11,798,745,792.13	12,745,376,691.37
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	4,367,680,552.16	4,367,680,552.16
其中: 优先股			
永续债		4,367,680,552.16	4,367,680,552.16
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			
一般风险准备			
未分配利润	六、29	15,384,818,036.41	14,103,885,845.89
归属于母公司所有者权益合计		24,816,115,845.36	23,535,383,654.34
少数股东权益		1,471,406,523.33	1,480,468,601.05
所有者权益合计		26,287,522,368.69	25,015,852,456.00
负债和所有者权益总计		38,086,268,160.82	37,761,229,047.37

法定代表人:



主管会计工作负责人:

刘经

会计机构负责人:

刘经



母公司资产负债表

2023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	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		433,491,807.99	407,231,057.43
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		180,000.00	
其他应收款	十二、1	6,384,448,307.99	4,044,902,483.70
其中：应收利息			
应收股利	十二、1	1,313,918,126.83	240,202,113.91
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			
流动资产合计		6,818,120,115.98	4,452,133,541.13
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、2	10,153,378,218.17	10,188,314,550.29
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		227,946.60	227,946.60
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		806,212.80	1,215,514.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,154,412,377.57	10,189,758,011.18
资产总计		16,972,532,493.55	14,641,891,552.31

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.



母公司资产负债表 (续)
2023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	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
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		452,711.97	431,596.93
应交税费		823,108.87	127,383.83
其他应付款		1,609,846,070.60	917,285,225.06
其中: 应付利息		119,632,452.76	117,675,837.74
应付股利		59,278,703.00	279,197,142.82
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		699,981,163.73	899,665,714.27
其他流动负债			
流动负债合计		2,311,103,055.17	1,817,509,920.09
非流动负债:			
长期借款			
应付债券		3,264,939,357.63	2,962,579,193.22
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		3,264,939,357.63	2,962,579,193.22
负 债 合 计		5,576,042,412.80	4,780,089,113.31
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		4,367,680,552.16	4,367,680,552.16
其中: 优先股			
永续债		4,367,680,552.16	4,367,680,552.16
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		352,354,963.91	12,940,718.06
未分配利润		1,401,711,526.92	206,448,131.02
所有者权益合计		11,396,490,080.75	9,861,802,439.00
负债和所有者权益总计		16,972,532,493.55	14,641,891,552.31

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)



合并利润表

2023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	2023年12月 31日	2022年12月 31日
一、营业总收入		2,660,641,213.89	8,046,473,828.83
其中：营业收入	六、30	2,660,641,213.89	8,046,473,828.83
二、营业总成本		1,188,395,875.12	6,891,012,238.63
其中：营业成本	六、30	364,904,918.63	5,968,770,525.35
税金及附加	六、31	266,814,424.86	235,601,947.61
销售费用	六、32	176,572,784.52	241,123,697.11
管理费用	六、33	270,135,590.41	213,438,074.95
研发费用			
财务费用	六、34	109,968,156.70	232,077,993.61
其中：利息费用	六、34	199,433,437.50	247,388,018.85
利息收入	六、34	91,481,497.85	23,111,764.20
加：其他收益	六、35	10,710,487.47	6,346,061.96
投资收益（损失以“-”号填列）	六、36	1,452,155,063.38	37,084,218.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、36	62,461,794.71	37,084,218.93
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）	六、37	-24,788,335.19	-160,844,458.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、38	1,231,148.37	-2,044,938.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,911,553,702.80	1,036,002,494.39
加：营业外收入	六、39	17,168,605.75	45,123,455.80
减：营业外支出	六、40	2,793,046.00	2,479,499.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,925,929,262.55	1,078,646,450.76
减：所得税费用	六、41	874,661,096.62	291,208,288.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,051,268,165.93	787,438,162.42
（一）按经营持续性分类		2,051,268,165.93	787,438,162.42
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,051,268,165.93	787,438,162.42
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		2,051,268,165.93	787,438,162.42
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,930,913,723.03	719,908,595.37
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		120,354,442.90	67,529,567.05
七、综合收益总额		2,051,268,165.93	787,438,162.42
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,930,913,723.03	719,908,595.37
归属于少数股东的综合收益总额		120,354,442.90	67,529,567.05

法定代表人：



主管会计工作负责人：

刘红

会计机构负责人：

刘红



母公司利润表

2023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	2023年12月 31日	2022年12月 31日
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		704,042.90	670,785.81
销售费用			
管理费用		3,853,723.04	6,629,924.00
研发费用			
财务费用		39,684,827.05	98,610,035.62
其中：利息费用		160,093,545.04	154,476,478.60
利息收入		122,009,983.18	63,068,553.70
加：其他收益		129,972.65	765.76
投资收益（损失以“-”号填列）	十二. 3	2,228,981,794.71	59,062,218.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十二. 3	62,461,794.71	37,084,218.93
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		2,184,869,174.37	-46,847,760.74
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,184,869,174.37	-46,847,760.74
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,184,869,174.37	-46,847,760.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,184,869,174.37	-46,847,760.74
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、综合收益总额		2,184,869,174.37	-46,847,760.74

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting supervisor.

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.



合并现金流量表
2023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	2023年12月 31日	2022年12月 31日
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		2,245,469,341.97	7,668,437,409.92
收到的税费返还			14,261,909.19
收到其他与经营活动有关的现金		23,109,338,255.65	13,166,961,641.67
经营活动现金流入小计		25,354,807,597.62	20,849,660,960.78
购买商品、接受劳务支付的现金		338,968,705.31	1,049,800,798.74
支付给职工以及为职工支付的现金		181,415,324.27	181,201,798.20
支付的各项税费		566,326,628.07	851,048,983.78
支付其他与经营活动有关的现金		22,131,885,175.44	15,500,736,159.45
经营活动现金流出小计		23,218,589,833.09	17,582,787,740.17
经营活动产生的现金流量净额		2,136,217,764.53	3,266,873,220.61
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		246,045,855.28	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,805.00	7,383.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,389,645,835.47	
收到其他与投资活动有关的现金		807,000,000.00	
投资活动现金流入小计		4,442,693,495.75	7,383.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		101,587,312.69	42,833,907.95
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		4,893,022,000.00	
投资活动现金流出小计		4,994,609,312.69	42,833,907.95
投资活动产生的现金流量净额		-551,915,816.94	-42,826,524.56
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	1,500,000,000.00
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		1,867,000,000.00	2,200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,367,000,000.00	3,700,000,000.00
偿还债务所支付的现金		2,859,069,047.00	4,573,405,351.28
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		1,076,307,541.90	390,731,607.77
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		1,535,653,723.91	1,515,055,036.35
筹资活动现金流出小计		5,471,030,312.81	6,479,191,995.40
筹资活动产生的现金流量净额		-2,104,030,312.81	-2,779,191,995.40
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	六、42	-519,734,365.22	444,854,700.65
加：期初现金及现金等价物余额	六、42	1,012,280,059.95	567,425,359.30
六、期末现金及现金等价物余额	六、42	492,545,694.73	1,012,280,059.95

法定代表人



主管会计工作负责人

Handwritten signature of the accounting officer.

会计机构负责人

Handwritten signature of the accounting officer.



母公司现金流量表
2023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	2023年12月 31日	2022年12月 31日
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			
收到其他与经营活动有关的现金		7,269,134,241.47	2,687,908,259.55
经营活动现金流入小计		7,269,134,241.47	2,687,908,259.55
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		10,095,542.15	12,318,600.31
支付的各项税费		5,921,995.61	6,011,324.92
支付其他与经营活动有关的现金		5,932,555,802.83	2,717,474,742.44
经营活动现金流出小计		5,948,573,340.59	2,735,804,667.67
经营活动产生的现金流量净额		1,320,560,900.88	-47,896,408.12
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		1,295,178,249.50	124,961,775.93
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		3,268,994,471.21	1,656,485,833.79
投资活动现金流入小计		4,564,172,720.71	1,781,447,609.72
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			
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		5,842,016,471.21	330,000,000.00
投资活动现金流出小计		5,842,016,471.21	330,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,277,843,750.40	1,451,447,609.72
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	1,500,000,000.00
取得借款收到的现金		1,000,000,000.00	1,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,467,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		3,967,000,000.00	3,000,000,000.00
偿还债务支付的现金		900,000,000.00	2,191,050,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,021,326,789.10	296,310,527.82
支付其他与筹资活动有关的现金		2,052,129,610.82	1,513,127,991.75
筹资活动现金流出小计		3,983,456,399.92	4,000,488,519.57
筹资活动产生的现金流量净额		-16,456,399.92	-1,000,488,519.57
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		26,260,750.56	403,062,682.03
加：期初现金及现金等价物余额		407,231,057.43	4,168,375.40
六、期末现金及现金等价物余额		433,491,807.99	407,231,057.43

