

中粮置业投资有限公司公司债券年度报告 (2024 年)

2025 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 2024 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、公司治理情况.....9

 六、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、公司债券募集资金情况.....20

 三、报告期内公司信用类债券评级调整情况.....27

 四、增信措施情况.....27

 五、中介机构情况.....27

第三节 重大事项.....29

 一、审计情况.....29

 二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况.....29

 三、合并报表范围变化情况.....29

 四、资产情况.....29

 五、非经营性往来占款和资金拆借情况.....30

 六、负债情况.....31

 七、重要子公司或参股公司情况.....33

 八、报告期内亏损情况.....35

 九、对外担保情况.....35

十、重大未决诉讼情况35

十一、环境信息披露义务情况36

十二、信息披露事务管理制度变更情况36

第四节 向普通投资者披露的信息38

第五节 财务报告39

 一、财务报表39

第六节 发行人认为应当披露的其他事项61

第七节 备查文件62

 附件一、发行人财务报告64

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
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
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	2024 年 1 月 1 日至 2024 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	北京市东城区建国门内大街 8 号中粮广场 B 座 801 单元
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 13 层
邮政编码	100020
公司网址（如有）	
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	☐ 董事 ☒ 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 13 层
电话	010-85005825
传真	010-85615322

电子信箱	liu.jia@cofco.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

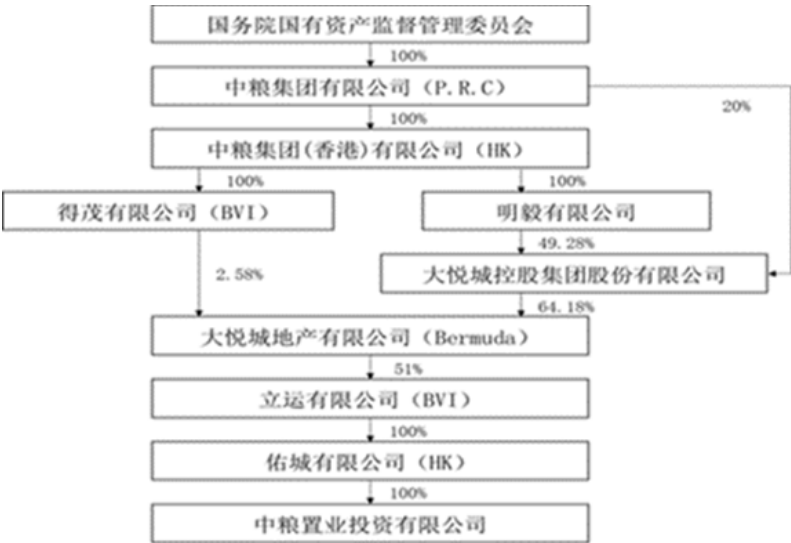
名称	佑城有限公司
主要业务	投资控股
资信情况	资信状况良好
对发行人的持股比例	100%
相应股权（股份）受限情况	不适用
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	不适用

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
主要业务	—
资信情况	—
对发行人的持股比例	23.99%
相应股权（股份）受限情况	—
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	—

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
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
陈茜	监事	监事	离任	2024 年 02 月 27 日	是	2024 年 03 月 01 日
朱凌	监事	监事	就任	2024 年 02 月 27 日	是	2024 年 03 月 01 日

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 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 20%。

五、公司治理情况

(一) 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董事、总会计师；在大悦城地产有限公司兼任非执行董事、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。

(二) 公司关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

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	11,450.32
出售商品/提供劳务	0.27

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联租赁（出租）	23.75
关联租赁（承租）	781.8

3. 关联担保

截至报告期末，发行人不存在为关联方提供担保（包括对合并报表范围内关联方的担保）的情况。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

截至报告期末，不存在发行人与同一关联方发生前述关联交易累计占发行人上年末净资产 100% 以上的情况。

（三）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。

六、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。

公司行业状况、行业地位及竞争情况：

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（产品/服务）收入与成本情况

单位：元 币种：人民币

业务板块（产品/服务）	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	0	-100%	0%	- 157,392,592.26	-190.74%	-381.96%	0%	0%	6.76%
投资物业及相关服务	2,241,783,624.06	-4.38%	94.62%	153,573,090.2	2.32%	372.69%	93.15%	-0.45%	89.7%
酒店经营	83,976,448.07	2.74%	3.54%	24,500,184.31	144.99%	59.46%	70.82%	-16.94%	2.55%
管理输出	13,095,392.21	42.55%	0.55%	10,461,209.52	-7.26%	25.39%	20.12%	42.9%	0.11%
其他业务	30,411,293.97	16.22%	1.28%	10,064,257.65	-49.88%	24.42%	66.91%	22.23%	0.87%
合计	2,369,266,758.31	-10.95%	100%	41,206,149.42	-88.71%	100%	98.26%	11.98%	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 2024 年商品房销售及一级土地开发业务板块营业收入为 0 万元，同比减少 100%，营业成本为 -15,739.26 万元，同比减少 190.74%，主要是由于 2023 年公司对外出售部分资产确认收入，2024 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 224,178.36 万元，同比减少 4.38%，营业成本为 15,357.31 万元，同比增加 2.32%，毛利率为 93.15%，同比减少 0.45 个百分点。

管理输出业务板块营业收入 1,309.54 万元，同比增加 42.55%，主要系代管企业增加所致，天津大悦城作为和平大悦城的管理主体增加对应收入。营业成本 1,046.12 万元，同比减少 7.26%，毛利率为 20.12%。

酒店业务板块营业收入 8,397.64 万元，同比增加 2.74%，营业成本 2,450.02 万元，同比增加 144.99%，主要系报告期内酒店改造更新增加投入所致。毛利率 70.82%，同比减少 16.94 个百分点。

其他业务收入 3,041.13 万元，同比增加 16.22%，其他业务成本 1,006.43 万元，同比减少 49.88%，主要系 2024 年度发行人根据企业会计准则解释第 18 号会计政策变更导致的。毛利率 66.91%，同比增加 22.23 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	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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款

是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
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

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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、协商成交、询价成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	19 中粮 01
债券代码	155123. SH
交易场所	上海证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	16.6
募集资金约定用途	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。
截至报告期末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（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	16.6
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运行规范
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
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	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	20 中粮 02
债券代码	149073.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	6
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债券。

截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	6
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	6
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运行规范
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
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	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 中粮 01
债券代码	149782.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10

募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于置换前期已用于偿还 19 中粮 01 本金的自有资金。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运行规范
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
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	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 中粮 02
债券代码	149783. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	

募集资金总额（亿元）	5
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于置换前期已用于偿还 19 中粮 01 本金的自有资金。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运行规范
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
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	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 中粮 01
债券代码	148228.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	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。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	9
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	1
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运行规范
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
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	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 中粮 01
债券代码	148570. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	7
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换前期已用于偿还公司债券回售本金的自有资金。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	7
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	7
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	报告期内募集资金专项账户运行规范
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金募投项目情况	
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	☐ 是 ☒ 否

三、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

四、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

五、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	信永中和会计师事务所(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	马海燕，苗丽静

2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	23 中粮 01、22 中粮 02、24 中粮 01
债券代码	148228.SZ、149783.SZ、148570.SZ
受托管理人/债权人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权人办公地址	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/债权人联系人	郜爱龙
受托管理人/债权人联系方式	010-56051942

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	23 中粮 01、22 中粮 02、24 中粮 01
------	----------------------------

债券代码	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

信永中和会计师事务所(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 2024 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马海燕，苗丽静签章。

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，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

1) 企业会计准则解释第 17 号

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 17 号〉的通知》（财会〔2023〕21 号），规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的内容，自 2024 年 1 月 1 日起施行。

该项会计政策变更对发行人财务报表无重大影响。

2) 企业会计准则解释第 18 号

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对于不属于单项履约义务的保证类质量保证，应当按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，该解释规定自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

该项会计政策变更对发行人财务报表无重大影响。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

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：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	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	变动比例超 30%的，说明 变动原因
------	------	-------	-----------------	-------	------	--------------------------

其他应收款	往来款	963,403.9	25.09%	1,016,507.7	5.22%	—
投资性房地 产	房屋、建筑 物及土地使 用权	2,528,400	65.86%	2,502,400	1.04%	—

(二) 资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 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	2,528,400	391,150.87	391,150.87	15.47%
合计	2,528,400	391,150.87	——	——

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：万元 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
投资性房地产	2,528,400	2,528,400	391,150.87	借款抵押	无

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 0 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万元，收回 0 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 0 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 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 万元。

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 396,895 万元和 396,895 万元，报告期内有息债务余额同比变动 0%。

具体情况如下：

单位：万元 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	176,895	0	220,000	396,895	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%
合计	0	176,895	0	220,000	396,895	100%

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 396,895 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 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

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 480,295.39 万元 和 468,428.33 万元，报告期内有息债务余额同比变动-2.47%。

具体情况如下：

单位：万元 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	4,933.33	66,600	71,533.33	15.27%
公司信用类 债券	0	176,895	0	220,000	396,895	84.73%
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%
合计	0	176,895	4,933.33	286,600	468,428.33	100%

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 396,895 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 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

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 2025 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

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目：

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	变动原因
应付账款	48,928.62	4.53%	99,227.41	-50.69%	报告期内，发行人支付应付账款后，规模下降
合同负债	913.33	0.08%	1,428.12	-36.05%	该科目为酒店业务预收款，正常经营变动
应交税费	8,187.72	0.76%	55,179.32	-85.16%	发行人及时缴纳税费后科目金额下降
其他流动负债	54.68	0.01%	26.66	105.1%	待转销项税务科目随经营活动波动，金额整体较小
应付债券	219,854.66	20.35%	326,493.94	-32.66%	债券即将到期转入一年内到期非流动负债科目
租赁负债	292.45	0.03%	515.27	-43.24%	内部租赁面积减少所致

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

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	7.44	7.48
主营业务利润	6.88	7.11
净资产	75.77	80.1
总资产	96.61	115.59

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	3.14	4.58
主营业务利润	4.12	2.22
净资产	61.8	58.96
总资产	72.18	72.24

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	73.26%	
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	5.5	5.6
主营业务利润	4.82	4.94
净资产	38.55	34.48
总资产	57.02	54.15

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	7.26	7.16
主营业务利润	7.25	7.12

净资产	58.81	54.98
总资产	74.84	74.94

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 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。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。

十、重大未决诉讼情况

具体情况如下：

2023 年，北京云图映画影视传媒有限公司（以下简称“U2”）与本集团下属子公司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，U2 主张弘泰基业进行消防测试未事先通知 U2 方，致使 U2 方承租商铺内消防喷淋管网发生爆裂，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 请求法院判令弘泰基业赔偿建筑结构损失、设备损失、艺术品展览损失、综合运营损失等，合计 11,964,473.01 元。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，截至报告出具日，暂未开庭审理。

2020 年 3 月，弘泰基业与北京市巨龙工程有限公司（以下简称“巨龙工程”）签订《北京市建设工程施工合同》，约定由巨龙工程承建朝阳大悦城商业消防系统改造完善等工程。建设过程中，巨龙工程将部分工程分包至北京秉承工程技术有限公司（以下简称“秉承工程”）。2023 年，秉承工程以被拖欠工程款为由向北京市朝阳区人民法院起诉巨龙工程和弘泰基业，主张要求巨龙工程和弘泰基业支付拖欠工程款 1,515,891.48 元并承担逾期付款利息。

截止报告出具日，此案件一审结束，法院尚未出具一审判决。

2014 年 11 月 13 日，上海新兰房地产开发有限公司（以下简称“上海新兰”）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（以下简称原告或新塔星公司）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提起诉讼（案件三，案号:(2021)沪 0106 民初 17813 号）。原告起诉上海新兰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。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。

2023 年 7 月上海新塔星石材发展有限公司就上述案件向上海市高级人民法院提起诉讼，不服上海市第二中级人民法院于 2022 年 12 月 29 日作出的（2022）沪 02 民终 10025 号民事判决书，要求上海市高级人民法院再行审理，上海市高级人民法院已经受理。

