
中粮置业投资有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证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。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准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.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	17
七、 环境信息披露义务情况.....	19
第二节 债券事项.....	19
一、 公司信用类债券情况.....	19
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
四、 公司债券募集资金使用情况.....	24
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	29
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	29
七、 中介机构情况.....	29
第三节 报告期内重要事项.....	33
一、 财务报告审计情况.....	33
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	33
三、 合并报表范围调整.....	33
四、 资产情况.....	34
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	35
六、 负债情况.....	36
七、 利润及其他损益来源情况.....	38
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	39
九、 对外担保情况.....	39
十、 重大诉讼情况.....	39
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	42
十二、 向普通投资者披露的信息.....	42
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	42
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	42
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	43
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	43
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	43
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	43
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	43
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	43
八、 科技创新债或者双创债.....	43
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	43
十、 纾困公司债券.....	43
十一、 中小微企业支持债券.....	43
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	43
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	44
第六节 备查文件目录.....	45
附件一： 发行人财务报表.....	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
大悦城地产	指	大悦城地产有限公司
实际控制人、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事	指	本公司监事
主承销商、债券受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
公司章程	指	《中粮置业投资有限公司章程》
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

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	吴立鹏
注册资本（万元）	500,000.00
实缴资本（万元）	500,000.00
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（如有）	www.cofco.com
电子信箱	liu.jia@cofco.com

二、信息披露事务负责人

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

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：佑城有限公司

报告期末实际控制人名称：国务院国有资产监督管理委员会

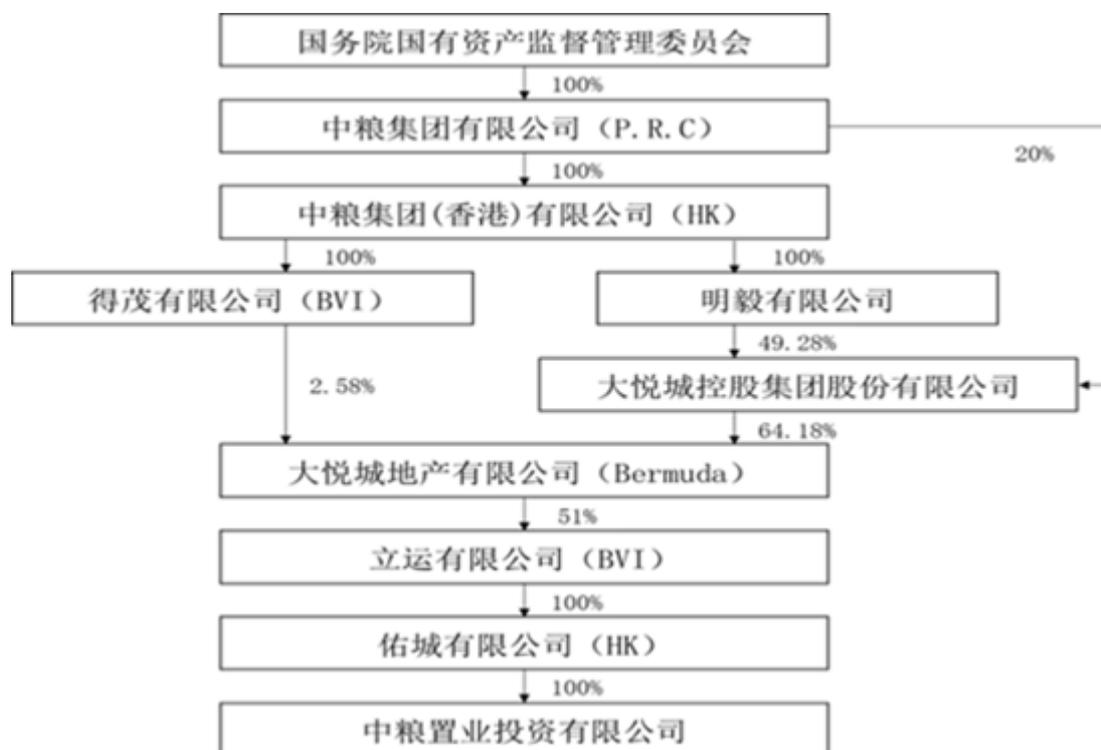
报告期末控股股东资信情况：不适用

报告期末实际控制人资信情况：不适用

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：截至报告期末控股股东对发行人持股 100%，不存在股权受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：截至报告期末实际控制人对发行人持股 23.99%，不存在股权受限情况。