法定代表人：



主管会计工作负责人：

刘经

会计机构负责人：

刘经



合并所有者权益变动表（续）
2023年12月31日

项目	2023年度										所有者权益合计
	归属母公司所有者权益										
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
一、上年年末余额	5,000,000.00	4,387,660,952.18	63,817,256.79		13,832,116,200.05		20,093,614,137.06		1,620,891,234.01		24,464,575,271.01
二、本年年初余额	5,000,000.00	4,387,660,952.18	63,817,256.79		13,832,116,200.05		20,093,614,137.06		1,620,891,234.01		24,464,575,271.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					471,766,517.94		471,766,517.94		56,267,567.05		531,777,044.99
（一）综合收益总额					718,006,565.37		718,006,565.37		67,529,581.95		785,536,147.32
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的资本											
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											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积					-246,139,077.43		-246,139,077.43		-622,000.00		-246,761,077.43
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者分配的利润					-246,139,077.43		-246,139,077.43		-622,000.00		-246,761,077.43
（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. 盈余公积转增专项储备											
4. 盈余公积弥补亏损											
5. 专项储备弥补亏损											
（五）其他											
四、本年年末余额	5,000,000.00	4,387,660,952.18	63,817,256.79		14,103,882,717.99		20,565,380,654.84		1,680,488,801.06		22,245,869,455.90



王印立
公司法定代表人

王印立
财务总监

王印立
财务总监



母公司所有者权益变动表
2023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	2023年度				未分配利润	其他	所有者权益合计				
	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	
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	5,000,000,000.00				274,733,037.76		12,940,718.05	205,448,131.02			9,881,802,439.00
加：会计政策变更		4,387,880,152.16									
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	5,000,000,000.00	4,387,880,152.16			274,733,037.76		12,940,718.05	205,448,131.02			9,881,802,439.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							339,424,245.85	1,195,263,385.90			1,534,687,641.75
（一）综合收益总额								2,184,869,174.37			2,184,869,174.37
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的资本											
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							339,424,245.85	-886,005,778.47			-546,581,532.62
2.对所有者分配的股利							339,424,245.85	-339,424,245.85			
3.其他								-450,161,532.02			-650,161,532.02
（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.盈余公积转增资本公积											
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	4,387,880,152.16			274,733,037.76		332,354,963.91	1,401,714,526.92			11,386,490,000.75

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)



母公司所有者权益变动表 (续)
2023年12月 31日

单位: 人民币元

项	年初余额		2023年度		其他	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股						
一、上年年末余额	5,000,000,000.00		274,733,037.76				12,940,719.06	501,434,969.19		10,159,709,277.17
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		274,733,037.76				12,940,719.06	501,434,969.19		10,159,709,277.17
三、本年年末余额 (减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额		4,397,690,532.16								4,397,690,532.16
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的资本										
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. 对所有者进行分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(股本)										
2. 盈余公积转增资本(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										
(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	4,397,690,532.16	274,733,037.76				12,940,719.06	208,448,131.02		9,961,092,499.00

法定代表人: 

财务总监: 

审计委员会: 

信息披露负责人: 



法定代表人: 



中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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、公司的基本情况

1、历史沿革

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；法定代表人吴立鹏；公司下属五家控股子公司，一家参股公司；所处行业为投资与资产管理；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。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

公司主营业务包括出租业务、房地产销售业务、物业业务、酒店公寓业务等四大板块。

3、母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为佑城有限公司,最终控制股东为中粮集团。公司下属控股子公司共 5 家,为北京弘泰基业商业管理有限公司(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)。

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、财务报告的批准报出

本集团财务报告的批准报出者为董事会,批准报出日为 2024 年 04 月 26 日。

二、合并财务报表范围

本集团纳入合并范围的子公司共 5 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

本集团至本报告期末起至少 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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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. 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. 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。

6. 合并财务报表的编制方法

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。

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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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:

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;摊余成本进行后续计量。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产,按照实际利率法摊销、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: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。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失,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: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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

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：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，本集团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，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值，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同时符合下列条件：集团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；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流，仅为对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同时符合下列条件：集团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；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

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量：

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（含属于金融负债的衍生工具），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，此类金融负债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。

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。此类金融负债，本集团按照金融资产转移相关准则规定进行计量。

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。本集团作为此类金融负债的发行方的，在初始确认后按照依据金融工具减值相关准则规定确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销后的余额孰高进行计量。

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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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。

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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

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。

10. 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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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)

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。出租开发产品出售时,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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

(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。

11. 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 9.(6) 金融资产减值相关内容描述。

12. 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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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) 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。

13. 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。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% 以上但低于 50% 的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

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。

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。

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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

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，原权益法核算的相关其他综合收益应当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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

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，处置后的剩余股权适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》核算的，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处理并按比例结转，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当按比例转入当期投资收益。

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，适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》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。

14. 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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

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。

15. 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，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

16. 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。

17. 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。

18. 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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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（如果企业选择自租赁期开始的下月计提折旧，需要根据描述具体情况）。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。

(4) 使用权资产的减值

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。

19. 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，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

20. 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、采用公允价值模式计量的投资性房地产、采用成本模式计量的固定资产、在建工程、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。

21. 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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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)

22. 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公司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。

23. 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。

24. 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：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

赁激励相关金额;②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;③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;④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;⑤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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

25. 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。

26. 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。

27. 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。合同开始日,本集团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;

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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) 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法定所有权转移给客户；
- (3) 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- (4) 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；
- (5) 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、9)。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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(2) 物业出租

在租赁期内各个期间,本集团采用直线法或者其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

(3) 物业管理及酒店运营

本集团在提供物业代理及管理、酒店经营及管理相关服务时确认收入。

28. 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,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益(由企业选择一种方式确认),确认为递延收益的与资产相关的政府补助,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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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。

29. 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。

30. 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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

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

1) 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。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注四“18.使用权资产”以及“24.租赁负债”

2) 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:①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或延长了租赁期限;②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长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:①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。②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。

3) 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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

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。

(3) 本集团为出租人

在(1)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:①在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;②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;③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%);④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%。);⑤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:①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;②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;③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

1) 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:①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;②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;③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;④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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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)

择权；⑤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。

2) 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。

3) 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：①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；②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

1) 租金的处理

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法或者其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

2) 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。

3) 初始直接费用

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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。

4) 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。

5) 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。

6) 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。

(6) 相关租金减让会计处理

根据财会[2020]10 号、财会[2021]9 号、财会[2022]13 号，本集团的全部租赁合同，只要符合《相关租金减让会计处理规定》适用范围和条件的（即减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化），其租金减免、延期支付等租金减让均采用如下简化方法处理：

本集团作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本集团作为出租人：

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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如果租赁为经营租赁,本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额,在减免期间冲减租赁收入;延期收取租金的,在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项,并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁,本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额,在达成减让协议等放弃原租金收取权利时,按减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入,不足冲减的部分计入投资收益,同时相应调整应收融资租赁款;延期收取租金的,在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

31. 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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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)

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。

32. 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。

33. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

本集团本报告期未发生需要披露的重大会计政策变更事项。

(2) 重要会计估计变更

本集团本报告期未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	<p>应税收入按3%、5%、6%、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。</p> <p>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），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：</p> <p>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%；</p> <p>②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%；</p> <p>③酒店经营使用税率6%；</p> <p>④物业管理收入以及利息收入适用税率6%。</p>
城市维护建设税	按增值税额的1%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。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

税种	具体税率情况
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴企业所得税
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。

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 2023 年 1 月 1 日，“年末”系指 2023 年 12 月 31 日，“本年”系指 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2022 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
库存现金	0.00	0.00
银行存款	491,727,178.46	1,056,328,852.64
其他货币资金	818,516.27	1,037,300.93
合计	492,545,694.73	1,057,366,153.57

注：其他货币资金主要为支付宝、微信存款。

使用受到限制的货币资金：

项目	年末余额	年初余额
按阶贷款保证金	0.00	1,406,846.57
诉讼冻结资金	0.00	43,679,247.05
合计	0.00	45,086,093.62

2. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	552,871.73	1.30	552,871.73	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	41,984,472.43	98.70	5,307,311.71	12.64	36,677,160.72
合计	42,537,344.16	100.00	5,860,183.44	—	36,677,160.72

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	63,758,680.19	100.00	4,506,841.79	7.07	59,251,838.40
合计	63,758,680.19	100.00	4,506,841.79	—	59,251,838.40

1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
上海泓根国际贸易有限公司	291,608.02	291,608.02	100.00
上海鲜入围煮餐饮有限公司	261,263.71	261,263.71	100.00
合计	552,871.73	552,871.73	100.00

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	41,984,472.43	5,307,311.71	12.64

(2) 应收账款按账龄列示

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
3 个月以内 (含 3 个月)	32,602,729.09	0.00	47,273,830.57	0.00
3 个月以上-1 年 (含 1 年)	1,990,414.24	99,520.73	10,626,139.85	531,307.01
1 年以上-2 年 (含 2 年)	3,036,442.84	910,932.85	582,615.02	174,784.51
2 年以上-3 年 (含 3 年)	116,056.26	58,028.13	2,950,688.97	1,475,344.49
3 年以上	4,238,830.00	4,238,830.00	2,325,405.78	2,325,405.78
合计	41,984,472.43	5,307,311.71	63,758,680.19	4,506,841.79

(3) 本年应收账款坏账准备情况

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	552,871.73	0.00	0.00	0.00	552,871.73
按组合计提坏账准备	4,506,841.79	2,692,164.34	1,191,932.80	699,761.62	0.00	5,307,311.71
合计	4,506,841.79	3,245,036.07	1,191,932.80	699,761.62	0.00	5,860,183.44