2024 年 1 月 4 日，静安法院对前述案件进行审理，作出(2023)沪 0106 民初 34084 号一审判决，判决中建三局支付剩余工程款 4,194,709.37 元，并支付延期付款违约金（按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率，以本金 4,194,709.37 元为基数，自 2019 年 1 月 29 日计算至实际付清之日止）。中建三局提起上诉。2024 年 9 月 24 日，上海二中院作出（2024）沪 02 民终 6437 号民事判决，驳回上诉，维持原判。截至 2024 年 12 月 31 日，上述再审申请尚在审理中。

上海新兰就上述合同纠纷三案聘请北京炜衡（上海）律师事务所出具法律意见，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，上海新兰出于谨慎性原则，对该或有事项确认预计负债。截至 2024 年 12 月 31 日，上海新兰累计补提应付货款 976.73 万元及利息 1,165.70 万元，合计 2,142.43 万元在预计负债科目列示。

十一、环境信息披露义务情况

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未发生变更。

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	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2024 年度报告、2023 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	424,743,904.08	492,545,694.73
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	33,751,357.47	36,677,160.72
应收款项融资		
预付款项	5,875,929.76	7,436,710.12
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	9,634,039,006.83	10,165,076,954.5
其中：应收利息		

应收股利	40,000,000	97,398,126.83
买入返售金融资产		
存货	36,285,642.82	50,849,992.34
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	140,765,635.34	133,515,441.83
流动资产合计	10,275,461,476.3	10,886,101,954.24
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	1,629,537,890.59	1,637,176,259.28
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	25,284,000,000	25,024,000,000
固定资产	363,243,630.98	388,879,512.11
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,108,304.78	5,937,036.12
无形资产	118,793,693.52	126,043,984.97
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	1,118,975.77	1,325,555.92
递延所得税资产	5,823,012.39	16,803,858.18
其他非流动资产	709,208,595.42	
非流动资产合计	28,115,834,103.45	27,200,166,206.58
资产总计	38,391,295,579.75	38,086,268,160.82
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	489,286,162.85	992,274,053.24
预收款项	144,371,413.14	122,512,398.58
合同负债	9,133,321.41	14,281,216.48
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	29,456,679.16	35,147,959.83
应交税费	81,877,151.66	551,793,203.87
其他应付款	1,132,774,831.31	1,299,999,273.85
其中：应付利息		120,498,938.2

应付股利	189,955,405.47	158,802,703
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	1,932,346,598.96	1,539,485,475.63
其他流动负债	546,765.95	266,636.68
流动负债合计	3,819,792,924.44	4,555,760,218.16
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	666,000,002	
应付债券	2,198,546,562.66	3,264,939,357.63
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,924,484.72	5,152,683.9
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	34,499,859.01	31,905,381.74
递延收益		
递延所得税负债	4,082,436,737.83	3,940,988,150.7
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,984,407,646.22	7,242,985,573.97
负债合计	10,804,200,570.66	11,798,745,792.13
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	4,267,680,552.16	4,367,680,552.16
其中：优先股		
永续债	4,267,680,552.16	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	95,063,884.53	
一般风险准备		
未分配利润	16,542,061,040.05	15,384,618,036.41
归属于母公司所有者权益合计	25,968,622,733.53	24,816,115,845.36
少数股东权益	1,618,472,275.56	1,471,406,523.33
所有者权益合计	27,587,095,009.09	26,287,522,368.69
负债和所有者权益总计	38,391,295,579.75	38,086,268,160.82

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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	417,509,125.19	433,491,807.99
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	6,332,521,523.07	6,384,448,307.99
其中：应收利息		
应收股利	40,000,000	1,313,918,126.83
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	3,788,013.42	
流动资产合计	6,753,818,661.68	6,818,120,115.98
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	9,625,739,849.48	10,153,378,218.17
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	127,031.65	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	396,911.31	806,212.8
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	709,208,595.42	
非流动资产合计	10,335,472,387.86	10,154,412,377.57
资产总计	17,089,291,049.54	16,972,532,493.55
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	409,005.09	452,711.97
应交税费	3,041,647.25	823,108.87
其他应付款	948,404,026.29	1,609,846,070.6
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,881,163,584.67	699,981,163.73
其他流动负债		

流动负债合计	2,833,018,263.3	2,311,103,055.17
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	2,198,546,562.66	3,264,939,357.63
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	2,198,546,562.66	3,264,939,357.63
负债合计	5,031,564,825.96	5,576,042,412.8
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	4,267,680,552.16	4,367,680,552.16
其中：优先股		
永续债	4,267,680,552.16	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	447,428,848.44	352,364,963.91
未分配利润	2,067,883,785.22	1,401,711,526.92
所有者权益合计	12,057,726,223.58	11,396,490,080.75
负债和所有者权益总计	17,089,291,049.54	16,972,532,493.55

（三） 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	2,369,266,758.31	2,660,641,213.89
其中：营业收入	2,369,266,758.31	2,660,641,213.89
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	649,411,089.92	1,188,395,875.12
其中：营业成本	41,206,149.42	364,904,918.63
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	249,643,110.37	266,814,424.86
销售费用	160,172,339.8	176,572,784.52

管理费用	198,366,781.5	270,135,590.41
研发费用		
财务费用	22,708.83	109,968,156.7
其中：利息费用	158,505,917.36	199,433,437.5
利息收入	163,691,918.89	91,481,497.85
加：其他收益	6,655,804.36	10,710,487.47
投资收益（损失以“-”号填列）	143,183,531.31	1,452,155,063.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32,361,631.31	62,461,794.71
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）	154,843,329.17	-24,788,335.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,005,074.62	1,231,148.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	749,434.95	
三、营业利润（亏损以“-”号	2,023,282,693.56	2,911,553,702.8

填列)		
加：营业外收入	15,310,814.01	17,168,605.75
减：营业外支出	4,113,167.7	2,793,046
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,034,480,339.87	2,925,929,262.55
减：所得税费用	445,504,997	874,661,096.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,588,975,342.87	2,051,268,165.93
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,588,975,342.87	2,051,268,165.93
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	1,441,909,590.64	1,930,913,723.03
2. 少数股东损益	147,065,752.23	120,354,442.9
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	1,588,975,342.87	2,051,268,165.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,441,909,590.64	1,930,913,723.03

归属于少数股东的综合收益总额	147,065,752.23	120,354,442.9
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	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	0	0
减：营业成本	0	0
税金及附加	1,195,908.85	704,042.9
销售费用		
管理费用	3,953,655.92	3,853,723.04
研发费用		
财务费用	13,071,387.99	39,684,827.05
其中：利息费用	159,014,154.97	160,093,545.04
利息收入	150,730,573.44	122,009,983.18
加：其他收益	5,937.59	129,972.65
投资收益（损失以“-”号填列）	968,951,044.23	2,228,981,794.71
其中：对联营企业和合	32,361,631.31	62,461,794.71

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）	950,736,029.06	2,184,869,174.37
加：营业外收入		
减：营业外支出	97,183.76	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	950,638,845.3	2,184,869,174.37
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	950,638,845.3	2,184,869,174.37
（一）持续经营净利润（净亏	950,638,845.3	2,184,869,174.37

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	950,638,845.3	2,184,869,174.37
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	2024 年度	2023 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	2,142,553,244.53	2,245,469,341.97
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	279,112.52	
收到其他与经营活动有关的现金	14,002,429,102.66	23,109,338,255.65
经营活动现金流入小计	16,145,261,459.71	25,354,807,597.62
购买商品、接受劳务支付的现金	404,320,485.46	338,968,705.31
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	148,417,242.26	181,415,324.27
支付的各项税费	1,142,376,205.03	566,326,628.07
支付其他与经营活动有关的现金	13,974,338,498.3	22,131,885,175.44

经营活动现金流出小计	15,669,452,431.05	23,218,595,833.09
经营活动产生的现金流量净额	475,809,028.66	2,136,211,764.53
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	103,621,477.81	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	4,643.13	1,805
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	693,022,000	807,000,000
投资活动现金流入小计	796,648,120.94	4,442,693,495.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	90,291,098.14	101,587,312.69
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	700,000,000	4,893,022,000
投资活动现金流出小计	790,291,098.14	4,994,609,312.69
投资活动产生的现金流量净额	6,357,022.8	-551,915,816.94
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,400,000,000	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	1,440,000,000	1,867,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,840,000,000	3,367,000,000
偿还债务支付的现金	1,562,699,999	2,859,069,047
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	319,348,695.59	1,076,307,541.9
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	30,000,000	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,507,919,147.52	1,535,653,723.91
筹资活动现金流出小计	3,389,967,842.11	5,471,030,312.81
筹资活动产生的现金流量净额	-549,967,842.11	-2,104,030,312.81
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	-67,801,790.65	-519,734,365.22
加：期初现金及现金等价物余额	492,545,694.73	1,012,280,059.95
六、期末现金及现金等价物余额	424,743,904.08	492,545,694.73

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 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	2,734,540,557.51	7,269,134,241.47
经营活动现金流入小计	2,734,540,557.51	7,269,134,241.47
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	5,215,452.17	10,095,542.15
支付的各项税费	12,730,303.42	5,921,995.61
支付其他与经营活动有关的现金	4,502,126,245.33	5,932,555,802.83
经营活动现金流出小计	4,520,072,000.92	5,948,573,340.59
经营活动产生的现金流量净额	-1,785,531,443.41	1,320,560,900.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	521,589,412.92	
取得投资收益收到的现金	2,255,141,477.81	1,295,178,249.6
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,843.13	
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	693,022,000	3,268,994,471.21
投资活动现金流入小计	3,469,756,733.86	4,564,172,720.81

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	700,000,000	5,842,016,471.21
投资活动现金流出小计	700,000,000	5,842,016,471.21
投资活动产生的现金流量净额	2,769,756,733.86	-1,277,843,750.4
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,400,000,000	1,500,000,000
取得借款收到的现金	700,000,000	1,000,000,000
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	2,100,000,000	3,967,000,000
偿还债务支付的现金	700,000,000	900,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	294,706,566.68	1,021,326,789.1
支付其他与筹资活动有关的现金	2,105,501,406.57	2,062,129,610.82
筹资活动现金流出小计	3,100,207,973.25	3,983,456,399.92
筹资活动产生的现金流量净额	-1,000,207,973.25	-16,456,399.92
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	-15,982,682.8	26,260,750.56
加：期初现金及现金等价物余额	433,491,807.99	407,231,057.43
六、期末现金及现金等价物余额	417,509,125.19	433,491,807.99

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

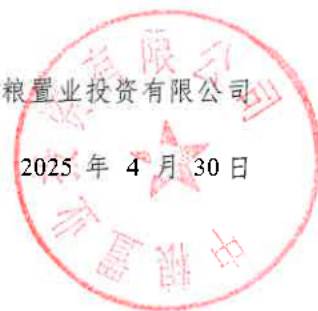
备查文件查阅

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 13 层
查阅网站	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(2024 年)》盖章页)

中粮置业投资有限公司

2025 年 4 月 30 日



附件一、发行人财务报告

中粮置业投资有限公司
2024 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	1-3
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并所有者权益变动表	9-10
— 母公司所有者权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-81





信永中和会计师事务所

ShineWing

certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8 号富华大厦 A 座 9 层

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

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

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

审计报告

XYZH/2025BJAA5B0050

中粮置业投资有限公司

中粮置业投资有限公司:

一、 审计意见

我们审计了中粮置业投资有限公司（以下简称置业投资公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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，公允反映了置业投资公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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，我们独立于置业投资公司，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 2024 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

置业投资公司管理层（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/2025BJAA5B0050
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，管理层负责评估置业投资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置业投资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督置业投资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，就可能导致对置业投资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置业投资公司不能持续经营。

（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）就置业投资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/2025BJAA5B0050
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：

