



中粮地产（集团）股份有限公司  
COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.

二〇一七年半年度报告

二〇一七年八月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、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，并承担个别和连带的法律责任。

董事蒋超先生因公无法出席审议本报告的董事会会议，委托董事曾宪锋先生代为出席并行使表决权，其余董事均亲自出席董事会审议本半年度报告。没有董事声明对本半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司 2017 年上半年不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司法定代表人周政、主管会计工作负责人及会计机构负责人张建国声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本公司 2017 年半年度财务会计报告未经审计。

本报告涉及的发展战略、未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 公司业务概要 .....	10
第四节 经营情况讨论与分析 .....	12
第五节 重要事项 .....	27
第六节 股份变动及股东情况 .....	43
第七节 优先股相关情况 .....	48
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	49
第九节 公司债相关情况 .....	50
第十节 财务报告 .....	57
第十一节 备查文件目录 .....	58

## 释义

释义项	指	释义内容
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深交所	指	深圳证券交易所
中粮集团	指	中粮集团有限公司
公司、我司、本公司、中粮地产	指	中粮地产（集团）股份有限公司
北京公司	指	中粮地产（北京）有限公司
深圳公司	指	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
成都公司	指	中粮地产成都有限公司
上海公司	指	中粮地产（上海）有限公司
南京公司	指	中粮地产南京有限公司
长沙公司	指	长沙中粮地产投资有限公司
上海南桥半岛、悦鹏半岛	指	上海市奉贤区南桥新城项目
上海新场项目	指	上海市浦东新区新场旅游综合服务区 A10-01 地块
上海顾村项目	指	上海市宝山区顾村镇 N12-1101 单元 06-01 地块
沈阳中粮隆玺	指	原沈阳隆玺壹号项目
北京中粮瑞府	指	北京市朝阳区孙河西甸村 HIJ 地块
北京祥云小镇	指	北京祥云国际项目中的街区式商业部分
北京京西祥云	指	原北京稻田项目，北京市房山区长阳镇 02 街区 02-2-02、02-2-06 地块
北京阎村项目	指	北京市房山区阎村镇 04 街区 04-0005 等地块
北京中粮天恒天悦壹号	指	原北京南苑项目北京市丰台区南苑乡槐房村和新宫村 1404-657、659、1401-607 地块
北京永丰项目	指	北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”永丰产业基地（新）HD00-0401-0093、0097、0099、0108 地块二类居住及零售商业用地（挂牌编号：京土整储挂（海）[2016]020 号）
北京孙河 N 地块项目	指	北京孙河西甸村 2902-86 地块
北京南苑改造二期项目	指	北京南苑乡槐新改造二期 NY-016 等地块
成都中粮锦云	指	成都市成华区崔家店路 52 号地块
成都香颂丽都	指	成都市硕泰丽都项目
成都中粮鸿云	指	成都市锦江区攀成钢 2 号地块项目
成都金牛项目	指	成都市金牛区西华街道地块
南京中粮祥云	指	南京市江宁高新园鹏山路以南、知行路两侧地块
南京中粮鸿云坊	指	南京市麒麟生态科技创新园上坊地块
深圳中粮商务公园	指	原深圳市宝安区 67 区中粮产业园项目
深圳 69 区创芯公园	指	原深圳市中粮 69 区工业园城市更新项目
深圳云景国际	指	光明新区公明创维城市更新项目
深圳祥云国际	指	深圳市龙岗区龙城街道办事处爱联社区 A1 区地块项目
深圳中粮天悦壹号（原名中粮紫云）	指	深圳市宝安区 22 区城市更新项目
深圳中粮凤凰里	指	深圳市宝安区福永鹏丽地块项目

苏州中粮祥云国际	指	苏州市相城区元和街道澄和路两侧、朝阳河南地块
苏州科技城项目	指	苏州市高新区苏地 2016—WG—82 号地块
苏州太仓项目	指	苏州市太仓市 WG2017-12-4 地块
天津北辰高峰路项目	指	天津市津北辰高（挂）2017-008 号地块
杭州良渚项目	指	杭州市余政储出[2016]49 号地块
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 06 月 30 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	中粮地产	股票代码	000031
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中粮地产（集团）股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	中粮地产		
公司的外文名称（如有）	COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	COFCO PROPERTY		
公司的法定代表人	周政		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	宋冰心	范步登
联系地址	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层
电话	86-755-23999288、86-755-23999262	86-755-23999288、86-755-23999262
传真	86-755-23999009	86-755-23999009
电子邮箱	<a href="mailto:cofco-property@cofco.com">cofco-property@cofco.com</a>	<a href="mailto:cofco-property@cofco.com">cofco-property@cofco.com</a>

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2016 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2016 年年报。

### 3、其他有关资料

公司于 2017 年 7 月完成了营业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”工商登记手续，换发后的营业执照统一社会信用代码为 914403001922471899。

### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√是 □否

追溯调整或重述的原因：□会计政策变更 □会计差错更正 √同一控制下企业合并 □其他原因

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	4,587,846,362.79	6,198,133,771.08	6,198,133,771.08	-25.98%
归属于上市公司股东的净利润（元）	155,300,867.83	160,938,306.41	154,810,489.12	0.32%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	37,875,037.33	165,833,386.89	159,705,621.13	-76.28%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-5,176,455,889.42	1,543,917,565.73	1,624,361,767.62	-418.68%
基本每股收益（元/股）	0.09	0.09	0.09	0.00%
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.09	0.09	0.00%
加权平均净资产收益率	2.70%	2.72%	2.58%	增加 0.12 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	64,378,704,435.75	61,276,950,060.49		5.06%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,735,995,589.65	5,892,127,740.67		-2.65%

注：因上年发生同一控制下企业合并，公司新增合并烟台中粮博瑞房地产开发有限公司，故追溯调整上年度同期会计数据和财务指标。

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	1,813,731,596
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.09

## 五、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-955,523.31	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	104,716.15	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	147,641,291.24	子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		



与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,447,234.68	
对外委托贷款取得的损益	22,109,717.11	公司向参股子公司北京悦恒置业有限公司发放委托贷款收取的利息
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	500,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,021,273.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	44,225,409.61	
少数股东权益影响额（税后）	15,217,469.59	
合计	117,425,830.50	--

公司报告期不存在将根据《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》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业，例如商品房、工业厂房、办公楼等物业，主要产品主要有壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品，已进入北京、上海、深圳、成都等全国 12 个城市。

2017 年上半年，房地产市场依然竞争激烈，公司明确“优化系统，提质增效，创新变革，强化执行”的年度经营方针，以“精益求精，止于至善”的精神，以管理保经营，促发展，要效益，扎实推进各项业务。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	本期末 8,070,858,707.04 元，较年初减少 40.75%，主要是本期支付土地价款及项目投资款增加
预付款项	本期末 130,171,769.27 元，较年初增加 81.17%，主要是本期在建开发项目预付工程款增加
应收利息	本期末 134,710,048.85 元，较年初增加 55.05%，主要是本期应收参股子公司委托贷款利息增加
其他应收款	本期末 13,035,880,366.90 元，较年初增加 92.91%，主要是本期增加参股子公司往来款及拍地保证金
其他流动资产	本期末 1,743,811,299.09 元，较年初增加 49.93%，主要为预交增值税、企业所得税、土地增值税等增加

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

公司坚持战略引领，以品牌住宅为核心业务，持续打造竞争优势，整合创新能力、精细化的运营管理能力，以及强大的品牌影响力是公司的核心竞争力所在。

#### 1、整合创新能力

随着经济结构转型升级、人口结构变化、新型城镇化战略实施，以及户籍制度改革逐步推进，房地产行业的竞争日益激烈，房地产企业为打造持续增长的竞争优势，对资源整合能力、创新能力提出了更高的要求。公司在招拍挂常规方式基础上，重视非公开市场拿地方式，合理储备土地资源；在现有独立开发、引入投资者等方式的基础上，创新思路，通过战略合作、股权并购、资源盘活等方式探索低成本扩张途径，积极拓展土地储备，系统提升拿地能力。

## 2、精细化的运营管理能力

精细化运营管理能力要求在房地产行业全价值链体系中的每个环节，尤其是关键环节，做到精细化管理，从而降低成本、提升回报。公司从项目前期策划、土地获取，到中期规划设计、招标管理、合同管理、采购管理、工程管理，后期经营销售、物业管理、客户服务等房地产开发业务的各个环节，均建立了较为完善的管理机制和标准化流程，并通过对各环节的不断优化，持续提升精细化管理水平，形成全生命周期开发运营体系管理闭环，不断提升精细化管理水平。

## 3、强大的品牌影响力

控股股东中粮集团有限公司是中央管理的 53 家国有重要骨干企业之一，凭借其良好的经营业绩，持续多年名列美国《财富》杂志全球企业 500 强。依托中粮集团良好的品牌形象和声誉，对消费者、合作伙伴、供应商、政府机构等均有较强的吸引力。壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品，通过产品线标准化，融合绿色、科技、人文、健康等元素，不断提升产品品质，提升物业管理和客户服务水平，逐步在市场上树立了品牌形象，品牌知名度和美誉度不断提升。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 报告期市场环境分析<sup>1</sup>

2017 年上半年，因城施策去库存政策仍持续，地方因地制宜去库存，部分省市大力推进商办库存去化。1-6 月，全国商品房累计销售面积 74,662 万平方米，增长 16.1%，其中住宅销售面积增长 13.5%。全国商品房销售额 59,152 亿元，增长 21.5%，其中住宅销售额增长 17.9%。一线及热点二线城市随着调控效果逐步显现，整体成交面积下行，价格趋稳，三四线城市去库存加快；6 月末，全国商品房待售面积 64,577 万平方米，比上月末减少 1,441 万平方米。土地供应根据供需形势因城因地施策，住宅用地供需均增长，全国 300 城市楼面均价及出让金皆有上涨，其中一线城市土地推出量及成交量增长明显，二线城市高溢价拿地现象较去年下半年明显减少，随着一二线城市调控不断深化，热点城市需求外溢、周边三四线城市升温。房地产开发企业土地购置面积 10,341 万平方米，同比增长 8.8%。

2017 年上半年，公司已进入的重点城市调控效果逐步显现，房地产市场情况表现各异：

北京：上半年楼市成交同比显著下降，成交均价同比上涨 22%，6 月末商品住宅库存环比下降 1.08%至 587.25 万平方米。

上海：上半年楼市成交同比下降明显，成交均价同比上涨 11%，6 月末可售面积为 601.98 万平方米，较上月末减少 0.99%。

深圳：上半年楼市低位运行，成交量同比大幅下降，成交均价同比小幅增长 7%，6 月末可售面积为 323.74 万平方米，较上月减少 2.44%。

南京：上半年楼市降温明显，成交同比降幅显著扩大，成交均价同比上涨 37%，6 月末可售面积为 284.93 万平方米，较上月增加 10.56%。

2017 年上半年国内经济运行保持在合理区间，延续了去年以来稳中有进、稳中向好的发展态势，经济领域出现了更多的积极变化，支撑经济保持中高速增长和迈向中高端水平的有利因素进一步增多，稳中向好的发展态势更加明显。但未来宏观经济发展不确定性因素依然存在，经济发展仍存一定下行压力。未来热点城市调控仍将继续，房地产投资仍有进一步放

<sup>1</sup>数据来源：国家统计局、CREIS 中指数据

缓压力。随着金融去杠杆的稳步推进，货币政策稳健中性略偏紧，市场资金趋紧将直接影响到商业银行的放贷能力，房地产企业融资难度及成本均有上升，整体成交市场将进一步受到影响。2017 年下半年，公司将继续坚持年度经营方针，继续坚持“四快四降”（快销售、快回款、快开工、快拿地，降损增效、降本增效、降费增效、降险增效），加大力度深耕以北京为核心的京津冀、以上海为核心的长三角、以深圳为核心的珠三角等区域，坚持专业能力与管理能力的统一，持续提升核心能力。

## （二）报告期公司经营回顾

### 1、管理回顾

报告期内公司的主要经营举措如下：

#### （1）战略引领，增加土储

报告期内，公司坚持战略引领，强化战略驱动，以品牌住宅为核心业务，加大投资力度。公司坚持将资源配置聚焦一线及热点二线城市，同时将土地储备的整体目标分解到年度、分解到区域。公司积极拓展项目，上半年新增北京孙河 N 地块、北京南苑改造二期、天津北辰高峰路、苏州太仓、苏州科技城、余杭良渚 6 个地块项目，合计计容建筑面积 94.64 万平方米（按权益计 37.58 万平方米）。

#### （2）系统管控，提质增效

一方面，公司充分发挥全生命周期管理在项目节点控制、过程跟踪反馈、管理经验输出等方面的重要作用，通过目标管理责任书三级评审，全面掌控工程节点、控制项目成本，不断提升回报；另一方面，公司持续提升信息化水平，ERP 项目进入全面上线试运行阶段，持续优化改进，预计年内将启动全面上线。上线后，地产开发业务流程全覆盖。公司深入推进提质增效，上半年三项费用率进一步下降。

#### （3）业绩导向，严肃问责

在科学预算、刚性考核、严肃问责的总体工作基调下，公司坚持业绩导向、严控风险，对城市公司营业收入、利润总额、签约金额、销售回款、ROE、拿地面积、费用控制进行全面刚性考核，建立以业绩为导向的业绩问责制。从开发运营节点、工程质量、成本控制等七个方面制订了严格的问责管理规定，逐步形成“强化结果导向与严格过程管控并重”的高绩效管理。

## 2、财务状况

2017 年上半年，公司实现营业收入 45.88 亿元，较上年同期下降 25.98%，主要是本期可结转商品房资源较上期减少；归属于上市公司股东的净利润 1.55 亿元，较上年同期增加 0.32%；基本每股收益 0.09 元，与上年同期持平。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司总资产 643.79 亿元，较上年末增长 5.06%；公司所有者权益 109.78 亿元，较上年末下降 2.74%；加权平均净资产收益率 2.70%，较上年增加 0.12 个百分点；资产负债率 82.95%。

## 3、项目发展和开发情况

2017 年上半年公司新增 6 个项目，合计计容建筑面积 94.64 万平方米（按权益计 37.58 万平方米）。上半年公司新开工面积为 50.96 万平米。

公司积极参与城市更新项目。公司目前在建、在售的城市更新项目有深圳中粮天悦壹号（原名中粮紫云）、深圳祥云国际、深圳云景国际、69 区创芯公园等。此外，公司申报的深圳宝安 25 区城市更新项目于 2016 年 12 月取得专项规划批复，项目一期已于 2017 年 6 月 16 日取得实施主体确认，正在进行土地报备和开工前期准备工作；二期、三期目前正在开展拆迁、谈判等前期工作。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司在建拟建项目的占地面积合计 470.68 万平米（按权益计 413.95 万平方米），计容建筑面积合计 794.45 万平方米（按权益计 688.13 万平方米）。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 130 万平米（含竣工并转为可出租物业的 67 区中粮商务公园及宝安区西乡街道固戍开发区地块）。其中新安片区建筑面积约 32 万平米（占地约 19 万平米）；福永片区建筑面积约 98 万平米（占地约 54 万平米）。

截至 2017 年 6 月 30 日，房地产项目开发及销售情况：

2017 年上半年房地产项目开发及销售明细

单位：万元，万平方米

城市	状态	具体项目	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	2017 年上半年新开工建筑面积	2017 年上半年竣工建筑面积	累计竣工建筑面积	可供出售面积	2017 年上半年签约面积	2017 年上半年签约金额	2017 年上半年结算面积	2017 年上半年结算金额	累计结算面积	预计总投资金额（注 3）	实际投资金额（注 3）	
北京	拟建	北京孙河 N 地块项目（按权益计）	住宅、公寓	37%	5.95	8.93	0	0	0	6.25	0	0	0	0	0	注 1	112.49	
		北京南苑改造二期项目（按权益计）	住宅、商业、办公、养老	25%	7.64	16.40	0	0	0	10.05	0	0	0	0	0	注 1	0	
		北京永丰项目（按权益计）	住宅、商业	39%	8.42	18.33	0	0	0	9.87	0	0	0	0	0	注 1	615,602.83	
	在建	北京青龙湖项目（按权益计）	商业别墅	20%	7.05	5.66	0	0	1.78	5.66	0	0	0	0	0	0	200,026.00	127,527.37
		北京京西祥云（原北京稻田项目，按权益计）	住宅、商业	49.91%	6.79	16.38	6.87	0	0	16.38	2.11	72,662.47	0	0	0	0	726,727.00	488,254.08
		北京祥云国际	住宅、商业、写字楼、公寓	51%	29.04	52.08	0	0	51.89	44.69	0.53	21,675.23	0.69	12,756.00	43.20	860,766.60	833,465.79	
		北京长阳一号地、五号地	住宅、商业	50%	43.72	85.25	0	0	84.69	77.88	5.08	34,157.02	1.67	45,039.02	77.89	1,296,556.65	1,159,067.57	
		北京中粮瑞府	住宅	100%	7.54	8.17	0	0	2.14	7.60	1.32	111,315.94	0.16	11,841.27	1.51	440,883.00	414,465.43	
		北京中粮天恒天悦壹号（原北京南苑项目，按权益计）	住宅	51%	13.24	25.42	3.76	0	0	22.84	0	0	0	0	0	0	1,483,519.00	983,977.65
上海	在建	上海新场项目（按权益计）	住宅	50%	5.69	6.83	0	0	0	6.58	0	0	0	0	0	402,000.00	263,678.32	