(4) 本年核销的主要应收账款

项目	核销金额	核销原因
北京世纪鸿翔音像有限公司	298,732.86	公司被吊销
乐菲骑行(天津)体育健身服务有限公司	401,028.76	款项无法收回
合计	699,761.62	—

(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
天津澳中发展有限公司津汇广场第一分公司	7,864,573.24	3 个月内	18.49	0.00
妙悦(天津)信息咨询有限公司	1,754,265.62	1-2 年	4.12	291,382.24
德国 cc 公司	1,723,862.00	5 年以上	4.05	1,723,862.00
天津东方宝力豪体育健身有限公司	1,664,976.92	3-4 年	3.91	1,664,976.92
天津南开宝力豪体育健身服务有限公司	1,326,337.38	1-2 年	3.12	316,754.07

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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	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
合计	14,334,015.16	—	33.69	3,996,975.23

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	7,192,723.36	96.72	11,965,626.41	94.76
1—2年	186,850.00	2.51	44,907.32	0.36
2—3年	13,036.76	0.18	73,561.28	0.58
3年以上	44,100.00	0.59	542,834.29	4.30
合计	7,436,710.12	100.00	12,626,929.30	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	5,884,974.60	1-2年	79.13
中国联合网络通信有限公司天津市分公司	157,500.00	1-2年	2.12
中诚信国际信用评级有限责任公司	100,000.00	1年以内	1.34
中国银行间市场交易商协会	80,000.00	1年以内	1.08
迅达(中国)电梯有限公司	74,826.40	1年以内	1.01
合计	6,297,301.00	—	84.68

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利	97,398,126.83	240,202,113.91
其他应收款	10,067,678,827.67	5,668,547,608.54
合计	10,165,076,954.50	5,908,749,722.45

4.1 应收股利

(1) 应收股利分类

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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
北京中粮广场发展有限公司	97,398,126.83	240,202,113.91

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	10,406,691.62	10,928,231.62
往来款	10,042,733,572.97	5,636,049,458.82
其他	15,326,080.98	26,131,687.64
小计	10,068,466,345.57	5,673,109,378.08
减: 坏账准备	787,517.90	4,561,769.54
合计	10,067,678,827.67	5,668,547,608.54

注: 其他主要包括施工单位扣款、赔款和罚款、代垫员工工资社保等。

(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)	
2023年1月1日余额	0.00	4,041,769.54	520,000.00	4,561,769.54
2023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	168.98	726,782.38	0.00	726,951.36
本年转回	0.00	3,491,203.00	520,000.00	4,011,203.00
本年转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核销	0.00	490,000.00	0.00	490,000.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2023年12月31日余额	168.98	787,348.92	0.00	787,517.90

(3) 其他应收款按账龄列示

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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)

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
3个月以内(含3个月)	7,324,347,608.64	0.00	3,820,734,242.75	0.00
3个月以上-1年(含1年)	2,709,549,092.84	168.98	1,827,425,818.59	80,312.91
1年以上-2年(含2年)	15,176,041.78	97,412.29	60,000.00	0.00
2年以上-3年(含3年)	0.00	0.00	1,622,248.42	674,500.00
3年以上	19,393,602.31	689,936.63	23,267,068.32	3,806,956.63
合计	10,068,466,345.57	787,517.90	5,673,109,378.08	4,561,769.54

(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	520,000.00	0.00	520,000.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	4,041,769.54	726,951.36	3,491,203.00	490,000.00	0.00	787,517.90
合计	4,561,769.54	726,951.36	4,011,203.00	490,000.00	0.00	787,517.90

(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	4,174,502,397.69	3个月内 3个月-1年, 1-2年	41.46	0.00
熙安有限公司	往来款	2,708,340,670.87	3个月内	26.90	0.00
佑城有限公司	往来款	2,244,576,379.47	3个月内 3个月-1年	22.29	0.00
大悦城商业管理(北京)有限公司	往来款	910,223,697.81	3个月内	9.04	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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部 北站街道分指挥部	押金保证金	10,030,000.00	3年以上	0.10	0.00
合计	—	10,047,555,096.86	—	99.79	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	45,602,946.43	0.00	45,602,946.43	205,348,592.65	0.00	205,348,592.65
开发成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他存货	5,247,045.91	0.00	5,247,045.91	5,419,075.34	0.00	5,419,075.34
合计	50,849,992.34	0.00	50,849,992.34	210,767,667.99	0.00	210,767,667.99

6. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
增值税	11,748,773.47	38,103,361.60
土地增值税	120,895,390.27	118,786,139.26
企业所得税	333,062.94	85,232,938.31
房产税	538,215.15	2,352,753.32
合计	133,515,441.83	244,475,192.49

7. 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	1,672,112,591.40	62,461,794.71	97,398,126.83	1,637,176,259.28
小计	1,672,112,591.40	62,461,794.71	97,398,126.83	1,637,176,259.28
减: 长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,672,112,591.40	62,461,794.71	97,398,126.83	1,637,176,259.28

(2) 长期股权投资明细

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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	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	1,672,112,591.40	0.00	0.00	62,461,794.71	0.00	0.00
小计	1,672,112,591.40	0.00	0.00	62,461,794.71	0.00	0.00
合计	1,672,112,591.40	0.00	0.00	62,461,794.71	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	97,398,126.83	0.00	0.00	1,637,176,259.28	0.00
小计	97,398,126.83	0.00	0.00	1,637,176,259.28	0.00
合计	97,398,126.83	0.00	0.00	1,637,176,259.28	0.00

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	北京中粮广场发展有限公司	
	年末余额/本年 发生额	年初余额/上年 发生额
流动资产:	186,938,090.49	351,785,562.58
其中: 现金和现金等价物	154,779,863.30	270,240,221.38
非流动资产	5,401,283,853.17	5,403,497,912.84
资产合计	5,588,221,943.66	5,755,283,475.42
流动负债:	287,466,266.43	372,132,861.20
非流动负债	1,207,815,028.98	1,202,869,135.67
负债合计	1,495,281,295.41	1,575,001,996.87
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	4,092,940,648.25	4,180,281,478.55
按持股比例计算的净资产份额	1,637,176,259.28	1,672,112,591.40
调整事项	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	1,637,176,259.28	1,672,112,591.40
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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	北京中粮广场发展有限公司	
	年末余额/本年 发生额	年初余额/上年 发生额
营业收入	295,154,191.32	281,926,057.14
财务费用	-4,630,275.97	-6,290,509.15
所得税费用	53,215,152.94	27,344,415.36
净利润	156,154,486.78	92,710,547.32
综合收益总额	156,154,486.78	92,710,547.32
本期收到的来自联营企业的股利	240,202,113.91	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	其他	公允价值变 动损益
成本合计	16,299,974,605.09	64,163,531.74	8,168,919.06	0.00
房屋、建筑物及土地使用权	16,299,974,605.09	64,163,531.74	8,168,919.06	0.00
公允价值变动合计	11,699,025,394.91	0.00	0.00	-24,788,335.19
房屋、建筑物及土地使用权	11,699,025,394.91	0.00	0.00	-24,788,335.19
账面价值合计	27,999,000,000.00	64,163,531.74	8,168,919.06	-24,788,335.19
房屋、建筑物及土地使用权	27,999,000,000.00	64,163,531.74	8,168,919.06	-24,788,335.19

(续)

项目	本年减少		年末公允价值
	处置子公司	处置	
成本合计	3,022,000,000.00	544,115.61	13,349,762,940.28
房屋、建筑物及土地使用权	3,022,000,000.00	544,115.61	13,349,762,940.28
公允价值变动合计	0.00	0.00	11,674,237,059.72
房屋、建筑物及土地使用权	0.00	0.00	11,674,237,059.72
账面价值合计	3,022,000,000.00	544,115.61	25,024,000,000.00
房屋、建筑物及土地使用权	3,022,000,000.00	544,115.61	25,024,000,000.00

9. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	388,879,512.11	438,649,839.41

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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	年末账面价值	年初账面价值
固定资产清理	0.00	0.00
合计	388,879,512.11	438,649,839.41