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（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	曹荣根	董事长、总经理	离任	2023 年 5 月 4 日	2023 年 5 月 8 日
董事	宋冰心	董事	离任	2023 年 5 月 4 日	2023 年 5 月 8 日
董事	张建国	董事	离任	2023 年 5 月 4 日	2023 年 5 月 8 日
监事	庄丽	监事	离任	2023 年 5 月 4 日	2023 年 5 月 8 日
董事	吴立鹏	董事长、总经理	就任	2023 年 5 月 4 日	2023 年 5 月 8 日
董事	薛晓明	董事	就任	2023 年 5 月 4 日	2023 年 5 月 8 日
董事	吴国防	董事	就任	2023 年 5 月 4 日	2023 年 5 月 8 日
监事	陈茜	监事	就任	2023 年 5 月 4 日	2023 年 5 月 8 日

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

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

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：吴立鹏

发行人的董事长或执行董事：吴立鹏

发行人的其他董事：薛晓明、吴国防
发行人的监事：陈茜
发行人的总经理：吴立鹏
发行人的财务负责人：刘佳
发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

从公司现有主要收入结构分析，根据中国证监会2012年10月26日颁布的《上市公司

行业分类指引》（2012 年修订），公司属于“租赁和商务服务业”。公司主营业务主要围绕以“大悦城”为品牌的城市综合体的出租与经营展开，主要分布在北京、上海、天津等一线城市核心区域。

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

1、我国购物中心业态的发展现状主要呈现如下几个特点：

（1）受经济影响发展速度放缓

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

（2）高线城市开业聚集度较高，仍是商业主力市场

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

（3）中大型体量仍为主流，大体量占比大幅增加

接地气、小众个性化的社区型、小体量商业是当下的一大热点。2023 年新开项目 3-5 万平方米体量区间占比超两成，上海新天地时尚 II、成都凡米里、常熟琴湖溪里花园城北岸区、南京万有引力 Vanli 江山店不失为小体量商业的代表。知名连锁产品线也在分羹小体

量商业，万达广场、龙湖星悦荟、印象汇、碧乐汇、方圆荟、宝龙广场、招商花园里等都有打造 5 万方以下小体量项目。5~10 万平方米区间的主流地位不变，占比 36%，同比上年有所下滑；10~15 万平方米区间的项目占比近 3 年连续上升，从 2021 年、2022 年、2023 年分别为 7%、16%、29%。

（4）跨界混搭的复合经营模式

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

（5）体验为王，实体商业情景化

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

2、商业物业发展趋势

（1）商业物业将逐步进入存量时代

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

（2）商业物业经营模式更加多元，进入开发销售、租售并举、持有经营并重时代

随着商业物业进入存量时代，物业本身开始体现出较强的资产属性，持有经营显现出优势，尤其是持有核心地段优质物业，能为经营主体创造更大的价值。在美国，当城市化

率小于 50%，第三产业增加值占 GDP 的比重在 40%-50%左右时，房地产以开发为主；城市化率在 50%-60% 之间，第三产业增加值占 GDP 比重超过 60%时，房地产开发和持有并重；当城市化率和第三产业增加值占 GDP 比重超过 60%时，持有经营比重迅速提高并最终超过开发比例。

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

（3）商业物业运营水平不断提高，更加注重提供优质的资产管理服务

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

（4）大数据将成商业革新核心力量

随着新技术与新媒体手段的深化应用、用户数据的深度挖掘、线上线下的加剧融合、跨界合作更加普遍，未来大数据将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。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。发行人最初系由中粮集团全额出资设立，并得到了中粮集团多次增资，自有资本实力不断增强，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。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人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%以上业务板块

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商品房销售及一级土地开发	18,893.24	17,345.40	8.19	7.10	604,548.38	580,024.56	4.06	75.13

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
投资物业及相关服务	234,448.41	15,008.81	93.60	88.12	189,142.72	12,962.65	93.15	23.51
管理输出收入	918.66	1,128.00	-22.79	0.35	1,073.33	1,095.63	-2.08	0.13
酒店收入	8,173.78	1,000.06	87.76	3.07	5,740.21	699.56	87.81	0.71
其他	3,630.03	2,008.22	44.68	1.36	4,142.74	2,094.66	49.44	0.51
合计	266,064.12	36,490.49	86.29	100.00	804,647.38	596,877.05	25.82	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