## 中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年半年度报告

		上海顾村项目 (按权益计)	住宅	25%	7.02	12.64	12.64	0	0	10.36	0	0	0	0	985,834.00	737,097.10	
		上海南桥半岛	住宅	100%	10.72	20.14	8.30	0	11.83	18.85	0	136.80	0	1,216.00	10.60	318,805.00	232,981.27
深圳	在建	69 区创芯公园	公寓、写字 楼	100%	2.41	14.22	0	0	0	14.02	0	0	0	0	267,826.00	105,771.07	
		深圳天悦壹号 (原中粮紫云 项目)	住宅、公 寓、写字 楼、商业	100%	2.64	16.85	0	0	0	14.96	1.50	121,368.57	0	0	0	390,398.09	258,767.40
		深圳祥云国际	住宅、公 寓、写字 楼、商业	51%	2.70	20.70	0	0	0	15.36	0	0	0	0	542,643.00 (注 2)	193,409.54	
		深圳云景国际	住宅、商 铺、写字 楼、公寓	51%	8.48	42.32	0	0	7.99	41.58	8.18	150,771.78	3.77	38,831.47	3.77	654,745.31	459,813.36
成都	在建	成都中粮祥云 里(原金牛地 块项目)	住宅	51%	3.76	7.51	0	0	0	7.48	3.89	43,945.65	0	0	0	73,201.00	47,257.07
		成都御嶺湾	住宅	100%	63.99	22.4	0	2.38	15.64	22.34	0	0	0.27	7,495.24	11.34	252,352.00	254,748.42
沈阳	在建	沈阳中粮隆玺	住宅、写字 楼、公寓	65%	25.89	67.31	0	0	48.92	66.00	3.05	46,529.98	2.82	43,662.01	37.41	877,470.00	621,618.05
天津	拟建	天津北辰高峰 路项目	住宅、商业	100%	10.66	19.05	0	0	0	19.05	0	0	0	0	0	注 1	224,800.36
	在建	天津中粮大道	住宅、写字 楼、商业	90%	12.98	75.50	0	0	9.29	22.72	0.07	3,600.00	0	0	8.04	1,630,367.92	357,016.37
南京	在建	南京中粮祥云	住宅、写字 楼、商业	51%	7.03	19.81	0	0	0	19.77	1.99	50,644.16	0	0	0	264,540.38	157,023.52
		南京中粮鸿云 坊	住宅	100%	15.48	31.53	0	0	21.18	30.49	0.13	3,762.02	0.13	3,811.44	14.80	467,558.00	409,647.81
		南京颐和南园	住宅	90%	50.45	30.21	0	0	28.07	27.27	0	0	0	0	27.17	170,449.76	156,498.71
长沙	在建	长沙北纬 28 度	住宅	98%	78.51	78.20	0	0	45.60	76.44	3.10	22,087.81	0.90	9,052.87	31.02	405,896.36	280,210.05
苏州	拟建	太仓项目	住宅	100%	2.72	4.62	0	0	0	4.50	0	0	0	0	0	注 1	0
		苏州科技城项 目(按权益计)	住宅、商业	8%	19.44	38.84	0	0	0	38.84	0	0	0	0	0	注 1	686,844.14
	在建	苏州中粮祥云 国际	住宅	51%	9.53	22.35	12.59	0	0	22.06	3.00	60,306.84	0	0	0	311,566.00	201,573.03



## 中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年半年度报告

杭州	在建	余杭良渚项目 (按权益计)	住宅	50%	1.19	6.80	6.80	0	0	6.74	0	0	0	0	217,631.00	28,717.99	
<b>在建及拟建项目合计</b>					<b>470.68</b>	<b>794.45</b>	<b>50.96</b>	<b>2.38</b>	<b>329.02</b>	<b>686.63</b>							
北京	竣工	北京长阳三号 地南侧地块 (按权益计)	住宅、商业	50%	7.83	15.80	0	0	15.8	13.62	0	0	0	7.05	192,545.48	196,302.61	
上海	竣工	上海翡翠别墅	住宅	51%	30.48	19.90	0	0	19.90	23.01	0.23	499.97	0.40	8,891.58	21.05	317,811.00	311,618.35
深圳	竣工	深圳中粮锦云	住宅	100%	3.69	14.78	0	0	14.78	13.44	0.04	1,857.14	0.04	1,857.14	13.34	166,024.00	129,202.25
		深圳一品澜山	住宅	100%	5.31	12.22	0	0	12.22	11.67	0.04	907.65	0.07	1,295.23	10.49	155,598.00	155,373.30
		深圳中粮凤凰里	住宅	100%	4.76	12.78	0	0	12.78	12.43	0.09	2,755.39	2.08	77,479.00	9.44	135,136.00	134,491.41
广州	竣工	广州金域蓝湾 (按权益计)	住宅	50%	14.47	43.40	0	0	43.40	43.40	0	178.22	0	178.22	22.77	436,591.45	442,263.48
成都	竣工	成都中粮锦云	住宅	100%	6.06	18.17	0	0	18.17	18.76	0.15	1,248.10	0.37	4,644.16	17.55	270,364.00	247,139.15
		成都祥云国际	住宅	70%	8.88	22.47	0	0	22.47	22.50	0.91	7,822.00	0.60	4,912.89	27.30	274,360.00	280,165.28
		成都香榭丽都	住宅	100%	2.10	5.88	0	0	5.88	5.88	0.14	1,207.94	0.10	622.10	7.98	76,793.49	91,592.19
		成都中粮鸿云	住宅、商业	51%	6.43	19.29	0	0	19.29	25.89	2.04	45,249.92	11.59	135,928.80	11.59	263,039.00	251,038.13
		成都香颂丽都	住宅、商业	61.45%	2.91	10.33	0	0	10.33	10.97	0.07	1,164.09	0.09	373.43	10.18	125,256.00	105,313.64
南京	竣工	南京彩云居	住宅、公寓	100%	4.39	7.46	0	0	7.46	7.51	0.01	42.84	0.01	49.42	7.58	73,513.00	65,828.99
杭州	竣工	杭州云涛名苑	住宅	100%	4.40	8.94	0	0	8.94	8.85	0	0	0.02	162.16	8.33	146,187.00	128,632.23
		杭州方圆府	住宅、公寓	100%	3.85	9.45	0	0	9.45	9.22	0.12	2,300.00	0.12	2,190.48	8.87	208,789.00	185,868.00
烟台	竣工	中粮朗云	住宅	100%	5.8	12.76	0	0	12.76	12.64	0.03	1,033.99	0.38	5,394.54	11.11	73,600.00	67,340.47
<b>竣工项目合计</b>					<b>111.36</b>	<b>233.63</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>233.63</b>	<b>239.79</b>							
<b>总计</b>					<b>582.04</b>	<b>1028.08</b>	<b>50.96</b>	<b>2.38</b>	<b>562.65</b>	<b>926.42</b>	<b>37.82</b>	<b>809,231.52</b>	<b>26.28</b>	<b>417,684.47</b>	<b>461.38</b>	<b>16,157,369.49</b>	<b>13,092,116.27</b>

注 1：该项目尚处于立项阶段。

注 2：目前深圳祥云国际二期尚在拆迁谈判中，二期占地面积及计容建筑面积尚未确定，预计总投资额为整个项目的预计总投资额。

注 3：本表格中预计总投资金额与实际投资金额为整个项目的数据，不按权益计算。

## 2017 年半年度房地产出租情况

业态	城市	出租项目	可出租面积(万平方米)	出租率 (%)
工业厂房及配套	深圳	宝安福永东芝泰格厂房, 大洋华丰厂房, 67 区中粮商务公园等	110.24	99.36%
写字楼	深圳	宝安三区中心大厦	2.67	96.71%
商铺	北京、成都、深圳	北京祥云小镇, 北京长阳半岛广场, 成都地下商街, 深圳宝河等	16.15	99.27%

## 二、主营业务分析

## 1、概述

是否与经营情况讨论与分析中的概述披露相同

是 否

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

## 2、营业收入构成

公司主营业务包括商品房销售、房屋租赁、物业管理，2017 年上半年实现营业收入合计 45.88 亿元。具体构成如下：

2017 年半年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 37.82 万平方米，较上年同期减少 7.19%；签约金额 80.92 亿元，较上年同期减少 0.50%；结算面积 26.28 万平方米，较上年同期减少 15.61%；结算收入 41.77 亿元，较上年同期减少 27.38%；已售待结转面积 94.44 万平方米。

房屋租赁：收入 25,752.71 万元，比上年同期增加 22.10%，主要是本期出租物业出租率及租金水平提升。

物业管理：收入 7,408.51 万元，比上年同期增长 1.12%，主要是本年新增住宅项目结转交付，物业管理面积同比增加。

此外，公司其他业务本年实现收入合计 8,134.30 万元，较上年同期减少 50.89%，主要是

金帝项目收入同比减少。

### 3、主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增 减	变动原因
营业收入	4,587,846,362.79	6,198,133,771.08	-25.98%	
营业成本	3,036,811,779.62	4,180,428,345.24	-27.36%	
销售费用	148,016,649.30	212,080,454.17	-30.21%	主要是本期销售代理费同比减少
管理费用	131,137,407.50	142,824,706.29	-8.18%	
财务费用	152,227,518.41	276,911,626.87	-45.03%	主要是新增参股子公司往来款，利息收入同比增加
资产减值损失	43,331,826.13	14,802,949.54	192.72%	主要是新增参股子公司往来款，按照谨慎性原则计提相应减值准备
所得税费用	306,024,140.17	221,432,804.58	38.20%	主要是本期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比上年同期增加所致
经营活动产生的现金流量净额	-5,176,455,889.42	1,624,361,767.62	-418.68%	主要是本期支付拍地保证金及参股子公司往来款增加
投资活动产生的现金流量净额	-232,995,140.18	-526,782,576.58	55.77%	主要是本期对外投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	-140,889,610.58	1,732,334,583.00	-108.13%	主要是本期金融借款减少及新增少数股东股权收购款
现金及现金等价物净增加额	-5,550,648,085.84	2,829,946,766.80	-296.14%	主要是本期支付拍地保证金及参股子公司往来款增加、金融机构借款同比减少所致

### 4、公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

### 5、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
<b>分行业</b>						
商品房销售	4,174,891,148.34	2,782,715,115.51	33.35%	-27.37%	-28.84%	增加 1.38 个百分点
<b>分产品</b>						
商品房销售	4,174,891,148.34	2,782,715,115.51	33.35%	-27.37%	-28.84%	增加 1.38 个百分点
<b>分地区</b>						
深圳	1,434,494,282.90	684,250,845.71	52.30%	80.21%	31.07%	增加 17.88 个百分点
北京	847,300,045.01	475,688,563.76	43.86%	-78.11%	-80.42%	增加 6.63 个百分点
成都	1,546,267,029.27	1,317,348,145.60	14.80%	77.83%	88.46%	减少 4.81 个百分点

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减 (百分点)	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	8,070,858,707.04	12.54%	13,622,694,949.76	22.23%	下降 9.69 个百分点	主要是本期支付土地价款及往来款增加
应收账款	211,760,883.03	0.33%	213,141,068.20	0.35%	下降 0.02 个百分点	
其他应收款	13,035,880,366.90	20.25%	6,757,601,112.44	11.03%	增加 9.22 个百分点	主要是本期增加参股子公司往来款及拍地保证金
存货	31,469,665,186.44	48.88%	30,418,398,222.91	49.64%	下降 0.76 个百分点	
投资性房地产	4,495,570,124.19	6.98%	4,009,202,852.69	6.54%	增加 0.44 个百分点	
长期股权投资	2,075,322,480.29	3.22%	2,045,352,784.94	3.34%	下降 0.12 个百分点	
固定资产	616,312,017.99	0.96%	628,512,202.68	1.03%	下降 0.07 个百分点	
短期借款	5,125,000,000.00	7.96%	5,125,000,000.00	8.36%	下降 0.40 个百分点	
长期借款	13,274,039,226.19	20.62%	13,025,185,603.93	21.26%	下降 0.64 个百分点	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	年初账面价值	期末账面价值	受限原因
货币资金	123,575,439.20	122,387,282.32	主要是回迁安置房建设基金
存货	11,187,001,964.36	6,186,719,328.78	长期借款/一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产	1,512,610,227.35	2,772,633,766.79	长期借款抵押
固定资产	274,243,050.01	270,634,761.08	长期借款抵押
合计	13,097,430,680.92	9,352,375,138.97	—

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
673,555,800.00	396,722,163.43	69.78%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
杭州良悦置业有限公司	房地产开发经营、房地产营销策划等	新设	25,000,000.00	50.00%	自有资金	深圳创富汇恒投资合伙企业	长期	合营企业	已完成工商登记手续	-	-306,513.45	否	2017-03-08	巨潮资讯网

## 中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年半年度报告

北京悦恒置业有限公司	项目投资、投资管理、房地产开发经营等	增资	44,732,100.00	51.00%	自有资金	北京天恒房地产股份有限公司	长期	合营企业	已完成工商登记手续	-	-2,599,537.79	否	-	-
北京正德兴合房地产开发有限公司（注）	房地产开发	收购	603,823,700.00	100%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-14,522,931.31	否	2017-01-14	巨潮资讯网
北京正德丰泽房地产开发有限公司	房地产开发	新设	-	37.00%	自有资金	北京天恒正同资产管理有限公司、北京辉广企业管理有限公司	长期	联营企业	已完成工商登记手续	-	-55.50	否	-	-
上海玥世企业管理咨询、商务咨询、房地产咨询有限公司	企业管理咨询、商务咨询、房地产咨询	新设	-	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-	否	-	-
上海世良房地产咨询有限公司	房地产咨询、房地产策划营销、公关活动策划	新设	-	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-	否	-	-
上海世而房地产开发有限公司	房地产开发	新设	-	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-	否	-	-
上海世斯房地产开发有限公司	房地产开发	新设	-	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-	否	-	-
苏州工业园区悦金房地产有限公司	房地产开发、酒店管理及咨询	新设	-	50.00%	自有资金	深圳稳赢圆鑫投资合伙企业（有限合伙）	长期	合营企业	已完成工商登记手续	-	-	否	2017-03-08	巨潮资讯网

天津市中辰朝华置业有限公司	房地产开发经营;物业管理	新设	-	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-	否	-	-
北京南悦房地产开发有限公司	房地产开发	设立	-	25.00%	-	北京天恒正同资产管理有限公司、北京中海地产有限公司、保利(北京)房地产开发有限公司	长期	联营企业	已完成工商登记手续	-	-	否	-	-
<b>合计</b>	--	--	<b>673,555,800.00</b>	--	--	--	--	--	--	-	<b>-17,429,038.05</b>	--	--	--

注：报告期内，公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购中信信诚资产管理有限公司持有的北京正德兴合房地产开发有限公司 49% 股权，收购完成后，公司通过中粮地产（北京）有限公司持有北京正德兴合房地产开发有限公司 100% 股权。

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
福建利大家食品有限公司	金帝食品部分存货、固定资产及无形资产等资产	2017年1月	20,600.00	-	剥离非主业资产	-	竞价出售	否	无	否	否	是	2016-12-09	巨潮资讯网

注：本公司之子公司中粮金帝食品（深圳）有限公司与福建利大家食品有限公司 2017 年 1 月 19 日签订实物资产交易合同，将其部分的存货、固定资产及无形资产出售，截至 2017 年 6 月 30 日资产尚未全部移交，暂收到对方支付交易价款 20,600.00 万元。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	所处行业	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京中粮万科房地产开发	子公司	房地产开发经营	房地产	800,000,000.00	4,999,869,376.13	2,255,218,481.43	552,111,166.41	326,201,901.96	243,807,691.30



发有限公司									
成都鸿悦置业有限公司	子公司	房地产开发经营	房地产	400,000,000.00	2,014,262,799.96	471,917,638.23	1,359,289,563.05	99,595,206.00	74,682,975.87
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	子公司	房地产开发经营	房地产	美元 468,774,200.00	4,123,502,468.80	2,940,934,174.68	438,307,560.97	65,859,469.79	65,826,540.97

### 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海玥世企业管理咨询有限公司	设立	符合公司经营发展战略，对公司未来经营及业绩产生积极影响。
上海世良房地产咨询有限公司	设立	
上海世而房地产开发有限公司	设立	
上海世斯房地产开发有限公司	设立	
天津市中辰朝华置业有限公司	设立	