马海斌



中国注册会计师：

苗丽静



中国 北京

二〇二五年四月二十四日





合并资产负债表
2024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	2024年12月 31日	2023年12月 31日
流动资产：			
货币资金	五、1	424,743,904.08	492,545,694.73
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	33,751,357.47	36,677,160.72
应收款项融资			
预付款项	五、3	5,875,929.76	7,436,710.12
其他应收款	五、4	9,634,039,006.83	10,165,076,954.50
其中：应收利息			
应收股利	五、4	40,000,000.00	97,398,126.83
存货	五、5	36,285,642.82	50,849,992.34
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	五、6	140,765,635.34	133,515,441.83
流动资产合计		10,275,461,476.30	10,886,101,954.24
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	五、7	1,629,537,890.59	1,637,176,259.28
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、8	25,284,000,000.00	25,024,000,000.00
固定资产	五、9	363,243,630.98	388,879,512.11
在建工程			
使用权资产	五、10	4,108,304.78	5,937,036.12
无形资产	五、11	118,793,693.52	126,043,984.97
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、12	1,118,975.77	1,325,555.92
递延所得税资产	五、13	5,823,012.39	16,803,858.18
其他非流动资产	五、14	709,208,595.42	
非流动资产合计		28,115,834,103.45	27,200,166,206.58
资产总计		38,391,295,579.75	38,086,268,160.82

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature

会计机构负责人：

Handwritten signature



合并资产负债表（续）

2024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	2024年12月 31日	2023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	五、16	489,286,162.85	992,274,053.24
预收款项	五、17	144,371,413.14	122,512,398.58
合同负债	五、18	9,133,321.41	14,281,216.48
应付职工薪酬	五、19	29,456,679.16	35,147,959.83
应交税费	五、20	81,877,151.66	551,793,203.87
其他应付款	五、21	1,132,774,831.31	1,299,999,273.85
其中：应付利息	五、21		120,498,938.20
应付股利	五、21	189,955,405.47	158,802,703.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、22	1,932,346,598.96	1,539,485,475.63
其他流动负债	五、23	546,765.95	266,636.68
流动负债合计		3,819,792,924.44	4,555,760,218.16
非流动负债：			
长期借款	五、24	666,000,002.00	
应付债券	五、25	2,198,546,562.66	3,264,939,357.63
租赁负债	五、26	2,924,484.72	5,152,683.90
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、27	34,499,859.01	31,905,381.74
递延收益			
递延所得税负债	五、13	4,082,436,737.83	3,940,988,150.70
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,984,407,646.22	7,242,985,573.97
负 债 合 计		10,804,200,570.66	11,798,745,792.13
所有者权益：			
实收资本	五、28	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	五、29	4,267,680,552.16	4,367,680,552.16
其中：优先股			
永续债	五、29	4,267,680,552.16	4,367,680,552.16
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益	五、30	63,817,256.79	63,817,256.79
专项储备			
盈余公积	五、31	95,063,884.53	
未分配利润	五、32	16,542,061,040.05	15,384,618,036.41
归属于母公司所有者权益合计		25,968,622,733.53	24,816,115,845.36
少数股东权益		1,618,472,275.56	1,471,406,523.33
所有者权益合计		27,587,095,009.09	26,287,522,368.69
负债和所有者权益总计		38,391,295,579.75	38,086,268,160.82

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

2024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	2024年12月 31日	2023年12月 31日
流动资产：			
货币资金		417,509,125.19	433,491,807.99
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	十三、1	6,332,521,523.07	6,384,448,307.99
其中：应收利息			
应收股利	十三、1	40,000,000.00	1,313,918,126.83
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		3,788,013.42	
流动资产合计		6,753,818,661.68	6,818,120,115.98
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	十三、2	9,625,739,849.48	10,153,378,218.17
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		127,031.65	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		396,911.31	806,212.80
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		709,208,595.42	
非流动资产合计		10,335,472,387.86	10,154,412,377.57
资 产 总 计		17,089,291,049.54	16,972,532,493.55

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.



母公司资产负债表（续）

2024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	2024年12月 31日	2023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		409,005.09	452,711.97
应交税费		3,041,647.25	823,108.87
其他应付款		948,404,026.29	1,609,846,070.60
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,881,163,584.67	699,981,163.73
其他流动负债			
流动负债合计		2,833,018,263.30	2,311,103,055.17
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		2,198,546,562.66	3,264,939,357.63
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		2,198,546,562.66	3,264,939,357.63
负 债 合 计		5,031,564,825.96	5,576,042,412.80
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		4,267,680,552.16	4,367,680,552.16
其中：优先股			
永续债		4,267,680,552.16	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		447,428,848.44	352,364,963.91
未分配利润		2,067,883,785.22	1,401,711,526.92
所有者权益合计		12,057,726,223.58	11,396,490,080.75
负债和所有者权益总计		17,089,291,049.54	16,972,532,493.55

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表
2024年度

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入	五、33	2,369,266,758.31	2,660,641,213.89
其中：营业收入	五、33	2,369,266,758.31	2,660,641,213.89
二、营业总成本		649,411,089.92	1,188,395,875.12
其中：营业成本	五、33	41,206,149.42	364,904,918.63
税金及附加	五、34	249,643,110.37	266,814,424.86
销售费用	五、35	160,172,339.80	176,572,784.52
管理费用	五、36	198,366,781.50	270,135,590.41
研发费用			
财务费用	五、37	22,708.83	109,968,156.70
其中：利息费用	五、37	158,505,917.36	199,433,437.50
利息收入	五、37	163,691,918.89	91,481,497.85
加：其他收益	五、38	6,655,804.36	10,710,487.47
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	143,183,531.31	1,452,155,063.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、39	32,361,631.31	62,461,794.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、40	154,843,329.17	-24,788,335.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、41	-2,005,074.62	1,231,148.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、42	749,434.95	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,023,282,693.56	2,911,553,702.80
加：营业外收入	五、43	15,310,814.01	17,168,605.75
减：营业外支出	五、44	4,113,167.70	2,793,046.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,034,480,339.87	2,925,929,262.55
减：所得税费用	五、45	445,504,997.00	874,661,096.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,588,975,342.87	2,051,268,165.93
（一）按经营持续性分类		1,588,975,342.87	2,051,268,165.93
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,588,975,342.87	2,051,268,165.93
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		1,588,975,342.87	2,051,268,165.93
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,441,909,590.64	1,930,913,723.03
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		147,065,752.23	120,354,442.90
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（现金流量套期损益的有效部分）			
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		1,588,975,342.87	2,051,268,165.93
归属母公司所有者的综合收益总额		1,441,909,590.64	1,930,913,723.03
归属少数股东的综合收益总额		147,065,752.23	120,354,442.90

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
2024年度

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		1,195,908.85	704,042.90
销售费用			
管理费用		3,953,655.92	3,853,723.04
研发费用			
财务费用		13,071,387.99	39,684,827.05
其中：利息费用		159,014,154.97	160,093,545.04
利息收入		150,730,573.44	122,009,983.18
加：其他收益		5,937.59	129,972.65
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、3	968,951,044.23	2,228,981,794.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		32,361,631.31	62,461,794.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		950,736,029.06	2,184,869,174.37
加：营业外收入			
减：营业外支出		97,183.76	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		950,638,845.30	2,184,869,174.37
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		950,638,845.30	2,184,869,174.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		950,638,845.30	2,184,869,174.37
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		950,638,845.30	2,184,869,174.37

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.



合并现金流量表
2024年度

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023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		2,142,553,244.53	2,245,469,341.97
收到的税费返还		279,112.52	
收到其他与经营活动有关的现金		14,002,429,102.66	23,109,338,255.65
经营活动现金流入小计		16,145,261,459.71	25,354,807,597.62
购买商品、接受劳务支付的现金		404,320,485.46	338,968,705.31
支付给职工以及为职工支付的现金		148,417,242.26	181,415,324.27
支付的各项税费		1,142,376,205.03	566,326,628.07
支付其他与经营活动有关的现金		13,974,338,498.30	22,131,885,175.44
经营活动现金流出小计		15,669,452,431.05	23,218,595,833.09
经营活动产生的现金流量净额		475,809,028.66	2,136,211,764.53
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		103,621,477.81	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		4,643.13	1,805.00
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		693,022,000.00	807,000,000.00
投资活动现金流入小计		796,648,120.94	4,442,693,495.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		90,291,098.14	101,587,312.69
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		700,000,000.00	4,893,022,000.00
投资活动现金流出小计		790,291,098.14	4,994,609,312.69
投资活动产生的现金流量净额		6,357,022.80	-551,915,816.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,400,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,440,000,000.00	1,867,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,840,000,000.00	3,367,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,562,699,999.00	2,859,069,047.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		319,348,695.59	1,076,307,541.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		30,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		1,507,919,147.52	1,535,653,723.91
筹资活动现金流出小计		3,389,967,842.11	5,471,030,312.81
筹资活动产生的现金流量净额		-549,967,842.11	-2,104,030,312.81
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	五、47	-67,801,790.65	-519,734,365.22
加：期初现金及现金等价物余额	五、47	492,545,694.73	1,012,280,059.95
六、期末现金及现金等价物余额	五、47	424,743,904.08	492,545,694.73

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表
2024年度

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023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		2,734,540,557.51	7,269,134,241.47
经营活动现金流入小计		2,734,540,557.51	7,269,134,241.47
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		5,215,452.17	10,095,542.15
支付的各项税费		12,730,303.42	5,921,995.61
支付其他与经营活动有关的现金		4,502,126,245.33	5,932,555,802.83
经营活动现金流出小计		4,520,072,000.92	5,948,573,340.59
经营活动产生的现金流量净额		-1,785,531,443.41	1,320,560,900.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		521,589,412.92	
取得投资收益收到的现金		2,255,141,477.81	1,295,178,249.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,843.13	
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		693,022,000.00	3,268,994,471.21
投资活动现金流入小计		3,469,756,733.86	4,564,172,720.81
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		700,000,000.00	5,842,016,471.21
投资活动现金流出小计		700,000,000.00	5,842,016,471.21
投资活动产生的现金流量净额		2,769,756,733.86	-1,277,843,750.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,400,000,000.00	1,500,000,000.00
取得借款收到的现金		700,000,000.00	1,000,000,000.00
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		2,100,000,000.00	3,967,000,000.00
偿还债务支付的现金		700,000,000.00	900,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		294,706,566.68	1,021,326,789.10
支付其他与筹资活动有关的现金		2,105,501,406.57	2,062,129,610.82
筹资活动现金流出小计		3,100,207,973.25	3,983,456,399.92
筹资活动产生的现金流量净额		-1,000,207,973.25	-16,456,399.92
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		-15,982,682.80	26,260,750.56
加：期初现金及现金等价物余额		433,491,807.99	407,231,057.43
六、期末现金及现金等价物余额		417,509,125.19	433,491,807.99

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.



