

中粮置业投资有限公司
公司债券半年度报告
(2019年)

二〇一九年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至2019年6月30日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节 风险因素”章节没有重大变化。

1、其他应收款增加较大的风险

发行人其他应收款主要为公司正常经营活动所产生的往来款、租金、拆迁款等。截至2019年6月30日，发行人其他应收款为374,718.45万元，占公司流动资产的比重为35.38%，占比较大，主要原因为发行人加入间接控股股东大悦城地产有限公司资金池，因部分资金归集增加其他应收款所致。发行人所从事的投资物业出租及存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。若其他应收款不能及时回收，或将对发行人正常经营和偿债能力产生不利影响。

2、因限价销售政策而影响业务毛利率风险

在商业物业项目开发过程中，发行人通过对外出售剩余的商业物业以及商业综合体中的住宅部分，达到补充回笼资金和稳定现金流的目的，该部分业务易受到当地商品房销售受限价、限售等调控政策影响。尽管截至报告期末，发行人仅剩一个项目处于尾盘销售阶段，但如果发行人不能适应国家的房地产调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对经营成果和未来发展构成一定影响。

3、未来资本支出压力较大的风险

发行人商业物业项目及在建的销售型物业项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间有所缩短，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。截至报告期末，公司在建的上海大悦城二期(北)项目具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来较大的资本支出压力后续仍具有一定的资金需求。若公司后续资本支出压力持续增大，或将对公司偿债能力及正常经营产生负面影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	11
三、 报告期内资信评级情况.....	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	13
五、 偿债计划.....	14
六、 专项偿债账户设置情况.....	15
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	15
八、 受托管理人履职情况.....	15
第三节 业务经营和公司治理情况.....	16
一、 公司业务和经营情况.....	16
二、 公司本半年度新增重大投资状况.....	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	20
四、 公司治理情况.....	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	21
第四节 财务情况.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 主要会计数据和财务指标.....	24
四、 资产情况.....	26
五、 负债情况.....	27
六、 利润及其他损益来源情况.....	28
七、 对外担保情况.....	28
第五节 重大事项.....	28
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	28
二、 关于破产相关事项.....	29
三、 关于司法机关调查事项.....	29
四、 其他重大事项的信息披露.....	29
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换债券发行人.....	29
二、 发行人为创新创业公司债券发行人.....	29
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	29
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	29
五、 其他特定品种债券事项.....	29

第七节	发行人认为应当披露的其他事项.....	30
第八节	备查文件目录.....	31
	财务报表.....	33
附件一：	发行人财务报表	33
	担保人财务报表.....	47

释义

中粮置业、本公司、公司、发行人	指	中粮置业投资有限公司
股东、控股股东	指	佑城有限公司
中粮地产	指	中粮地产（集团）股份有限公司
大悦城地产	指	大悦城地产有限公司
实际控制人、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
主承销商、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
资信评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
公司章程	指	《中粮置业投资有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
报告期	指	2019年1月1日至2019年6月30日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	中粮置业投资有限公司
中文简称	中粮置业
外文名称（如有）	COFCO Commercial Property Investment Co.,Ltd
外文缩写（如有）	COFCO CPIC
法定代表人	曹荣根
注册地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层
办公地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层
办公地址的邮政编码	100020
公司网址	www.cofco.com
电子信箱	yinzb@cofco.com

二、信息披露事务负责人

姓名	尹作斌
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务部总监
联系地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层
电话	010-85619852
传真	010-85619852
电子信箱	yinzb@cofco.com

三、信息披露网址及置备地

登载半年度报告的交 易场所网站网址	www.sse.com.cn
半年度报告备置地	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东姓名/名称：佑城有限公司

实际控制人姓名/名称：国务院国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变化。截至2019年6月30日，佑城有限公司资产总额为410.32亿元，负债总额为205.01亿元，所有者权益为205.31亿元；2019年1-6月，佑城有限公司实现营业收入12.39亿元，利润总额8.63亿元，净利润5.62亿元。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

报告期内，公司无董事、监事、高级管理人员变更的情况。

2019年7月30日，发行人因公司股东正常人事任命安排原因，根据公司股东佑城有限公司出具的《中粮置业投资有限公司股东决定》，发行人原监事徐武先生不再担任发行人监事，由庄丽女士担任发行人新任监事。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

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

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136147.SH、155123.SH、155124.SH、
债券简称	16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座二层
联系人	胡涵镜仔
联系电话	010-65608367

（三）资信评级机构

债券代码	136147.SH、155123.SH、155124.SH、
债券简称	16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼

七、中介机构变更情况

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

上述审计机构变更事宜发行人已履行相应的内部决策程序，未对投资人的利益产生重大不利影响。

除此之外，报告期内发行人无其他中介机构变更的情形。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136147.SH
2、债券简称	16 中粮 01
3、债券名称	中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 1 月 14 日
5、是否设置回售条款	是
6、报告期末后的最近回售日	不适用
7、到期日	2021 年 1 月 14 日
8、债券余额	7.32
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.95
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一期支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	发行人于 2019 年 1 月 14 日前按时、足额支付 2018 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 13 日期间利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券在存续期内前 3 年（2016 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 13 日）票面年利率为 3.20%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择调整票面利率，将票面利率调整为 3.95%，并在本期债券存续期后 2 年（2019 年 1 月 14 日至 2021 年 1 月 13 日）固定不变
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 中粮 01”（债券代码：136147.SH）回售有效登记数量为 2,267,788 手，回售金额为 2,267,788,000 元。2019 年 1 月 14 日中粮置业投资有限公司对本次有效登记回售的“16 中粮 01”持有人实施回售
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用

17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内未触发或执行其他特殊条款

1、债券代码	155123.SH
2、债券简称	19 中粮 01
3、债券名称	中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)
4、发行日	2019 年 1 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、报告期末后的最近回售日	2022 年 1 月 9 日
7、到期日	2025 年 1 月 9 日
8、债券余额	16.60
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.94
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至报告期末，本期债券未到付息兑付日，因此报告期内无付息兑付情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	截至报告期末，本期债券未到发行人调整票面利率选择权行权期，因此报告期内无选择权行使情况
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	截至报告期末，本期债券未到投资者回售选择权行权期，因此报告期内无选择权行使情况
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内未触发或执行其他特殊条款

1、债券代码	155124.SH
2、债券简称	19 中粮 02
3、债券名称	中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)
4、发行日	2019 年 1 月 9 日

5、是否设置回售条款	是
6、报告期末后的最近回售日	2024年1月9日
7、到期日	2026年1月9日
8、债券余额	7.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.10
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截至报告期末，本期债券未到付息兑付日，因此报告期内无付息兑付情况
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	截至报告期末，本期债券未到发行人调整票面利率选择权行权期，因此报告期内无选择权行使情况
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	截至报告期末，本期债券未到投资者回售选择权行权期，因此报告期内无选择权行使情况
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	报告期内未触发或执行其他特殊条款

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136147.SH

债券简称	16 中粮 01
募集资金专项账户运作情况	公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求及募集说明书中的相关约定，于中国工商银行北京朝阳门支行设立了2016年公开发行公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	30.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至2019年6月30日，募集资金已使用完毕，公司各笔募集资金使用均按照公司内部相关制度履行了相关的审批程序。截至2018年末，本期债券募集资金已使用完毕，故报告期内本期债券无募集资金使用情况。

募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	公司募集资金使用均与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，不存在违规使用的情形。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155123.SH

债券简称	19 中粮 01
募集资金专项账户运作情况	公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求及募集说明书中的相关约定，于中国工商银行北京朝阳门支行设立了 2019 年公开发行公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	16.60
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2019 年 6 月 30 日，募集资金已使用完毕，公司募集资金使用已按照公司内部相关制度履行了相关的审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	公司募集资金使用均与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，不存在违规使用的情形。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155124.SH

债券简称	19 中粮 02
募集资金专项账户运作情况	公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求及募集说明书中的相关约定，于中国工商银行北京朝阳门支行设立了 2019 年公开发行公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	7.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至 2019 年 6 月 30 日，募集资金已使用完毕，公司募集资金使用已按照公司内部相关制度履行了相关的审批程序。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	公司募集资金使用均与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，不存在违规使用的情形。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	155123.SH、155124.SH
债券简称	19 中粮 01、19 中粮 02
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2018年12月17日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体 AAA: 受评主体偿还债务的能力极强, 基本不受不利经济环境的影响, 违约风险极低; 债项 AAA: 债券安全性极强, 基本不受不利经济环境的影响, 违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	主体评级与上一次评级结果相同, 未对投资者适当性产生影响

债券代码	136147.SH
债券简称	16 中粮 01
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019年6月25日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体 AAA: 受评主体偿还债务的能力极强, 基本不受不利经济环境的影响, 违约风险极低; 债项 AAA: 债券安全性极强, 基本不受不利经济环境的影响, 违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	主体评级及债项评级与上一次评级结果相同, 未对投资者适当性产生影响

报告期内, 中诚信证券评估有限公司未对公司及公司债券进行不定期跟踪评级。

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、 增信机制及其他偿债保障措施情况

（一） 增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：136147.SH、155123.SH、155124.SH