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、对 2017 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

公司在未来发展战略及决策过程中可能面临政策、宏观经济及市场等方面的风险。

1、地产政策风险。房地产市场坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的政策不会改变，政府将多管齐下，抑制过热的投资投机需求。未来限购、限贷、限售等政策将持续发力，并不排除进一步强化热点城市房地产市场调控。

2、宏观经济环境风险。中央明确提出 2017 年经济增长“稳”为主基调，经济环境的稳定有利于房地产市场的稳定发展，经济增长通过增加企业利润，扩大就业，提升居民收入等方面不断强化对房地产的影响作用。房地产业仍将是经济增长的重要支撑力量，但支撑其高速增长的因素正在减少。短期看，房地产业迎来周期性拐点。

3、市场风险。2017 年货币政策保持“稳健中性”，决定了货币环境全面宽松不再，未

来金融信贷端口收紧、严格房地产市场金融监管等金融政策有可能进一步强化，购房者买房难度及成本明显增加，对房地产市场成交产生影响。

结合外部环境分析和公司自身特点，公司将随时关注市场和政策变化，精细化管理、稳健经营、不断提升业务能力水平，积极应对新局面、新问题。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2016 年年度股东大会	年度股东大会	48.75%	2017 年 5 月 5 日	2017 年 5 月 6 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用       不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中粮集团有限公司	其他承诺	<p>1、本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。</p> <p>2、中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。</p>	2005-12-28	长期有效	<p>1、为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺，管理层于股权分置改革工作完成后开始着手将公司打造成为中粮集团住宅业务的全国管理和运营平台。管理层根据公司的住宅地产价值链环节定位以及竞争战略定位，借鉴业内标杆企业的成功做法，重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。同时，在集团战略规划的基础上，积极进行目标城市研究，制定相应的城市发展和竞争战略，为实现住宅业务的跨区域持续发展奠定基础。</p> <p>自 2007 年起，公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目，包括：天泉置业有限公司</p>

						<p>51%的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权、天泉置业有限公司 49%股权、上海加来房地产开发有限公司 51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50%的股权。</p> <p>控股股东中粮集团注入优质资产的承诺已经履行。</p> <p>2、2007年12月20日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果，因此2009年3月4日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。</p> <p>控股股东中粮集团始终履行其承诺。未来公司将根据法律法规及国资委相关监管要求，结合公司的发展状况及市场条件，适时推出符合公司发展战略且能达到激励效果的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。</p>
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	中粮集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、中粮集团地产业务发展战略</p> <p>本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。</p> <p>2、对集团住宅地产业务发</p>	2007-3-21	长期有效	<p>承诺正常履行。控股股东中粮集团把中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，将符合条件的住宅项目注入中粮地产，将不适宜注入上市公司且在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给中粮地产管理，同时采取有效措施避免同业竞争。</p>

		<p>展的承诺</p> <p>(1) 在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。</p> <p>(2) 在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。</p> <p>(3) 若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的城市之外的城市，进行住宅地产开发业务，而本集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则本集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。</p> <p>3、其他避免同业竞争承诺 除住宅地产业务外，本集团不存在从事与中粮地产主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，本集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。</p>			
中粮集团有限公司	其他承诺	<p>关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项</p> <p>公司控股股东中粮集团对公司填补即期回报措施能够得到切实履行做出如下承诺： “不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。”</p>	2016-03-04	长期有效	正常履行中
公司全体董事、高级管理人员	其他承诺	<p>关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项</p> <p>公司全体董事及高级管理人员根据中国证监会相关规</p>	2016-03-04	长期有效	正常履行中

	人员	<p>定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出承诺：</p> <p>（一）本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益；</p> <p>（二）本人承诺将对职务消费行为进行约束；</p> <p>（三）本人承诺不会动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>（四）本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>（五）如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。</p> <p>作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。</p>			
	中粮集团有限公司	<p>其他承诺</p> <p>关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项</p> <p>如中粮地产存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给中粮地产和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。</p>	2016-05-05	长期有效	正常履行中
	公司全体董事、监事、高	<p>其他承诺</p> <p>关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项</p> <p>如中粮地产存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行</p>	2016-05-05	长期有效	正常履行中

	级管理 人员		政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给中粮地产和投资者造成损失的，本承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。			
<b>股权激励承诺</b>						
<b>其他对公司中小股东所作承诺</b>						
<b>承诺是否按时履行</b>						
是						
<b>如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划</b>						
不适用						

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

#### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

#### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

#### 七、破产重整相关事项

公司报告期末发生破产重整相关事项。

#### 八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

诉讼基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼进展	诉讼审理结果及影响	诉讼判决执行情况	披露日期	披露索引
2007年9月29日，公司与天津滨海快速交通发展有限公司（后更名为“天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司”，以下简称“泰达公司”）、中粮滨海地产（天津）有限公司（由公司与泰达公司共同组建的项目公司，后将其全部权利义务转移至天津粮滨投资有限公司，以下简称“粮滨公司”）、鹏利地产发展有限公司四方签订《天津市河东区六、七纬路项目合作协议书》（以下简称“合作协议”），约定四方合作开发上述地块。在开发过程中由于泰达公司未按照规划修建风亭及地铁出站口，使得公司、粮滨公司无法按照原有规划设计开发该项目，严重损害了公司、粮滨公司的合法权益。2015年上半年公司与粮滨公司共同作为原告向天津市高级人民法院递交了民事起诉书，请求泰达公司赔偿经济损失1.5亿元（后根据评估结果将损失数变更为2.3247亿元）并支付因诉讼产生的合理支出与律师费100万元。天津市高级人民法院于2015年7月9日向粮滨公司发放了（2015）津高民一初字第0019号受理案件通知书。	23,247	否	案件正在审理过程中，等待一审判决。	暂未判决		2016-03-26	巨潮资讯网

九、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。



## 十二、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方	经营性交易	接受物业管理服务	市价	1,063.66	1,063.66		3,935	否	转账	1,063.66	2017-03-18	巨潮资讯网
四川凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方	经营性交易	接受物业管理服务	市价	11.32	11.32		81	否	转账	11.32	2017-03-18	巨潮资讯网
华夏粮油票证研究利用开发中心	同一最终控制方	经营性交易	接受劳务	市价	68.63	68.63		230	否	转账	68.63	2017-03-18	巨潮资讯网
深圳宝丰宇兴贸易公司	同一最终控制方	经营性交易	接受劳务	市价	95.63	95.63		95.63	否	转账	95.63	2016-01-04	巨潮资讯网
中粮阳光企业管理(北京)有限公司	同一最终控制方	经营性交易	接受物业管理服务	市价	62.32	62.32		200	否	转账	62.32	2017-03-18	巨潮资讯网
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	22.61	22.61	0.11%	-	-	转账	22.61	-	-
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	89.71	89.71	0.44%	500	否	转账	89.71	2017-03-18	巨潮资讯网

## 中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年半年度报告

沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	45.85	45.85	0.23%	150	否	转账	45.85	2017-03-18	巨潮资讯网
卓远地产（成都）有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供餐饮劳务	市价	0.13	0.13			-	转账			
中粮食品营销有限公司	同一最终控制方	经营性交易	出售商品	市价	0.89	0.89		0.89	否	转账		2016-01-04	巨潮资讯网
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制方	经营性交易	接受租赁服务	市价	511.02	511.02		1,500	否	转账		2017-03-18	巨潮资讯网
卓远地产（成都）有限公司	同一最终控制方	经营性交易	接受租赁服务	市价	13.40	13.40		33	否	转账		2017-03-18	巨潮资讯网
成都凯莱物业发展有限公司	同一最终控制方	经营性交易	接受租赁服务	市价	115.71	115.71		232	否	转账		2017-03-18	巨潮资讯网
中粮集团有限公司	控股股东	经营性交易	接受租赁服务	市价	610.45	610.45		1,209	否	转账		2017-03-18	巨潮资讯网
中粮酒业有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供租赁服务	市价	7.98	7.98	0.03%	17	否	转账		2017-03-18	巨潮资讯网
中英人寿保险有限公司广东分公司	同一最终控制方	经营性交易	接受保险服务	市价	612.86	612.86		855	否	转账		2017-03-18	巨潮资讯网
<b>合计</b>				--	--	<b>3,332.17</b>	--	<b>9,038.52</b>	--	--	--	--	--
<b>大额销货退回的详细情况</b>				无									
<b>按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）</b>				1、2017年5月5日，公司2016年年度股东大会审议通过了《关于公司2017年度日常性关联交易预计额度的议案》，同意公司在2017年与控股股东中粮集团有限公司及其子公司发生日常性关联交易，预计总金额为9,072万元。其中，同意公司在2017年与控股股东中粮集团有限公司及其子公司进行承租的日常关联交易，预计总金									

	<p>额为 2,974 万元,实际发生的该类日常关联交易合计为 1,250.58 万元;同意公司在 2017 年与控股股东中粮集团有限公司子公司中粮酒业有限公司进行租赁服务的日常关联交易,预计总金额为 17 万元,实际发生的该类日常关联交易为 7.98 万元;同意公司在 2017 年与控股股东中粮集团有限公司及其子公司进行接受劳务的日常关联交易,预计总金额为 5,301 万元,实际发生的该类日常关联交易合计为 1,818.79 万元;同意公司在 2017 年与控股股东中粮集团有限公司及其子公司进行提供劳务的日常关联交易,预计总金额为 780 万元,实际发生的该类日常关联交易合计为 135.56 万元。</p> <p>2、2016 年 1 月 22 日,公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过《关于全资子公司收购中国食品有限公司旗下子公司 Prized Developments Limited100%股权的关联交易议案》,同意收购完成后,PD 公司及其下属公司与本公司控股股东及其关联方未履行完毕的与正常生产经营相关的合同根据行业习惯和业务操作的实际需求继续履行。报告期内,PD 公司下属子公司中粮金帝食品(深圳)有限公司向中粮食品营销公司出售产品取得收入 0.89 万元;与深圳宝丰宇兴贸易公司发生促销费等费用共计 95.63 万元。</p>
<p>交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)</p>	<p>不适用</p>

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## 5、其他重大关联交易

1、公司 2015 年年度股东大会审议通过了《关于受托经营管理关联交易的议案》,同意公司受托管理中粮集团下属子公司苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团(深圳)有限公司全部经营管理业务并签署委托经营管理合同,期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。公司将向各委托方收取每年 50 万元的委托管理费用。截止 2017 年 6 月 30 日,公司已收到各委托方 2017 年上半年受托管理费共 50 万元。

2、公司 2015 年年度股东大会审议通过了《关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的议案》,股东大会同意公司向中粮集团申请 60 亿元授信额度,用于项目开发或补充公司经营发展所需流动资金。授信额度期限三年,利率为不超过额度项下每笔借款对应的同期

同档次银行贷款利率。截至 2017 年 6 月 30 日，中粮集团对公司的借款余额为 46.25 亿元。

3、公司 2015 年年度股东大会审议通过了《关于公司及下属子公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案》，同意公司及下属子公司将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户。公司在中粮财务有限责任公司的每日最高存款余额与利息之和原则上不高于中粮财务有限责任公司提供给公司的贷款授信额度限额。公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联事项上，严格执行监管机构相关规定。截至 2017 年 6 月 30 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 32,587.56 万元。

4、2017 年 3 月 23 日，公司第八届董事会第六十五次会议，审议通过《关于全资子公司参与投标中粮资本前海项目代建单位并在中标后签订相关协议的关联交易议案》、《关于全资子公司参与投标中英人寿前海项目代建单位并在中标后签订相关协议的关联交易议案》，同意公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“深圳公司”）参与投标中粮资本前海项目代建单位及中英人寿前海项目代建单位。

2017 年 4 月 13 日，深圳公司分别收到前海中粮发展、中英人寿的《中标通知书》，中标深圳市前海合作区桂湾片区 4 单元 T201-0091 地块及 T201-0090 地块的项目代建工程。

鉴于持有中英人寿保险有限公司 50%股权的中粮资本投资有限公司以及深圳前海中粮发展有限公司与公司属于受同一法人中粮集团有限公司控制的关联法人，本次交易构成关联交易。报告期内，双方已签订委托代建协议。

#### 重大关联交易临时报告披露网站相关查询

序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
1	关于受托经营管理关联交易的公告	2016 年 3 月 26 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> )
2	关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的关联交易公告	2016 年 3 月 26 日	
3	关于公司及下属子公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易公告	2016 年 3 月 26 日	
4	关于全资子公司中标中粮资本及中英人寿前海代建项目并签订委托代建合同的关联交易公告	2017 年 4 月 14 日	

#### 十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十四、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

公司作为受托方，与苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司签订了委托经营管理合同，具体情况请见上文“其他重大关联交易”。

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

#### (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			报告期内对外担保实际发生额合计（A2）					
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			报告期末实际对外担保余额合计（A4）					
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	2013.12.3	65,000	2013.12.19	65,000	连带责任保证	2013.12.19-2018.11.23	否	否
成都中粮锦悦置业有限公司	2014.6.28	90,000	2014.6.26	90,000	连带责任保证	2014.6.26-2019.6.25	是	否

## 中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年半年度报告

中粮地产成都有限公司	2014.7.18	23,000	2014.6.30	23,000	连带责任保证	2014.6.30-2019.2.20	是	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（1）	2014.10.18	43,000	2014.10.16	43,000	连带责任保证	2014.10.16-2019.10.15	否	否
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2015.1.6	39,000	2014.12.31	39,000	连带责任保证	2014.12.31-2019.12.30	是	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	2015.3.12	20,000	2015.3.12	20,000	连带责任保证	2015.3.12-2018.11.24	否	否
成都硕泰丽都房地产开发有限公司	2015.4.14	24,582	2015.4.13	24,582	连带责任保证	2015.4.13-2019.5.26	是	否
北京正德兴合房地产开发有限公司	2015.4.23	70,000	2015.4.22	70,000	连带责任保证	2015.4.22-2022.3.8	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司(2)	2015.11.25	103,000	2015.11.23	103,000	连带责任保证	2015.11.23-2018.9.9	否	否
中粮鸿云置业南京有限公司	2015.9.9	75,500	2015.9.7	75,500	连带责任保证	2015.9.7-2018.9.7	否	否
成都鸿悦置业有限公司	2015.5.20	77,500	2015.5.19	77,500	连带责任保证	2015.5.19-2020.4.29	否	否
北京正德兴合房地产开发有限公司	2016.3.26	200,000	2016.3.25	200,000	连带责任保证	2016.6.24-2019.9.26	否	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	2016.2.2	80,000	2016.2.1	80,000	连带责任保证	2016.2.1-2019.5.24	否	否
中粮祥云置业（苏州）有限公司	2015.12.30	67,950	2016.1.25	67,950	股权质押	2016.1.25-2018.7.15	否	否
成都怡悦置业有限公司	2016.12.14	42,000	2016.12.14	42,000	连带责任保证	2016.12.14-2019.12.13	否	否
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2017.4.21	32,500	2017.4.20	32,500	连带责任保证	2017.4.20-2021.4.20	否	否
<b>报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）</b>		<b>2,303,500</b>		<b>报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）</b>				<b>1,053,032</b>
<b>报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）</b>		<b>3,179,950</b>		<b>报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）</b>				<b>876,450</b>
<b>子公司对子公司的担保情况</b>								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中粮地产(深圳)实业有限公司	2014.6.28	90,000	2014.6.26	90,000	连带责任保证	2014.6.26-2021.6.25	否	否

中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（1）	2014.10.18	43,000	2014.10.16	43,000	连带责任保证	2014.10.16-2019.10.15	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司(2)	2015.11.25	103,000	2015.11.23	103,000	连带责任保证	2015.11.23-2018.9.9	否	否
中粮祥云置业南京有限公司	2016.4.16	50,000	2016.4.15	50,000	股权质押	2016.4.15-2018.4.15	否	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2016.6.8	50,000	2016.6.8	50,000	连带责任保证	2016.6.8-2019.6.7	否	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2016.7.29	50,000	2016.7.28	50,000	连带责任保证	2016.7.28-2018.7.27	否	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2016.9.1	62,000	2016.8.30	62,000	连带责任保证	2016.8.30-2021.8.29	否	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2016.9.28	150,000	2016.9.26	150,000	连带责任保证	2016.9.30-2021.9.30	否	否
深圳市创芯置业有限公司	2017.3.11	37,000	2017.3.10	37,000	连带责任保证	2017.3.10-2022.3.9	否	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2017.3.18	190,000	2017.3.16	190,000	连带责任保证	2017.3.16-2021.3.15	否	否
<b>报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）</b>			<b>227,000</b>		<b>报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）</b>			<b>825,000</b>
<b>报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）</b>			<b>825,000</b>		<b>报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）</b>			<b>825,000</b>
<b>公司担保总额（即前三大项的合计）</b>								
<b>报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）</b>				<b>2,530,500</b>	<b>报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）</b>			<b>1,878,032</b>
<b>报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）</b>				<b>4,004,950</b>	<b>报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）</b>			<b>1,701,450</b>
<b>实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例</b>								<b>296.63%</b>
<b>其中：</b>								
<b>为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（D）</b>								<b>0</b>
<b>直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（E）</b>								<b>1,668,950</b>
<b>担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）</b>								<b>1,414,650</b>
<b>上述三项担保金额合计（D+E+F）</b>								<b>1,668,950</b>
<b>对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）</b>								
<b>违反规定程序对外提供担保的说明（如有）</b>								