发行人所处行业为租赁和商务服务业，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. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

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

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

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

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

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

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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为目标消费人群。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。未来几年，公司重点关注广州、南京、重庆、武汉。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人主要收入来源于商业物业的开发和运营，主要包括购物中心等多元商业业态的经营，受宏观经济周期波动影响较为明显。如果国际经济衰退或者我国国内经济增速放

缓，将直接影响到居民可支配收入水平、收入预期和支付能力，并进而影响居民消费信心和消费倾向，这一方面将加剧市场对商业物业价格下跌的预期，影响发行人商业物业运营板块的业务收入，另一方面将导致购物中心等商业业态的景气度下降，发行人的营业收入和利润将因此受到不利影响。

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。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1. 资产

发行人拥有经营所需的独立的有形资产和无形资产，资产产权清晰，管理有序。

2. 人员

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

3. 机构

发行人的机构与控股股东或实际控制人分开且独立运作，拥有机构设置自主权。

4. 财务

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

5. 业务经营

发行人具有独立完整的商业物业租赁与经营体系，在项目立项、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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司制定《关联交易核算管理办法》和《关联交易申报管理办法》等制度以规范公司关联交易行为，提高规范运作水平。公司规定法律部负责关联交易的整体管理，财务部负责统计并汇报关联交易数据。公司对关联交易制度作出了详细规定，主要内容包括：（1）明确了关联人的范畴及关联关系的定义；（2）对关联交易定义；（3）明确关联交易决策程序；（4）明确关联交易披露内容（5）说明日常关联交易管理原则。公司根据商业物业租赁业务特点，将投资项目分为持有型和销售型，并分别设置投资项目必须满足的具体定量指标。

（四） 发行人关联交易情况

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	17,238.75
出售商品/提供劳务	36.54
关联租赁/出租情况	486.07
关联租赁/承租情况	957.22

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

3. 担保情况

适用 不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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)
2、债券简称	19 中粮 01
3、债券代码	155123.SH
4、发行日	2019 年 1 月 7 日
5、起息日	2019 年 1 月 9 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 1 月 9 日
8、债券余额	1.6895
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	22 中粮 01
3、债券代码	149782.SZ
4、发行日	2022 年 1 月 17 日

5、起息日	2022 年 1 月 19 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 1 月 19 日
7、到期日	2027 年 1 月 19 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.08
10、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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	20 中粮 02
3、债券代码	149073.SZ
4、发行日	2020 年 3 月 25 日
5、起息日	2020 年 3 月 27 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 3 月 27 日
8、债券余额	6
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	23 中粮 01
3、债券代码	148228.SZ
4、发行日	2023 年 4 月 13 日

5、起息日	2023 年 4 月 17 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 4 月 17 日
7、到期日	2028 年 4 月 17 日
8、债券余额	10
9、截止报告期末的利率(%)	3.34
10、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
11、交易场所	深交所
12、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
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	24 中粮 01
3、债券代码	148570.SZ
4、发行日	2024 年 1 月 16 日
5、起息日	2024 年 1 月 18 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 1 月 18 日
7、到期日	2029 年 1 月 18 日
8、债券余额	7
9、截止报告期末的利率(%)	3.13
10、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
11、交易场所	深交所
12、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
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	22 中粮 02
3、债券代码	149783.SZ
4、发行日	2022 年 1 月 17 日

5、起息日	2022 年 1 月 19 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 1 月 19 日
7、到期日	2029 年 1 月 19 日
8、债券余额	5
9、截止报告期末的利率(%)	3.49
10、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
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	155123.SH
债券简称	19 中粮 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	19 中粮 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，报告期内未触发相关条款。

债券代码	155124.SH
债券简称	19 中粮 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	19 中粮 02 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，报告期内发行人将票面利率调整至 1%，投资人在回售登记期 2023 年 12 月 11 日至 2023 年 12 月 15 日期间选择全额回售。发行人于 2024 年 1 月 9 日全额兑付回售本金。

债券代码	149782.SZ
债券简称	22 中粮 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	22 中粮 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，报告期内未触发相关条款。