债券简称	16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02
其他偿债保障措施概述	上述公司债券发行后，公司进一步加强了资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证能够按计划调度、按时、足额地准备资金用于公司债券的本息偿付、以充分保障投资者的利益。（1）公司在资金监管银行开设专项资金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付；（2）在债券发行之前，公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求共同制定了《债券持有人会议规则》，为保障债券本息的按约定偿付做出了合理的制度安排；（3）严格履行信息披露义务，按照《债券受托管理协议》及有关规定进行重大事项信息披露。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，发行人其他偿债保障措施未发生变化。
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，发行人已按照上述偿债保障措施执行。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：136147.SH、155123.SH、155124.SH

债券简称	16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02
------	----------------------------

偿债计划概述	发行人所发行的公司债券采用单利按年计息。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。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：136147.SH、155123.SH、155124.SH

债券简称	16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02
账户资金的提取情况	报告期内，各期债券的专项偿债账户资金提取，严格按募集说明书约定实施。公司根据账户及资金三方监管协议约定将偿债资金划付至专项偿债账户，已于 2019 年 1 月完成支付 16 中粮 01 债券上一年度利息。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，发行人各期公司债券专项偿债账户未发生变更。
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺相一致

七、报告期内持有人会议召开情况

不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	136147.SH、155123.SH、155124.SH
债券简称	16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02
债券受托管理人名称	中信建投证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	中信建投证券作为“16 中粮 01”、“19 中粮 01”和“19 中粮 02”的受托管理人，于报告期内严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人各项职责。报告期内，公司涉及中介机构变更情况，中信建投证券于 2019 年 4 月 3 日发布了关于上述项事宜的临时受托管理事务报告，并于 2019 年 6 月 25 日发布了《中粮置业投资有限公司公开发行公司债券 2018 年度受托管理事务报告》。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	已在上海证券交易所网站按时披露受托事务管理报告，提请投资者关注。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
投资物业租金收入及相关收入	11.50	0.88	92.36	92.81	11.08	0.96	91.31	45.83
销售待售物业收入	0.03	0.07	-139.35	0.23	13.10	9.06	30.86	54.16
酒店收入	0.12	0.03	77.17	0.93	0.00	0.01	-339.44	0.01
管理输出收入	0.03	-	-	0.27	-	-	-	-
杂项商场物业	0.71	0.16	77.19	5.76	-	-	-	-
合计	12.39	1.14	90.84	-	24.19	10.03	58.52	-

主要经营数据的增减变动情况

单位：亿元 币种：人民币

项目	报告期	上年同期	变动比率 (%)	原因
营业收入	12.39	24.19	-48.78	2018年同期上海大悦城天悦壹号项目销售结算收入较高，随着该项目进入尾盘阶段且发行人未来无销售型住宅项目，故报告期内营业收入同比减少
营业成本	1.14	10.03	-88.68	2018年同期上海大悦城天悦壹号项目销售结算成本较高，随着该项目进入尾盘阶段且发行人未来无销售型住宅项目，故报告期内营业成本同比减少
税金及附加	1.41	1.84	-23.36	-
销售费用	0.79	0.84	-5.20	-
管理费用	1.16	1.05	10.63	-
财务费用	2.19	1.40	55.76	主要由于中粮置地广场项目竣工开业，费用化利息增加以及上海大悦

项目	报告期	上年同期	变动比率 (%)	原因
				城提取经营性物业贷款，财务费用增加综合影响所致
经营活动现金流量净额	9.91	8.19	21.01	-
投资活动现金流量净额	-1.67	-3.48	-52.00	中粮置地广场项目竣工，支付工程款减少所致
筹资活动现金流量净额	-6.90	-10.84	-36.38	上海新兰提取经营贷款，筹资活动产生的现金流量增加

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：发行人属于租赁和商务服务业，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。因此主要服务的收入成本结构即为各业务板块收入成本结构。

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30% 以上的，发行人应当结合业务情况，说明相关变动的原因。

发行人销售待售物业的营业收入、营业成本及毛利率变动超过 30%，主要是因为上海大悦城●天悦壹号进入尾盘阶段，收入成本结算减少所致。

发行人酒店业务的营业收入、营业成本及毛利率变动超过 30%。主要是因为 2019 年西单大悦城酒店公寓完成升级改造，开始对外营业所致。而去年同期，北京大悦酒店尚处于装修阶段。

报告期内，发行人投资物业租金及相关板块收入占比达到 92.81%，较上年同期大幅上升，其主要原因系 2018 年上海大悦城●天悦壹号进入尾盘销售阶段，作为销售待售物业板块收入为发行人提供了一定的资金补充。报告期内，上海大悦城●天悦壹号为发行人唯一的住宅销售项目，该项目属上海大悦城商业综合体之组成部分，发行人后续将无在建、拟建或计划新开发的住宅项目。发行人未来主营业务将主要围绕以“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发行人收入和利润的主要来源。