补充采用复合方式担保的具体情况说明：

注 1：该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司为中粮地产深圳房地产开发有限公司一笔 4.3 亿元债务提供的复合担保。

注 2：该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司为深圳市锦峰城房地产开发有限公司一笔 10.3 亿元债务提供的复合担保。

## （2）违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、社会责任情况

### 1、履行精准扶贫社会责任情况

#### （1）半年度精准扶贫概要

为发挥央企优势，体现央企社会责任，公司向扶贫县——四川省甘孜藏族自治州甘孜县拨付扶贫资金 70 万元。公司下属子公司分别向宝安区新安街道宝民社区慈善帮扶协会捐赠 3 万，向对宝安区新安街道兴东社区慈善帮扶协会捐赠 3 万。

#### （2）上市公司半年度精准扶贫工作情况

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中：资金	万元	76
二、分项投入	——	——
1.社会扶贫	——	——
其中：东西部扶贫协作投入金额	万元	向四川省甘孜藏族自治州甘孜县拨付扶贫资金 70 万元
2.其他项目	——	——
其中：2.1.项目个数	个	2
2.2.投入金额	万元	对宝安区新安街道宝民社区慈善帮扶协会捐赠 3 万； 对宝安区新安街道兴东社区慈善帮扶协会捐赠 3 万

#### （3）后续精准扶贫计划

公司将严格按照对外捐赠管理相关要求，严格按照预算支出，做好对外捐赠工作；同时继续整合相关资源，一如既往关注公益慈善领域，发挥央企优势，助力公益，奉献爱心，践



行企业社会责任。

## 2、重大环保情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否  不适用

## 十六、其他重大事项的说明

1、公司于 2017 年 7 月 31 日召开第九届董事会第五次会议审议通过了《关于公司申请撤回 2016 年度非公开发行股票申报材料的议案》，具体情况请查询公司 2017 年 8 月 1 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）发布的《关于公司 2016 年度非公开发行股票方案到期失效并决定撤回相关申报材料的公告》。

2、公司股票因筹划重大资产重组事项自 2017 年 7 月 24 日开市起停牌。

公司本次重大资产重组的主要交易对方目前初步定为中粮集团（香港）有限公司或中粮集团有限公司下属的其他关联方，交易方式初步定为发行股份及/或支付现金购买资产，交易的标的资产初步定为大悦城地产有限公司的控股权或持有大悦城地产控股权的持股公司股票，具体交易方式、标的资产范围尚未最终确定，可能根据交易进展情况进行调整。本次重大资产重组存在较大不确定性。

具体情况可查阅公司分别于 2017 年 7 月 22 日、7 月 29 日、8 月 7 日、8 月 12 日、8 月 19 日、8 月 22 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布的《关于筹划重大事项停牌的公告》（公告编号：2017-046）、《关于筹划重大事项停牌的进展公告》（公告编号：2017-047）、《关于重大资产重组停牌公告》（公告编号：2017-050）、《关于重大资产重组停牌进展公告》（公告编号：2017-053）、《关于重大资产重组停牌进展公告》（公告编号：2017-055）、《关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告》（公告编号：2017-056）。

## 十七、公司子公司重大事项

1、公司 2016 年度股东大会审议通过《关于公司及控股子公司 2017 年度对外提供财务资助额度的议案》，同意公司及控股子公司 2017 年度对外提供不超过人民币 156.815 亿元财务资助额度，有效期自 2016 年年度股东大会审议通过之日起至 2017 年年度股东大会召开之日止。截止报告期末，公司及控股子公司在股东大会授权的财务资助额度内已提供财务资助累

计余额为 88.905 亿元。其中，为深圳中益长昌投资有限公司提供了 5.8 亿元人民币的财务资助，为上海置悦实业有限公司提供了 0.005 亿元人民币的财务资助，为上海梁悦实业有限公司提供了 2.5 亿元人民币的财务资助，为上海众承房地产开发有限公司提供了 17.73 亿元人民币的财务资助，为苏州工业园区悦金房地产有限公司提供了 11.34 亿元人民币的财务资助，为杭州良悦置业有限公司提供了 2.7 亿元人民币的财务资助，为北京恒合悦兴置业有限公司提供了 20.98 亿元人民币的财务资助，为北京悦恒置业有限公司提供了 13.97 亿元人民币的财务资助，为上海万科投资管理有限公司提供了 2.28 亿元人民币的财务资助，为北京万科企业有限公司提供了 14.2 亿元人民币的财务资助。

2、2017 年 1 月 13 日，公司第八届董事会第六十次会议审议通过《关于全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购北京正德兴合房地产开发有限公司 49%股权的议案》，同意中粮地产（北京）有限公司（以下简称“北京公司”）与中信信诚资产管理有限公司（以下简称“中信信诚”）签订股权转让协议，收购中信信诚持有的北京正德兴合房地产开发有限公司（以下简称“正德兴合”）49%股权。报告期内，公司全资子公司北京公司与中信信诚签订了股权转让协议，收购中信信诚持有的正德兴合 49%股权，股权收购对价为人民币 60,382.37 万元。2017 年 3 月，正德兴合已完成工商登记变更，北京公司持有正德兴合 100%股权。

3、报告期内，为了贯彻公司区域发展战略，进一步促进公司发展，公司全资子公司中粮天悦地产（苏州）有限公司（以下简称“苏州公司”）与深圳稳赢圆鑫投资合伙企业（有限合伙）签订合作意向书并设立子公司苏州工业园区悦金房地产有限公司（以下简称“苏州悦金”），在苏州区域进行项目获取。苏州悦金已于 2017 年 3 月 8 日设立，注册资本 3 亿元，苏州公司出资 1.5 亿元，持有苏州悦金 50%的股权。苏州悦金于报告期内获取苏州市科技城苏地 2016—WG—82 号地块项目公司苏州安茂置业有限公司 16%股权。

上述“公司子公司重大事项”的临时公告索引

其他重大 事项序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披 露网站名称
1	关于公司及控股子公司 2017 年度对外提供财务资助额度的公告	2017 年 3 月 18 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
	第八届董事会第六十四次会议决议公告	2017 年 3 月 18 日	
	2016 年年度股东大会决议公告	2017 年 5 月 6 日	
2	第八届董事会第六十次会议决议公告	2017 年 1 月 14 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
	关于全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购北京正德兴合房地产开发有限公司 49%股权的公告	2017 年 1 月 14 日	
3	关于全资子公司与深圳稳赢圆鑫投资合伙企业（有限合伙）合作设立公司的公告	2017 年 3 月 8 日	

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	11,517	0.0006	0	0	0	-2,879	-2,879	8,638	0.0005
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	11,517	0.0006	0	0	0	-2,879	-2,879	8,638	0.0005
其中：境内法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	11,517	0.0006	0	0	0	-2,879	-2,879	8,638	0.0005
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件股份	1,813,720,079	99.9994	0	0	0	+2,879	+2,879	1,813,722,958	99.9995
1、人民币普通股	1,813,720,079	99.9994	0	0	0	+2,879	+2,879	1,813,722,958	99.9995
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	1,813,731,596	100	0	0	0	0	0	1,813,731,596	100

股份变动的的原因

有限售条件股份数减少、无限售条件股份数增多是因为部分高管锁定股解禁

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
曹荣根	11,517	2,879	0	8,638	高管锁定股解禁	2017-06-12
合计	11,517	2,879	0	8,638	--	--

## 二、证券发行与上市情况

适用  不适用

## 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		193,223		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中粮集团有限公司	国有法人	45.67	828,265,000	未变	0	828,265,000	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.63	65,864,600	未变	0	65,864,600	-	-
洪卓斌	境内自然人	0.88	15,872,454	无报告期初数	0	15,872,454	-	-
诚泰财产保险股份有限公司—传统产品	其他	0.65	11,846,917	无报告期初数	0	11,846,917	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.40	7,185,589	无报告期初数	0	7,185,589	-	-
张忱业	境内自然人	0.36	6,605,502	-91,800	0	6,605,502	-	-
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.27	4,910,890	+526,600	0	4,910,890	-	-
吕春玲	境内自然人	0.25	4,622,500	无报告期初数	0	4,622,500	-	-
华泰保兴基金	其他	0.22	3,907,000	无报告期初数	0	3,907,000	-	-

一浦发银行一 华泰保兴光明 1号资产管理 计划								
中国农业银行 股份有限公司 一交银施罗德 国企改革灵活 配置混合型证 券投资基金	其他	0.21	3,750,800	无报告期初数	0	3,750,800	-	-
<b>战略投资者或一般法人因配售 新股成为前 10 名普通股股东 的情况（如有）</b>	无							
<b>上述股东关联关系或一致行动 的说明</b>	前十名股东中，控股股东与其他股东无关联关系，也不属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。							
<b>前 10 名无限售条件普通股股东持股情况</b>								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中粮集团有限公司	828,265,000	人民币普通股	828,265,000					
中央汇金资产管理有限责任公 司	65,864,600	人民币普通股	65,864,600					
洪卓斌	15,872,454	人民币普通股	15,872,454					
诚泰财产保险股份有限公司一 传统产品	11,846,917	人民币普通股	11,846,917					
香港中央结算有限公司	7,185,589	人民币普通股	7,185,589					
张忱业	6,605,502	人民币普通股	6,605,502					
中国农业银行股份有限公司一 中证 500 交易型开放式指数证 券投资基金	4,910,890	人民币普通股	4,910,890					
吕春玲	4,622,500	人民币普通股	4,622,500					
华泰保兴基金一浦发银行一华 泰保兴光明 1 号资产管理计划	3,907,000	人民币普通股	3,907,000					
中国农业银行股份有限公司一 交银施罗德国企改革灵活配置 混合型证券投资基金	3,750,800	人民币普通股	3,750,800					
<b>前 10 名无限售条件普通股股 东之间，以及前 10 名无限售条 件普通股股东和前 10 名普通 股股东之间关联关系或一致行 动的说明</b>	前十名无限售流通股股东中，控股股东与其他股东无关联关系，也不属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。							
<b>前 10 名普通股股东参与融资 融券业务股东情况说明（如有）</b>	公司股东洪卓斌通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 15,296,838 股，普通账户持股 575,616 股，实际合计持有 15,872,454 股；公							

	司股东张忱业通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,345,549 股，普通账户持股 259,953 股，实际合计持有 6,605,502 股；公司股东吕春玲通过东北证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,622,500 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 4,622,500 股。
--	---

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

### 报告期末前十名“08 中粮债”债券持有人持债情况表

序号	持有人名称	持债张数	持债比例(%)
1	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	3,262,054	27.18
2	新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	2,260,000	18.83
3	中国人寿保险股份有限公司	1,060,780	8.84
4	中意人寿保险有限公司—中石油年金产品—股票账户	1,000,770	8.34
5	太平人寿保险有限公司—万能—团险万能	800,000	6.67
6	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	774,940	6.46
7	中国建设银行股份有限公司—民生加银岁岁增利定期开放债券型证券投资基金	510,000	4.25
8	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83
9	英大泰和人寿保险股份有限公司—分红	300,000	2.50
10	华泰人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	299,010	2.49

**报告期末前十名“15 中粮 01”债券持有人持债情况表**

序号	持有人名称	持债张数	持债比例(%)
1	创金合信基金－招商银行－华润信托－泰睿博荟 1 号单一资金信托	2,350,000	11.75
2	招商银行股份有限公司	2,000,000	10.00
3	中银基金公司－中行－中国银行股份有限公司	2,000,000	10.00
4	上海浦东发展银行股份有限公司－鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金	2,000,000	10.00
5	广发证券－广发－广发金管家多添利集合资产管理计划	1,000,000	5.00
6	平安资产－工商银行－平安资产鑫享 5 号保险资产管理产品	800,000	4.00
7	中信证券－邮储银行－中信证券贵宾丰元 5 号集合资产管理计划	670,000	3.35
8	中邮创业基金－华夏银行－华夏银行股份有限公司	600,000	3.00
9	全国社保基金二零九组合	500,000	2.50
10	上海银行股份有限公司－华安添颐养老混合型发起式证券投资基金	500,000	2.50

**四、控股股东或实际控制人变更情况**

公司报告期控股股东未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。



## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2016 年年报。

### 三、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
马德伟	董事	任期满离任	2017-5-5	任期满离任
王浩	董事	任期满离任	2017-5-5	任期满离任
蒋超	董事	被选举	2017-5-5	
曾宪锋	董事	被选举	2017-5-5	
贾鹏	董事	被选举	2017-5-5	
曹荣根	董事	被选举	2017-5-5	
曹荣根	总经理	聘任	2017-5-5	
李晋扬	常务副总经理	任免	2017-5-5	
宋冰心	董事会秘书	聘任	2017-4-5	

## 第九节 公司债相关情况

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
2008 年中粮地产(集团)股份有限公司公司债券	08 中粮债	112004	2008-08-25	2018-08-24	120,000	6.06%	采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	不适用						
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司已于 2017 年 8 月 25 日派付公司债券第九年度的利息，有关资金来自公司自有资金。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	08 中粮债无发行人或投资者选择权条款，无可交换条款等特殊条款。						

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
中粮地产（集团）股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）	15 中粮 01	112271	2015-08-17	2020-08-17	200,000	4.40%	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。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						

投资者适当性安排	面向《公司债券发行与交易管理办法》规定且在登记公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行；上市后仅限合格投资者参与交易。
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司已于 2017 年 8 月 17 日派付公司债券第二年度的利息，有关资金来自公司自有资金。
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	15 中粮 01 无发行人或投资者选择权条款，无可交换条款等特殊条款。

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

### 1、08 中粮债：

债券受托管理人：							
名称	中国国际金融股份有限公司	办公地址	北京建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层	联系人	李晓晨、杨开宇、李易霖	联系人电话	010-65051166
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信证券评估有限公司		办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

### 2、15 中粮 01：

债券受托管理人：							
名称	中信证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	联系人	王川、武小琳	联系人电话	010-60837490
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	鹏元资信评估有限公司		办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

#### 四、公司债券募集资金使用情况

##### 08 中粮债：

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	按承诺募集资金投向使用，募集资金已于 2009 年使用完毕。本次公司债券的发行已经公司第五届董事会第二十九次会议、2007 年第二次临时股东大会审批通过。董事会授权总经理按照募集资金的管理规定决定募集资金的使用。公司资金支出严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，经主管经理签字后报财务部，由财务部经办人员审核后，逐级由项目负责人、财务负责人及总经理签字后予以付款。
期末余额（万元）	120,000
募集资金专项账户运作情况	不适用
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

##### 15 中粮 01：

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	“15 中粮 01” 公司债所募集资金按承诺投向使用。截止 2017 年 6 月 30 日，“15 中粮 01” 公司债募集资金专户余额为 39,131.28 元，其中 2017 年上半年利息收入共计 59.28 元。本次公司债券的发行已经公司第八届董事会第五次会议、2014 年第一次临时股东大会审批通过。董事会授权总经理按照募集资金的管理规定决定募集资金的使用。公司资金支出严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，经主管经理签字后报财务部，由财务部经办人员审核后，逐级由项目负责人、财务负责人及总经理签字后予以付款。
期末余额（万元）	200,000
募集资金专项账户运作情况	公司与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，设立专项账户，严格规范募集资金的存放、使用、支付利息，监督募集资金专项账户的运作。公司每年出具募集资金存放与使用情况专项报告，并聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

## 五、公司债券信息评级情况

**08 中粮债：**中诚信证券评估有限公司于 2017 年 4 月 26 日出具《2008 年公司债券跟踪评级报告（2017）》，维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望稳定；维持“08 中粮债”信用等级为 AAA。

**15 中粮 01：**鹏元资信评估有限公司于 2017 年 5 月 9 日出具《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）2017 年跟踪信用评级报告》，维持公司主体评级 AA+，本期债券评级 AA+，评级展望稳定。

## 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

### 08 中粮债：

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

本期债券由中国建设银行股份有限公司授权其深圳市分行提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

中国建设银行股份有限公司（A 股上市公司，证券代码为 601939）2017 年半年度报告将在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露，投资者可查询其相关财务数据。