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	酒店业家具	电子设备及其他	合计
一、账面原值	—	—	—	—	—	—
1.年初余额	608,811,199.87	31,012,393.10	10,531,071.03	515,479.46	43,310,752.65	694,180,896.11
2.本年增加金额	0.00	98,678.30	0.00	0.00	1,910,283.52	2,008,961.82
(1) 购置	0.00	98,678.30	0.00	0.00	1,910,283.52	2,008,961.82
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本年减少金额	26,652,073.47	24,100.00	0.00	0.00	2,445,982.38	29,122,155.85
(1) 处置或报废	0.00	24,100.00	0.00	0.00	984,102.69	1,008,202.69
(2) 处置子公司	22,560,139.85	0.00	0.00	0.00	1,461,879.69	24,022,019.54
(3) 其他减少	4,091,933.62	0.00	0.00	0.00	0.00	4,091,933.62
4.年末余额	582,159,126.40	31,086,971.40	10,531,071.03	515,479.46	42,775,053.79	667,067,702.08
二、累计折旧	—	—	—	—	—	—
1.年初余额	184,968,003.61	22,339,617.95	7,880,125.80	478,289.67	39,865,019.67	255,531,056.70
2.本年增加金额	23,441,902.28	661,736.21	525,454.01	49,041.36	3,033,282.84	27,711,416.70
(1) 计提	23,441,902.28	661,736.21	525,454.01	49,041.36	3,033,282.84	27,711,416.70
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本年减少金额	2,955,523.45	21,196.87	0.00	0.00	2,077,563.11	5,054,283.43
(1) 处置或报废	0.00	21,196.87	0.00	0.00	931,293.40	952,490.27
(2) 处置子公司	2,232,513.83	0.00	0.00	0.00	1,146,269.71	3,378,783.54
(3) 其他减少	723,009.62	0.00	0.00	0.00	0.00	723,009.62
4.年末余额	205,454,382.44	22,980,157.29	8,405,579.81	527,331.03	40,820,739.40	278,188,189.97
三、减值准备	—	—	—	—	—	—
1.年初余额	0.00	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	0.00
3.本年减少金额	0.00	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	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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	酒店业家具	电子设备及其他	合计
四、账面价值	—	—	—	—	—	—
1.年末账面价值	376,704,743.96	8,106,814.11	2,125,491.22	-11,851.57	1,954,314.39	388,879,512.11
2.年初账面价值	423,843,196.26	8,672,775.15	2,650,945.23	37,189.79	3,445,732.98	438,649,839.41

(2) 未办妥产权证书的固定资产

资产项目及编码	资产类别	账面原值	账面净值	未办妥产权证书原因
朝阳大悦城顶层办公区	房屋建筑物	35,083,454.11	21,951,741.51	无规划建设
合计	—	35,083,454.11	21,951,741.51	—

10. 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	13,061,479.42	13,061,479.42
2.本年增加金额	0.00	0.00
(1) 购置	0.00	0.00
3.本年减少金额	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00
4.年末余额	13,061,479.42	13,061,479.42
二、累计折旧	—	—
1.年初余额	5,699,554.64	5,699,554.64
2.本年增加金额	1,424,888.66	1,424,888.66
(1) 计提	1,424,888.66	1,424,888.66
3.本年减少金额	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00
4.年末余额	7,124,443.30	7,124,443.30
三、减值准备	—	—
1.年初余额	0.00	0.00
2.本年增加金额	0.00	0.00
3.本年减少金额	0.00	0.00
4.年末余额	0.00	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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	房屋建筑物	合计
四、账面价值	—	—
1.年末账面价值	5,937,036.12	5,937,036.12
2.年初账面价值	7,361,924.78	7,361,924.78

11. 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	226,696,750.38	39,033,150.51	1,792,867.72	267,522,768.61
2.本年增加金额	117,227.51	144,443.16	0.00	261,670.67
(1) 购置	0.00	144,443.16	0.00	144,443.16
(2) 其他增加	117,227.51	0.00	0.00	117,227.51
3.本年减少金额	6,160,792.02	1,342,881.42	27,888.11	7,531,561.55
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 处置子公司	0.00	1,342,881.42	27,888.11	1,370,769.53
(3) 其他减少	6,160,792.02	0.00	0.00	6,160,792.02
4.年末余额	220,653,185.87	37,834,712.25	1,764,979.61	260,252,877.73
二、累计摊销	—	—	—	—
1.年初余额	90,453,380.15	36,363,577.13	1,198,932.82	128,015,890.10
2.本年增加金额	5,905,891.54	2,450,950.80	0.00	8,356,842.34
(1) 计提	5,905,891.54	2,450,950.80	0.00	8,356,842.34
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本年减少金额	1,413,178.48	722,773.09	27,888.11	2,163,839.68
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 处置子公司	0.00	722,773.09	27,888.11	750,661.20
(3) 其他减少	1,413,178.48	0.00	0.00	1,413,178.48
4.年末余额	94,946,093.21	38,091,754.84	1,171,044.71	134,208,892.76
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	—	—	—	—

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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
1.年末账面价值	125,707,092.66	-257,042.59	593,934.90	126,043,984.97
2.年初账面价值	136,243,370.23	2,669,573.38	593,934.90	139,506,878.51

12. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
固定资产改良支出	1,532,136.07	0.00	206,580.15	0.00	1,325,555.92
合计	1,532,136.07	0.00	206,580.15	0.00	1,325,555.92

13. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	6,069,452.61	1,517,363.15	9,068,611.33	2,267,152.83
可抵扣亏损	189,155.72	47,288.93	0.00	0.00
预提项目	54,333,161.52	13,583,290.38	28,775,585.34	7,193,896.34
其他	0.00	0.00	1,468,495.31	367,123.83
租赁负债	6,623,662.85	1,655,915.72	0.00	0.00
合计	67,215,432.70	16,803,858.18	39,312,691.98	9,828,173.00

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
资产评估增值	15,756,454,888.70	3,939,113,722.18	16,514,232,606.16	4,128,558,151.54
固定资产加速折旧	1,560,678.04	390,169.51	2,433,670.16	608,417.54
使用权资产	5,937,036.10	1,484,259.01	0.00	0.00
合计	15,763,952,602.84	3,940,988,150.70	16,516,666,276.32	4,129,166,569.08

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	991,940,939.72	991,119,588.98
合计	991,940,939.72	991,119,588.98

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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
2023 年	0.00	43,291,269.60	—
2024 年	130,251,624.16	130,251,624.16	—
2025 年	527,851,778.66	527,851,778.66	—
2026 年	183,842,532.24	183,842,532.24	—
2027 年	105,882,384.32	105,882,384.32	—
2028 年	44,112,620.34	0.00	—
合计	991,940,939.72	991,119,588.98	—

14. 应付账款

(1) 应付账款账龄

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	377,127,894.77	644,264,903.18
1-2 年 (含 2 年)	364,145,310.02	86,680,350.30
2-3 年 (含 3 年)	50,927,638.01	25,868,203.37
3 年以上	200,073,210.44	246,708,408.58
合计	992,274,053.24	1,003,521,865.43

(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
中国建筑第二工程局有限公司	183,581,669.40	尚未结算
上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥北站街道分指挥部	121,619,052.43	尚未结算
上海市机械施工集团有限公司	36,876,642.04	尚未结算
中建三局集团有限公司	23,505,021.62	尚未结算
中国二十二冶集团有限公司	21,313,488.30	尚未结算
上海绿金绿化养护工程有限公司	12,011,750.35	尚未结算
上海城投水务(集团)有限公司	11,926,605.41	尚未结算
合计	410,834,229.55	—

15. 预收款项

类别	年末余额	年初余额
租金	122,512,398.58	144,594,105.56
合计	122,512,398.58	144,594,105.56

16. 合同负债

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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
其他	14,281,216.48	9,098,808.06
合计	14,281,216.48	9,098,808.06

17. 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	40,829,244.17	139,407,111.71	145,918,194.69	34,318,161.19
离职后福利-设定提存计划	1,227,943.37	18,301,816.57	18,699,961.30	829,798.64
辞退福利	0.00	2,537,282.76	2,537,282.76	0.00
合计	42,057,187.54	160,246,211.04	167,155,438.75	35,147,959.83

(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	38,403,401.87	112,474,217.85	118,348,022.97	32,529,596.75
2、职工福利费	0.00	1,603,651.19	1,603,651.19	0.00
3、社会保险费	592,700.63	9,581,742.22	9,736,160.38	438,282.47
其中：医疗保险费	561,550.49	9,096,181.63	9,233,461.89	424,270.23
工伤保险费	19,484.51	349,364.83	354,837.10	14,012.24
生育保险费	11,612.63	136,248.76	147,861.39	0.00
其他	53.00	-53.00	0.00	0.00
4、商业保险	0.00	1,977,085.17	1,977,085.17	0.00
5、住房公积金	320,602.00	11,003,719.00	11,166,593.00	157,728.00
6、工会经费和职工教育经费	1,107,566.11	2,694,696.28	2,609,708.42	1,192,553.97
7、短期利润分享计划	404,973.56	0.00	404,973.56	0.00
8、非货币性福利	0.00	72,000.00	72,000.00	0.00
9、其他短期薪酬	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	40,829,244.17	139,407,111.71	145,918,194.69	34,318,161.19

(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	929,812.05	14,633,737.20	15,038,984.01	524,565.24
失业保险费	29,056.99	463,234.01	470,778.78	21,512.22
企业年金	269,074.33	3,204,845.36	3,190,198.51	283,721.18

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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
合计	1,227,943.37	18,301,816.57	18,699,961.30	829,798.64

18. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	8,959,252.97	2,542,909.73
营业税	0.00	404,079.18
企业所得税	529,815,540.73	31,623,251.23
个人所得税	1,097,049.27	2,813,883.61
城市维护建设税	502,354.10	365,265.73
教育费附加	303,487.40	224,458.90
地方教育费附加	202,324.86	149,639.23
环境保护税	40,000.00	0.00
印花税	2,534,814.04	644,918.55
房产税	8,256,199.75	7,182,608.44
土地使用税	55,823.25	307,606.25
其他	26,357.50	26,357.50
合计	551,793,203.87	46,284,978.35

19. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	120,498,938.20	122,475,781.76
应付股利	158,802,703.00	295,241,142.82
其他应付款	1,020,697,632.65	1,123,608,834.99
合计	1,299,999,273.85	1,541,325,759.57