债券代码	148228.SZ
债券简称	23 中粮 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	23 中粮 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，报告期内未触发相关条款。

债券代码	148570.SZ
债券简称	24 中粮 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	24 中粮 01 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，报告期内未触发相关条款。

债券代码	149783.SZ
债券简称	22 中粮 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	22 中粮 02 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，报告期内未触发相关条款。
--	--

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	149782.SZ
债券简称	22 中粮 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	<p>发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形： 1、发行人合并报表范围内的重要子公司，发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。 2、发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。 3、发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。 发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“（二）负面事项救济措施”的约定采取负面事项救济措施。 （二）负面事项救济措施如发行人违反“（一）发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。</p>
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

债券代码	149783.SZ
债券简称	22 中粮 02
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	<p>发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形： 1、发行人合并报表范围内的重要子公司，发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。 2、发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。 3、发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。 发行人在在债</p>

	<p>券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“（二）负面事项救济措施”的约定采取负面事项救济措施。（二）负面事项救济措施如发行人违反“（一）发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。</p>
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

债券代码	148228.SZ
债券简称	23 中粮 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	<p>发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形： 1、发行人合并报表范围内的重要子公司，发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。 2、发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。 3、发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。 发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“（二）负面事项救济措施”的约定采取负面事项救济措施。（二）负面事项救济措施如发行人违反“（一）发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。</p>
投资者保护条款是否触发或执行	否

投资者保护条款的触发和执行情况	未触发
债券代码	148570.SZ
债券简称	24 中粮 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	<p>发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形： 1、 发行人合并报表范围内的重要子公司，发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。 2、 发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。 3、 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。 发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“（二）负面事项救济措施”的约定采取负面事项救济措施。 （二）负面事项救济措施如发行人违反“（一）发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。</p>
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

四、公司债券募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：148228.SZ

债券简称：23 中粮 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	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)
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	10
报告期末募集资金余额	0.18
报告期末募集资金专项账户余	0.20

额	
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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用途（包括实际使用和临时补流）	截至报告期末，本期债券募集资金扣除发行费用后，9.00 亿元用于置换前期已用于偿还 20 中粮 01 本金的自有资金，0.82 亿元募集资金用于补充公司日常生产经营所需流动资金，剩余 0.18 亿元尚未使用。 截至本报告披露日，本期债券募集资金扣除发行费用后，9.00 亿元用于置换前期已用于偿还 20 中粮 01 本金的自有资金，1 亿元募集资金用于补充公司日常生产经营所需流动资金，募集资金已使用完毕。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	报告期内公司募集资金专项账户运行规范

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	10
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	0
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	不适用
3.2.1 偿还公司债券金额	9
3.2.2 偿还公司债券情况	用于置换前期已用于偿还 20 中粮 01 本金的自有资金
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.82
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	用于补充公司日常生产经营所需流动资金
3.4.1 固定资产项目投资金额	0
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	0
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	0
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或者资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	0
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况	不适用

（如有）	
------	--

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划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、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：155123.SH

债券简称	19 中粮 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设担保。其他偿债保障措施：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。
增信机制、偿债计划及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）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及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。

债券代码：149782.SZ

债券简称	22 中粮 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设担保。其他偿债保障措施：发行人做出如下偿债保障措施承诺：在本期债券存续期内，不发生如下情形：（1）发行人合并报表范围内的重要子公司，发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承

	<p>诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照如下负面事项救济措施的约定采取负面事项救济措施：（1）如发行人违反偿债保障措施相关承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。（2）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。</p>
增信机制、偿债计划及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）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及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。

债券代码：149783.SZ

债券简称	22 中粮 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>本期债券未设担保。其他偿债保障措施：发行人做出如下偿债保障措施承诺：在本期债券存续期内，不发生如下情形：（1）发行人合并报表范围内的重要子公司，发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照如下负面事项救济措施的约定采取负面事项救济措施：（1）如发行人违反偿债保障措施相关承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。（2）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。</p>
增信机制、偿债计划及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（	不适用

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及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。

债券代码：149073.SZ

债券简称	20 中粮 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设担保。其他偿债保障措施：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。
增信机制、偿债计划及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）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及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。

债券代码：148228.SZ

债券简称	23 中粮 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设担保。其他偿债保障措施：发行人做出如下偿债保障措施承诺：在本期债券存续期内，不发生如下情形：（1）发行人合并报表范围内的重要子公司，发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日告知受托管理人并履行信息披露义务。发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照如下负面事项救济措施的约定采取负面事项救济措施：（1）如发行人违反偿债保障措施相关承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和