本期债券利息将于发行日之后的第一年至十年内，在每年的 8 月 25 日由发行人通过债券托管机构支付；本期债券本金，将于 2018 年 8 月 25 日由发行人通过债券托管机构支付。报告期内，公司债券利息已按照《募集说明书》约定按时、足额支付，偿债资金主要来自于公司主营业务经营产生的现金流，报告期内未兑付本金。

### 15 中粮 01：

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

本期债券无担保。

本期债券的起息日为 2015 年 8 月 17 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2020 年间每年的 8 月 17 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延）。本期债券到期日为 2020 年 8 月 17 日，到期支付本金及最后一期利息。报告期内，公司债券利息已按照《募集说明书》约定的偿债计划通过专项偿债账户按时、足额支付，偿债资金主要来自于公司主营业务经营产生的现金流，报告期内未兑付本金。

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

**08 中粮债：**报告期内未召开过债券持有人会议。

**15 中粮 01：**报告期内未召开过债券持有人会议。

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

**08 中粮债：**债券受托管理人为中国国际金融股份有限公司。报告期内，中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。公司已于 2017 年 5 月 16 日、2017 年 6 月 30 日、2017 年 7 月 29 日在巨潮资讯网上分别披露了《关于“08 中粮债”重大事项受托管理事务临时报告》、《2008 年公司债券受托管理事务报告（2016 年度）》、《关于“08 中粮债”重大事项受托管理事务临时报告》。在本期公司债券存续期间，债券受托管理人将债券受托管理事务报告等持续信息置备于债券受托管理人处，供债券持有人有权随时查阅。

**15 中粮 01：**债券受托管理人中信证券股份有限公司。报告期内，中信证券股份有限公司严格根据《债券受托管理协议》的条款履行职责。公司已于 2017 年 4 月 12 日、2017 年 5 月 12 日在巨潮资讯网上分别披露了《2015 年公司债券受托管理人报告（2016 年度）》、《2015 年公司债券 2017 年度临时受托管理人报告》。在本期公司债券存续期间，债券受托管理人将债券受托管理人报告等持续信息置备于债券受托管理人处，供债券持有人有权随时查阅。

## 八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	156.88%	164.57%	下降 7.69 个百分点
资产负债率	82.95%	81.58%	增加 1.37 个百分点
速动比率	66.79%	68.92%	下降 2.13 个百分点
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.74	1.26	0.48
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	69.98%	83.97%	下降 13.99 个百分点

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因：

本报告期 EBITDA 利息保障倍数同比增加主要原因为本期资本化利息同比减少。

## 九、公司逾期未偿还债项

公司不存在逾期未偿还债项。

## 十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司于 2015 年 7 月 20 日成功发行了 2015 年度第一期中期票据，发行期限 3 年，发行金额 6 亿元，票面利率 4.3%。（详见 2015 年 7 月 23 日《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年度第一期中期票据发行结果公告》），公司已于 2017 年 7 月 20 日派付本期中期票据第二年度的利息。

## 十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内获得银行授信 349.29 亿元，已使用 168.34 亿元（含银行保函等），未使用 180.95 亿元。报告期内银行贷款均已按时偿还。

## 十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照公司债券募集说明书的约定使用募集资金。

## 十三、报告期内发生的重大事项

中粮地产于 2017 年 5 月 5 日召开 2016 年年度股东大会，选举产生公司第九届董事会及监事会成员，同日召开第九届董事会第一次会议选举产生第九届董事会董事长，并聘任总经理、常务副总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等 9 名高级管理人员；同日召开第九届监事会第一次会议选举产生监事会主席及监事会副主席。公司已于 2017 年 5 月 6 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）等公司指定的信息披露媒体上发布《2016 年年度股东大会决议公告》、《第九届董事会第一次会议决议公告》、《第九届监事会第一次会议决议公告》等公告。除此之外，报告期内公司未发生《公司债券发行与管理办法》第四十五条所规定的重大事项。

### 公司 2017 年半年度发生的公司债券相关临时报告披露网站相关查询索引

序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
1	2015 年公司债券受托管理人报告（2016 年度）	2017 年 4 月 12 日	巨潮资讯网
	关于“08 中粮债”跟踪评级结果的公告	2017 年 4 月 27 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo</a>
	2008 年公司债券跟踪评级报告（2017）	2017 年 4 月 27 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">.COM.CN</a>

2	2015 年公司债券 2017 年度临时受托管理人报告	2017 年 5 月 12 日	
	关于“08 中粮债”重大事项受托管理事务临时报告	2017 年 5 月 16 日	
3	关于“15 中粮 01”跟踪评级结果的公告	2017 年 5 月 18 日	
	2015 年公司债券（第一期）2016 年跟踪信用评级报告	2017 年 5 月 18 日	
4	2008 年公司债券受托管理事务报告（2016 年度）	2017 年 6 月 30 日	

#### 十四、公司债券是否存在保证人

##### 08 中粮债：

保证人中国建设银行股份有限公司为 A 股上市公司（股票代码 601939.SH），其 2017 年半年度报告尚未发布，相关财务报告在其公告半年度报告后在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上查询。

##### 15 中粮 01：

无保证人



## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表（附后）

### 三、会计报表附注（附后）

## 第十一节 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、上述文件的原件备置在公司董事会办公室。

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年半年度报告签字页）

董事长签字：周政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一七年八月二十九日

# 中粮地产(集团)股份有限公司

## 财务报告

2017年1-6月

### 目录

一、财务报表	页次
1、合并资产负债表 .....	3
2、合并利润表 .....	5
3、合并现金流量表 .....	6
4、合并股东权益变动表 .....	7
5、资产负债表 .....	8
6、利润表 .....	10
7、现金流量表 .....	11
8、股东权益变动表 .....	12
二、财务报表附注 .....	13

## 合并资产负债表

2017年6月30日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	8,070,858,707.04	13,622,694,949.76
应收票据			
应收账款	六、2	211,760,883.03	213,141,068.20
预付款项	六、3	130,171,769.27	71,851,781.82
应收利息	六、4	134,710,048.85	86,880,864.91
应收股利			
其他应收款	六、5	13,035,880,366.90	6,757,601,112.44
存货	六、6	31,469,665,186.44	30,418,398,222.91
持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	1,743,811,299.09	1,163,078,070.54
<b>流动资产合计</b>		<b>54,796,858,260.62</b>	<b>52,333,646,070.58</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	六、8	35,727,970.00	35,727,970.00
持有至到期投资			
长期应收款	六、9	71,402,915.70	71,402,915.70
长期股权投资	六、10	2,075,322,480.29	2,045,352,784.94
投资性房地产	六、11	4,495,570,124.19	4,009,202,852.69
固定资产	六、12	616,312,017.99	628,512,202.68
在建工程	六、13	0.00	0.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、14	53,236,640.83	56,955,164.89
开发支出			
商誉	六、15	147,633,668.02	147,633,668.02
长期待摊费用	六、16	12,306,195.32	13,540,359.20
递延所得税资产	六、17	677,189,162.79	690,831,071.79
其他非流动资产	六、18	1,397,145,000.00	1,244,145,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>9,581,846,175.13</b>	<b>8,943,303,989.91</b>
<b>资产总计</b>		<b>64,378,704,435.75</b>	<b>61,276,950,060.49</b>

## 合并资产负债表(续)

2017年6月30日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、20	5,125,000,000.00	5,125,000,000.00
应付票据			
应付账款	六、21	4,228,670,373.93	5,083,705,328.34
预收款项	六、22	16,358,287,528.29	14,138,839,338.29
应付职工薪酬	六、23	73,817,495.97	162,107,043.95
应交税费	六、24	2,954,906,605.10	3,314,441,456.78
应付利息	六、25	229,369,236.41	120,147,804.30
应付股利	六、26	12,094,954.20	12,094,954.20
其他应付款	六、27	2,842,156,360.35	1,592,555,960.89
持有待售的处置组中的负债			
一年内到期的非流动负债	六、28	3,104,375,000.00	2,251,122,417.54
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>34,928,677,554.25</b>	<b>31,800,014,304.29</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、29	13,274,039,226.19	13,025,185,603.93
应付债券	六、30	3,781,837,884.78	3,778,211,574.12
预计负债			
递延收益	六、32	1,286,105,401.43	1,255,000,644.73
递延所得税负债	六、17	130,243,628.86	131,008,758.27
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>18,472,226,141.26</b>	<b>18,189,406,581.05</b>
<b>负债合计</b>		<b>53,400,903,695.51</b>	<b>49,989,420,885.34</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、33	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
资本公积	六、34	0.00	121,921,104.40
减：库存股			
其他综合收益	六、35	19,469,951.96	14,434,739.87
专项储备			
盈余公积	六、36	1,059,821,786.80	1,181,819,649.50
未分配利润	六、37	2,842,972,254.89	2,760,220,650.90
归属于母公司股东权益合计		5,735,995,589.65	5,892,127,740.67
少数股东权益		5,241,805,150.59	5,395,401,434.48
<b>股东权益合计</b>		<b>10,977,800,740.24</b>	<b>11,287,529,175.15</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>64,378,704,435.75</b>	<b>61,276,950,060.49</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

## 合并利润表

### 2017年1-6月

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期数	上期数
<b>一、营业总收入</b>		<b>4,587,846,362.79</b>	<b>6,198,133,771.08</b>
其中：营业收入	六、38	4,587,846,362.79	6,198,133,771.08
<b>二、营业总成本</b>		<b>3,917,616,726.95</b>	<b>5,476,580,915.24</b>
其中：营业成本	六、38	3,036,811,779.62	4,180,428,345.24
税金及附加	六、39	406,091,545.99	649,532,833.13
销售费用	六、40	148,016,649.30	212,080,454.17
管理费用	六、41	131,137,407.50	142,824,706.29
财务费用	六、42	152,227,518.41	276,911,626.87
资产减值损失	六、43	43,331,826.13	14,802,949.54
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、44	7,103,354.51	13,029,509.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-17,406,362.59	9,279,509.95
其他收益			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>677,332,990.35</b>	<b>734,582,365.79</b>
加：营业外收入	六、45	6,139,246.71	5,074,542.04
其中：非流动资产处置利得		1,557.18	442,686.41
减：营业外支出	六、46	4,968,780.04	819,302.32
其中：非流动资产处置损失		957,080.49	78,721.17
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>678,503,457.02</b>	<b>738,837,605.51</b>
减：所得税费用	六、47	306,024,140.17	221,432,804.58
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>372,479,316.85</b>	<b>517,404,800.93</b>
归属于母公司股东的净利润		155,300,867.83	154,810,489.12
少数股东损益		217,178,449.02	362,594,311.81
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	六、48	<b>5,035,212.09</b>	<b>-4,729,799.16</b>
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		5,035,212.09	-4,729,799.16
(一)以后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净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		5,035,212.09	-4,729,799.16
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额		5,035,212.09	-4,729,799.16
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>377,514,528.94</b>	<b>512,675,001.77</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		160,336,079.92	150,080,689.96
归属于少数股东的综合收益总额		217,178,449.02	362,594,311.81
<b>八、每股收益：</b>			
(一)基本每股收益	十五、2	0.09	0.09
(二)稀释每股收益	十五、2	0.09	0.09

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

**合并现金流量表**  
2017年1-6月

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期数	上期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,952,612,024.60	9,619,970,905.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、49	24,734,721,408.19	4,368,915,846.65
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>31,687,333,432.79</b>	<b>13,988,886,752.45</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		4,926,687,750.89	4,043,932,726.42
支付给职工以及为职工支付的现金		282,098,820.63	218,661,698.13
支付的各项税费		1,873,883,609.90	1,427,254,624.39
支付其他与经营活动有关的现金	六、49	29,781,119,140.79	6,674,675,935.89
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>36,863,789,322.21</b>	<b>12,364,524,984.83</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,176,455,889.42</b>	<b>1,624,361,767.62</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		2,400,000.00	3,750,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		27,907.30	708,730.63
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,427,907.30</b>	<b>4,458,730.63</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,690,947.48	121,068,905.44
投资支付的现金		222,732,100.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	410,172,401.77
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>235,423,047.48</b>	<b>531,241,307.21</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-232,995,140.18</b>	<b>-526,782,576.58</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		4,776,734,187.33	8,194,945,810.87
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>4,776,734,187.33</b>	<b>8,194,945,810.87</b>
偿还债务支付的现金		3,674,627,982.61	5,719,885,155.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		618,195,915.30	710,768,572.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,870,000.00	8,696,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六、49	624,799,900.00	31,957,500.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>4,917,623,797.91</b>	<b>6,462,611,227.87</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-140,889,610.58</b>	<b>1,732,334,583.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-307,445.66</b>	<b>32,992.76</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-5,550,648,085.84</b>	<b>2,829,946,766.80</b>
加：期初现金及现金等价物余额		13,499,119,510.56	9,583,387,160.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>7,948,471,424.72</b>	<b>12,413,333,927.43</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国



## 合并股东权益变动表

2017年1-6月

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期数													
	归属于母公司股东的股东权益											少数股东权益	股东权益合计	
	股本	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	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	121,921,104.40	0.00	14,434,739.87	0.00	1,181,819,649.50	0.00	2,760,220,650.90	0.00	5,395,401,434.48	11,287,529,175.15
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	121,921,104.40	0.00	14,434,739.87	0.00	1,181,819,649.50	0.00	2,760,220,650.90	0.00	5,395,401,434.48	11,287,529,175.15
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	-121,921,104.40	0.00	5,035,212.09	0.00	-121,997,862.70	0.00	82,751,603.99	0.00	-153,596,283.89	-309,728,434.91
(一) 综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,035,212.09	0.00	0.00	0.00	155,300,867.83	0.00	217,178,449.02	377,514,528.94
(二) 股东投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-121,921,104.40	0.00	0.00	0.00	-121,997,862.70	0.00	0.00	0.00	-359,904,732.91	-603,823,700.01
1、股东投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-121,921,104.40	0.00	0.00	0.00	-121,997,862.70	0.00	0.00	0.00	-359,904,732.91	-603,823,700.01
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-72,549,263.84	0.00	-10,870,000.00	-83,419,263.84
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-72,549,263.84	0.00	-10,870,000.00	-83,419,263.84
4、其他														0.00
(四) 股东权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、资本公积转增资本(或股本)														0.00
2、盈余公积转增资本(或股本)														0.00
3、盈余公积弥补亏损														0.00
4、其他														0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、本期提取														0.00
2、本期使用														0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,469,951.96	0.00	1,059,821,786.80	0.00	2,842,972,254.89	0.00	5,241,805,150.59	10,977,800,740.24

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

## 合并股东权益变动表(续)

2017年1-6月

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	上期数												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东的权益													
	股本	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	一般风险准备	未分配利润	其他		
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	279,672,314.20	0.00	2,243,614.59	0.00	925,545,994.90	0.00	2,957,375,172.15	0.00	5,107,333,756.75	11,085,902,448.59
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	246,000,017.34	0.00	27,361,040.04	0.00	41,839,424.45	0.00	-165,871,822.84	0.00	0.00	149,328,658.99
其他														
二、本年期初余额	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	525,672,331.54	0.00	29,604,654.63	0.00	967,385,419.35	0.00	2,791,503,349.31	0.00	5,107,333,756.75	11,235,231,107.58
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	-403,751,227.14	0.00	-15,169,914.76	0.00	214,434,230.15	0.00	-31,282,698.41	0.00	288,067,677.73	52,298,067.57
(一) 综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-15,169,914.76	0.00	0.00	0.00	720,153,948.48	0.00	613,305,087.09	1,318,289,120.81
(二) 股东投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-89,345,937.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39,200,000.00	-50,145,937.02
1、股东投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39,200,000.00	39,200,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-89,345,937.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-89,345,937.02
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	249,645,821.95	0.00	-322,195,085.79	0.00	-99,007,348.66	-171,556,612.50
1、提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	249,645,821.95	0.00	-249,645,821.95	0.00	0.00	0.00
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-72,549,263.84	0.00	-99,007,348.66	-171,556,612.50
4、其他														
(四) 股东权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,475,777.44	0.00	78,870,159.58	0.00	0.00	89,345,937.02
1、资本公积转增资本(或股本)														
2、盈余公积转增资本(或股本)														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,475,777.44	0.00	78,870,159.58	0.00	0.00	89,345,937.02
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、本期提取														
2、本期使用														
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-314,405,290.12	0.00	0.00	0.00	-45,687,369.24	0.00	-508,111,720.68	0.00	-265,430,060.70	-1,133,634,440.74
四、本期期末余额	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	121,921,104.40	0.00	14,434,739.87	0.00	1,181,819,649.50	0.00	2,760,220,650.90	0.00	5,395,401,434.48	11,287,529,175.15