19.1 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	0.00	4,346,740.63
企业债券利息	119,632,452.76	117,675,837.74
短期借款应付利息	0.00	0.00
一年内到期的长期借款利息	866,485.44	453,203.39
合计	120,498,938.20	122,475,781.76

19.2 应付股利

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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
普通股股利	99,524,000.00	16,044,000.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利	59,278,703.00	59,278,703.00
合计	158,802,703.00	295,241,142.82

19.3 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	597,237,243.13	631,361,633.64
代收代付款	320,555,916.94	204,007,562.53
往来款	7,250,942.57	37,669,809.49
股权收购款	10,000,000.00	10,000,000.00
暂收款	72,988,321.72	228,633,222.40
其他	12,665,208.29	11,936,606.93
合计	1,020,697,632.65	1,123,608,834.99

(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
北京大行基业商业管理有限公司	10,000,000.00	尚未结算
丝芙兰(北京)化妆品销售有限公司	2,833,930.06	尚未结算
雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	2,827,596.79	尚未结算
中银三星人寿保险有限公司	2,231,679.15	尚未结算
合计	17,893,206.00	—

20. 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)	1,470,978.90	1,406,155.15
一年内到期的长期借款(附注六、22)	838,033,333.00	367,799,840.00
一年内到期的应付债券(附注六、23)	699,981,163.73	899,665,714.27
合计	1,539,485,475.63	1,268,871,709.42

(2) 1 年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	465,033,333.00	360,799,840.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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
信用借款	373,000,000.00	7,000,000.00
合计	838,033,333.00	367,799,840.00

21. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	266,636.68	174,626.95
合计	266,636.68	174,626.95

22. 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	465,033,333.00	854,602,380.00
信用借款	373,000,000.00	1,075,500,000.00
减: 一年内到期的长期借款	838,033,333.00	367,799,840.00
合计	0.00	1,562,302,540.00

23. 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	3,964,920,521.36	3,862,244,907.49
减: 一年内到期公司债券(附注六、20)	699,981,163.73	899,665,714.27
合计	3,264,939,357.63	2,962,579,193.22

(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 2019 年公开发行公司债券(第一期)品种一	1,660,000,000.00	2019-01-10	3+3 年	1,660,000,000.00	168,950,000.03
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)品种二	700,000,000.00	2019-01-10	5+2 年	700,000,000.00	698,857,425.24
中粮置业投资有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)品种一	900,000,000.00	2020-03-27	3 年	900,000,000.00	899,665,714.27
中粮置业投资有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)品种二	600,000,000.00	2020-03-27	5 年	600,000,000.00	598,674,169.55
中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	1,000,000,000.00	2022-01-19	3+2 年	1,000,000,000.00	998,038,755.02
中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	500,000,000.00	2022-01-19	5+2 年	500,000,000.00	498,058,843.38

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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	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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	1,000,000,000.00	2023-04-19	3+2 年	1,000,000,000.00	0.00
小计	6,360,000,000.00	—	—	6,360,000,000.00	3,862,244,907.49
减:一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	899,665,714.27
合计	6,360,000,000.00	—	—	6,360,000,000.00	2,962,579,193.22

(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 2019 年公开发行公司债券(第一期)	0.00	5,406,399.99	0.00	0.00	168,950,000.03
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)	0.00	28,700,000.00	1,123,738.49	0.00	699,981,163.73
中粮置业投资有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)品种一	0.00	6,581,095.89	334,285.73	900,000,000.00	0.00
中粮置业投资有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)品种二	0.00	21,600,000.00	581,356.21	0.00	599,255,525.76
为中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	0.00	30,800,000.00	546,334.07	0.00	998,585,089.09
中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	0.00	17,450,000.00	453,984.51	0.00	498,512,827.89
中粮置业投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	1,000,000,000.00	23,635,519.14	-364,085.14	0.00	999,635,914.86
小计	1,000,000,000.00	134,173,015.02	2,675,613.87	900,000,000.00	3,964,920,521.36
减:一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	699,981,163.73
合计	1,000,000,000.00	134,173,015.02	2,675,613.87	900,000,000.00	3,264,939,357.63

24. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁房产	6,623,662.80	8,029,818.00
一年内到期部分(附注、20)	1,470,978.90	1,406,155.15
合计	5,152,683.90	6,623,662.85

25. 预计负债

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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	形成原因
会员积分	11,861,179.90	10,111,496.87	—
未决诉讼	20,044,201.84	18,664,088.47	—
合计	31,905,381.74	28,775,585.34	—

注: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

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	3.905%	3,767,680,552.16	—
20 中粮置业 MTN001 (注 2)	2020 年 11 月	其他权益工具	4.51%	100.00	15,000,000.00
22 中粮置业 MTN001 (注 3)	2022 年 12 月	其他权益工具	5.10%	100.00	15,000,000.00
23 中粮置业 MTN001 (注 4)	2023 年 8 月	其他权益工具	3.45%	100.00	15,000,000.00
合计	—	—	—	—	—

(续)

金融工具	发行金额	到期日或 续期情况	转股条件	转换情况
中粮永续债	3,767,680,552.16	无	无	无
20 中粮置业	1,500,000,000.00	无	无	无

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

金融工具	发行金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
MTN001				
22 中粮置业 MTN001	1,500,000,000.00	无	无	无
23 中粮置业 MTN001	1,500,000,000.00	无	无	无
合计	8,267,680,552.16	—	—	—

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调整为 8.60%。从 2023 年 8 月 11 日起, 永续债的利率调整为 3.905%。

注 2: 2020 年 11 月 4 日, 本公司发行 2020 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 4.51%。第 3 期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。

注 3: 2022 年 12 月 27 日, 本公司发行 2022 年第一期中期票据(永续中票) 15 亿元, 发行期限为 2+N 年, 发行利率 5.10%。第 2 期末本公司附上调票面利率权, 即第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日, 自第 3 个计息年度起, 每 2 年重置一次票面利率。

注 4: 2023 年 8 月 17 日, 本公司发行 2023 年第一期中期票据(永续中票) 15 亿元, 发行期限为 2+N 年, 发行利率 3.45%。第 2 期末本公司附上调票面利率权, 即第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日, 自第 3 个计息年度起, 每 2 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	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	—	1,367,680,552.16	—	0.00
20 中粮置业 MTN001	15,000,000.00	1,500,000,000.00	—	0.00
22 中粮置业 MTN001	15,000,000.00	1,500,000,000.00	—	0.00
23 中粮置业 MTN001	—	0.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	30,000,000.00	4,367,680,552.16	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

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

发行在外的 金融工具	本年减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	—	0.00	—	1,367,680,552.16
20 中粮置业 MTN001	15,000,000.00	1,500,000,000.00	—	0.00
22 中粮置业 MTN001	—	0.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00
23 中粮置业 MTN001	—	0.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	15,000,000.00	1,500,000,000.00	30,000,000.00	4,367,680,552.16

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（2017）》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
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

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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
上年年末余额	14,103,885,845.99	13,632,116,328.05
加: 年初未分配利润调整数	0.00	0.00
本年年初余额	14,103,885,845.99	13,632,116,328.05
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	1,930,913,723.03	719,908,595.37
减: 提取法定盈余公积	0.00	0.00
应付普通股股利	398,246,113.91	0.00
应付其他权益工具股利	251,935,418.71	248,139,077.43
本年年末余额	15,384,618,036.41	14,103,885,845.99

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	2,624,340,887.07	344,822,701.04	8,005,046,447.09	5,947,823,888.68
其他业务	36,300,326.82	20,082,217.59	41,427,381.74	20,946,636.67
合计	2,660,641,213.89	364,904,918.63	8,046,473,828.83	5,968,770,525.35

(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
主营业务:	—	—	—	—
商品房销售及一级土地开发	188,932,416.64	173,454,019.05	6,045,483,800.11	5,800,245,555.76
投资物业及相关服务	2,344,484,088.26	150,088,081.81	1,891,427,212.78	129,626,464.00
管理输出收入	9,186,558.50	11,279,952.09	10,733,310.22	10,956,267.76
酒店收入	81,737,823.67	10,000,648.09	57,402,123.98	6,995,601.16
合计	2,624,340,887.07	344,822,701.04	8,005,046,447.09	5,947,823,888.68

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	5,772,800.37	15,332,571.18
教育费附加	3,451,768.99	7,335,037.28
地方教育费附加	2,301,179.30	4,890,024.80

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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
土地增值税	29,751.26	68,658.00
房产税	250,030,205.44	199,767,617.06
土地使用税	2,720,022.84	2,376,025.90
车船使用税	133,580.01	4,200.00
印花税	2,295,234.94	5,827,813.39
环境保护税	79,881.71	0.00
合计	266,814,424.86	235,601,947.61

32. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售现场费	5,601,420.60	5,255,526.54
广告宣传费	45,896,860.95	40,290,619.59
销售代理费	6,246,515.91	77,477,537.48
物业服务费	0.00	990,566.01
职工薪酬	74,665,302.95	79,992,432.96
其他	44,162,684.11	37,117,014.53
合计	176,572,784.52	241,123,697.11

33. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	75,288,599.54	88,204,238.89
行政办公费	117,205,756.25	94,587,663.29
折旧、摊销	13,936,131.89	14,605,554.40
中介咨询费	49,239,928.54	6,831,483.10
其他	14,465,174.19	9,209,135.27
合计	270,135,590.41	213,438,074.95

34. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	199,433,437.50	247,388,018.85
减：利息收入	91,481,497.85	23,111,764.20
手续费	2,016,217.05	7,801,738.96
合计	109,968,156.70	232,077,993.61

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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)

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	296,264.39	23,471.70
政府奖励金	4,800,000.00	1,280,000.00
加计抵减增值税税额	685,095.49	958,007.57
个人所得税手续费返还	378,827.59	120,282.69
免租补贴	0.00	500,000.00
培训补贴	0.00	36,000.00
政府补贴	4,550,300.00	3,428,300.00
合计	10,710,487.47	6,346,061.96

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	62,461,794.71	37,084,218.93
处置长期股权投资产生的投资收益	1,389,693,268.67	0.00
合计	1,452,155,063.38	37,084,218.93

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	-24,788,335.19	-160,844,438.67
合计	-24,788,335.19	-160,844,438.67

38. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	1,231,148.37	-2,044,938.03
合计	1,231,148.37	-2,044,938.03

39. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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
非流动资产毁损报废利得	72,401.88	5,650.00
违约赔偿收入	9,165,137.77	37,033,446.43
罚款及其他	1,901,015.08	1,716,146.16
无法支付的应付款项	5,577,482.34	6,368,213.21
其他	452,568.68	0.00
合计	17,168,605.75	45,123,455.80

(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	
岗位补贴	0.00	296,264.39	0.00	0.00	23,471.70	0.00	与收益相关
加计抵减增值税税额	0.00	685,095.49	0.00	0.00	958,007.57	0.00	与收益相关
政府奖励金	0.00	4,800,000.00	0.00	0.00	1,280,000.00	0.00	与收益相关
培训补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	36,000.00	0.00	与收益相关
免租补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00	0.00	与收益相关
政府补贴	0.00	4,550,300.00	0.00	0.00	3,428,300.00	0.00	与收益相关
合计	0.00	10,331,659.88	0.00	0.00	6,225,779.27	0.00	—

40. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	590,033.70	178,496.23
赔款及违约金	176,501.62	627,689.06
对外捐赠支出	0.00	64,000.00
罚款及其他	646,397.31	229,200.77
预计未决诉讼损失	1,380,113.37	1,380,113.37
合计	2,793,046.00	2,479,499.43

41. 所得税费用

(1) 所得税费用

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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
当年所得税费用	769,792,068.49	212,774,209.94
递延所得税费用	104,869,028.13	78,434,078.40
合计	874,661,096.62	291,208,288.34

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	2,925,929,262.55
按法定/适用税率计算的所得税费用	731,482,315.64
子公司适用不同税率的影响	0.00
调整以前期间所得税的影响	15,923,143.06
非应税收入的影响	-18,343,398.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	134,426,319.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	0.00
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	11,172,717.26
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	0.00
所得税费用	874,661,096.62

42. 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	2,051,268,165.93	787,438,162.42
加: 信用资产减值损失	-1,231,148.37	2,044,938.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,711,416.70	28,735,179.08
使用权资产折旧	1,424,888.66	1,424,888.66
无形资产摊销	8,570,454.88	9,179,091.84
长期待摊费用摊销	206,580.15	206,580.15
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	517,631.82	172,846.23
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	24,788,335.19	160,844,438.67
财务费用(收益以“-”填列)	139,419,095.77	234,192,691.17
投资损失(收益以“-”填列)	-1,452,155,063.38	-37,084,218.93
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-6,975,685.18	1,017,547.21
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	111,844,713.31	77,416,531.19

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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
存货的减少(增加以“-”填列)	159,917,675.65	6,101,128,799.97
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	639,481,806.46	-2,950,024,998.89
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	431,422,896.94	-1,149,819,256.19
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	2,136,211,764.53	3,266,873,220.61
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	492,545,694.73	1,012,280,059.95
减:现金的年初余额	1,012,280,059.95	567,425,359.30
现金及现金等价物净增加额	-519,734,365.22	444,854,700.65

(2) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	492,545,694.73	1,012,280,059.95
其中:库存现金	0.00	0.00
可随时用于支付的银行存款	491,727,178.46	1,011,242,759.02
可随时用于支付的其他货币资金	818,516.27	1,037,300.93
现金等价物	0.00	0.00
年末现金和现金等价物余额	492,545,694.73	1,012,280,059.95
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	0.00	45,086,093.62

43. 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
投资性房地产	10,326,885,800.00	借款抵押
合计	10,326,885,800.00	—

44. 政府补助

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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)

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	10,710,487.47	其他收益	10,710,487.47
合计	10,710,487.47	—	10,710,487.47

七、合并范围的变更

1.本年丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)
北京昆庭资产管理 有限公司	3,448,847,036.76	100	转让	2023年11月	控制权移交	1,389,693,268.67	0.00

八、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	非同一控制下的企业合并
2、大悦城(天津)有限公司	天津市	天津市	商业物业经营租赁	73.26	0.00	同一控制下的企业合并
3、北京弘泰基业房地产有限公司	北京市	北京市	商业物业经营租赁	90.00	0.00	非同一控制下的企业合并
4、西单大悦城有限公司	北京市	北京市	商业物业经营租赁	100.00	0.00	非同一控制下的企业合并
5、大悦城(上海)有限责任公司	上海市	上海市	商业物业经营租赁	100.00	0.00	投资设立

注: 2023年11月西单大悦城有限公司将北京昆庭资产管理有限公司出售。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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)

九、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	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有限公司。

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“六、7.长期股权投资披露”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
中粮集团有限公司	最终控制股东
北京中粮广场发展有限公司	联营企业
中英人寿保险有限公司	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北京分公司	同受中粮集团控制
中茶生活(北京)茶业有限公司	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
大悦城控股集团股份有限公司	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
中粮可口可乐饮料(天津)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
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	同受中粮集团控制
中粮悦活(天津)食品有限公司	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

2023 年 1 月 1 日至 2023 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
中粮信息科技有限公司	同受中粮集团控制
中粮资本控股股份有限公司	同受中粮集团控制
大悦城控股集团物业服务有限公司	同受中粮集团控制
中粮福临门食品营销有限公司北京分公司	同受中粮集团控制
成都鹏悦企业管理咨询有限公司	同受中粮集团控制
成都天府辰悦置业有限公司	同受中粮集团控制
重庆泽悦实业有限公司	同受中粮集团控制
河南新发展大悦实业有限公司	同受中粮集团控制
厦门市悦集商业管理有限公司	同受中粮集团控制
北京德冠置业有限公司	同受中粮集团控制
嘉兴市秀鑫置业有限公司	子公司之合营企业
中粮家佳康(江苏)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
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	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
北京中粮龙泉山庄有限公司	同受中粮集团控制
中纺国际服装有限公司	同受中粮集团控制
中粮肉食(北京)有限公司大兴分公司	同受中粮集团控制
酒鬼酒供销有限责任公司	同受中粮集团控制
中粮资本控股股份有限公司	同受中粮集团控制
蒙牛(天津)食品有限公司	同受中粮集团控制
中粮智尚科技有限公司	同受中粮集团控制
熙安有限公司	同受中粮集团控制
TOP GLORY INTERNATIONAL ADMINISTRATION LIMITED	同受中粮集团控制
北京金色时枫房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
大悦城商业管理(北京)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	上年发生额
中英人寿保险有限公司及其分公司	接受劳务	2,028,554.52	1,719,043.44

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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	上年发生额
北京德冠置业有限公司	接受劳务	43,066,037.74	0.00
大悦城商业管理(北京)有限公司	接受劳务	83,630,906.76	72,521,548.62
中茶生活(北京)茶业有限公司	采购商品	0.00	9,998.00
大悦城控股集团物业服务服务有限公司及分公司	接受劳务	26,163,329.90	29,903,887.42
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	采购商品	259,126.05	0.00
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	采购商品	559,597.97	607,498.09
北京中粮广场发展有限公司	接受劳务	1,379,701.05	48,608.00
北京可口可乐饮料有限公司	采购商品	0.00	244,433.24
中粮悦活(天津)食品有限公司	采购商品	2,762.65	2,382.12
中粮信息科技有限公司	接受劳务	975,285.15	169,159.62
中粮财务有限责任公司	接受劳务	13,839,351.37	0.00
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	52,192.00	0.00
中纺国际服装有限公司	采购商品	405,027.35	0.00
中粮肉食(北京)有限公司大兴分公司	接受劳务	25,663.72	0.00

(2) 销售商品 / 提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
酒鬼酒供销有限责任公司	提供劳务	360,000.00	0.00
蒙牛(天津)食品有限公司	提供劳务	2,521.16	0.00
嘉兴市秀鑫置业有限公司	提供劳务	0.00	47,619.04
中粮福临门食品营销有限公司北京分公司	提供劳务	2,831.86	0.00