合并所有者权益变动表

项 目	2024年度										2023年度	
	母公司所有者权益										所有者权益	
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000,000.00	4,387,680,552.16			63,817,256.79			15,384,618,006.41		24,816,115,845.36	1,471,406,523.33	26,287,522,368.69
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年末余额	5,000,000,000.00	4,387,680,552.16			63,817,256.79			15,384,618,006.41		24,816,115,845.36	1,471,406,523.33	26,287,522,368.69
三、本年年初余额（减少以“-”号填列）												
（一）所有者权益												
1. 实收资本												
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												
（二）留存收益												
1. 盈余公积												
2. 未分配利润												
（三）专项储备												
1. 提取一般风险准备												
2. 对所有者权益的分配												
（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												
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	4,387,680,552.16			63,817,256.79			15,384,618,006.41		24,816,115,845.36	1,471,406,523.33	26,287,522,368.69



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

Handwritten signature

Handwritten signature



合并所有者权益变动表（续）											
2024年度											
单位：人民币元											
项	归属于母公司所有者权益						少数股东权益				
	实收资本	资本公积	其他权益工具	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	5,000,000,000.00		4,387,680,002.16	63,817,255.79		14,103,885,845.99			23,535,383,654.94	1,489,408,801.06	25,024,792,455.99
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年末余额	5,000,000,000.00		4,387,680,002.16	63,817,255.79		14,103,885,845.99			23,535,383,654.94	1,489,408,801.06	25,024,792,455.99
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
1. 所有者的投入											
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											
（二）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者的分配											
4. 其他											
（三）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（四）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		4,387,680,002.16	63,817,255.79		14,103,885,845.99			23,535,383,654.94	1,489,408,801.06	25,024,792,455.99

会计机构负责人：[Signature]

注册会计师：[Signature]

注册会计师：[Signature]

法定代表人：[Signature]



母公司所有者权益变动表

2024年度

2024年度												
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	8,000,000.00		4,397,680,552.16		274,733,037.76				352,364,963.91	1,401,711,526.92		11,396,490,060.73
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额	8,000,000.00		4,397,680,552.16		274,733,037.76				352,364,963.91	1,401,711,526.92		11,396,490,060.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-100,000,000.00						95,063,884.53	666,172,258.30		661,236,142.83
（一）综合收益总额										950,638,845.30		950,638,845.30
（二）所有者投入和减少资本			-100,000,000.00									-100,000,000.00
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			-100,000,000.00									-100,000,000.00
（三）利润分配									95,063,884.53	-284,466,587.00		-189,402,702.47
1.提取盈余公积									95,063,884.53	-95,063,884.53		
2.对所有者分配										-189,402,702.47		-189,402,702.47
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增实收资本												
2.盈余公积转增实收资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	8,000,000.00		4,397,680,552.16		274,733,037.76				447,428,848.44	2,067,883,785.22		12,057,726,221.58

单位：人民币元



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

Handwritten signature

Handwritten signature



母公司所有者权益变动表（续）

2024 年度

项 目	2024 年度				其他综合收益	专项储备	盈余公积	减：库存股	其他	未分配利润	其他	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他权益工具	其他								
一、上年年末余额	5,000,000,000.00		4,367,080,552.10				274,723,037.76			206,186,131.52		9,861,802,516.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额	5,000,000,000.00		4,367,080,552.10				274,723,037.76			206,186,131.52		9,861,802,516.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
1. 所有者投入和减少资本												
2. 所有者投入的资本												
3. 其他权益工具持有者投入资本												
4. 股份支付计入所有者权益的金额												
5. 其他												
（二）利润分配												
1. 提取盈余公积										-206,186,131.52		
2. 对所有者分配的股利												
3. 其他												
（三）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增实收资本												
2. 盈余公积转增实收资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（四）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（五）其他												
四、本年年末余额	5,000,000,000.00		4,367,080,552.10				274,723,037.76			1,401,711,326.82		11,206,186,131.52

法定代表人：

财务总监：

会计机构负责人：



[Signature]

[Signature]



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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。)

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 4 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



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

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)、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 2025 年 4 月 24 日。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表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》及其应用指南、解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)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。

三、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 营业周期

本集团所属从事房地产产品开发与销售业务之下属子公司正常营业周期通常超过一年,本集团以 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

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



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

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. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定,包括本公司及本公司控制的所有子公司以及企业所控制的结构化主体等。本集团判断控制的标准为,本集团拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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

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

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算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,以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的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,均调整合并资产负债表中的资本公积,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。



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7. 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。共同经营,是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业,是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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. 金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

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。

满足下列条件的,终止确认金融资产,即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出:1)收取金融资产现金流量的权利届满;2)转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或虽然实质上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,但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,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。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，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。本集团该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款。

2) 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

金融资产同时符合下列条件的，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益转出，计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：其他债权投资、应收款项融资。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分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。本集团仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出，计入留存收益。本集团该分类的金融资产为其他权益工具投资。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产。



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

本集团在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。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外,本集团的金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类:

1) 以摊余成本计量的金融负债

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。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(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。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,除与套期会计有关外,所有公允价值变动均计入当期损益。对于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,按照公允价值进行后续计量,除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外,其他公允价值变动计入当期损益;如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配,本集团将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

(4) 金融资产减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等,以预期信用损失为基础确认损失准备。

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

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



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

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。

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。



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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) 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易,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;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,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。

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:①集团管理该金融资产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。)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:①集团管理该金融资产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。)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。

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。

(6) 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



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

(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。

(7) 衍生金融工具

本集团使用衍生金融工具,例如以外汇远期合同、商品远期合同和利率互换,分别对汇率风险、商品价格风险和利率风险进行套期。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量,并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产,公允价值为负数的确认为一项负债。

除与套期会计有关外,衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

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

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。



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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) 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。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

12. 与合同成本有关的资产

(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。根据其流动性,合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中,合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本,即本集团为履行合同发生的成本,不属于存货、固定资产或无形资产等相关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;如果该资产摊销期限不超过一年的,本集团选择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



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

等)。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等),在发生时计入当期损益,但是,明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

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

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本集团与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项差额的,本集团将超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;②为转让该相关商品估计将要发生的成本。计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得上述两项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权益性投资。

(1) 重大影响、共同控制的判断

本集团对被投资单位具有重大影响的权益性投资,即对联营企业投资。重大影响,是指本集团对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司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,除非有明确的证据表明本集团不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。

本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资,即对合营企业投资。共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。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决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

(2) 会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日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，初始投资成本按零确定。

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；

除企业合并形成的长期股权投资外，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及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；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；

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。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。

本集团对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时，长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的，不调整长期股权投资账面价值；长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的，差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，在持有投资期间，随着被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不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本集团的部分（内部交易损失属于资产减值损失的，全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。

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，在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

因处置部分股权后剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益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



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 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，按比例结转入当期投资收益。

因处置部分股权后丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权确认金融资产，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。

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，确认金融资产，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。

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

本集团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，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

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。

16. 借款费用

本集团将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的借款费用予以资本化,计入相关资产成本,其他借款费用计入当期损益。本集团确定的符合资本化条件的资产包括需要经过 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。

在资本化期间内的每一会计期间,本集团按照以下方法确认借款费用的资本化金额:借入专门借款的,按照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确定;占用一般借款的,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,其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17. 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、管理软件等,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



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

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;其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

18. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、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。

(1) 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团在进行减值测试时,按照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确定其可收回金额。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。

本集团以单项资产为基础估计其可回收金额,难以对单项资产的可回收金额进行估计的,以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额,参考计量日发生的有序交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时,管理层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,并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(2) 商誉减值

本集团对企业合并形成的商誉,自购买日起将其账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组,难以分摊至相关的资产组的分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失;再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

19. 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。

20. 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。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。

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。

21. 预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。本集团于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

非同一控制下企业合并中取得的被购买方或有负债在初始确认时按照公允价值计量,在初始确认后,按照预计负债确认的金额,和初始确认金额扣除收入确认原则确定的累计摊销额后的余额,以两者之中的较高者进行后续计量。

22. 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。取得相关商品或服务的控制权,是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

履约义务,是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。本集团的履约义务在满足下列条件之一的,属于在某一时段内履行履约义务;否则,属于在某一时点履行履约义务:①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益;②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品;③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控制权时点确认收入。本集团在判断客户是否已取得商品控制权时,综合考虑下列迹象:①本集团就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务;②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权;③本集团已将该商品实物转移给客户,即客户已实物占有该商品;④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;⑤客户已接受该商品;⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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。



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

本集团根据在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权,来判断本集团从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品前能够控制该商品的,则本集团为主要责任人,按照已收或应收对价总额确认收入;否则,为代理人,按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入,该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额,或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

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(参见附注三、9、(4))。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。

本集团的营业收入主要包括房地产销售、物业出租、物业管理及酒店运营等,与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

(1) 房地产销售

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

(2) 物业出租

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、酒店经营及管理服务提供相关服务时确认收入。

23. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。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。



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,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。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

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

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的,本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(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。

24. 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之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债:(1)暂时性差异产生于商誉的初始确认或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;(2)与子公司、联营企业



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

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,对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产:(1)暂时性差异产生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;(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,不能同时满足以下条件的:暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内,就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额,结合纳税筹划策略,决定应确认的递延所得税资产的金额,因此存在不确定性。

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。

在同时满足下列条件时,本集团将递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后的净额列示:本集团拥有以净额结算当期所得税资产及当期递延所得税负债的法定权利;递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

25. 租赁

(1) 租赁的识别

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。

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。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理,非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是,合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的,本集团不将其与租赁部分合并进行会计处理。

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

除了短期租赁和低价值资产租赁,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,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,按照成本进行初始计量。该成本包括: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扣除已享受的租赁激励相关金额;③发生的初始直接费用;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)。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。

本集团根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。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。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。租赁付款额包括:①固定付款额及实质固定付款额,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;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。

在计算租赁付款额的现值时,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。本集团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。

在租赁期开始日后,本集团确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

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



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

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。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。

4) 售后租回

本集团作为售后租回交易中的卖方兼承租人,对相关标的资产转让是否构成销售进行评估。本集团判断不构成销售的,本集团继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债;构成销售的,本集团按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时,确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不导致本集团确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失(租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的除外)。

(3) 本集团为出租人

本集团作为出租人,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,本集团将该项租赁分类为融资租赁,除此之外分类为经营租赁。

1) 融资租赁

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。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。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2) 经营租赁

在租赁期内各个期间,本集团采用直线法/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。



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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。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。

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。

26. 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 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。

(2) 维修基金

本集团之物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金,计入“其他应付款-物业专项维修基金”,专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

27. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

1) 企业会计准则解释第 17 号

2023 年 10 月 25 日,财政部发布了《关于印发<企业会计准则解释第 17 号>的通知》(财会〔2023〕21 号),规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的内容,自 2024 年 1 月 1 日起施行。

该项会计政策变更对本集团财务报表无重大影响。

2) 企业会计准则解释第 18 号

2024 年 12 月 6 日,财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕24 号),规定对于不属于单项履约义务的保证类质量保证,应当按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定,按确定的预计负债金额,借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目,贷记“预计负债”科目,该解释规定自印发之日起施行,允许企业自发布年度提前执行。

该项会计政策变更对本集团财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本集团本年度未发生需要披露的重大会计估计变更事项。



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按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。 本集团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: ①商品房销售收入: 2016年4月30日前开工的项目,适用简易征收方式,税率5%; 2016年4月30日后开工的项目,以扣减土地价款后的收入为计税额,适用一般征收方式,税率9%; ②租赁收入适用税率: 2016年4月30日前取得的不动产,税率5%; 其他租赁,税率9%; ③酒店经营使用税率6%; ④物业管理收入以及利息收入适用税率 6%。
城市维护建设税	按增值税额的 1%及 7%计缴。
教育费附加	按增值税额的 3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的 2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税
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。



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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
	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。

五、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 2024 年 1 月 1 日，“年末”系指 2024 年 12 月 31 日，“本年”系指 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位除特别注明外，均以人民币元列示。

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	422,959,231.32	491,708,912.34
其他货币资金	1,784,672.76	836,782.39
合计	424,743,904.08	492,545,694.73
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00

2. 应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账龄	年末余额账面余额	年初余额账面余额
1 年以内（含 1 年）	33,293,535.39	35,003,003.81
1-2 年	1,798,752.86	3,179,454.09
2-3 年	2,064,678.69	116,056.26
3 年以上	3,687,592.03	4,238,830.00
小计	40,844,558.97	42,537,344.16
减：坏账准备	7,093,201.50	5,860,183.44
合计	33,751,357.47	36,677,160.72

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	4,856,107.73	11.89	4,856,107.73	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	35,988,451.24	88.11	2,237,093.77	6.22	33,751,357.47
合计	40,844,558.97	100.00	7,093,201.50	—	33,751,357.47

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	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