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：

张建国

会计机构负责人：张建国

**资产负债表**  
2017年6月30日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,168,316,498.57	4,073,964,561.90
应收票据			
应收账款	十四、1	4,029,334.18	18,088,116.65
预付款项		25,066,106.08	18,876,106.08
应收利息		134,710,048.85	86,880,864.91
应收股利			
其他应收款	十四、2	22,724,444,074.70	14,234,892,564.28
存货		317,252,614.02	537,950,037.85
持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		198,654,366.62	108,046,205.37
<b>流动资产合计</b>		<b>24,572,473,043.02</b>	<b>19,078,698,457.04</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		35,180,000.00	35,180,000.00
持有至到期投资			
长期应收款		178,078.74	178,078.74
长期股权投资	十四、3	7,012,082,761.36	7,008,529,334.19
投资性房地产		753,387,897.46	774,083,588.51
固定资产		278,229,394.19	282,769,884.52
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,080,903.72	7,258,532.67
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		1,397,145,000.00	1,244,145,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>9,478,284,035.47</b>	<b>9,352,144,418.63</b>
<b>资产总计</b>		<b>34,050,757,078.49</b>	<b>28,430,842,875.67</b>

**资产负债表(续)**  
2017年6月30日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款		5,125,000,000.00	5,125,000,000.00
应付票据			
应付账款		140,967,031.91	241,842,642.86
预收款项		609,495,145.41	1,004,268,420.68
应付职工薪酬		7,935,417.35	31,947,423.91
应交税费		986,123,456.29	1,227,096,782.73
应付利息		167,513,962.50	75,315,894.91
应付股利		1,547,569.47	1,547,569.47
其他应付款		12,211,805,756.25	6,188,619,755.67
持有待售的处置组中的负债			
一年内到期的非流动负债		350,000,000.00	0.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>19,600,388,339.18</b>	<b>13,895,638,490.23</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,945,840,000.00	2,343,920,000.00
应付债券		3,781,837,884.78	3,778,211,574.12
递延收益		1,275,276,647.17	1,247,957,085.68
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>7,002,954,531.95</b>	<b>7,370,088,659.80</b>
<b>负债合计</b>		<b>26,603,342,871.13</b>	<b>21,265,727,150.03</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
资本公积		244,339,857.73	244,339,857.73
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		661,498,861.53	661,498,861.53
一般风险准备			
未分配利润		4,727,843,892.10	4,445,545,410.38
<b>股东权益合计</b>		<b>7,447,414,207.36</b>	<b>7,165,115,725.64</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>34,050,757,078.49</b>	<b>28,430,842,875.67</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

**利润表**  
2017年1-6月

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期数	上期数
<b>一、营业收入</b>	十四、4	<b>898,355,202.78</b>	<b>684,259,967.02</b>
减：营业成本	十四、4	250,838,146.75	59,505,618.43
税金及附加		244,114,399.25	43,168,644.53
销售费用		1,593,376.09	16,178,603.75
管理费用		38,367,537.87	40,995,172.04
财务费用		162,635.12	143,194,393.23
资产减值损失		29,057,312.35	1,925,291.80
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	65,205,298.80	22,933,998.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,553,427.17	7,879,998.28
其他收益			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>399,427,094.15</b>	<b>402,226,241.52</b>
加：营业外收入		146,859,850.26	718,868.69
其中：非流动资产处置利得		140,282,728.16	153,366.18
减：营业外支出		2,661,528.75	105,247.24
其中：非流动资产处置损失	-	953,891.81	0.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>543,625,415.66</b>	<b>402,839,862.97</b>
减：所得税费用		188,777,670.10	84,481,826.26
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>354,847,745.56</b>	<b>318,358,036.71</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
(一)以后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净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>354,847,745.56</b>	<b>318,358,036.71</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

**现金流量表**  
2017年1-6月

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		469,844,133.96	2,280,892,501.79
收到其他与经营活动有关的现金		33,628,902,095.47	15,153,626,061.54
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>34,098,746,229.43</b>	<b>17,434,518,563.33</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		83,920,079.16	59,092,601.86
支付给职工以及为职工支付的现金		48,628,809.74	33,791,581.44
支付的各项税费		818,536,721.20	284,134,878.32
支付其他与经营活动有关的现金		35,739,841,424.34	12,085,026,977.44
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>36,690,927,034.44</b>	<b>12,462,046,039.06</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,592,180,805.01</b>	<b>4,972,472,524.27</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		16,530,000.00	15,054,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		145,052,767.30	324,760.00
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>161,582,767.30</b>	<b>15,378,760.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,656,977.82	27,173,346.35
投资支付的现金		153,000,000.00	0.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>157,656,977.82</b>	<b>27,173,346.35</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,925,789.48</b>	<b>-11,794,586.35</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		2,055,000,000.00	2,271,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,055,000,000.00</b>	<b>2,271,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		2,103,080,000.00	3,637,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		253,375,649.43	279,571,492.60
支付其他与筹资活动有关的现金		15,900,000.00	27,000,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>2,372,355,649.43</b>	<b>3,943,821,492.60</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-317,355,649.43</b>	<b>-1,672,821,492.60</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-37,398.37</b>	<b>26,231.24</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-2,905,648,063.33</b>	<b>3,287,882,676.56</b>
加：期初现金及现金等价物余额		4,073,964,561.90	3,754,922,230.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,168,316,498.57</b>	<b>7,042,804,906.70</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

**股东权益变动表**  
2017年1-6月

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期数											
	股本	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	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	244,339,857.73	0.00	0.00	0.00	661,498,861.53	0.00	4,445,545,410.38	7,165,115,725.64
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他												0.00
二、本期年初余额	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	244,339,857.73	0.00	0.00	0.00	661,498,861.53	0.00	4,445,545,410.38	7,165,115,725.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	282,298,481.72	282,298,481.72
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	354,847,745.56	354,847,745.56
（二）股东投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、股东投入的普通股												0.00
2、其他权益工具持有者投入资本												0.00
3、股份支付计入股东权益的金额												0.00
4、其他												0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-72,549,263.84	-72,549,263.84
1、提取盈余公积												0.00
2、提取一般风险准备												0.00
3、对股东的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-72,549,263.84	-72,549,263.84
4、其他												0.00
（四）股东权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、资本公积转增资本(或股本)												0.00
2、盈余公积转增资本(或股本)												0.00
3、盈余公积弥补亏损												0.00
4、其他												0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、本期提取												0.00
2、本期使用												0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	244,339,857.73	0.00	0.00	0.00	661,498,861.53	0.00	4,727,843,892.10	7,447,414,207.36

**股东权益变动表（续）**  
2017年1-6月

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	上年数											
	股本	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	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,813,731,596.00				308,509,020.71	0.00	0.00	0.00	556,697,835.30	0.00	3,574,885,438.20	6,253,823,890.21
加：会计政策变更	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
前期差错更正	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
其他												0.00
二、本年期初余额	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	308,509,020.71	0.00	0.00	0.00	556,697,835.30	0.00	3,574,885,438.20	6,253,823,890.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-64,169,162.98	0.00	0.00	0.00	104,801,026.23	0.00	870,659,972.18	911,291,835.43
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,048,010,262.25	1,048,010,262.25
（二）股东投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、股东投入的普通股												0.00
2、其他权益工具持有者投入资本												0.00
3、股份支付计入股东权益的金额												0.00
4、其他												0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	104,801,026.23	0.00	-177,350,290.07	-72,549,263.84
1、提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	104,801,026.23	0.00	-104,801,026.23	0.00
2、提取一般风险准备												0.00
3、对股东的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-72,549,263.84	-72,549,263.84
4、其他												0.00
（四）股东权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、资本公积转增资本(或股本)												0.00
2、盈余公积转增资本(或股本)												0.00
3、盈余公积弥补亏损												0.00
4、其他												0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、本期提取												0.00
2、本期使用												0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-64,169,162.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-64,169,162.98
四、本期期末余额	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	244,339,857.73	0.00	0.00	0.00	661,498,861.53	0.00	4,445,545,410.38	7,165,115,725.64

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国



中粮地产（集团）股份有限公司  
2017 年 6 月 30 日财务报表附注  
(除特别说明外，金额单位为人民币元)

## 一、公司基本情况

### 1、历史沿革

中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称本公司）系经原中共宝安县委以宝组（1982）007号文批准，于1983年2月24日正式成立的县属地方国营企业，原名为“宝安县城建设公司”。1993年2月，经深圳市宝安区人民政府以深宝府[1993]15号文批准，更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。1993年7月10日，经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761号文批准，改组为募集设立的股份有限公司，更名为“深圳宝恒（集团）股份有限公司”，向社会公开发行境内上市内资股（A股）股票并上市交易，并于1993年10月8日领取深企法字04498号（注册号19224718-9）企业法人营业执照。

1993年10月，根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第39号文批准，本公司采用募集设立方式向境内社会公众公开发行内资股（A股）股票50,000,000股，发行后公司股份总额达到200,000,000股，并于1993年10月8日起在深圳证券交易所挂牌交易。

1994年4月28日，本公司第二次股东大会通过了1993年度分红派息方案，以1993年12月31日公司总股份200,000,000股为基数，向全体股东每10股送1股红股，送股后公司总股份增至220,000,000股。

1995年5月12日，本公司第三次股东大会通过了1994年度分红派息方案，以1994年12月31日公司总股份220,000,000股为基数，向全体股东每10股送2股红股，送股后公司总股份增至264,000,000股。

1996年5月21日，本公司第四次股东大会通过了1995年度分红派息方案，以1995年12月31日公司总股份264,000,000股为基数，向全体股东每10股送2.5股红股，送股后公司总股份增至330,000,000股。

1996年9月26日，本公司第五次股东大会通过了配股方案，以1996年7月1日公司总股份330,000,000股为基数，向全体股东每10股配售2.4股，配股后公司总股份增至373,041,903股。

1996年12月18日，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“深圳市宝恒（集团）股份有限公司”。

1997年5月28日，本公司第六次股东大会通过了1996年度分红派息方案，以1996年12月31日公司总股份373,041,903股为基数，向全体股东每10股送2股红股并转增0.5股，送股及转增后公司总股份增至466,302,377股。

2004年12月31日，深圳市宝安区投资管理公司（以下简称宝投资公司）与中粮集团有限公司（以下简称中粮集团）签订《股权转让协议书》，经国务院国有资产监督管理委员会于

2005年5月29日以国资产权[2005]536号批复，宝投公司将其所持有的本公司278,062,500股国家股转让予中粮集团。转让后，中粮集团持有本公司278,062,500股国家股，占总股本的59.63%，成为本公司第一大股东。

2006年4月13日，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”。2006年4月20日，本公司2005年度股东大会通过了2005年度分红派息方案，以2005年12月31日公司总股份466,302,377股为基数，向全体股东每10股转增5股，转增后公司总股份增至699,453,565股。

2007年8月10日，本公司2006年度股东大会通过了配股方案，以2006年12月31日总股本699,453,565股为基数，每10股配售3股，配股后公司总股份增至906,865,798股。

2008年6月27日，本公司2007年度股东大会通过了本公司2007年度利润分配及资本公积金转增股本预案，以2007年12月31日的总股本906,865,798股为基数，每10股送4股红股，每10股转增6股，送股及转增后公司总股本增至1,813,731,596股。

本公司母公司是中粮集团有限公司。截至2017年6月30日，中粮集团持有本公司股份828,265,000股，占总股本的45.67%。

本公司法定代表人：周政；企业统一社会信用代码：914403001922471899；注册地址：深圳市宝安区新城二区湖滨路。

## 2、所处行业

本公司所属行业为房地产业。

## 3、经营范围

本公司经批准的经营范围为房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。本公司的主营业务：商品房开发、物业租赁等。

## 4、主要产品和服务

本公司主要产品和服务为住宅、商业物业、工业物业。

## 5、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2017年8月29日决议批准报出。

## 6、公司在报告期间内主营业务发生变更、股权发生重大变更、发生重大并购、重组的有关说明

公司在报告期内无主营业务发生变更、股权发生重大变更、发生重大并购、重组情况。

本公司2017年1-6月纳入合并范围的子公司共29户，孙公司31户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围比上年增加5户，减少0户。

## 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会

《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 6 月 30 日的财务状况及 2017 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 四、主要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、23“收入”等、各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、29“重大会计判断和估计”。

#### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 2、营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售收回现金及现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

#### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### （1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股

本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》(财会〔2012〕19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、5(2))，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益)。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的

公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的年初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期年初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理

（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司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。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，采用交易发生时的即期汇率（即中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价）将外币金额折算为记账本位币金额。但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期加权平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益/所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 9、金融工具

在本公司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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导



致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### ②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收

到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额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，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与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之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### （6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权

利，同时本公司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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## 10、应收款项

### （1）坏账的确认标准

对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务人已撤销、破产、死亡、资不抵债、现金流严重不足等，经公司董事会批准后，作为坏账损失处理，并冲销原已计提的坏账准备。

### （2）坏账准备的计提方法

公司采用备抵法核算坏账损失。资产负债表日，对于单项金额重大的（一般为 500 万元以上）非关联方单位的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未发生减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。各应收款项组合本期坏账准备计提比例，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合公司现时情况进行确定。对合并报表范围内各公司之间的应收款项单独进行减值测试，如果单项测试发生减值，按实际减值金额确认减值损失，计提坏账准备，如果单项测试未发生减值的，则不计提坏账准备。对合营、联营公司及其股东单位的应收款项，单独进行减值测试，经测试未发生减值的款项，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，按照期末余额的 1% 计提坏账准备。

按组合计提坏账的应收款项：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
合并范围内关联往来组合	合并范围	经减值测试后未发生减值的，不计提坏账准备
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
3 个月以内（含 3 个月）	0%	0%
3 个月以上—1 年（含 1 年）	5%	5%
1 年以上—2 年（含 2 年）	30%	30%
2 年以上—3 年（含 3 年）	50%	50%
3 年以上	100%	100%

## 11、存货

(1) 存货在同时满足以下两个条件时，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

(2) 存货在取得时按照实际成本入账。

存货按完工开发产品、在建开发产品、拟开发产品、其他存货等进行分类。

存货盘存制度采用永续盘存制。

(3) 存货的取得按实际成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。发出库存商品、材料的成本按加权平均法计算确定；发出开发产品的成本按个别计价法计算确定；包装物、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

(4) 本公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值，是指在公司的日常经营活动中，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。

本公司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。

资产负债表日，本公司确定存货的可变现净值，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

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

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作

为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股

权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；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份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投

资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次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，先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。

### 13、投资性房地产

投资性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。

（1）投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入本公司；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，成本按以下方法确定：

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。
- ④与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产的确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足的在发生时计入当期损益。

（3）后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，对投资性房地产按照本公司固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

本公司对投资性房地产的计量模式一经确定，不再随意变更。成本模式转为公允价值模式的，作为会计政策变更，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。

有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产或将其他资产转换为投资性房地产，并将转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

（4）投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

### 14、固定资产

（1）固定资产的标准

固定资产，是指同时具有以下特征的有形资产：

- ①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- ②使用寿命超过一个会计年度。

（2）固定资产的确认

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为公司提供经济利益，适用

不同折旧率或折旧方法的，应分别将各组成部分确认为单项固定资产。

固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，需扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

### （3）固定资产的计量

本公司固定资产应按成本进行初始计量。

①外购固定资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的场地整理费、运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

②自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③与固定资产有关的后续支出，如能满足固定资产确认条件的，可计入固定资产成本。

④确定固定资产成本时，同时考虑预计弃置费用因素。本公司根据或有事项的规定，按照预计弃置费用的现值计算确定应计入固定资产成本的金额和相应的预计负债。

### （4）固定资产折旧

①除以下情况外，本公司应对所有固定资产计提折旧：

- A、已提足折旧继续使用的固定资产；
- B、按规定单独估价作为固定资产入账的土地；
- C、处于更新改造过程而停止使用的固定资产。

②固定资产折旧方法采用平均年限法，各类固定资产的估计使用年限、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20—40 年	5%	2.375%—4.75%
机器设备	10 年	5%	9.5%
运输工具	5 年	5%	19%
房屋装修	5 年	0%	20%
办公设备及其他	5 年	5%	19%

本公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

### （5）固定资产装修费

如果固定资产装修延长了固定资产的使用寿命或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，符合固定资产确认条件的，固定资产装修费计入固定资产账面价值，同时将被替换部分的账面价值扣除，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。该类固定资产装修费支出在“固定资产”科目下单独设“固定资产装修费”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。

如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修费”明细科目仍有余额，将该余额一次全部计入当期营业外支出。

#### （6）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

### 15、在建工程

（1）在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本，并单独核算，与在建工程直接相关的借款利息支出和外币折算差额，在工程达到预定可使用状态前计入该项资产的成本。在建工程已达到预定可使用状态时转入固定资产（投资性房地产）；

（2）在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

### 16、借款费用

#### （1）借款费用资本化的确认原则

借款费用是指公司因借款或发行债券而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间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资产。

#### （2）借款费用资本化期间

①当同时满足下列条件时，开始资本化：

A 资产支出已经发生；

B 借款费用已经发生；

C 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

②暂停资本化：若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

③停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用计入当期损益。

#### （3）借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额。

为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，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（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金