	解。（2）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。
增信机制、偿债计划及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）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及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。

债券代码：148570.SZ

债券简称	24 中粮 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券未设担保。其他偿债保障措施：发行人做出如下偿债保障措施承诺：在本期债券存续期内，不发生如下情形：（1）发行人合并报表范围内的重要子公司，发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务。发行人违反资信维持承诺且未在半年内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照如下负面事项救济措施的约定采取负面事项救济措施：（1）如发行人违反偿债保障措施相关承诺要求且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。（2）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个工作日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。
增信机制、偿债计划及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）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及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。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

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	雷波涛；夏良娟

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	155123.SH、155124.SH、149782.SZ、 149073.SZ、148228.SZ、149783.SZ、 148570.SZ
债券简称	19 中粮 01、19 中粮 02、22 中粮 01、20 中粮 02、23 中粮 01、22 中粮 02、24 中粮 01
名称	中信建投证券股份有限公司
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
联系人	郜爱龙
联系电话	010-56051942

（三）资信评级机构

适用 不适用

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

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

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

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
北京昆庭资产管理有限公司	商业物业经营租赁	1.54	32.39	0.60	减少 100%	对外转让

注：以上为北京昆庭资产管理有限公司 2022 年度财务数据。

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

通过本次公开挂牌转让北京昆庭资产管理有限公司 100%股权及债权，将有利于盘活存量资产，实现资产价值最大化，回笼资金助力公司高质量发展，预计不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	49,254.57	105,736.62	-53.42	主要系公司资金归集管理，计入其他应收款所致
应收账款	3,667.72	5,925.18	-38.10	主要系报告期内公司加强应收账款收回所致
预付款项	743.67	1,262.69	-41.10	与供应商结算周期波动所致
其他应收款	1,016,507.70	590,874.97	72.03	主要系公司资金归集管理增加所致
存货	5,085.00	21,076.77	-75.87	主要系加强上海新兰项目车位销售去化导致存货下降
其他流动资产	13,351.54	24,447.52	-45.39	主要系由于上海新兰项目预缴企业所得税结转所致
投资性房地产	2,502,400.00	2,799,900.00	-10.63	-
递延所得税资产	1,680.39	982.82	70.98	主要是由于预提费用等相关会计数据波动导致的变化，金额相对较小

注：以上为资产占比 10%以上或变动比例超过 30%的资产项目。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值 (如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例 (%)
投资性房地产	250.24	103.27	103.27	41.27%
合计	250.24	103.27	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名 称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可 能产生的影 响
大悦城（天 津）有限公 司北区购物 中心	48.18	48.18	37.48	抵押贷款	无
北京朝阳大 悦城房屋建 筑物、土地 使用权	65.78	65.78	65.78	抵押贷款	无

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控

制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、 负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

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 38.62 亿元和 39.65 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.67%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		7.00		32.65	39.65	100%
银行贷款						
非银行金融机构贷款						
其他有息债务						
合计		7.00		32.65	39.65	—

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 39.65 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。除上述外，报告期末发行人口径存续的永续中票本金余额 30 亿元，其中 15 亿元预计将在 2024 年 5-12 月内赎回。

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 57.92 亿元和 48.03 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-17.08%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		7.00		32.65	39.65	82.55%
银行贷款		0.98	7.40		8.38	17.45%
非银行金融机构贷						

款						
其他有息 债务						
合计		7.98	7.40	32.65	48.03	—

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 39.65 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。除上述外，报告期末发行人合并口径存续的永续中票本金余额 30 亿元，其中 15 亿元预计将在 2024 年 5-12 月内赎回。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
合同负债	1,428.12	909.88	56.96	主要是由于西单酒店收的会员卡预充值和天津大悦城预收的物业费变化所致。
应交税费	55,179.32	4,628.50	1,092.16	主要系企业所得税增加所致。
其他应付款	129,999.93	154,132.58	-15.66	-
一年内到期的非流动负债	153,948.55	126,887.17	21.33	-
其他流动负债	26.66	17.46	52.69	主要系待转销项税额增加所致。
长期借款	0.00	156,230.25	-100.00	主要系公司偿还部分长期借款，全部长期借款计入一年内到期的非流动负债所致。
应付债券	326,493.94	296,257.92	10.21	-
递延所得税负债	394,098.82	412,916.66	-4.56	-