1) 按单项计提应收账款坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
妙悦(天津)信息咨询有限公司	0.00	0.00	1,864,793.43	1,864,793.43	100.00	—
天津南开宝力豪体育健身服务有限公司	0.00	0.00	1,326,337.38	1,326,337.38	100.00	—
天津东方宝力豪体育健身有限公司	0.00	0.00	1,664,976.92	1,664,976.92	100.00	—
上海泓根国际贸易有限公司	291,608.02	291,608.02	0.00	0.00	0.00	—
上海鲜入围煮餐饮有限公司	261,263.71	261,263.71	0.00	0.00	0.00	—
合计	552,871.73	552,871.73	4,856,107.73	4,856,107.73	—	—

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	35,988,451.24	2,237,093.77	6.22

(3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
按单项计提坏账准备	552,871.73	2,659,346.64	0.00	635,823.87	2,279,713.23	4,856,107.73
按组合计提坏账准备	5,307,311.71	216,550.28	960,787.59	46,267.40	-2,279,713.23	2,237,093.77
合计	5,860,183.44	2,875,896.92	960,787.59	682,091.27	0.00	7,093,201.50

(4) 本年实际核销的应收账款



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)其中重要的应收账款核销情况:

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
上海泓祺国际贸易有限公司	物业管理费、推广费、租金	291,608.02	无法收回	华东大区总经理办公会审批	否
上海鲜入围煮餐饮有限公司	物业管理费、推广费、租金	261,263.71	无法收回	华东大区总经理办公会审批	否

(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	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备
天津澳中发展有限公司津汇广场第一分公司	11,602,336.15	28.41	0.00
北京光禹莱特悦和数字科技有限公司	1,954,990.27	4.79	124,900.42
妙悦(天津)信息咨询有限公司	1,864,793.43	4.57	1,864,793.43
德国 cc 公司	1,723,862.00	4.22	1,723,862.00
天津东方宝力豪体育健身有限公司	1,664,976.92	4.08	1,664,976.92
合计	18,810,958.77	46.07	5,378,532.77

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	5,796,046.59	98.64	7,192,723.36	96.72
1—2 年	28,490.21	0.48	186,850.00	2.51
2—3 年	7,292.96	0.12	13,036.76	0.18
3 年以上	44,100.00	0.75	44,100.00	0.59
合计	5,875,929.76	100.00	7,436,710.12	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	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	4,462,023.06	75.94
中国联合网络通信有限公司天津市分公司	137,000.00	2.33
北京智驿信息技术有限责任公司	73,358.38	1.25
北京绿色苹果技术有限公司	64,967.10	1.11
天津市燃气集团有限公司	44,100.00	0.75
合计	4,781,448.54	81.38



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	40,000,000.00	97,398,126.83
其他应收款	9,594,039,006.83	10,067,678,827.67
合计	9,634,039,006.83	10,165,076,954.50

4.1 应收股利

(1) 应收股利分类

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	40,000,000.00	97,398,126.83
合计	40,000,000.00	97,398,126.83

4.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	9,589,400,108.84	10,042,733,572.97
保证金及押金	774,365.47	10,406,691.62
其他	4,715,527.03	15,326,080.98
小计	9,594,890,001.34	10,068,466,345.57
减: 坏账准备	850,994.51	787,517.90
合计	9,594,039,006.83	10,067,678,827.67

(2) 按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	4,921,037,774.55	10,033,896,701.48
1-2 年	4,666,366,456.53	15,176,041.78
2-3 年	6,295,669.86	0.00
3 年以上	1,190,100.40	19,393,602.31
小计	9,594,890,001.34	10,068,466,345.57
减: 坏账准备	850,994.51	787,517.90
合计	9,594,039,006.83	10,067,678,827.67

(3) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	9,594,890,001.34	100.00	850,994.51	0.01	9,594,039,006.83
合计	9,594,890,001.34	100.00	850,994.51	0.01	9,594,039,006.83

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	10,068,466,345.57	100.00	787,517.90	0.01	10,067,678,827.67
合计	10,068,466,345.57	100.00	787,517.90	0.01	10,067,678,827.67

1)按组合计提其他应收款坏账准备

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
大悦城控股合并范围内关联方	9,589,400,108.84	0.00	0.00
政府有关机构款项及保证金和押金等	3,550,048.59	0.00	0.00
合营企业、联营企业及其他关联方	84,790.02	0.00	0.00
账龄组合	1,855,053.89	850,994.51	45.87
合计	9,594,890,001.34	850,994.51	0.01

(4) 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)	
2024 年 1 月 1 日余额	168.98	787,348.92	0.00	787,517.90
2024 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
—转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
—转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
—转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
—转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本年计提	0.00	187,546.56	0.00	187,546.56
本年转回	168.98	97,412.29	0.00	97,581.27
本年转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核销	0.00	26,488.68	0.00	26,488.68



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年 12 月 31 日余额	0.00	850,994.51	0.00	850,994.51

(5) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	787,517.90	187,546.56	97,581.27	26,488.68	0.00	850,994.51
合计	787,517.90	187,546.56	97,581.27	26,488.68	0.00	850,994.51

(6) 本年实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	26,488.68

1)其中重要的应收账款核销情况:

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
北京仲裁委员会办公室	其他	26,488.68	核销仲裁费	北方大区总经理决议	否

(7) 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	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	4,253,151,619.67	44.33	0.00
熙安有限公司	往来款	2,804,659,876.94	29.23	0.00
佑城有限公司	往来款	1,593,870,754.72	16.61	0.00
大悦城商业管理(北京)有限公司	往来款	931,377,731.69	9.71	0.00
中建三局集团有限公司	其他	1,022,558.49	0.01	0.00
合计	—	9,584,082,541.51	99.89	0.00

5. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额			
	账面余额	其中: 借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	14,791,561.11	0.00	0.00	14,791,561.11



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准 备	账面价值
出租开发产品	16,385,813.43	0.00	0.00	16,385,813.43
其他存货	5,108,268.28	0.00	0.00	5,108,268.28
合计	36,285,642.82	0.00	0.00	36,285,642.82

(续)

项目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准 备	账面价值
开发产品	45,602,946.43	0.00	0.00	45,602,946.43
出租开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00
其他存货	5,247,045.91	0.00	0.00	5,247,045.91
合计	50,849,992.34	0.00	0.00	50,849,992.34

(2) 开发产品明细

项目名称	最近一期竣工 时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准 备
上海静安大悦城·天悦壹号商铺、车 位	2017 年 7 月	14,791,561.11	0.00	0.00	14,791,561.11	0.00
上海静安大悦城·车库/车位地下车库 /车位毛坯自持	2022 年 8 月	30,811,385.32	26,225,626.84	57,037,012.16	0.00	0.00
合计	—	45,602,946.43	26,225,626.84	57,037,012.16	14,791,561.11	0.00

(3) 出租开发产品明细

项目名称	最近一期竣工时 间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
上海静安大悦城·车库	2022 年 12 月	0.00	16,778,240.36	392,426.93	16,385,813.43	0.00
合计	—	0.00	16,778,240.36	392,426.93	16,385,813.43	0.00

6. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴土地增值税	124,663,562.41	120,895,390.27
预缴增值税	12,314,059.51	11,748,773.47
预缴企业所得税	3,788,013.42	333,062.94
预缴其他税金	0.00	538,215.15
合计	140,765,635.34	133,515,441.83

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营、合营企业投资	1,629,537,890.59	0.00	1,629,537,890.59	1,637,176,259.28	0.00	1,637,176,259.28
合计	1,629,537,890.59	0.00	1,629,537,890.59	1,637,176,259.28	0.00	1,637,176,259.28



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初 余额(账面价值)	减值准备 年初余额	本年增减变动						年末余额(账面价 值)	减值准备 年末余额
			追加 投资	减少投 资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收 入调整	其他权益 变动	宣告发放现金股利或 利润	计提减值 准备	其他
联营企业										
北京中粮广场发 展有限公司	1,637,176,259.28	0.00	0.00	0.00	32,361,631.31	0.00	0.00	40,000,000.00	0.00	0.00
小计	1,637,176,259.28	0.00	0.00	0.00	32,361,631.31	0.00	0.00	40,000,000.00	0.00	0.00
合计	1,637,176,259.28	0.00	0.00	0.00	32,361,631.31	0.00	0.00	40,000,000.00	0.00	0.00



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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	
	本年金额	上年金额
流动资产	172,607,189.34	186,938,090.49
其中: 现金和现金等价物	83,675,615.15	154,779,863.30
非流动资产	5,317,720,321.45	5,401,283,853.17
资产合计	5,490,327,510.79	5,588,221,943.66
流动负债	222,240,345.08	287,466,266.43
非流动负债	1,194,242,439.19	1,207,815,028.98
负债合计	1,416,482,784.27	1,495,281,295.41
归属于母公司股东权益	4,073,844,726.52	4,092,940,648.25
按持股比例计算的净资产份额	1,629,537,890.59	1,637,176,259.28
对联营企业权益投资的账面价值	1,629,537,890.59	1,637,176,259.28
营业收入	292,035,771.01	295,154,191.32
财务费用	11,737,191.26	-4,630,275.97
所得税费用	25,997,120.10	53,215,152.94
净利润	80,904,078.27	156,154,486.78
综合收益总额	80,904,078.27	156,154,486.78
本期收到的来自联营企业的股利	40,000,000.00	240,202,113.91



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

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			本年减少		年末公允价值
		购置	处置子公司	公允价值变动损益	处置子公司	处置	
成本合计	13,349,762,940.28	106,729,747.31	0.00	0.00	0.00	1,573,076.48	13,454,919,611.11
房屋、建筑物及土地使用权	13,349,762,940.28	106,729,747.31	0.00	0.00	0.00	1,573,076.48	13,454,919,611.11
公允价值变动合计	11,674,237,059.72	0.00	0.00	154,843,329.17	0.00	0.00	11,829,080,388.89
房屋、建筑物及土地使用权	11,674,237,059.72	0.00	0.00	154,843,329.17	0.00	0.00	11,829,080,388.89
账面价值合计	25,024,000,000.00	106,729,747.31	0.00	154,843,329.17	0.00	1,573,076.48	25,284,000,000.00
房屋、建筑物及土地使用权	25,024,000,000.00	106,729,747.31	0.00	154,843,329.17	0.00	1,573,076.48	25,284,000,000.00



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

9. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	362,863,331.35	388,879,512.11
固定资产清理	380,299.63	0.00
合计	363,243,630.98	388,879,512.11

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	办公设备及其他	合计
一、账面原值						
1.年初余额	582,159,126.40	31,086,971.40	10,531,071.03	515,479.46	42,775,053.79	667,067,702.08
2.本年增加金额	0.00	112,553.41	642,610.26	13,900.89	1,376,662.73	2,145,727.29
(1) 购置	0.00	112,553.41	642,610.26	13,900.89	1,376,662.73	2,145,727.29
3.本年减少金额	0.00	365,243.17	1,664,919.07	0.00	9,044,755.13	11,074,917.37
(1) 处置或报废	0.00	365,243.17	1,664,919.07	0.00	9,044,755.13	11,074,917.37
4.年末余额	582,159,126.40	30,834,281.64	9,508,762.22	529,380.35	35,106,961.39	658,138,512.00
二、累计折旧						
1.年初余额	205,466,234.01	22,980,157.29	8,405,579.81	515,479.46	40,820,739.40	278,188,189.97
2.本年增加金额	23,338,669.51	541,860.88	567,901.39	13,900.89	2,791,293.65	27,253,626.32
(1) 计提	23,338,669.51	541,860.88	567,901.39	13,900.89	2,791,293.65	27,253,626.32
3.本年减少金额	0.00	346,981.01	1,314,582.97	0.00	8,505,071.66	10,166,635.64
(1) 处置或报废	0.00	346,981.01	1,314,582.97	0.00	8,505,071.66	10,166,635.64
4.年末余额	228,804,903.52	23,175,037.16	7,658,898.23	529,380.35	35,106,961.39	295,275,180.65
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
四、账面价值						
1.年末账面价值	353,354,222.88	7,659,244.48	1,849,863.99	0.00	0.00	362,863,331.35
2.年初账面价值	376,692,892.39	8,106,814.11	2,125,491.22	0.00	1,954,314.39	388,879,512.11