额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的汇兑差额及辅助费用，在发生时计入当期损益。

## 17、无形资产

### （1）无形资产的确认

①无形资产同时满足下列条件的，予以确认：

- A、与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- B、该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等。

②内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性；
- D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

取得的已作为无形资产确认的正在进行中的研究开发项目，在取得后发生的支出按照上述规定进行处理。

③本公司自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不确认为无形资产。

（2）无形资产按照成本进行初始计量。

（3）无形资产的后续计量

本公司取得的无形资产，使用寿命有限的摊销，使用寿命不确定的不予摊销。

使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命期间内采用直线法摊销。其他的摊销方式更能体现其经济利益实现方式的，也可采用其他系统合理的方法摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，需改变摊销期限和摊销方法。

本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定予以摊销。

#### （4）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

### 18、长期待摊费用

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。

长期待摊费用主要包括租入固定资产装修，出租固定资产装修。长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销。

### 19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

在资产负债表日判断上述资产是否存在可能发生减值的迹象。上述资产存在减值迹象的，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，上述资产的可收回金额低于其账面价值的，将账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

上述资产中无形资产减值损失确认后，减值资产的摊销需在未来期间作相应调整，以

使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的账面价值（扣除预计净残值）。

上述资产中本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、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。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要为设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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辞退福利时，和本公司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。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司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

（1）当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）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。

（3）在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有确凿证据表明预计负债账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 22、股份支付

(1) 股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的，以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。在行权日，本公司根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

(3) 以现金结算的股份支付，以承担负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和负债。在资产负债表日，后续信息表明当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，进行调整；在可行权日，调整至实际可行权水平。公司在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计算、其变动计入当期损益。

## 23、收入

收入仅在经济利益能够流入企业且相关的收入和成本能够可靠计量，并同时满足下列条件时才确认。

### (1) 销售商品收入

销售商品的收入，在同时满足下列条件时，才能予以确认：

- ① 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 交易相关的经济利益很可能流入；
- ⑤ 相关的已发生的成本或将要发生的成本能够可靠地计量。

房地产销售在房地产完工验收合格，签订了销售合同，及取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，达到可交付使用状态，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，并符合销售商品收入确认的其他条件时确认收入的实现。

(2) 房屋租赁收入：与租赁相关的经济利益能够流入企业，租赁收入的金额能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。公司按合同或协议约定的租金在租赁期内按直线法确认为营业收入。

### (3) 提供劳务收入

- ①在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供

的劳务收入。

②在资产负债表日，提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

③提供劳务的总收入按与接受劳务方签订的已收或应收的合同或协议价款确定，但合同或协议价款不公允的除外。

物业管理收入在公司已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益很可能流入公司，相关收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

#### （4）利息收入

按他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算。委托贷款的利息计入投资收益；一般往来款占用资金的利息收入计入财务费用（利息收入）。

## 24、政府补助

（1）政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

（2）政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：①应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；②所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；③相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；④根据本公司和该补助



事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

(3) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

(4) 已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 25、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。

在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 26、租赁

（1）实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

（2）经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

（3）融资租赁在租赁期开始日，按租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 27、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。

## 28、维修基金

本公司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。

## 29、其他重要的会计政策、会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个

主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法：终止经营的收入、费用、利润总额、所得税费用和净利润，以及归属于母公司所有者的终止经营利润。披露的上述数据是针对终止经营在整个报告期间的经营成果。

### 30、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。经本公司董事会于 2017 年 8 月 29 日决议通过，本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。

#### (2) 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更。

### 31、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### （1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

#### （2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

#### （3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### （4）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平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。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### （5）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。本公司运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### （7）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### （8）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于本公司的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

#### （9）公允价值计量

本公司的部分资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注中披露。

### 五、税项

本公司主要税项及其税率列示如下：

#### 1、流转税

税项	税目	税率
商品房销售收入	增值税	11%
建筑、装修、喷涂收入	增值税	11%
租赁收入	增值税	3%、5%、11%
物业管理收入	增值税	6%
物资材料销售收入	增值税	17%

税项	税目	税率
产品销售收入（小规模纳税人）	增值税	3%

注 1：《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的老项目销售业务采用简易征收，征收率为 5%。

城市维护建设税按营业税额和增值税额的 1%、5%及 7%计缴。

教育费附加按营业税额和增值税额的 3%计缴。

地方教育费附加按营业税额和增值税额的 2%计缴。

注 2：依据关于印发《增值税会计处理规定》的通知（财会【2016】22 号）文件及相关要求，“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目期末借方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列示；“应交税费——待转销项税额”等科目期末贷方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动负债”或“其他非流动负债”项目列示；“应交税费”科目下的“未交增值税”、“简易计税”、“转让金融商品应交增值税”、“代扣代缴增值税”等科目期末贷方余额应在资产负债表中的“应交税费”项目列示。全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。

## 2、企业所得税

本公司企业适用所得税率为 25%（其中本期深圳中粮地产物业服务有限公司、深圳市创智产业运营管理有限公司符合小微企业条件，所得额减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税）。

## 3、房产税

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%。房产税系由本公司及子公司按规定自行申报缴纳。根据深圳市地方税务局宝安征收管理分局的批复，本公司及深圳地区的子公司的新建房产自竣工当月起三年内免交房产税。

## 4、土地增值税

本公司及子公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。按各地税务机关规定的预缴比例预缴，按照有关规定依项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

## 5、土地使用税

城镇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：

级别	人口	每平方米税额
----	----	--------

级别	人口	每平方米税额
大城市	50 万以上	1.5 元至 30 元
中等城市	20-50 万	1.2 元至 24 元
小城市	20 万以下	0.9 元至 18 元
县城、建制镇、工矿区		0.6 元至 12 元

经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的 30% 以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。

## 6、个人所得税

员工的个人所得税由本公司及子公司代扣代缴。

## 六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2017 年 1 月 1 日，期末指 2017 年 6 月 30 日，上期指 2016 年 1-6 月，本期指 2017 年 1-6 月。

### 1、货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	人民币 金额	原币金额	折算率	人民币 金额
库存现金：						
-人民币	1,343,824.55	1.0000	1,343,824.55	456,860.63	1.0000	456,860.63
-港元	3,776.88	0.8679	3,278.03	1,318.15	0.8945	1,179.10
银行存款：						
-人民币	7,954,291,739.55	1.0000	7,954,291,739.55	13,483,138,314.53	1.0000	13,483,138,314.53
-港元	10,702,421.55	0.8679	9,288,845.71	9,706,705.52	0.8945	8,682,745.15
-美元	65,879.15	6.7744	446,291.72	93,974.22	6.9370	651,899.19
其他货币资金：						
-人民币	105,484,727.48	1.0000	105,484,727.48	129,763,951.16	1.0000	129,763,951.16
合计	—	—	8,070,858,707.04	—	—	13,622,694,949.76

注：其他货币资金期末余额为 105,484,727.48 元，主要为深圳祥云国际项目回迁安置房建设基金。

### 2、应收账款

#### (1) 应收账款按种类列示

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	249,852,838.73	99.61	39,060,658.47	15.63	210,792,180.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	978,487.65	0.39	9,784.88	1.00	968,702.77
合计	250,831,326.38	100.00	39,070,443.35	—	211,760,883.03

(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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	249,607,178.59	99.29	38,233,507.35	15.32	211,373,671.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,785,249.45	0.71	17,852.49	1.00	1,767,396.96
合计	251,392,428.04	100.00	38,251,359.84	—	213,141,068.20

注：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

(2) 应收账款按信用风险特征组合列示

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	101,670,069.85	40.69	155,234,144.08	62.19
3 个月以上—1 年（含 1 年）	77,965,112.59	31.20	15,397,634.73	6.17
1 年以上—2 年（含 2 年）	23,475,896.56	9.40	33,514,064.50	13.43
2 年以上—3 年（含 3 年）	37,244,251.73	14.91	36,103,858.06	14.46
3 年以上	9,497,508.00	3.80	9,357,477.22	3.75
合计	249,852,838.73	100.00	249,607,178.59	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内（含 3 个月）	101,670,069.85	40.69	0.00	155,234,144.08	62.19	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	77,965,112.59	31.20	3,898,255.63	15,397,634.73	6.17	769,881.74



账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以上—2 年（含 2 年）	23,475,896.56	9.40	7,042,768.97	33,514,064.50	13.43	10,054,219.36
2 年以上—3 年（含 3 年）	37,244,251.73	14.91	18,622,125.87	36,103,858.06	14.46	18,051,929.03
3 年以上	9,497,508.00	3.80	9,497,508.00	9,357,477.22	3.75	9,357,477.22
合计	249,852,838.73	100.00	39,060,658.47	249,607,178.59	100.00	38,233,507.35

② 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
中粮酒业有限公司	43,099.65	431.00	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
卓远地产（成都）有限公司	1,610.00	16.10	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
杭州世外桃源房地产开发有限公司	600,000.00	6,000.00	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
四川中国酒城股份有限公司	302,500.00	3,025.00	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
沈阳大悦城房产开发有限公司	31,278.00	312.78	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
合计	978,487.65	9,784.88	—	—

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,280,632.95 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,461,549.44 元。

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的项目：

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
67 区商务公园租赁款等	款项收回	账龄测试计提坏账	3,058,676.81	3,058,676.81
长沙北纬 28 度业主物业费	款项收回	账龄测试计提坏账	153,713.60	107,894.82
杭州方圆府 1 期 9#1133	款项收回	账龄测试计提坏账	125,000.00	125,000.00
合计	—	—	3,337,390.41	3,291,571.63

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	年限	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
沈阳市皇姑区城市建设管理局	客户	35,148,816.00	2-3 年	14.01	17,574,408.00
橙天嘉禾影城（中国）有限公司	租户	7,898,003.14	3 个月以内,1-2 年	3.15	1,658,580.66
北京华联综合超市股份有限公司	租户	5,777,823.91	3 个月以内,1-2 年	2.30	1,155,564.78
北京启文家盒子文化有限公司	租户	5,250,392.64	3 个月以内,1-2 年	2.09	530,289.66

单位名称	与本公司关系	期末余额	年限	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
北京长阳半岛-四期-07-6#-1-102	客户	4,156,472.38	3 个月	1.66	0.00
合计	—	58,231,508.07	—	—	20,918,843.10

(6) 应收账款期末比年初减少 0.65%，主要原因是收回租金。

### 3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	112,561,556.79	86.47	63,733,442.87	88.70
1 至 2 年	17,124,604.08	13.16	4,872,836.28	6.78
2 至 3 年	105,774.40	0.08	1,596,495.23	2.22
3 年以上	379,834.00	0.29	1,649,007.44	2.30
合计	130,171,769.27	100.00	71,851,781.82	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
中铁四局集团有限公司上海分公司	供应商	27,897,200.20	1 年以内	合同未执行完毕
南京市江宁区政府非税收入管理办公室	供应商	22,359,663.98	1 年以内	合同未执行完毕
中国建设银行深圳分行	资金提供方	14,000,000.00	1 年以内及 1-2 年	合同未执行完毕
深圳公华金属制品有限公司	合作企业	10,068,579.50	1-2 年	合同未执行完毕
国网四川省电力公司成都供电公司	供应商	5,939,288.47	1 年以内，1-2 年，2-3 年	合同未执行完毕
合计	—	80,264,732.15	—	—

### 4、应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
委托贷款	134,710,048.85	86,880,864.91

(2) 本期无重要逾期利息。

### 5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	8,245,538,156.39	62.62	93,107,889.34	1.13	8,152,430,267.05
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,916,945,029.56	37.35	36,914,949.38	0.75	4,880,030,080.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,454,565.32	0.03	34,545.65	1.00	3,420,019.67
合计	13,165,937,751.27	100.00	130,057,384.37	—	13,035,880,366.90

(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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	4,613,206,092.53	67.39	56,784,568.70	1.23	4,556,421,523.83
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,228,499,523.28	32.56	30,729,128.27	1.38	2,197,770,395.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,443,629.89	0.05	34,436.29	1.00	3,409,193.60
合计	6,845,149,245.70	100.00	87,548,133.26	—	6,757,601,112.44

注：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

(2) 其他应收款按信用风险特征组合列示

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	4,825,262,722.38	98.14	2,147,424,849.71	96.37
3 个月以上—1 年（含 1 年）	28,454,514.55	0.58	25,446,173.28	1.14
1 年以上—2 年（含 2 年）	30,134,662.63	0.61	25,265,178.86	1.13
2 年以上—3 年（含 3 年）	13,282,610.33	0.27	16,972,110.97	0.76
3 年以上	19,810,519.67	0.40	13,391,210.46	0.60
合计	4,916,945,029.56	100.00	2,228,499,523.28	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
北京恒合悦兴置业有限公司	2,205,657,894.64	22,056,578.95	1.00	子公司之合营企业往来款，经测试，按 1% 计提。
上海众承房地产开发有限公司	1,843,630,622.42	18,436,306.23	1.00	孙公司之联营企业往来款，经测试，按 1% 计提。
北京万科企业有限公司	1,567,866,736.13	15,678,667.36	1.00	孙公司之其他股东往来款，经测试，按 1% 计提
苏州工业园区悦金房地产有限公司	1,153,371,523.23	11,533,715.23	1.00	子公司之合营企业往来款，经测试，按 1% 计提。
深圳中益长昌投资有限公司	585,429,981.98	5,854,299.82	1.00	子公司之合营企业往来款，经测试，按 1% 计提
上海万科投资管理有限公司	329,661,919.13	3,296,619.19	1.00	子公司之其他股东往来款，经测试，按 1% 计提
上海梁悦实业有限公司	278,814,370.00	2,788,143.70	1.00	子公司之合营企业往来款，经测试，按 1% 计提。
杭州良悦置业有限公司	270,345,000.00	2,703,450.00	1.00	子公司之合营企业往来款，经测试，按 1% 计提。
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	100.00	子公司之股东往来款，经测试，全额计提
合计	8,245,538,156.39	93,107,889.34	—	—

② 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内 (含 3 个月)	4,825,262,722.38	98.14	0.00	2,147,424,849.71	96.37	0.00
3 个月以上-1 年 (含 1 年)	28,454,514.55	0.58	1,422,725.75	25,446,173.28	1.14	1,272,308.67
1 年以上-2 年 (含 2 年)	30,134,662.63	0.61	9,040,398.79	25,265,178.86	1.13	7,579,553.65
2 年以上-3 年 (含 3 年)	13,282,610.33	0.27	6,641,305.17	16,972,110.97	0.76	8,486,055.49
3 年以上	19,810,519.67	0.40	19,810,519.67	13,391,210.46	0.60	13,391,210.46
合计	4,916,945,029.56	100.00	36,914,949.38	2,228,499,523.28	100.00	30,729,128.27

③ 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京中粮广场发展有限公司	2,254,500.00	22,545.00	1.00	关联企业往来，经测试，按 1% 计提
上海置悦实业有限公司	512,445.85	5,124.46	1.00	子公司之合营企业往来，经测试，按 1% 计提
北京凯莱物业管理有限公司	420,262.03	4,202.62	1.00	关联企业往来，经测试，按 1% 计提
天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司	200,000.00	2,000.00	1.00	子公司股东往来，经测试，按 1% 计提
卓远地产（成都）有限公司	67,357.44	673.57	1.00	关联企业往来，经测试，按 1% 计提

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
合计	3,454,565.32	34,545.65	—	—

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 47,261,195.18 元；本期收回或转回坏账准备金额 4,748,452.56 元；本期转销坏账准备金额 3,491.51 元。

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的项目：

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
北京稻香四季房地产开发有限公司	款项收回	合营企业，经测试，按 1% 计提	2,745,674.72	2,745,674.72
杭州易筑物业维修基金	款项收回	按账龄计提	965,346.20	243,419.00
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司 劳务工资保证金	款项收回	按账龄计提	885,660.00	885,660.00
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司 土地履约金	款项收回	按账龄计提	250,000.00	250,000.00
杭州市电力局变压器押金	款项收回	按账龄计提	192,000.00	192,000.00
合计	—	—	5,038,680.92	4,316,753.72

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	3,432,871,519.27	2,105,758,772.76
往来款	9,724,103,793.18	4,730,320,602.13
其他	8,962,438.82	9,069,870.81
合计	13,165,937,751.27	6,845,149,245.70

(6) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	年限	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京市土地整理储备中心	保证金	2,674,686,375.00	3 个月以内 (含 3 个月)	20.32	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	2,205,251,532.14	1 年以内	16.75	22,052,515.32
上海众承房地产开发有限公司	往来款	1,843,630,622.42	1 年以上	14.00	18,436,306.22
北京万科企业有限公司	往来款	1,567,866,736.13	3 个月-1 年	11.91	15,678,667.36
苏州工业园区悦金房地产有限公司	往来款	1,153,371,523.23	1 年以内	8.76	11,533,715.23
合计	—	9,444,806,788.92	—	—	67,701,204.13