2. 关联租赁情况

(1) 出租情况

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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	上年确认的租赁收益
北京弘泰基业商业管理有限公司	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	场地	0.00	148,571.43
北京弘泰基业商业管理有限公司	中粮悦活(天津)食品有限公司	场地	0.00	40,158.72
北京弘泰基业商业管理有限公司	中粮家佳康(江苏)有限公司	场地	0.00	38,095.24
北京弘泰基业商业管理有限公司	蒙牛(天津)食品有限公司	场地	17,500.02	0.00
北京弘泰基业商业管理有限公司	中粮智尚科技有限公司	场地	198,095.24	0.00
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	会议室	52,358.50	157,075.51
北京昆庭资产管理有限公司	大悦城控股集团物业服务集团有限公司	会议室	22,641.51	0.00
北京昆庭资产管理有限公司	大悦城商业管理(北京)有限公司	会议室	22,641.51	0.00
北京昆庭资产管理有限公司	中粮资本控股股份有限公司	场地	0.00	2,264.15
北京昆庭资产管理有限公司	中粮福临门食品营销有限公司北京分公司	写字楼 会议室	4,539,203.72	1,328,935.86
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	写字楼	0.00	6,221,428.57
大悦城(天津)有限公司	蒙牛(天津)食品有限公司	场地	8,279.59	0.00

(2) 承租情况

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	
		本期发生额	上期发生额
北京中粮广场发展有限公司	写字楼	9,572,245.93	8,360,171.67

3. 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:	—	—	—	—	—
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	—
资金拆出:	—	—	—	—	—
佑城有限公司	拆出	200,000.00	2023-06-13	2024-06-13	—
佑城有限公司	拆出	19,302.20	2023-04-26	2024-04-26	—

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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
熙安有限公司	拆出	130,000.00	2023-12-01	2024-12-01	—
熙安有限公司	拆出	140,000.00	2023-11-24	2024-11-24	—

注:本年计提的利息支出 25,501,101.37 元;本年计提的利息收入 59,895,050.34 元。

4. 其他关联交易

企业名称	本年利息收入金额	上年利息收入金额
大悦城商业管理(北京)有限公司	5,401,278.22	5,700,409.73
大悦城商业管理(天津)有限公司	8,339,627.35	7,494,858.42

(三) 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	97,398,126.83	0.00	240,202,113.90	0.00
—	其他应收款	—	—	—	—
其他应收款	大悦城商业管理(北 京)有限公司(注1)	910,223,697.81	0.00	2,872,315,355.69	0.00
其他应收款	大悦城商业管理(天 津)有限公司(注1)	4,174,502,397.69	0.00	2,760,797,591.80	0.00
其他应收款	北京中粮广场发展有限 公司	3,117,495.06	0.00	2,735,440.44	0.00
其他应收款	成都天府辰悦置业有限 公司	400,502.82	0.00	0.00	0.00
其他应收款	河南新发展大悦实业有 限公司	0.00	0.00	83,975.79	0.00
其他应收款	厦门市悦集商业管理有 限公司	0.00	0.00	117,095.10	0.00
其他应收款	佑城有限公司	2,244,576,379.47	0.00	0.00	0.00
其他应收款	大悦城地产有限公司	925,400.95	0.00	0.00	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	熙安有限公司	2,708,340,670.87	0.00	0.00	0.00
其他应收款	TOPGLORY INTERNATIONAL ADMINISTRATION LIMITED	647,028.30	0.00	0.00	0.00
其他应收款	北京金色时枫房地产开发 有限公司	26,947.14	168.98	0.00	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	中粮信息科技有限公司	379,601.40	0.00
应付账款	大悦城商业管理(北京)有限公司	13,741,989.75	16,280,484.31
应付账款	大悦城地产有限公司	500,000.00	500,000.00
应付账款	北京可口可乐饮料有限公司	0.00	81,077.76
应付账款	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	92,568.00	0.00
应付账款	大悦城控股集团物业服务有限公司及其分公司	209,431.12	1,833,447.05
应付账款	北京德冠置业有限公司	45,650,000.00	0.00
应付账款	中纺国际服装有限公司	450,956.00	0.00
—	其他应付款	—	—
其他应付款	大悦城地产有限公司	422,000.00	422,000.00
其他应付款	大悦城商业管理(北京)有限公司及其分公司	6,851,730.23	7,240,663.11
其他应付款	中粮可口可乐饮料(天津)有限公司	0.00	35,201.11
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	0.00	120.00
其他应付款	德鸿物业发展(深圳)有限公司	46,997.95	46,997.95

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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
其他应付款	大悦城控股集团物业服务有限公司及其分公司	43,011,556.41	32,176,531.31
其他应付款	中粮福临门食品营销有限公司北京分公司	0.00	1,616,757.66
其他应付款	蒙牛(天津)食品有限公司	16,568.55	0.00
—	应付利息	—	—
应付利息	中粮财务有限责任公司	406,179.10	1,276,209.68
—	应付股利	—	—
应付股利	中粮集团有限公司	34,610,486.07	268,566,871.10
应付股利	晨业有限公司	69,524,000.00	16,044,000.00
—	预收账款	—	—
预收账款	蒙牛(天津)食品有限公司	1,225.00	0.00
—	长期借款	—	—
长期借款	中粮财务有限责任公司	0.00	1,068,500,000.00
—	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	373,000,000.00	7,000,000.00

十、或有事项

1. 诉讼事项

2023 年, 北京福缘亭餐饮有限公司(以下简称“福缘亭”)与北京弘泰基业商业管理有限公司(以下简称“弘泰基业”)就房屋租赁纠纷向北京市朝阳区人民法院提起诉讼, 请求法院判令: 福缘亭以受公共卫生事件影响经营不善欠付弘泰基业租金, 弘泰基业采取了封铺措施, 现福缘亭起诉要求弘泰基业履行公共卫生事件期间租金减免义务并调低租金, 赔偿其因封铺造成的经营损失。款项合计 2,003,500.00 元。

经一审判决, 福缘亭支付弘泰基业约 30.57 万元(主要是欠款、拆除费)、弘泰基业退还福缘亭保证金和押金 6 万元、赔偿封铺损失 5 万, 共约 11 万, 拟进行二审。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

2023 年,北京局气戊辰餐厅(有限合伙)(以下简称“局气戊辰”)与北京弘泰基业商业管理有限公司(以下简称“弘泰基业”)就房屋租赁纠纷向北京市朝阳区人民法院提起诉讼,请求法院判令:局气戊辰以 2020 年受公共卫生事件防控影响以及国家政策为由要求免除租金,另外局气戊辰认为弘泰基业在未与局气戊辰进行沟通的情况将局气戊辰餐厅内的装修和物品进行拆除和清理,造成物品损失,诉至法院要求退还保证金、免除租金,赔偿损失。款项合计 2,147,000.00 元。

该案件处于一审判决中。

2023 年,北京云图映画影视传媒有限公司(以下简称“U2”)与北京弘泰基业商业管理有限公司(以下简称“弘泰基业”)就财产损害赔偿纠纷向北京市朝阳区人民法院提起诉讼,请求法院判令:弘泰基业与 U2 于 2021 年 6 月签署了《朝阳大悦城购物中心运营期商铺租赁合同》及相关补充协议(以下简称“租赁合同”)约定,U2 承租弘泰基业位于北京市朝阳区的朝阳大悦城购物中心 10F-02、11F-02 号商铺,经营 U2 艺术馆品牌,租赁期限自 2021 年 7 月 4 日起至 2026 年 7 月 3 日止;2023 年 6 月,接北京市朝阳区人民法院传票通知,U2 将弘泰基业起诉至朝阳区人民法院,案由为“财产损害赔偿纠纷”,U2 主张系因 2022 年 8 月 23 日凌晨 1 时 14 分,弘泰基业进行消防测试,事先未通知 U2 方,且事后无应急预案,导致 U2 承租商铺内消防喷淋管网发生爆裂,由于是主水管破裂因此产生巨大水量,凌晨 3:05 分方才将爆裂的消防栓主水管弯头修复,致使店铺大面积被淹、被泡,给 U2 方造成巨大财产损失,至今无法开业。为此,U2 主张要求弘泰基业赔偿建筑结构损失 4,638,494.00 元、设备损失 635,011.00 元、艺术品展览损失 2,112,390.27 元、综合运营损失 4,578,577.74 元,合计 11,964,473.01 元。

弘泰基业提出,租赁合同纠纷和财产损害赔偿纠纷本身就是两个不同的法律关系,不能混为一谈。如果 U2 认为漏水导致其有损失,U2 应当向导致漏水的致害方追偿;如其认为应由弘泰基业赔偿,也可以向弘泰基业追偿;但不能成为其拖欠租金及各种能源费用的借口。实际上 U2 也已经提起财产损害赔偿诉讼。2023 年 5 月 24 日,弘泰基业向 U2 送达解除合同通知,但 U2 未按通知要求将租赁商铺恢复原状返还弘泰基业;2023 年 6 月 22 日-23 日,U2 将租赁商铺内所有可移动物品搬离,但仍未与弘泰基业办理返还租赁商铺的交接手续。2023 年 8 月 2 日,U2 诉弘泰基业财产损害赔偿案件【案号:(2023)京 0105 民初 34131 号】开庭,U2 要求进行漏水因果关系鉴定及损失鉴定,弘泰基业已经请求法庭当庭示明,U2 尚未与弘泰基业办理交接手续,现商铺依旧空置,因进行鉴定需要保持租赁商铺原