注：以上为负债占比 10%以上或变动比例超过 30%的负债项目。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

涉及金额	发生原因	到期时间	对发行人偿债能力
------	------	------	----------

			可能产生的影响
7.40	抵押贷款	2024/12/24	无
0.98	抵押贷款	20324/6/21	无

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：29.26 亿元

报告期非经常性损益总额：14.15 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

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	14.52	权益法核算的长投及处置长投产生的投资收益	13.9	否
公允价值变动损益	-0.25	按公允价值计量的投资性房地产	0	否
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	0.17	主要是违约赔偿收入、无法支付的应付款	0.17	否
营业外支出	0.03	主要是违约赔偿支出	0.03	否
其他收益	0.11	主要是政府补助、个税手续费返款、增值税即征即退	0.11	否

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海新兰房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	72.24	58.96	4.58	2.22
大悦城（天津）有限公司	是	73.36%	商业物业经营租赁	54.15	34.48	5.6	4.94

北京弘泰基业房地产有限公司	是	90%	商业物业经营租赁	74.94	54.98	7.16	7.12
西单大悦城有限公司	是	100%	商业物业经营租赁	115.59	80.10	7.48	7.11

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：3.34 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.34 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的 诉讼程序

有喜科技 (北京) 有限公司	北京弘泰 基业商业 管理有限 公司	房屋租赁 合同纠纷	2022 年 9 月 9 日	北京市朝 阳区人民 法院	2080 万元	二审
----------------------	----------------------------	--------------	-------------------	--------------------	---------	----

以上系发行人涉诉规模超过 1000 万元的诉讼情况。除此外，发行人截至报告期末诉讼事项如下：

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

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

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

该案件处于一审判决中。

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

弘泰基业提出，租赁合同纠纷和财产损害赔偿纠纷本身就是两个不同的法律关系，不能混为一谈。如果 U2 认为漏水导致其有损失，U2 应当向导致漏水的致害方追偿；如其认

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

原案件裁定 U2 撤诉，现对方重新起诉，案件材料暂未收到。

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

该案件处于一审过程中。

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

有限公司按照同期贷款利息（5 年期以上）标准的 4 倍支付逾期付款利息。

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

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

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

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

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

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

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

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、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 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年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn、www.szse.cn。

（以下无正文）

(以下无正文，为中粮置业投资有限公司 2023 年公司债券年报盖章页)

中粮置业投资有限公司

2024 年 4 月 29 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2023年12月31日

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	492,545,694.73	1,057,366,153.57
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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	36,677,160.72	59,251,838.40
应收款项融资		
预付款项	7,436,710.12	12,626,929.30
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	10,165,076,954.50	5,908,749,722.45
其中：应收利息		
应收股利	97,398,126.83	240,202,113.91
买入返售金融资产		
存货	50,849,992.34	210,767,667.99
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	133,515,441.83	244,475,192.49
流动资产合计	10,886,101,954.24	7,493,237,504.20
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	1,637,176,259.28	1,672,112,591.40
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	25,024,000,000.00	27,999,000,000.00
固定资产	388,879,512.11	438,649,839.41
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	5,937,036.12	7,361,924.78
无形资产	126,043,984.97	139,506,878.51
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,325,555.92	1,532,136.07
递延所得税资产	16,803,858.18	9,828,173.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	27,200,166,206.58	30,267,991,543.17
资产总计	38,086,268,160.82	37,761,229,047.37
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		
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	992,274,053.24	1,003,521,865.43
预收款项	122,512,398.58	144,594,105.56
合同负债	14,281,216.48	9,098,808.06
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	35,147,959.83	42,057,187.54
应交税费	551,793,203.87	46,284,978.35
其他应付款	1,299,999,273.85	1,541,325,759.57
其中：应付利息	120,498,938.20	122,475,781.76
应付股利	158,802,703.00	295,241,142.82
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,539,485,475.63	1,268,871,709.42
其他流动负债	266,636.68	174,626.95
流动负债合计	4,555,760,218.16	4,055,929,040.88
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		1,562,302,540.00
应付债券	3,264,939,357.63	2,962,579,193.22
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,152,683.90	6,623,662.85
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	31,905,381.74	28,775,585.34
递延收益		
递延所得税负债	3,940,988,150.70	4,129,166,569.08