（二） 业务情况概述

1、公司从事的主要业务

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。

2、经营模式、主要产品及用途

公司的主营业务主要围绕以“大悦城”为品牌的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出租业务板块；将商铺、写字楼和住宅等的配套产品销售收入计入主营业务收入中的销售待售物业业务板块；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。

3、所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位

（1）商业物业出租与服务行业状况

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“十二五”规划总体构思，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。

（2）商业物业发展趋势

1) 商业物业将逐步进入存量时代

商业物业的规模是随着城镇化发展及第三产业的发展而不断发展壮大的。当商业物业供不应求时，开发商主要以供应产品为主；当供求关系基本平衡时，开发销售的规模萎缩，商业物业进入存量时代。随着我国商业物业存量规模不断扩大以及城市新增土地供应日

益减少，城市商业物业将逐步步入存量时代。尤其是一二线城市的核心区域，商业物业新增供应量更加有限，已率先步入存量时代。

2) 商业物业经营模式更加多元，进入开发销售、租售并举、持有经营并重时代

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

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

3) 商业物业运营水平不断提高，更加注重提供优质的资产管理服务

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

4) 大数据将成商业革新核心力量

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

（3）发行人行业地位

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。发行人作为中粮集团商业地产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。

（三） 公司发展展望

伴随着经济的不断发展，城镇化水平的不断提高，商业地产这个集租赁、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。

二、公司本半年度新增重大投资状况

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

1、业务独立性

发行人具有独立完整的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。

2、资产独立性

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

3、人员独立性

发行人在人事、劳动和薪酬管理等方面独立于控股股东，发行人董事长在控股股东兼任董事，部分董事在控股股东兼任董事，部分董事未在控股股东存在兼职情形。发行人具有良好的人员独立性。

4、财务独立性

发行人设置了独立的财务管理部门，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。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

5、机构独立性

发行人的机构与控股股东或实际控制人完全分开且独立运作，不存在混合经营、合署

办公的情形，完全拥有机构设置自主权，发行人具有良好的机构独立性。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

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

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

2. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：**36.58**，占合并口径净资产的比例（%）：**17.88**，是否超过合并口径净资产的10%：是 否

占款/拆借方名称	与发行人存在何种关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
大悦城商业管理（北京）有限公司	同一最终控制方	6.13	否	集团资金集中归集管理	随时支用，同银行存款
大悦城商业管理（天津）有限公司	同一最终控制方	30.45	否	集团资金集中归集管理	随时支用，同银行存款
合计	—	36.58	—	—	—

非经营性往来占款的主要构成、形成原因：截至2019年6月末，发行人非经营性往来占款主要是由于中粮集团资金集中管理所致的对大悦城商业管理（北京）有限公司、大悦城商业管理（天津）有限公司的应收款项。根据《中粮集团有限公司资金管理办法》要求，中粮集团及其体系内公司实行银行账户与资金集中管理。中粮集团财务部负责制定集团境内、境外银行账户和资金集中管理政策，并对集团所属企业账户、资金实行动态监控。各专业化公司需遵守集团有关银行账户和资金集中管理规定，不得以任何形式逃避资金集中管理。为满足中粮集团及其下属子公司资金管理的需要，发行人及其下属子公司于2016年正式加入中粮集团下属大悦城地产资金池，进行资金归集管理。

非经营性往来占款的决策权限及程序：上述资金归集管理的具体模式为发行人及其下属子公司委托中粮财务有限责任公司向资金池归集公司大悦城商业管理（北京）有限公司、大悦城商业管理（天津）有限公司发放委托贷款，发行人下属子公司授权中粮财务有限责任公司无须个别书面指示，于每营业日日终，将发行人及其下属子公司活期存款账户中的

资金划至其委托存款账户，并向大悦城商业管理（北京）有限公司、大悦城商业管理（天津）有限公司发放与划款金额相同的委托贷款；经大悦城商业管理（北京）有限公司、大悦城商业管理（天津）有限公司及发行人及其下属子公司同意，发行人及其下属子公司亦可保留部分资金在发行人及其下属子公司的自身存款账户中。发行人及其下属子公司为资金管理服务需要委托中粮财务有限责任公司向大悦城商业管理（北京）有限公司、大悦城商业管理（天津）有限公司发放的委托贷款，都将不再逐笔签订委托贷款合同。

非经营性往来占款的定价机制：中粮财务有限责任公司根据市场利率情况向大悦城商业管理（北京）有限公司、大悦城商业管理（天津）有限公司收取利息并支付给发行人及其子公司。