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

资产项目	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	20,958,418.45	无规划建设
合计	——	35,083,454.11	20,958,418.45	——

9.2 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额
办公设备及其他	380,299.63	0.00
合计	380,299.63	0.00

10. 使用权资产

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	5,372,398.56	5,372,398.56
(1) 新增租赁	5,372,398.56	5,372,398.56
3. 本年减少金额	13,061,479.42	13,061,479.42
(1) 租赁合同提前终止	13,061,479.42	13,061,479.42
4. 年末余额	5,372,398.56	5,372,398.56
二、累计折旧		0.00
1. 年初余额	7,124,443.30	7,124,443.30
2. 本年增加金额	1,264,093.78	1,264,093.78
(1) 计提	1,264,093.78	1,264,093.78
3. 本年减少金额	7,124,443.30	7,124,443.30
(1) 租赁合同提前终止	7,124,443.30	7,124,443.30
4. 年末余额	1,264,093.78	1,264,093.78
三、减值准备		0.00
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
四、账面价值		0.00
1. 年末账面价值	4,108,304.78	4,108,304.78
2. 年初账面价值	5,937,036.12	5,937,036.12

11. 无形资产

(1) 无形资产情况



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

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	208,674,586.68	39,422,248.25	135,058.00	248,231,892.93
2. 本年增加金额	0.00	616,588.00	0.00	616,588.00
(1) 购置	0.00	616,588.00	0.00	616,588.00
3. 本年减少金额	0.00	4,235,709.10	0.00	4,235,709.10
(1) 处置	0.00	4,235,709.10	0.00	4,235,709.10
4. 年末余额	208,674,586.68	35,803,127.15	135,058.00	244,612,771.83
二、累计摊销				
1. 年初余额	87,332,277.69	34,720,572.27	135,058.00	122,187,907.96
2. 本年增加金额	5,775,829.04	2,091,050.41	0.00	7,866,879.45
(1) 计提	5,893,056.55	2,091,050.41	0.00	7,866,879.45
3. 本年减少金额	0.00	4,235,709.10	0.00	4,235,709.10
(1) 处置	0.00	4,235,709.10	0.00	4,235,709.10
4. 年末余额	93,108,106.73	32,575,913.58	135,058.00	125,819,078.31
三、减值准备				
1. 年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值				
1. 年末账面价值	115,566,479.95	3,227,213.57	0.00	118,793,693.52
2. 年初账面价值	121,342,308.99	4,701,675.98	0.00	126,043,984.97

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	1,325,555.92	0.00	206,580.15	0.00	1,118,975.77
合计	1,325,555.92	0.00	206,580.15	0.00	1,118,975.77

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	7,944,196.01	1,986,049.00	6,069,452.61	1,517,363.15
预计负债	11,508,613.23	2,877,153.31	10,710,847.86	2,677,711.96
预提项目	3,776,642.55	944,160.63	49,748,505.48	12,437,126.36
租赁负债	4,170,902.58	1,042,725.65	6,623,662.85	1,655,915.72



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
合计	27,400,354.37	6,850,088.59	73,152,468.80	18,288,117.19

(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
评估增值	16,328,917,737.93	4,082,229,434.47	15,762,391,924.85	3,940,597,981.19
固定资产加速折旧	829,213.44	207,303.36	1,560,678.04	390,169.51
使用权资产	4,108,304.78	1,027,076.20	5,937,036.10	1,484,259.01
合计	16,333,855,256.15	4,083,463,814.03	15,769,889,638.99	3,942,472,409.71

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年末余额	递延所得税资产和负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年初余额
递延所得税资产	1,027,076.20	5,823,012.39	1,484,259.01	16,803,858.18
递延所得税负债	1,027,076.20	4,082,436,737.83	1,484,259.01	3,940,988,150.70

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
信用减值准备	0.00	578,248.73
可抵扣亏损	806,999,356.09	991,940,939.72
预计负债	22,991,245.78	21,194,533.88
预提项目	6,271,968.37	0.00
合计	836,262,570.24	1,013,713,722.33

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2024 年	0.00	130,251,624.16	——
2025 年	511,085,142.54	527,851,778.66	——
2026 年	129,196,422.88	183,842,532.24	——
2027 年	105,882,384.32	105,882,384.32	——
2028 年	44,112,620.34	44,112,620.34	——
2029 年	16,722,786.01	0.00	——
合计	806,999,356.09	991,940,939.72	——

14. 其他非流动资产



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
关联方借款	709,208,595.42	0.00	709,208,595.42	0.00	0.00	0.00
合计	709,208,595.42	0.00	709,208,595.42	0.00	0.00	0.00

15. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	3,911,508,700.00	3,911,508,700.00	借款抵押	用于取得银行借款
合计	3,911,508,700.00	3,911,508,700.00	—	—

(续)

项目	年初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
投资性房地产	3,748,885,800.00	3,748,885,800.00	借款抵押	用于取得银行借款
合计	3,748,885,800.00	3,748,885,800.00	—	—

16. 应付账款

(1) 应付账款列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	148,456,571.40	377,127,894.77
1-2 年 (含 2 年)	85,350,869.34	364,145,310.02
2-3 年 (含 3 年)	145,035,211.72	50,927,638.01
3 年以上	110,443,510.39	200,073,210.44
合计	489,286,162.85	992,274,053.24

(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	176,348,398.94	尚未结算
中建三局集团有限公司	16,452,733.26	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	216,739,487.96	—

17. 预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收租赁费	144,371,413.14	122,512,398.58
合计	144,371,413.14	122,512,398.58



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

18. 合同负债

项目	年末余额	年初余额
其他	9,133,321.41	14,281,216.48
合计	9,133,321.41	14,281,216.48

19. 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	34,318,161.19	117,518,591.08	123,154,069.10	28,682,683.17
离职后福利-设定提存计划	829,798.64	16,855,114.61	16,966,660.76	718,252.49
辞退福利	0.00	3,031,057.97	2,975,314.47	55,743.50
合计	35,147,959.83	137,404,763.66	143,096,044.33	29,456,679.16

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	32,529,596.75	93,240,399.79	98,618,190.27	27,151,806.27
职工福利费	0.00	1,383,730.50	1,383,730.50	0.00
社会保险费	438,282.47	8,823,322.90	8,830,680.35	430,925.02
其中：医疗保险费	424,270.23	8,422,264.50	8,430,007.15	416,527.58
工伤保险费	14,012.24	291,282.65	290,897.45	14,397.44
生育保险费	0.00	109,775.75	109,775.75	0.00
住房公积金	157,728.00	10,562,146.00	10,571,252.00	148,622.00
工会经费和职工教育经费	1,192,553.97	1,858,678.12	2,099,902.21	951,329.88
商业保险	0.00	1,650,313.77	1,650,313.77	0.00
合计	34,318,161.19	117,518,591.08	123,154,069.10	28,682,683.17

(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	688,371.52	14,017,093.11	14,008,977.91	696,486.72
失业保险费	21,512.22	438,076.74	437,823.19	21,765.77
企业年金	119,914.90	2,399,944.76	2,519,859.66	0.00
合计	829,798.64	16,855,114.61	16,966,660.76	718,252.49

20. 应交税费



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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
企业所得税	55,441,802.83	529,815,540.73
个人所得税	909,125.18	1,097,049.27
土地使用税	55,823.25	55,823.25
房产税	11,144,642.58	8,256,199.75
印花税	439,559.70	2,534,814.04
增值税	12,763,521.48	8,959,252.97
城市维护建设税	548,366.65	502,354.10
教育费附加	328,771.50	303,487.40
地方教育费附加	219,180.99	202,324.86
环境保护税	0.00	40,000.00
其他	26,357.50	26,357.50
合计	81,877,151.66	551,793,203.87

21. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	0.00	120,498,938.20
应付股利	189,955,405.47	158,802,703.00
其他应付款	942,819,425.84	1,020,697,632.65
合计	1,132,774,831.31	1,299,999,273.85

21.1 应付利息

项目	年末余额	年初余额
企业债券利息	0.00	119,632,452.76
一年内到期的长期借款利息	0.00	866,485.44
合计	0.00	120,498,938.20

21.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
本集团及下属子公司未付股利	69,524,000.00	99,524,000.00
划分为权益工具的永续债股利	120,431,405.47	59,278,703.00
合计	189,955,405.47	158,802,703.00

21.3 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
代收代付款	238,177,022.97	320,555,916.94
保证金及押金	623,219,728.51	597,237,243.13



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来款	7,961,781.23	7,250,942.57
其他	73,460,893.13	95,653,530.01
合计	942,819,425.84	1,020,697,632.65

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

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
合计	10,000,000.00	—

22. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（附注五、24）	49,936,596.43	838,033,333.00
一年内到期的应付债券（附注五、25）	1,881,163,584.67	699,981,163.73
一年内到期的租赁负债（附注五、26）	1,246,417.86	1,470,978.90
合计	1,932,346,598.96	1,539,485,475.63

23. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	546,765.95	266,636.68
合计	546,765.95	266,636.68

24. 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	715,936,598.43	465,033,333.00
信用借款	0.00	373,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注五、22）	49,936,596.43	838,033,333.00
合计	666,000,002.00	0.00

25. 应付债券

(1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
19 中粮 01	168,773,953.42	168,950,000.03
19 中粮 02	0.00	699,981,163.73
20 中粮 02	616,383,001.15	599,255,525.76
22 中粮 01	1,029,237,258.49	998,585,089.09
22 中粮 02	515,574,935.42	498,512,827.89
23 中粮 01	1,029,077,148.73	999,635,914.86



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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
24 中粮 01	720,663,850.12	0.00
减：一年内到期公司债券（附注五、22）	1,881,163,584.67	699,981,163.73
合计	2,198,546,562.66	3,264,939,357.63



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
19 中粮 01	1,660,000,000.00	3.20	2019-1-10	3+3 年	1,660,000,000.00	168,950,000.03
19 中粮 02	700,000,000.00	4.10	2019-1-10	5+2 年	700,000,000.00	699,981,163.73
20 中粮 02	600,000,000.00	3.60	2020-3-27	5 年	600,000,000.00	599,255,525.76
22 中粮 01	1,000,000,000.00	3.08	2022-1-19	3+2 年	1,000,000,000.00	998,585,089.09
22 中粮 02	500,000,000.00	3.49	2022-1-19	5+2 年	500,000,000.00	498,512,827.89
23 中粮 01	1,000,000,000.00	3.34	2023-4-19	3+2 年	1,000,000,000.00	999,635,914.86
24 中粮 01	700,000,000.00	3.13	2024-1-18	3+2 年	700,000,000.00	0.00
小计	6,160,000,000.00	—	—	—	6,160,000,000.00	3,964,920,521.36
减: 一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	—	699,981,163.73
合计	6,160,000,000.00	—	—	—	6,160,000,000.00	3,264,939,357.63

(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	是否违约
19 中粮 01	0.00	5,406,400.00	-176,046.61	5,406,400.000	168,773,953.42	否
19 中粮 02	0.00	0.00	18,836.27	700,000,000.00	0.00	否
20 中粮 02	0.00	21,600,000.00	602,885.22	5,075,409.830	616,383,001.15	否
22 中粮 01	0.00	30,800,000.00	1,366,923.50	1,514,754.100	1,029,237,258.49	否
22 中粮 02	0.00	17,450,000.00	470,304.24	858,196.710	515,574,935.42	否
23 中粮 01	0.00	33,464,754.85	155,987.97	4,179,508.950	1,029,077,148.73	否
24 中粮 01	700,000,000.00	20,832,459.02	-168,608.90	0.00	720,663,850.12	否



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额	是否违约
小计	700,000,000.00	129,553,613.87	2,270,281.69	717,034,269.59	4,079,710,147.33	
减:一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	1,881,163,584.67	否
合计	700,000,000.00	129,553,613.87	2,270,281.69	717,034,269.59	2,198,546,562.66	