其他非流动负债		
非流动负债合计	7,242,985,573.97	8,689,447,550.49
负债合计	11,798,745,792.13	12,745,376,591.37
所有者权益（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	4,367,680,552.16	4,367,680,552.16
其中：优先股		
永续债	4,367,680,552.16	4,367,680,552.16
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	63,817,256.79	63,817,256.79
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	15,384,618,036.41	14,103,885,845.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	24,816,115,845.36	23,535,383,654.94
少数股东权益	1,471,406,523.33	1,480,468,801.06
所有者权益（或股东权益）合计	26,287,522,368.69	25,015,852,456.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,086,268,160.82	37,761,229,047.37

公司负责人：吴立鹏 主管会计工作负责人：刘佳 会计机构负责人：刘佳

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：中粮置业投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	433,491,807.99	407,231,057.43
交易性金融资产		
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	180,000.00	
其他应收款	6,384,448,307.99	4,044,902,483.70
其中：应收利息		
应收股利	1,313,918,126.83	240,202,113.91
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,818,120,115.98	4,452,133,541.13

非流动资产：		
债权投资		
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	10,153,378,218.17	10,188,314,550.29
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	227,946.60	227,946.60
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	806,212.80	1,215,514.29
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,154,412,377.57	10,189,758,011.18
资产总计	16,972,532,493.55	14,641,891,552.31
流动负债：		
短期借款		
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	452,711.97	431,596.93
应交税费	823,108.87	127,383.83
其他应付款	1,609,846,070.60	917,285,225.06
其中：应付利息	119,632,452.76	117,675,837.74
应付股利	59,278,703.00	279,197,142.82
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	699,981,163.73	899,665,714.27
其他流动负债		
流动负债合计	2,311,103,055.17	1,817,509,920.09
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,264,939,357.63	2,962,579,193.22
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,264,939,357.63	2,962,579,193.22
负债合计	5,576,042,412.80	4,780,089,113.31
所有者权益（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	4,367,680,552.16	4,367,680,552.16
其中：优先股		
永续债	4,367,680,552.16	4,367,680,552.16
资本公积	274,733,037.76	274,733,037.76
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	352,364,963.91	12,940,718.06
未分配利润	1,401,711,526.92	206,448,131.02
所有者权益（或股东权益）合计	11,396,490,080.75	9,861,802,439.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,972,532,493.55	14,641,891,552.31

公司负责人：吴立鹏 主管会计工作负责人：刘佳 会计机构负责人：刘佳

合并利润表
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	2,660,641,213.89	8,046,473,828.83
其中：营业收入	2,660,641,213.89	8,046,473,828.83
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,188,395,875.12	6,891,012,238.63
其中：营业成本	364,904,918.63	5,968,770,525.35
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	266,814,424.86	235,601,947.61
销售费用	176,572,784.52	241,123,697.11
管理费用	270,135,590.41	213,438,074.95
研发费用		
财务费用	109,968,156.70	232,077,993.61

其中：利息费用	199,433,437.50	247,388,018.85
利息收入	91,481,497.85	23,111,764.20
加：其他收益	10,710,487.47	6,346,061.96
投资收益（损失以“-”号填列）	1,452,155,063.38	37,084,218.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	62,461,794.71	37,084,218.93
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-24,788,335.19	-160,844,438.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,231,148.37	-2,044,938.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,911,553,702.80	1,036,002,494.39
加：营业外收入	17,168,605.75	45,123,455.80
减：营业外支出	2,793,046.00	2,479,499.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,925,929,262.55	1,078,646,450.76
减：所得税费用	874,661,096.62	291,208,288.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,051,268,165.93	787,438,162.42
（一）按经营持续性分类	2,051,268,165.93	
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,051,268,165.93	787,438,162.42
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类	2,051,268,165.93	787,438,162.42
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,930,913,723.03	719,908,595.37
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	120,354,442.90	67,529,567.05
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.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		
2. 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		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,051,268,165.93	787,438,162.42
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,930,913,723.03	719,908,595.37
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	120,354,442.90	67,529,567.05
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 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：吴立鹏 主管会计工作负责人：刘佳 会计机构负责人：刘佳