非经营性往来占款的回款安排：每营业日日间，大悦城商业管理（北京）有限公司、大悦城商业管理（天津）有限公司须满足发行人及其下属子公司在其向大悦城商业管理（北京）有限公司、大悦城商业管理（天津）有限公司发放的委托贷款限额内自由支配使用资金，按照发行人及其下属子公司资金需求指令完成归还委托贷款的操作，归还金额不得超过发行人及其下属子公司向大悦城商业管理（北京）有限公司、大悦城商业管理（天津）有限公司累计发放的委托贷款余额。

发行人上述资金管理操作为中央国有企业正常的财务管理行为，对发行人及其下属子公司正常运营不存在重大不利影响。

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

（一）重要会计政策变更及影响

1、《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》

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

单位：元

报表项目	按照原租赁准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重新计量	按照新租赁准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
使用权资产	-	12,439,504.21	12,439,504.21

租赁负债	-	11,321,222.72	11,321,222.72
一年内到期的非流动负债	493,200,000.00	1,118,281.49	494,318,281.49

（1）首次执行日的衔接处理

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

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

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

（2）本期应用新准则的处理

本集团应用新准则准则第三十二条对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理，不确认相应的使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

本集团承租的主要是房产，用途是办公自用。

单位：元

项目	原租赁准则 2019 年 6 月 30 日/2019 年 1-6 月金额	重新计量	新租赁准则 2019 年 6 月 30 日/2019 年 1-6 月金额
使用权资产	-	12,470,111.43	12,470,111.43
租赁负债	-	11,273,120.87	11,273,120.87
一年内到期的非流动负债	721,753,215.13	1,332,056.67	723,085,271.80
管理费用	116,471,891.43	-169,871.67	116,302,019.76
财务费用	218,267,694.30	304,937.78	218,572,632.08
未分配利润	12,598,064,150.31	-101,548.44	12,597,962,601.87
少数股东损益	54,893,113.80	-33,517.67	54,859,596.13
少数股东权益	1,424,576,336.32	-33,517.67	1,424,542,818.65

2、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换（修订）》

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

新非货币性资产交换准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则

施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

3、《企业会计准则第12号——债务重组（修订）》

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

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

（二）会计估计变更及影响

本公司报告期内无前期重大会计差错更正情况。

（三）重要前期差错更正及影响

本公司报告期内无前期重大会计差错更正情况。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	412.41	411.25	0.28	-
2	总负债	207.87	199.78	4.05	-
3	净资产	204.54	211.47	-3.28	-
4	归属母公司股东的净资产	190.29	197.77	-3.78	-
5	资产负债率 (%)	50.40	48.58	3.76	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	50.60	48.78	3.74	-
7	流动比率	1.64	1.49	10.43	-
8	速动比率	0.78	0.75	4.00	-
9	期末现金及现金等价物余额	10.67	9.32	14.44	-
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	12.39	24.19	-48.78	2018年同期上海大悦城天悦壹号项目销售结算收入较高, 随着该项目进入尾盘阶段且发行人未来无销售型住宅项目, 故报告期内营业收入同比减少
2	营业成本	1.14	10.03	-88.68	2018年同期上海大悦城天悦壹号项目销售结算成本较高, 随着该项目进入尾盘阶段且发行人未来无销售型住宅项目, 故报告期内营业成本同比减少
3	利润总额	8.23	12.34	-33.29	2018年同期上海大悦城天悦壹号项目销售结算带来的盈利较高, 随着该项目进入尾盘阶段且发行人未来无销售型住宅项目, 故报告期内利润总额同比减少
4	净利润	5.94	9.21	-35.43	2018年同期上海大悦城天悦壹号项目销售结算带来的盈利较高, 随着该项目进入尾盘阶段且发行人未来无销售型住宅项目, 故报告期内净利润同比减少
5	扣除非经常性损益后净利润	4.29	6.96	-38.31	原因同“净利润”
6	归属母公司股东的净利润	5.40	8.55	-36.89	原因同“净利润”
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	10.72	13.86	-22.60	-
8	经营活动产生的现金流净	9.91	8.19	21.01	-

	额				
9	投资活动产生的现金流净额	-1.67	-3.48	-52.00	主要由于中粮置地广场项目竣工，支付工程款减少
10	筹资活动产生的现金流净额	-6.90	-10.84	-36.38	上海新兰提取经营贷款，筹资活动产生的现金流量增加
11	应收账款周转率	11.63	26.51	-56.14	主要由于报告期内营业收入减少所致
12	存货周转率	0.02	0.17	-87.82	主要由于报告期内营业成本减少所致
13	EBITDA 全部债务比	0.09	0.11	-18.18	-
14	利息保障倍数	3.77	6.19	-39.07	主要由于上海大悦城天悦壹号结算因素导致利润总额减少及财务费用增加综合影响所致
15	现金利息保障倍数	5.03	5.47	-8.08	-
16	EBITDA 利息倍数	3.85	6.19	-37.77	主要由于上海大悦城天悦壹号结算因素导致利润总额减少及财务费用增加综合影响所致
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0.00	-
-					
-					