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

26. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁房产	4,170,902.58	6,623,662.80
减：一年内到期部分（附注五、22）	1,246,417.86	1,470,978.90
合计	2,924,484.72	5,152,683.90

27. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	21,424,315.21	20,044,201.84	——
会员积分	13,075,543.80	11,861,179.90	——
合计	34,499,859.01	31,905,381.74	——

28. 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

29. 其他权益工具

(1) 年末发行在外的永续债等其他金融工具基本情况

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	——
22 中粮置业 MTN001（注2）	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3）	2023 年 8 月	其他权益工具	3.45%	100.00	15,000,000.00
24 中粮置业 MTN001（注4）	2024 年 11 月	其他权益工具	3.20%	100.00	14,000,000.00
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
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



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

金融工具	发行金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
24 中粮置业 MTN001	1,400,000,000.00			
合计	8,167,680,552.16	---	---	---

注 1: 2014 年 10 月, 本公司、中粮集团与北京银行订立委托贷款协议(永久性贷款协议), 中粮集团委托北京银行向本公司借出人民币 37.68 亿元(永久性贷款)以偿还中粮集团给予的部分贷款。永久性贷款协议于 2014 年 10 月 20 日生效, 本公司已获授永久性贷款, 永久性贷款的年利率为 6.50%。根据前期合同约定, 从 2019 年起永续债的年利率调整为 8.60%。从 2023 年 8 月 11 日起, 永续债的利率调整为 3.905%。

注 2: 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 3: 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。

注 4: 2024 年 11 月 4 日, 本公司发行 2024 年第一期中期票据(永续中票) 14 亿元, 发行期限为 3+N 年, 发行利率 3.20%。第 2 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。

(2) 年末发行在外的永续债等其他金融工具变动情况

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
22 中粮置业 MTN001	15,000,000.00	1,500,000,000.00	---	0.00
23 中粮置业 MTN001	15,000,000.00	1,500,000,000.00	---	0.00
24 中粮置业 MTN001	---	0.00	14,000,000.00	1,400,000,000.00
合计	30,000,000.00	4,367,680,552.16	14,000,000.00	1,400,000,000.00

(续)

发行在外的 金融工具	本年减少		年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	---	0.00	---	1,367,680,552.16
22 中粮置业 MTN001	15,000,000.00	1,500,000,000.00	---	0.00



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

发行在外的 金融工具	本年减少		年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值
23 中粮置业 MTN001	——	0.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00
24 中粮置业 MTN001	——	0.00	14,000,000.00	1,400,000,000.00
合计	15,000,000.00	1,500,000,000.00	29,000,000.00	4,267,680,552.16

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



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

30. 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



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

31. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	0.00	95,063,884.53	0.00	95,063,884.53
合计	0.00	95,063,884.53	0.00	95,063,884.53

32. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	15,384,618,036.41	14,103,885,846.00
加:年初未分配利润调整数	0.00	0.00
本年年初余额	15,384,618,036.41	14,103,885,846.00
加:本年归属于母公司所有者的净利润	1,441,909,590.64	1,930,913,723.03
减:提取法定盈余公积	95,063,884.53	0.00
应付普通股股利	0.00	398,246,113.91
应付其他权益工具股利	189,402,702.47	251,935,418.71
本年年末余额	16,542,061,040.05	15,384,618,036.41

33. 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	2,338,855,464.34	31,141,891.77	2,624,340,887.07	344,822,701.04
其他业务	30,411,293.97	10,064,257.65	36,300,326.82	20,082,217.59
合计	2,369,266,758.31	41,206,149.42	2,660,641,213.89	364,904,918.63

(2) 主营业务(分行业)

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
其中:商品房销售及一级土地开发	0.00	-157,392,592.26	188,932,416.64	173,454,019.05
投资物业及相关服务	2,241,783,624.06	153,573,090.20	2,344,484,088.26	150,088,081.81
酒店经营	83,976,448.07	24,500,184.31	81,737,823.67	10,000,648.09
管理输出	13,095,392.21	10,461,209.52	9,186,558.50	11,279,952.09
合计	2,338,855,464.34	31,141,891.77	2,624,340,887.07	344,822,701.04

34. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	232,604,992.07	250,030,205.44
城市维护建设税	6,230,797.17	5,772,800.37



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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
教育费附加	3,633,574.63	3,451,768.99
地方教育费附加	2,422,383.15	2,301,179.30
土地使用税	2,270,187.44	2,720,022.84
印花税	2,252,094.18	2,295,234.94
环境保护税	226,317.73	79,881.71
车船税	2,764.00	133,580.01
土地增值税	0.00	29,751.26
合计	249,643,110.37	266,814,424.86

35. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	64,373,021.70	74,665,302.95
广告宣传费	49,756,176.50	45,896,860.95
销售代理费	9,556,957.67	6,246,515.91
销售现场费	8,000,127.18	5,601,420.60
其他	28,486,056.75	44,162,684.11
合计	160,172,339.80	176,572,784.52

36. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
行政办公费	108,950,560.86	117,205,756.25
职工薪酬	60,447,433.15	75,288,599.54
折旧、摊销	11,931,797.47	13,936,131.89
中介咨询费	5,620,342.96	49,239,928.54
其他	11,416,647.06	14,465,174.19
合计	198,366,781.50	270,135,590.41

37. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	158,505,917.36	199,433,437.50
减：利息收入	163,691,918.89	91,481,497.85
加：银行手续费	5,208,710.36	2,016,217.05
合计	22,708.83	109,968,156.70

38. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
政府补贴	6,071,381.52	9,350,300.00



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
个税手续费返还	584,422.84	378,827.59
稳岗补贴	0.00	296,264.39
增值税加计抵减	0.00	685,095.49
合计	6,655,804.36	10,710,487.47

39. 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	32,361,631.31	62,461,794.71
处置长期股权投资产生的投资收益	110,821,900.00	1,389,693,268.67
合计	143,183,531.31	1,452,155,063.38

40. 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	154,843,329.17	-24,788,335.19
合计	154,843,329.17	-24,788,335.19

41. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-1,915,109.33	-2,053,103.27
其他应收款坏账损失	-89,965.29	3,284,251.64
合计	-2,005,074.62	1,231,148.37

42. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置收益	26,713.90	0.00
其他资产处置收益	722,721.05	0.00
合计	749,434.95	0.00

43. 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得	89,106.81	72,401.88
其中：固定资产	89,106.81	72,401.88
与企业日常活动无关的政府补助	200,000.00	0.00
罚款收入	557,549.64	444,303.74
违约赔偿收入	2,992,010.20	9,165,137.77
保险赔款收入	510,776.32	0.00
无法支付的应付款项	8,570,165.66	5,577,482.34



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

项目	本年发生额	上年发生额
其他	2,391,205.38	1,909,280.02
合计	15,310,814.01	17,168,605.75

44. 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	1,764,597.00	590,033.70
其中: 固定资产	1,764,597.00	590,033.70
罚款支出	20,003.15	326,793.32
违约赔偿支出	946,569.68	176,501.62
预计未决诉讼损失	1,380,113.37	1,380,113.37
无法收回的应收款项	0.00	134,898.21
其他	1,884.50	184,705.78
合计	4,113,167.70	2,793,046.00

45. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	293,075,564.08	769,792,068.49
递延所得税费用	152,429,432.92	104,869,028.13
合计	445,504,997.00	874,661,096.62

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	2,034,480,339.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	508,620,084.97
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	-10,228,098.86
非应税收入的影响	-47,242,083.57
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,154,976.44
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-15,980,578.48
年度内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	4,180,696.50
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	0.00
所得税费用	445,504,997.00

46. 现金流量表补充资料



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

项目	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,588,975,342.87	2,051,268,165.93
加: 资产减值准备	0.00	0.00
信用减值损失	2,005,074.62	-1,231,148.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,253,626.32	27,711,416.70
使用权资产折旧	1,264,093.78	1,424,888.66
无形资产摊销	7,866,879.45	8,570,454.88
长期待摊费用摊销	206,580.15	206,580.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-749,434.95	0.00
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	1,675,490.19	517,631.82
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	-154,843,329.17	24,788,335.19
财务费用(收益以“-”填列)	13,505,564.00	139,419,095.77
投资损失(收益以“-”填列)	-143,183,531.31	-1,452,155,063.38
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	10,980,845.79	-6,975,685.18
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	141,448,587.13	111,844,713.31
存货的减少(增加以“-”填列)	14,564,349.52	159,917,675.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-84,743,225.80	639,481,806.46
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-950,417,883.93	431,422,896.94
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	475,809,028.66	2,136,211,764.53
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	424,743,904.08	492,545,694.73
减: 现金的年初余额	492,545,694.73	1,012,280,059.95
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-67,801,790.65	-519,734,365.22

47. 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	424,743,904.08	492,545,694.73
其中: 库存现金	0.00	0.00
可随时用于支付的银行存款	422,959,231.32	491,708,912.34



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
可随时用于支付的其他货币资金	1,784,672.76	836,782.39
现金等价物	0.00	0.00
其中:三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
年末现金和现金等价物余额	424,743,904.08	492,545,694.73
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	0.00

48. 租赁

(1) 本公司作为承租方

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	216,146.98	370,174.56
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	9,996,263.64	13,457,745.33

(2) 本集团作为出租方

1) 本集团作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
西单大悦城	656,919,611.47	49,556,367.49
朝阳大悦城	722,394,931.09	52,939,811.46
天津大悦城	484,480,718.91	51,241,768.29
静安大悦城	270,120,293.91	29,591,978.20
合计	2,133,915,555.38	183,329,925.44

六、 合并范围的变更

本集团本报告期内由于子公司大悦城（上海）有限责任公司注销，减少一家子公司。

七、 在其他主体中的权益

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:	——	——	——	——	——	——
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



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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
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
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

八、政府补助

1. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
其他收益	6,071,381.52	9,646,564.39
营业外收入	200,000.00	0.00

九、关联方及关联交易

1. 关联方关系

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	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
中粮集团有限公司	北京市	粮油食品加工及贸易	1,191,992.90 万人民币	—	—

(2) 子公司

子公司情况详见本附注“七、1. 在子公司中的权益”相关内容。

(3) 联营企业

本公司重要的联营企业详见本附注“五、7. 长期股权投资”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	最终控股股东
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
中粮可口可乐饮料 (北京) 有限公司	同受中粮集团控制



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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
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
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
中粮信息科技有限公司	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
成都天府辰悦置业有限公司	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
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
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
大悦城商业管理（北京）有限公司	同受中粮集团控制
北京南悦房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
北京金色时枫房地产开发有限公司	合营公司之孙公司

2. 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
大悦城商业管理（北京）有限公司	接受劳务	86,351,983.50	83,630,906.76
大悦城控股集团物业服务有限公司及分公司	采购商品	20,277,893.84	26,163,329.90



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中粮财务有限责任公司	接受劳务	3,678,194.51	13,839,351.37
中英人寿保险有限公司	接受劳务	1,694,749.55	2,028,554.52
中粮信息科技有限公司	接受劳务	1,179,150.01	975,285.15
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	接受劳务	551,938.68	559,597.97
中纺国际服装有限公司	接受劳务	546,278.35	405,027.35
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	采购商品	186,327.12	259,126.05
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	33,276.42	52,192.00
中粮可口可乐饮料(天津)有限公司	采购商品	3,456.00	0.00
北京德冠置业有限公司	接受劳务	0.00	43,066,037.74
北京中粮广场发展有限公司	接受劳务	0.00	1,379,701.05
中粮肉食(北京)有限公司大兴分公司	采购商品	0.00	25,663.72
中粮悦活(天津)食品有限公司	接受劳务	0.00	2,762.65

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	0.00	360,000.00
蒙牛(天津)食品有限公司	提供劳务	2,729.16	2,521.16
中粮福临门食品营销有限公司北京分公司	提供劳务	0.00	2,831.86

(2) 关联租赁情况

1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
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	17,500.02
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	214,285.71	198,095.24
大悦城(天津)有限公司	蒙牛(天津)食品有限公司	场地	5,720.44	8,279.59