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入		0
减：营业成本		0
税金及附加	704,042.90	670,785.81
销售费用		
管理费用	3,853,723.04	6,629,924.00
研发费用		
财务费用	39,684,827.05	98,610,035.62
其中：利息费用	160,093,545.04	154,476,478.60
利息收入	122,009,983.18	63,068,553.70
加：其他收益	129,972.65	765.76
投资收益（损失以“－”号填列）	2,228,981,794.71	59,062,218.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	62,461,794.71	37,084,218.93

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,184,869,174.37	-46,847,760.74
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,184,869,174.37	-46,847,760.74
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,184,869,174.37	-46,847,760.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,184,869,174.37	-46,847,760.74
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
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	2,184,869,174.37	-46,847,760.74
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：吴立鹏 主管会计工作负责人：刘佳 会计机构负责人：刘佳

合并现金流量表
2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,245,469,341.97	7,668,437,409.92
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		14,261,909.19
收到其他与经营活动有关的现金	23,109,338,255.65	13,166,961,641.67
经营活动现金流入小计	25,354,807,597.62	20,849,660,960.78
购买商品、接受劳务支付的现金	338,968,705.31	1,049,800,798.74
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	181,415,324.27	181,201,798.20
支付的各项税费	566,326,628.07	851,048,983.78
支付其他与经营活动有关的现金	22,131,885,175.44	15,500,736,159.45
经营活动现金流出小计	23,218,595,833.09	17,582,787,740.17

经营活动产生的现金流量净额	2,136,211,764.53	3,266,873,220.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	246,045,855.28	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,805.00	7,383.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,389,645,835.47	
收到其他与投资活动有关的现金	807,000,000.00	
投资活动现金流入小计	4,442,693,495.75	7,383.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	101,587,312.69	42,833,907.95
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	4,893,022,000.00	
投资活动现金流出小计	4,994,609,312.69	42,833,907.95
投资活动产生的现金流量净额	-551,915,816.94	-42,826,524.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,867,000,000.00	2,200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,367,000,000.00	3,700,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,859,069,047.00	4,573,405,351.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,076,307,541.90	390,731,607.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,535,653,723.91	1,515,055,036.35
筹资活动现金流出小计	5,471,030,312.81	6,479,191,995.40
筹资活动产生的现金流量净额	-2,104,030,312.81	-2,779,191,995.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-519,734,365.22	444,854,700.65
加：期初现金及现金等价物余额	1,012,280,059.95	567,425,359.30
六、期末现金及现金等价物余额	492,545,694.73	1,012,280,059.95

公司负责人：吴立鹏 主管会计工作负责人：刘佳 会计机构负责人：刘佳

母公司现金流量表
2023年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,269,134,241.47	2,687,908,259.55
经营活动现金流入小计	7,269,134,241.47	2,687,908,259.55
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	10,095,542.15	12,318,600.31
支付的各项税费	5,921,995.61	6,011,324.92
支付其他与经营活动有关的现金	5,932,555,802.83	2,717,474,742.44
经营活动现金流出小计	5,948,573,340.59	2,735,804,667.67
经营活动产生的现金流量净额	1,320,560,900.88	-47,896,408.12
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	1,295,178,249.60	124,961,775.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,268,994,471.21	1,656,485,833.79
投资活动现金流入小计	4,564,172,720.81	1,781,447,609.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	5,842,016,471.21	330,000,000.00
投资活动现金流出小计	5,842,016,471.21	330,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,277,843,750.40	1,451,447,609.72
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
取得借款收到的现金	1,000,000,000.00	1,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,467,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	3,967,000,000.00	3,000,000,000.00
偿还债务支付的现金	900,000,000.00	2,191,050,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,021,326,789.10	296,310,527.82
支付其他与筹资活动有关的现金	2,062,129,610.82	1,513,127,991.75
筹资活动现金流出小计	3,983,456,399.92	4,000,488,519.57
筹资活动产生的现金流量净额	-16,456,399.92	-1,000,488,519.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	26,260,750.56	403,062,682.03
加: 期初现金及现金等价物余额	407,231,057.43	4,168,375.40

六、期末现金及现金等价物余额	433,491,807.99	407,231,057.43
----------------	----------------	----------------

公司负责人：吴立鹏 主管会计工作负责人：刘佳 会计机构负责人：刘佳