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

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

说明 3：上表中应收账款周转率、存货周转率未做年化处理。

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

详见（一）主要会计数据和财务指标表格中变动原因列。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

截至报告期末，公司主要资产变动情况如下：

单位：亿元

项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
货币资金	10.69	9.32	14.65	-
其他应收款	37.47	42.52	-11.87	-
存货	55.42	53.04	4.50	-
长期股权投资	16.63	16.30	2.07	-
投资性房地产	280.90	278.44	0.88	-

（二）资产受限情况

截至报告期末，公司所有权和使用权受到限制的资产情况如下：

单位：亿元

项目	2019年6月末账面价值	受限原因
货币资金	0.02	涉及诉讼
存货	51.64	借款抵押
应收账款	0.15	借款质押
投资性房地产	280.90	借款抵押
固定资产	3.25	借款抵押
无形资产	1.49	借款抵押
合计	337.44	-

注：公司投资性房地产使用公允价值法计量，账面值均为评估值。

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

截至报告期末，公司主要负债变动情况如下：

单位：亿元

项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
应付账款	19.34	21.69	-10.80	-
其他应付款	26.51	27.21	-2.58	-
长期借款	74.56	60.70	22.83	-
应付债券	30.83	30.00	2.78	-
递延所得税负债	37.61	36.52	2.99	-

（二）报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

是 否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

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

（五） 所获银行授信情况

截至报告期末，公司已获授信总额为 1,726,700.00 万元，其中已使用授信额度 1,027,293.36 万元，剩余未使用的授信额度 699,406.64 万元。

六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

单位：万元

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	3,619.92	中粮广场权益法核算的长期股权投资投资收益	0.00	可持续
公允价值变动损益	21,220.40	投资性房地产评估增值	21,220.40	评估增值，公司资产质量优质，有稳定增值空间
营业外收入	787.47	其他利得，罚没收入，政府补助等	787.47	不可持续
营业外支出	12.69	主要为处置固定资产损失	12.69	不可持续
其他收益	25.08	进项税额加计扣除	25.08	不可持续

七、对外担保情况

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

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

1、2019年4月，发行人前任审计机构天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）服务期限到期，发行人聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为新任审计机构。公司已于2019年4月2日在上海证券交易所网站公告了上述重大事项，查询索引如下，提请投资者关注：

<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/3516142772910420.pdf>

2、2019年7月，发行人因公司股东正常人事任命安排原因，根据公司股东佑城有限公司出具的《中粮置业投资有限公司股东决定》，发行人原监事徐武先生不再担任发行人监事，由庄丽女士担任发行人新任监事。公司已于2019年8月1日上海证券交易所网站公告了上述重大事项，查询索引如下，提请投资者关注：

<http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/3620503032920159420873628.pdf>

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

2018年3月31日，中粮地产（集团）股份有限公司发布公告，作为中粮集团有限公司整合其房地产业务进行集团内部重组的一部分，中粮地产（集团）股份有限公司拟通过发行股份的方式收购明毅有限公司持有的大悦城地产有限公司9,133,667,644股普通股股票（占大悦城地产有限公司已发行普通股股份总数的64.18%，占大悦城地产有限公司已发行普通股及可转换优先股合计股份总数的59.59%）；同时，拟向不超过10名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。2018年10月27日，中粮地产（集团）股份有限公司发布公告，已经收到商务部关于原则同意明毅有限公司战略投资中粮地产（集团）股份有限公司的批复。2018年12月4日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会并购重组委工作会议审核，中粮地产（集团）股份有限公司上述发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得无条件通过。2019年2月，中粮地产收购大悦城地产股权交割完成，中粮地产持有大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数的59.59%。成为发行人间接控股股东。2019年3月，“中粮地产(集团)股份有限公司”改名为“大悦城控股集团股份有限公司”，英文全称“COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.”改为“GRANDJOY HOLDINGS GROUP CO.,LTD.”，证券简称“中粮地产”改为“大悦城”，英文简称“COFCO PROPERTY”改为“Grandjoy”。

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为《中粮置业投资有限公司公司债券 2019 年半年度报告》盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2019年06月30日