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	7,818,048.60	9,572,245.93

(3) 关联方资金拆借



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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
资金拆入:	——	——	——	——	——
中粮财务有限责任公司	拆入	37,300.00	2024-1-1	2024-4-10	——
资金拆出:	——	——	——	——	——
佑城有限公司	拆出	150,000.00	2024-4-26	2025-4-26	——
佑城有限公司	拆出	19,302.20	2023-04-26	2024-04-26	——
佑城有限公司	拆出	70,000.00	2024-4-25	2026-4-25	——
熙安有限公司	拆出	130,000.00	2024-12-1	2025-12-1	——
熙安有限公司	拆出	140,000.00	2024-11-27	2025-11-27	——

注:本年计提的利息支出 3,678,194.51 元;本年计提的利息收入 143,855,097.48 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	2,652,719.30	5,401,278.22
大悦城商业管理(天津)有限公司	10,362,117.19	8,339,627.35

3. 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	40,000,000.00	0.00	97,398,126.83	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)	931,461,103.55	0.00	910,223,697.81	0.00
其他应收款	大悦城商业管理(天津)有限公司(注1)	4,253,151,619.67	0.00	4,174,502,397.69	0.00
其他应收款	北京中粮广场发展有限公司	4,515,104.70	0.00	3,117,495.06	0.00
其他应收款	成都天府辰悦置业有限公司	169,220.01	0.00	400,502.82	0.00
其他应收款	北京南悦房地产开发有限公司	17,419.57	0.00	0.00	0.00
其他应收款	佑城有限公司	1,593,870,754.72	0.00	2,244,576,379.47	0.00
其他应收款	大悦城地产有限公司	925,400.95	0.00	925,400.95	0.00
其他应收款	熙安有限公司	2,804,659,876.94	0.00	2,708,340,670.87	0.00
其他应收款	TOP GLORY INTERNATIONAL ADMINISTRATION LIMITED	647,028.30	0.00	647,028.30	0.00
其他应收款	北京金色时枫房地产开发有限公司	67,370.45	0.00	26,947.14	168.98



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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
其他非流动资产	佑城有限公司	709,208,595.42	0.00	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	529,818.20	379,601.40
应付账款	大悦城商业管理(北京)有限公司	7,281,648.98	13,741,989.75
应付账款	大悦城地产有限公司	500,000.00	500,000.00
应付账款	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	138,849.60	92,568.00
应付账款	大悦城控股集团物业服务有限公司及其分公司	701,589.36	209,431.12
应付账款	中英人寿保险有限公司广东分公司	22,628.94	0.00
应付账款	北京德冠置业有限公司	0.00	45,650,000.00
应付账款	中纺国际服装有限公司	0.00	450,956.00
——	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	7,538,126.88	6,851,730.23
其他应付款	晟业有限公司	19,716.00	19,716.00
其他应付款	德鸿物业发展(深圳)有限公司	46,997.95	46,997.95
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	33,304,333.05	43,011,556.41
其他应付款	蒙牛(天津)食品有限公司	6,937.50	16,568.55
——	应付利息	——	——
应付利息	中粮财务有限责任公司	0.00	406,179.10
——	应付股利	——	——
应付股利	中粮集团有限公司	88,908,543.73	34,610,486.07
应付股利	晟业有限公司	69,524,000.00	69,524,000.00
——	预收账款	——	——
预收账款	蒙牛(天津)食品有限公司	0.00	1,225.00
——	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	0.00	373,000,000.00



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日,本集团无需要披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

(1) 诉讼事项

2023 年,北京云图映画影视传媒有限公司(以下简称“U2”)与本集团下属子公司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,U2 主张弘泰基业进行消防测试未事先通知 U2 方,致使 U2 方承租商铺内消防喷淋管网发生爆裂,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 请求法院判令弘泰基业赔偿建筑结构损失、设备损失、艺术品展览损失、综合运营损失等,合计 11,964,473.01 元。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,截至报告出具日,暂未开庭审理。。

2020 年 3 月,弘泰基业与北京市巨龙工程有限公司(以下简称“巨龙工程”)签订《北京市建设工程施工合同》,约定由巨龙工程承建朝阳大悦城商业消防系统改造完善等工程。建设过程中,巨龙工程将部分工程分包至北京秉承工程技术有限公司(以下简称“秉承工程”)。2023 年,秉承工程以被拖欠工程款为由向北京市朝阳区人民法院起诉巨龙工程和弘泰基业,主张要求巨龙工程和弘泰基业支付拖欠工程款 1,515,891.48 元并承担逾期付款利息。

截止报告出具日,此案件一审结束,法院尚未出具一审判决。

2014 年 11 月 13 日,上海新兰房地产开发有限公司(以下简称“上海新兰”)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(以下简称原告或新塔星公司)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,



中粮置业投资有限公司财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

原告因未取得所供石材全部价款为由对上海新兰提起诉讼(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提起诉讼(案件三,案号:(2021)沪 0106 民初 17813 号)。原告起诉上海新兰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。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。

2023 年 7 月上海新塔星石材发展有限公司就上述案件向上海市高级人民法院提起诉讼,不服上海市第二中级人民法院于 2022 年 12 月 29 日作出的(2022)沪 02 民终 10025 号民事判决书,要求上海市高级人民法院再行审理,上海市高级人民法院已经受理。

2024 年 1 月 4 日,静安法院对前述案件进行审理,作出(2023)沪 0106 民初 34084 号一审判决,判决中建三局支付剩余工程款 4,194,709.37 元,并支付延期付款违约金(按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率,以本金 4,194,709.37 元为基数,自 2019 年 1 月 29 日计算至实际付清之日止)。中建三局提起上诉。2024 年 9 月 24 日,上海二中院作出(2024)沪 02 民终 6437 号民事判决,驳回上诉,维持原判。截至 2024 年 12 月 31 日,上述再审申请尚在审理中。

上海新兰就上述合同纠纷三案聘请北京炜衡(上海)律师事务所出具法律意见,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,上海新兰出于谨慎性原则,对该或有事项确认预计负债。截至 2024 年 12 月 31 日,上海新兰累计计提应付货款 976.73 万元及利息 1,165.70 万元,合计 2,142.43 万元在预计负债科目列示。

(2) 担保事项

本公司下属子公司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 2024 年 12 月 31 日,尚未结清的担保金额为人民币 32,090.26 万元,由于截至目前承购人未发生违约,本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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)

十一、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

经本公司 2025 年 2 月 26 日召开的股东会决议批准,同意将本公司截至 2024 年 12 月 31 日累积的未分配利润向本公司股东佑城有限公司分配,本次利润分配的金额为人民币贰拾亿元整(2,000,000,000.00 元),上述金额将全部以现金方式向股东佑城有限公司派发。

2. 其他资产负债表日后事项说明

截至本报告批准报出日,本集团无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至本财务报告批准报出日,本集团无需要披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	40,000,000.00	1,313,918,126.83
其他应收款	6,292,521,523.07	5,070,530,181.16
合计	6,332,521,523.07	6,384,448,307.99

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	40,000,000.00	97,398,126.83
大悦城(天津)有限公司	0.00	146,520,000.00
北京弘泰基业商业管理有限公司	0.00	270,000,000.00
西单大悦城有限公司	0.00	800,000,000.00
合计	40,000,000.00	1,313,918,126.83

1.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	6,292,521,523.07	5,070,530,181.16
小计	6,292,521,523.07	5,070,530,181.16
减:坏账准备	0.00	0.00
合计	6,292,521,523.07	5,070,530,181.16



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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) 按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1, 339, 604, 472. 73	5, 070, 516, 317. 87
1-2 年	4, 952, 917, 050. 34	0. 00
3 年以上	0. 00	13, 863. 29
小计	6, 292, 521, 523. 07	5, 070, 530, 181. 16
减: 坏账准备	0. 00	0. 00
合计	6, 292, 521, 523. 07	5, 070, 530, 181. 16

(3) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	6,292,521,523.07	100.00	0.00	0.00	6,292,521,523.07
合计	6,292,521,523.07	100.00	0.00	0.00	6,292,521,523.07

(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	5,070,530,181.16	100.00	0.00	0.00	5,070,530,181.16
合计	5,070,530,181.16	100.00	0.00	0.00	5,070,530,181.16

1) 按组合计提其他应收款坏账准备

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
大悦城控股合并范围内关联方	6, 292, 521, 523. 07	0. 00	0. 00
合计	6, 292, 521, 523. 07	0. 00	0. 00

(4) 按欠款方归集的年末余额前四名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	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, 804, 659, 876. 94	44. 57	0. 00



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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	占其他应收款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账 准备 年末 余额
佑城有限公司	往来款	1,593,870,754.72	25.33	0.00
大悦城商业管理(天津)有限公司	往来款	1,893,821,671.40	30.10	0.00
成都天府辰悦置业有限公司	往来款	169,220.01	0.00	0.00
合计	—	6,292,521,523.07	100.00	0.00



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,996,201,958.89	0.00	7,996,201,958.89	8,516,201,958.89	0.00	8,516,201,958.89
对联营、合营企业投资	1,629,537,890.59	0.00	1,629,537,890.59	1,637,176,259.28	0.00	1,637,176,259.28
合计	9,625,739,849.48	0.00	9,625,739,849.48	10,153,378,218.17	0.00	10,153,378,218.17

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
大悦城(天津)有限公司	1,057,894,727.00	0.00	0.00	1,057,894,727.00	0.00	0.00
上海新兰房地产开发有限公司	4,503,632,918.52	0.00	0.00	4,503,632,918.52	0.00	0.00
大悦城(上海)有限责任公司	520,000,000.00	0.00	520,000,000.00	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	1,106,677,430.82	0.00	0.00
西单大悦城有限公司	1,327,996,882.55	0.00	0.00	1,327,996,882.55	0.00	0.00
合计	8,516,201,958.89	0.00	520,000,000.00	7,996,201,958.89	0.00	0.00



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初 余额（账面价值）	减值 准备 年初 余额	本年增减变动						年末余额（账面价 值）	减值 准备 年末 余额		
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润			计提减 值准备	其他
一、联营企业												
北京中粮广场发展 有限公司	1,637,176,259.28	0.00	0.00	0.00	32,361,631.31	0.00	0.00	40,000,000.00	0.00	0.00	1,629,537,890.59	0.00
合计	1,637,176,259.28	0.00	0.00	0.00	32,361,631.31	0.00	0.00	40,000,000.00	0.00	0.00	1,629,537,890.59	0.00



中粮置业投资有限公司财务报表附注
2024 年 1 月 1 日至 2024 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. 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	936,589,412.92	2,166,520,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	32,361,631.31	62,461,794.71
合计	968,951,044.23	2,228,981,794.71

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本集团本年无按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十五、财务报表的批准

本集团 2024 年度财务报表已经董事会批准。

中粮置业投资有限公司
二〇二五年四月二十四日



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》。



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



统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

(副本) (3-1)



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)

出资额

6000 万元

成立日期

2012 年 03 月 02 日

类型

特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

李晓英、宋朝晖、谭小青

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。)

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

北京市东城区市场监督管理局

2025 年 01 月 24 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

年度检验登记		年度检验登记	
Annual Renewal Registration		Annual Renewal Registration	
本证书自检验合格起，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.		本证书自检验合格起，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	
			
姓名: 马海霞 证件编号: 110001540191		姓名: 马海霞 证件编号: 110001540191	
1101010059573		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		注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA	
同意调入 Agree the holder to be transferred to		同意调入 Agree the holder to be transferred to	
同意调出 Agree the holder to be transferred from		同意调出 Agree the holder to be transferred from	
姓名: 马海霞 性别: 女 出生日期: 1979-03-14 工作单位: 利安达会计师事务所有限责任公司 身份证号码: 422127790314434		姓名: 马海霞 性别: 女 出生日期: 1979-03-14 工作单位: 利安达会计师事务所有限责任公司 身份证号码: 422127790314434	
			