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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)

状,由此造成的房屋持续空置损失应由 U2 承担;U2 当庭表示同意承担。款项合计 9,306,500.00 元。

原案件裁定 U2 撤诉,现对方重新起诉,案件材料暂未收到。

2023 年,北京宫金珠宝有限公司(以下简称“宫金珠宝”)与北京弘泰基业商业管理有限公司(以下简称“弘泰基业”)就房屋租赁合同纠纷向北京市朝阳区人民法院提起诉讼,请求法院判令:2022 年 4 月,宫金珠宝与弘泰基业、永旺商业有限公司北京朝阳分公司签署租赁合同,租期 2024 年 4 月 30 日。因弘泰基业将宫金珠宝区域于 2023 年 2 月 19 日进行封闭改造,要求宫金珠宝撤场,导致无法继续开展经营活动。宫金珠宝对此不服,认为弘泰基业构成根本违约,要求继续履行合同,以及赔偿损失 10 万元;2023 年 9 月 14 日,宫金珠宝当庭变更诉讼请求为:1、判令双方租赁合同解除;2、退还保证金 154,235.85 元;3、赔偿员工离职补偿金 124,500.00 元;4、赔偿品牌授权费 60,000.00 元;5、赔偿装修损失 238,000.00 元;6、货品损失 150 万元;7、赔偿经营损失(按实际评估金额为准)。款项合计 2,170,500.00 元。

该案件处于一审过程中。

2014 年 11 月 13 日,上海新兰房地产开发有限公司与中建三局集团有限公司签订《合同协议书》,约定由中建三局集团有限公司承建二期南项目,并由双方进行工程款资金结算。建设过程中,中建三局集团有限公司就项目外立面工程对外分包,外立面施工单位深圳市三鑫幕墙工程有限公司与上海新塔星石材发展有限公司(以下简称原告)签订一标段(1#、2#楼)分包合同,合同暂定总价为 1,689.83 万元,原告因未取得所供石材全部价款为由对上海新兰房地产开发有限公司提起诉讼(案件一,案号:(2021)沪 0106 民初 17814 号);外立面施工单位武汉凌云建筑装饰工程有限公司与原告签订二标段(3#、4#楼)分包合同,合同暂定总价为 1,833.69 万元,原告因未取得所供石材全部价款为由对上海新兰房地产开发有限公司提起诉讼(案件二,案号:(2021)沪 0106 民初 17811 号);外立面施工单位中建三局装饰有限公司与原告签订二标段(5#楼)分包合同,合同暂定总价为 960.37 万元,原告因未取得所供石材全部价款为由对上海新兰房地产开发有限公司提起诉讼(案件三,案号:(2021)沪 0106 民初 17813 号)。原告起诉上海新兰房地产开发有限公司要求支付其尚未结算货款合计 2,389.81 万元,此外,原告在上诉三案的诉求

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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)

中，要求上海新兰房地产开发有限公司按照同期贷款利息（5 年期以上）标准的 4 倍支付逾期付款利息。

根据上海静安区民事裁定书，上述案件为同一种类，并入(2021)沪 0106 民初 17811 号进行审理。

截至 2023 年 12 月 31 日，上述三案已二审判决（案号：（2022）沪 02 民终 10025 号），判决结果为：原告上诉请求不能成立，应予驳回。

上海新兰房地产开发有限公司就上述合同纠纷三案聘请北京炜衡（上海）律师事务所意见出具法律意见书：“一审判决及二审判决基于贵司与新塔星公司之间不存在合同法律关系为由驳回新塔星公司的诉讼请求，但并未对贵司是否已足额支付石材款项的事实进行审查。因贵司无法与新塔星达成和解，新塔星公司可能起诉分包单位，并将贵司追加为第三人参与诉讼，以查明相关款项的支付情况。综上所述，承办律师认为，贵司就本案争议所涉未付石材款，仍存在较大可能性被要求向相对方履行相应支付义务。”

综上所述，公司出于谨慎性原则，仍对该或有事项确认预计负债。上海新兰房地产开发有限公司就上述合同纠纷三案曾于 2021 年 9 月聘请北京炜衡（上海）律师事务所意见出具法律意见书，基于该法律意见书，截至 2023 年 12 月 31 日，上海新兰房地产开发有限公司累计补提应付货款 976.73 万元及利息 1,027.69 万元，合计 2,004.42 万元在预计负债科目列示。

2.担保事项

上海新兰房地产开发有限公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止，截至 2023 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 33,418.58 万元，由于截至目前承购人未发生违约，上海新兰房地产开发有限公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十一、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本集团无应披露的资产负债表日后事项。

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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)

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
应收股利	1,313,918,126.83	240,202,113.91
其他应收款	5,070,530,181.16	3,804,700,369.79
合计	6,384,448,307.99	4,044,902,483.70

1.1 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	97,398,126.83	240,202,113.91
大悦城(天津)有限公司	146,520,000.00	0.00
北京弘泰基业商业管理有限公司	270,000,000.00	0.00
西单大悦城有限公司	800,000,000.00	0.00
合计	1,313,918,126.83	240,202,113.91

1.2 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
往来款	5,070,530,181.16	3,804,700,369.79
小计	5,070,530,181.16	3,804,700,369.79
减: 坏账准备	0.00	0.00
合计	5,070,530,181.16	3,804,700,369.79

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
3个月以内(含3个月)	2,844,837,569.43	0.00	216,756,376.04	0.00
3个月以上-1年(含1年)	2,225,678,748.44	0.00	1,597,930,130.46	0.00
1年以上-2年(含2年)	0.00	0.00	570,000,000.00	0.00
2年以上-3年(含3年)	0.00	0.00	1,420,013,863.29	0.00
3年以上	13,863.29	0.00	0.00	0.00
合计	5,070,530,181.16	0.00	3,804,700,369.79	0.00

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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
熙安有限公司	往来款	2,708,340,670.87	3个月内	53.41	0.00
佑城有限公司	往来款	2,244,576,379.47	3个月内, 3个月-1年	44.27	0.00
大悦城商业管理(天津)有限公司	往来款	117,198,764.71	3个月内	2.31	0.00
成都天府辰悦置业有限公司	往来款	400,502.82	3个月-1年	0.01	0.00
西单大悦城有限公司	往来款	13,863.29	3年以上	0.00	0.00
合计	—	5,070,530,181.16	—	100.00	0.00

2. 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	8,516,201,958.89	0.00	0.00	8,516,201,958.89
对联营企业投资	1,672,112,591.40	62,461,794.71	97,398,126.83	1,637,176,259.28
小计	10,188,314,550.29	0.00	0.00	10,153,378,218.17
减: 长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	10,188,314,550.29	62,461,794.71	97,398,126.83	10,153,378,218.17

(2) 长期股权投资明细

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	1,672,112,591.40	0.00	0.00	62,461,794.71	0.00	0.00
小计	1,672,112,591.40	0.00	0.00	62,461,794.71	0.00	0.00

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023年1月1日至2023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	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
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	1,057,894,727.00	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	8,516,201,958.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	10,188,314,550.29	0.00	0.00	62,461,794.71	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	97,398,126.83	0.00	0.00	1,637,176,259.28	0.00
小计	97,398,126.83	0.00	0.00	1,637,176,259.28	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	1,057,894,727.00	0.00
西单大悦城有限公司	0.00	0.00	0.00	1,327,996,882.55	0.00
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	8,516,201,958.89	0.00
合计	7,398,126.83	0.00	0.00	10,153,378,218.17	0.00

3. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,166,520,000.00	21,978,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	62,461,794.71	37,084,218.93

中粮置业投资有限公司合并财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 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	2,228,981,794.71	59,062,218.93

十三、 财务报告批准

本财务报告于 2024 年 04 月 26 日由本集团董事会批准报出。



证书序号: 0014624

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》。



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: 谭小青

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





营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110101592354581W

扫描市场主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



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

执行事务合伙人 李晓英, 宋朝学, 曹永

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。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 6000万元

成立日期 2012年03月02日

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



登记机关

2024年01月26日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年12月23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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年12月23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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年7月29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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年7月29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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013年10月29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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2010年10月29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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年10月29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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011年10月29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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016年10月29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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016年10月29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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013年10月29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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2010年10月29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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年10月29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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011年10月29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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016年10月29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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016年10月29日



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



姓名: 张斌涛

Sex: 男

Date of birth: 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: 110105197110298632

证书编号: 1100011540006

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 二〇〇一年十月十日

Date of Issuance: 2001-10-10

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.



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

姓名: 俞茂刚
Full Name: 俞茂刚
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1980-10-05
Date of Birth: 1980-10-05
工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working Unit: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 321027198010055745
Identity Card No.: 321027198010055745

注册编号: 110101301348
No. of Certificate: 110101301348
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会
发证日期: 2019年01月16日
Date of Issuance: 2019/01/16

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.



二维码
QR Code
注册编号: 110101301348
证书编号: 110101301348

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.



二维码
QR Code
注册编号: 110101301348
证书编号: 110101301348

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转出日期
Date of Transfer Out

转入日期
Date of Transfer In



中 和 会 计 师 事 务 所 (特 殊 普 通 合 伙)
Zhonghua CPAs (Special General Partnership)