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,068,696,043.70	932,132,728.58
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	104,421,423.73	108,634,305.99
应收款项融资		
预付款项	11,534,573.35	17,020,769.34
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,747,184,506.09	4,251,850,632.23
其中：应收利息		
应收股利	41,956,000.00	41,956,000.00
买入返售金融资产		
存货	5,541,986,170.34	5,303,570,719.77
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	116,657,930.85	126,525,537.54
流动资产合计	10,590,480,648.06	10,739,734,693.45
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,663,210,647.25	1,629,543,209.95

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	28,090,000,000.00	27,844,000,000.00
固定资产	510,593,995.85	516,139,758.94
在建工程	-	4,586,828.17
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,470,111.43	12,439,504.21
无形资产	160,531,162.03	165,554,215.56
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	213,855,177.29	212,725,170.35
其他非流动资产		
非流动资产合计	30,650,661,093.85	30,384,988,687.18
资产总计	41,241,141,741.91	41,124,723,380.63
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	1,100,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,934,494,263.72	2,168,608,151.67
预收款项	136,375,152.01	140,360,657.22
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	45,429,789.21	63,580,491.15
应交税费	494,245,562.52	537,017,943.74
其他应付款	2,650,657,563.57	2,720,840,826.22
其中：应付利息	127,178,159.19	138,993,207.64
应付股利	292,289,379.37	205,059,058.61
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债	269,567,735.55	2,950,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	723,085,271.80	494,318,281.49
其他流动负债		

流动负债合计	6,453,855,338.38	7,227,676,351.49
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,456,180,080.53	6,070,267,787.47
应付债券	3,083,281,151.33	2,999,779,089.11
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,273,120.87	11,321,222.72
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	21,653,814.14	17,173,351.21
递延收益		
递延所得税负债	3,760,895,007.19	3,651,682,445.84
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,333,283,174.06	12,750,223,896.35
负债合计	20,787,138,512.44	19,977,900,247.84
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	1,367,680,552.16	2,567,680,552.16
其中：优先股		
永续债	1,367,680,552.16	2,567,680,552.16
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	63,817,256.79	63,817,256.79
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	12,597,962,601.87	12,145,642,101.32
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	19,029,460,410.82	19,777,139,910.27
少数股东权益	1,424,542,818.65	1,369,683,222.52
所有者权益（或股东权益）合计	20,454,003,229.47	21,146,823,132.79
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,241,141,741.91	41,124,723,380.63

法定代表人：曹荣根 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

母公司资产负债表

2019年06月30日

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	1,227,934.63	1,301,243.26
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	2,112.00	6,336.00
其他应收款	388,241,948.81	1,598,472,535.82
其中：应收利息	24,166.67	66,458.33
应收股利	41,956,000.00	41,956,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	20,000,000.00	50,000,000.00
流动资产合计	409,471,995.44	1,649,780,115.08
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,728,900,606.14	10,695,233,168.84
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	360,125.19	407,405.84
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,648,069.50	2,852,720.25
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,731,908,800.83	10,698,493,294.93
资产总计	11,141,380,796.27	12,348,273,410.01
流动负债：		

短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	387,849.99	654,133.12
应交税费	217,533.16	1,153,609.22
其他应付款	333,273,786.43	310,713,142.49
其中：应付利息	58,142,921.20	92,831,608.08
应付股利	262,875,379.37	175,645,058.61
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	533,879,169.58	512,520,884.83
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,083,281,151.33	2,999,779,089.11
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,083,281,151.33	2,999,779,089.11
负债合计	3,617,160,320.91	3,512,299,973.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	1,367,680,552.16	2,567,680,552.16
其中：优先股		
永续债	1,367,680,552.16	2,567,680,552.16
资本公积	274,733,037.76	274,733,037.76
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	12,940,718.06	12,940,718.06

未分配利润	868,866,167.38	980,619,128.09
所有者权益（或股东权益）合计	7,524,220,475.36	8,835,973,436.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,141,380,796.27	12,348,273,410.01

法定代表人：曹荣根 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

合并利润表
2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入	1,238,758,715.13	2,418,565,977.50
其中：营业收入	1,238,758,715.13	2,418,565,977.50
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	668,619,939.95	1,516,286,787.26
其中：营业成本	113,522,678.62	1,003,282,753.38
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	140,988,098.60	183,964,248.66
销售费用	79,234,510.89	83,579,826.17
管理费用	116,302,019.76	105,130,153.72
研发费用		
财务费用	218,572,632.08	140,329,805.33
其中：利息费用	224,153,507.93	141,761,120.47
利息收入	8,051,982.98	3,953,756.37
加：其他收益	250,819.29	
投资收益（损失以“-”号填列）	33,667,437.30	32,820,655.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	33,667,437.30	32,820,655.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	212,204,017.67	299,740,060.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-754,792.37	-796,151.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	31,835.00	104,303.29
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	815,538,092.07	1,234,148,058.57
加：营业外收入	7,874,669.85	4,633,544.18
减：营业外支出	126,928.48	4,713,387.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	823,285,833.44	1,234,068,215.39
减：所得税费用	228,875,416.00	313,514,137.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	594,410,417.44	920,554,077.68
（一）按经营持续性分类	594,410,417.44	920,554,077.68
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	594,410,417.44	920,554,077.68
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类	594,410,417.44	920,554,077.68
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	539,550,821.31	854,967,376.62
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	54,859,596.13	65,586,701.06
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		
（二）将重分类进损益的其他综		

合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	594,410,417.44	920,554,077.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	539,550,821.31	854,967,376.62
归属于少数股东的综合收益总额	54,859,596.13	65,586,701.06
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：曹荣根 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

母公司利润表

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	4,158.31	171,762.45
销售费用		
管理费用	1,720,723.15	1,138,515.09
研发费用		
财务费用	32,989,915.61	34,422,764.68
其中：利息费用	67,226,123.77	67,373,113.17
利息收入	34,471,125.40	33,191,613.54
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填	10,192,177.73	32,820,655.79

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	33,667,437.30	32,820,655.79
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）	-24,522,619.34	-2,912,386.43
加：营业外收入		5,464.76
减：营业外支出	20.61	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-24,522,639.95	-2,906,921.67
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-24,522,639.95	-2,906,921.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-24,522,639.95	-2,906,921.67
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-24,522,639.95	-2,906,921.67
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：曹荣根 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

合并现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
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	1,580,520,319.23	1,510,710,331.69
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		58,692.41
收到其他与经营活动有关的现金	14,012,980,768.64	10,008,782,715.12

经营活动现金流入小计	15,593,501,087.87	11,519,551,739.22
购买商品、接受劳务支付的现金	405,281,869.49	366,779,222.21
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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	106,893,226.96	114,799,612.39
支付的各项税费	348,306,530.93	663,539,755.56
支付其他与经营活动有关的现金	13,741,637,923.33	9,555,153,773.59
经营活动现金流出小计	14,602,119,550.71	10,700,272,363.75
经营活动产生的现金流量净额	991,381,537.16	819,279,375.47
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		326,250.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	630.00	741,680.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	630.00	1,067,930.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	167,135,544.28	349,276,446.86
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	3,000.00	
投资活动现金流出小计	167,138,544.28	349,276,446.86
投资活动产生的现金流量净额	-167,137,914.28	-348,208,516.86

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,739,958,285.97	805,819,539.62
发行债券收到的现金	2,349,160,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	4,289,118,285.97	805,819,539.62
偿还债务支付的现金	2,393,280,777.78	1,429,991,280.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	267,006,684.24	459,968,936.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,318,511,131.71	4,800.00
筹资活动现金流出小计	4,978,798,593.73	1,889,965,017.52
筹资活动产生的现金流量净额	-689,680,307.76	-1,084,145,477.90
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	134,563,315.12	-613,074,619.29
加：期初现金及现金等价物余额	932,132,728.58	1,815,677,125.85
六、期末现金及现金等价物余额	1,066,696,043.70	1,202,602,506.56

法定代表人：曹荣根 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

母公司现金流量表

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		5,792.65
收到其他与经营活动有关的现金	2,083,191,282.93	710,730,419.40
经营活动现金流入小计	2,083,191,282.93	710,736,212.05
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,091,938.83	843,770.23
支付的各项税费	939,449.46	2,505,943.10

支付其他与经营活动有关的现金	1,703,887,154.90	286,446,807.95
经营活动现金流出小计	1,705,918,543.19	289,796,521.28
经营活动产生的现金流量净额	377,272,739.74	420,939,690.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	538,916.67	659,750.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	811,382,500.00	941,326,974.41
投资活动现金流入小计	861,921,416.67	941,986,724.41
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	20,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	3,000.00	
投资活动现金流出小计	20,003,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	841,918,416.67	941,986,724.41
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	200,000,000.00	200,000,000.00
发行债券收到的现金	2,349,160,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,549,160,000.00	200,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,667,788,000.00	1,300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	100,398,333.34	315,009,157.12
支付其他与筹资活动有关的现金	238,131.70	4,800.00
筹资活动现金流出小计	3,768,424,465.04	1,615,013,957.12
筹资活动产生的现金流量净额	-1,219,264,465.04	-1,415,013,957.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-73,308.63	-52,087,541.94
加：期初现金及现金等价物余	1,301,243.26	53,406,921.62

额		
六、期末现金及现金等价物余额	1,227,934.63	1,319,379.68

法定代表人：曹荣根 主管会计工作负责人：尹作斌 会计机构负责人：黄艳霞

担保人财务报表

适用 不适用