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			
	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
完工开发产品	7,026,828,367.06	488,778,308.85	86,391,003.93	6,940,437,363.13
在建开发产品	21,123,451,658.80	2,170,852,708.67	0.00	21,123,451,658.80
拟开发产品	3,383,882,840.15	0.00	0.00	3,383,882,840.15
其他存货	24,828,127.52	0.00	2,934,803.16	21,893,324.36
合计	31,558,990,993.53	2,659,631,017.52	89,325,807.09	31,469,665,186.44

(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
完工开发产品	9,590,437,255.81	500,255,857.82	121,377,426.44	9,469,059,829.37
在建开发产品	19,804,496,899.03	2,287,574,676.03	0.00	19,804,496,899.03
拟开发产品	1,122,216,364.80	0.00	0.00	1,122,216,364.80
其他存货	25,559,932.87	0.00	2,934,803.16	22,625,129.71
合计	30,542,710,452.51	2,787,830,533.85	124,312,229.60	30,418,398,222.91

(2) 按项目列示资本化利息

项目	累计资本化利息总额	其中:本期发生的资本 化利息	利息资本化率%
深圳中粮凤凰里	70,889,796.90	0.00	5.59
深圳中粮锦云	22,749,680.59	0.00	6.77
沈阳隆玺壹号	107,612,912.46	0.00	4.45
天津中粮大道	666,133,756.96	0.00	4.33
北京长阳半岛	811,377,994.79	0.00	5.95
北京祥云国际	740,322,629.75	0.00	5.22
北京中粮瑞府	658,644,646.28	58,926,656.76	5.37
成都中粮鸿云	163,699,022.35	0.00	7.77
成都中粮锦云	190,135,639.63	0.00	7.49
成都祥云国际	273,905,467.92	0.00	6.61
成都香颂丽都	41,422,772.62	0.00	7.38
成都香榭丽都	39,018,391.55	0.00	6.46

项目	累计资本化利息总额	其中:本期发生的资本 化利息	利息资本化率%
成都祥云里	31,923,025.55	22,910,534.30	6.72
成都御岭湾	96,900,479.80	0.00	6.54
长沙北纬 28 度	153,718,535.22	3,660,433.71	4.79
南京中粮鸿云坊	181,159,547.14	5,249,260.63	5.37
南京中粮祥云	99,351,753.06	12,248,330.23	5.37
杭州云涛名苑	67,577,738.38	0.00	6.49
杭州方圆府	91,560,495.32	0.00	6.81
烟台中粮朗云	2,918,590.28	0.00	6.05
上海南桥半岛	144,852,776.86	434,632.92	6.06
深圳天悦壹号	237,859,235.16	46,570,210.44	4.52
深圳 69 区创芯公园	35,744,973.22	18,557,633.71	5.44
深圳云景国际	470,789,075.37	39,657,167.16	5.17
深圳祥云国际	388,121,628.22	50,408,689.33	8.47
深圳市宝安 25 区城市更新	34,541,179.71	17,179,548.48	4.27
苏州中粮祥云国际	94,832,373.37	27,838,892.56	5.45
深圳一品澜山	122,474,536.95	0.00	7.40
合计	6,040,238,655.41	303,641,990.23	—

注：累计资本化利息是按项目公司口径披露。

(3) 存货跌价准备变动情况

项目	年初余额	本期计提数	本期减少数			期末余额
			转回数	转销数	其他	
沈阳隆玺壹号	23,042,617.62	0.00	0.00	8,113,679.96	0.00	14,928,937.66
成都祥云国际	44,250,824.00	0.00	0.00	16,631,494.52	0.00	27,619,329.48
杭州云涛名苑	17,278,561.96	0.00	0.00	725,646.30	0.00	16,552,915.66
杭州方圆府	36,805,422.86	0.00	0.00	9,515,601.73	0.00	27,289,821.13
其他存货（注 1）	2,934,803.16	0.00	0.00	0.00	0.00	2,934,803.16
合计	124,312,229.60	0.00	0.00	34,986,422.51	0.00	89,325,807.09

注 1：其他存货为中粮食品金帝（深圳）有限公司巧克力等产品。

(4) 存货跌价准备计提依据及本期转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本期转回存 货跌价准备 的原因	本期转销存 货跌价准备 的原因
----	---------------	-----------------------	-----------------------

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
杭州方圆府、杭州云涛名苑、沈阳隆玺壹号、成都祥云国际	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	销售转出

(5) 已完工开发产品明细项目列示如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
深圳福安景山花园 A-B 幢车位	1994 年 12 月	408,180.06	0.00	0.00	408,180.06	0.00
深圳中粮锦云	2012 年 12 月	6,088,361.77	0.00	4,548,914.51	1,539,447.26	0.00
深圳中粮凤凰里	2016 年 11 月	526,949,235.84	-576,826.83	215,543,012.73	310,829,396.28	0.00
深圳一品澜山	2014 年 6 月	289,870,058.73	0.00	13,063,485.03	276,806,573.70	0.00
深圳云景国际 07 地块	2016 年 12 月	673,942,661.91	-27,380,531.85	300,695,479.34	345,866,650.72	0.00
长沙北纬 28 度一至四期	2010 年 12 月 2011 年 12 月 2013 年 12 月 2015 年 7 月	275,699,866.64	0.00	59,425,221.38	216,274,645.26	0.00
上海翡翠二至六期	2010 年 12 月 2011 年 11 月 2012 年 12 月 2013 年 12 月 2014 年 7 月 2014 年 12 月 2015 年 12 月	133,305,358.31	0.00	48,223,237.70	85,082,120.61	0.00
上海南桥半岛一至二期	2014 年 11 月 2014 年 12 月	88,301,890.74	470,306.00	2,590,122.68	86,182,074.06	0.00
成都御岭湾二至三期	2011 年 12 月 2013 年 12 月	359,815,707.48	0.00	38,919,635.08	320,896,072.40	0.00
成都祥云国际一至三期	2011 年 1 月 2012 年 12 月 2015 年 4 月	283,409,525.24	-8,617,959.66	74,241,986.71	200,549,578.87	27,619,329.48
成都香榭丽都	2012 年 9 月	19,600,131.66	0.00	6,420,050.95	13,180,080.71	0.00
成都香颂丽都	2015 年 6 月	182,309,838.03	-1,419,408.98	51,184.63	180,839,244.42	0.00
成都中粮锦云	2015 年 12 月	879,888,024.02	-3,572,213.66	37,880,418.98	838,435,391.38	0.00
成都中粮鸿云	2016 年 12 月	2,386,838,215.08	29,909,580.10	1,171,997,516.11	1,244,750,279.07	0.00
杭州云涛名苑	2013 年 6 月	62,808,109.68	56,439.64	2,681,932.31	60,182,617.01	16,552,915.66
杭州方圆府	2014 年 9 月	153,057,753.57	0.00	39,057,386.13	114,000,367.44	27,289,821.13
南京彩云居	2012 年 11 月	910,740.80	0.00	53,644.21	857,096.59	0.00
南京鸿云坊一期	2016 年 7 月	122,199,307.00	-923,805.06	17,516,331.52	103,759,170.42	0.00



中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年半年度财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
北京祥云国际一至四期	2011年05月	586,425,672.05	0.00	95,127,514.20	491,298,157.85	0.00
	2013年8月					
	2013年10月					
	2014年9月					
	2014年10月					
2015年9月						
北京长阳半岛一号地一至二期	2011年12月	34,220,211.69	5,678,164.25	0.00	39,898,375.94	0.00
	2013年1月					
	2013年5月					
北京长阳半岛五号地一至二期	2013年10月	400,395,797.57	0.00	216,287,474.05	184,108,323.52	0.00
	2013年12月					
	2014年5月					
	2015年10月					
	2016年6月					
中粮瑞府别墅一期	2016年5月	1,224,169,303.40	0.00	98,775,703.55	1,125,393,599.85	0.00
中粮瑞府公租房三期	2017年6月	0.00	262,852,242.37	0.00	262,852,242.37	0.00
天津中粮大道（E区）	2015年8月	65,634,535.54	0.00	0.00	65,634,535.54	0.00
沈阳隆玺壹号一至二期	2013年7月	438,647,671.48	0.00	240,973,787.59	197,673,883.89	0.00
	2013年9月					
	2013年11月					
	2014年9月					
	2015年10月					
沈阳隆玺壹号 4.1 期商品房	2016年12月	251,046,965.11	600,373,965.14	685,201,572.53	166,219,357.72	14,928,937.66
烟台中粮朗云	2016年11月	144,494,132.41	303,854.71	51,487,083.00	93,310,904.12	0.00
合计	—	9,590,437,255.81	857,153,806.17	3,420,762,694.92	7,026,828,367.06	86,391,003.93

(6) 在建开发产品明细项目列示如下：

项目名称	开工时间	预计（或实际）	项目预计总投资额 (万元)	年初余额	期末余额
		竣工时间			
沈阳隆玺壹号四期写字楼	2014年3月	2017年1月	877,470.00	600,373,965.14	0.00
天津中粮大道（D区）	2010年7月	2018年10月	1,630,367.92	1,794,891,004.72	1,813,997,148.98
北京中粮瑞府二期	2014年5月	2017年4月	440,883.00	1,774,272,648.83	1,609,408,046.91
北京长阳半岛五号地二期	2010年7月	2018年5月	1,296,556.65	33,300,929.10	14,859,597.38
北京祥云国际(A10别墅)	2009年6月	2017年9月	860,766.60	392,484,543.42	433,091,343.61
成都祥云里	2016年5月	2018年8月	73,201.00	429,437,994.18	469,502,341.85
成都御岭湾三至五期	2008年12月	2018年9月	252,352.00	500,518,636.69	538,041,476.78

项目名称	开工时间	预计（或实际） 竣工时间	项目预计总投资额 (万元)	年初余额	期末余额
长沙北纬 28 度五-八期	2015 年 10 月	2019 年-2021 年	450,516.61	395,528,779.59	476,969,213.79
南京中粮鸿云坊	2014 年 4 月	2017 年 7 月	467,558.00	1,776,517,149.70	1,930,355,708.87
南京中粮祥云	2016 年 4 月	2019 年 9 月	264,540.38	1,481,506,063.62	1,546,673,426.95
南京颐和南园四期 联排	2010 年 7 月	2018 年 12 月	170,449.76	17,691,445.39	17,691,445.39
上海南桥半岛三期	2012 年 3 月	2018 年 12 月	289,421.00	438,418,195.02	506,225,615.08
深圳云景国际 08、 09 地块	2015 年 4 月	2018 年 12 月	663,710.00	3,699,581,461.39	3,945,226,330.50
深圳天悦壹号	2013 年 11 月	2017 年 10 月	361,383.00	1,840,260,176.20	2,140,492,371.77
深圳 69 区创芯公园	2016 年 12 月	2019 年 1 月	267,826.00	55,134,266.39	528,378,127.36
深圳祥云国际	2015 年 4 月	2019 年 8 月	542,643.00	2,190,769,311.50	2,407,336,368.28
深圳市宝安 25 区城 市更新	2016 年 10 月	—	1,800,000.00	552,780,748.57	849,893,332.91
苏州中粮祥云国际	2016 年 1 月	2019 年 10 月	322,432.00	1,831,029,579.58	1,895,309,762.39
合计	—	—	11,032,076.92	19,804,496,899.03	21,123,451,658.80

(7) 拟开发产品明细项目列示如下：

项目名称	预计开工时 间	预计首期 竣工时间	项目预计 总投资额 (万元)	年初余额	期末余额
深圳万宝项目	注 1	暂未确定	暂未确定	4,020,679.96	4,020,679.96
沈阳隆玺壹号四期持有 型商业	2017 年 9 月	2019 年 12 月	877,470.00	291,103,404.96	839,523,807.85
沈阳隆玺壹号三期住宅	2018 年 6 月	2021 年 12 月	877,470.00	827,092,279.88	292,633,405.80
天津天重项目	2017 年 10 月	2020 年 1 月	806,568.00	0.00	2,247,704,946.54
合计	—	—	—	1,122,216,364.80	3,383,882,840.15

注 1：万宝地块项目尚处于项目前期阶段，未确定开发时间。

(8) 本公司存货期末账面价值较年初增长 3.44%，主要是新增开发项目及项目开发投入增加。

(9) 期末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、52。

## 7、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
增值税	502,363,251.20	252,178,536.76
营业税	183,668,591.56	249,555,084.95
企业所得税	548,949,066.97	218,398,848.10
城市维护建设税	34,182,561.94	32,738,872.87

项目	期末余额	年初余额
教育费附加	15,458,258.85	13,919,911.91
地方教育费附加	10,896,733.59	10,099,309.03
土地增值税	441,481,802.86	384,663,996.87
房产税	3,952,956.56	62,933.59
土地使用税	234,667.84	0.00
其他	2,623,407.72	1,460,576.46
合计	1,743,811,299.09	1,163,078,070.54

## 8、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			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
可供出售债务工具	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售权益工具	35,727,970.00	0.00	35,727,970.00	35,727,970.00	0.00	35,727,970.00
其中：按成本计量-上海中城联盟投资管理股份有限公司	35,180,000.00	0.00	35,180,000.00	35,180,000.00	0.00	35,180,000.00
按成本计量-北京恒乐置业有限公司（注）	547,970.00	0.00	547,970.00	547,970.00	0.00	547,970.00
合计	35,727,970.00	0.00	35,727,970.00	35,727,970.00	0.00	35,727,970.00

注：中粮地产（北京）有限公司持有北京恒乐置业有限公司 0.18% 的股份。

### (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末		
上海中城联盟投资管理公司	35,180,000.00	0.00	0.00	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.83	2,400,000.00
北京恒乐置业有限公司	547,970.00	0.00	0.00	547,970.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.18	0.00
合计	35,727,970.00	0.00	0.00	35,727,970.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	2,400,000.00

(3) 本公司 2017 年 1-6 月可供出售金融资产未发生减值。

9、长期应收款

项目	期末余额			年初余额			折现率 区间
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
深圳市宝安区房屋公用设施维修基金管理中心	178,078.74	0.00	178,078.74	178,078.74	0.00	178,078.74	—
杭州市物业维修资金管理中心（注 1）	6,608,822.16	0.00	6,608,822.16	6,608,822.16	0.00	6,608,822.16	—
深圳云景国际项目公共配套设施政府监管资金（注 2）	46,616,014.80	0.00	46,616,014.80	46,616,014.80	0.00	46,616,014.80	—
安享粮瑞集合资金信托保障基金（注 3）	18,000,000.00	0.00	18,000,000.00	18,000,000.00	0.00	18,000,000.00	—
合计	71,402,915.70	0.00	71,402,915.70	71,402,915.70	0.00	71,402,915.70	—

注 1：根据《浙江省物业保修金管理办法》的规定，本公司子公司杭州鸿悦置业有限公司向杭州市物业维修资金管理中心缴纳物业保修金。

注 2：本公司孙公司中粮地产（深圳）实业有限公司云景国际项目必须配建的安居型商品房、社区体育活动场地和环境卫生设施等公共配套设施所产生的政府监管资金。

注 3：本公司孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司与建信信托有限责任公司签订的信托贷款合同，根据《信托业保障基金管理办法》及相关配套规定，北京正德兴合房地产开发有限公司委托建信信托有限责任公司按照发放贷款金额的 1% 认购信托业保障基金。

10、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	172,745,465.63	0.00	0.00	797,642.75	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	245,435,641.85	0.00	0.00	1,994,857.49	0.00	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司	780,882,430.32	0.00	0.00	-2,905,771.64	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	393,523,672.37	44,732,100.00	0.00	-25,611,692.32	0.00	0.00
杭州良悦置业有限公司	0.00	25,000,000.00	0.00	-400,853.07	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	239,609,966.98	0.00	0.00	-3,429,507.25	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	-372.84	0.00	0.00	372.84	0.00	0.00

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
小计	1,832,196,804.31	69,732,100.00	0.00	-29,554,951.20	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	160,657,394.70	0.00	0.00	1,569,884.20	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,493,850.93	0.00	0.00	63,200.62	0.00	0.00
北京星华智本投资有限公司	31,937,708.30	0.00	0.00	-1,034,030.05	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	19,067,026.70	0.00	0.00	-10,806,508.22	0.00	0.00
小计	213,155,980.63	0.00	0.00	-10,207,453.45	0.00	0.00
合计	2,045,352,784.94	69,732,100.00	0.00	-39,762,404.65	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	173,543,108.38	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	247,430,499.34	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	777,976,658.68	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	0.00	412,644,080.05	0.00
杭州良悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	24,599,146.93	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	0.00	236,180,459.73	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	1,872,373,953.11	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	162,227,278.90	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,557,051.55	0.00
北京星华智本投资有限公司	0.00	0.00	0.00	30,903,678.25	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	8,260,518.48	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	202,948,527.18	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	2,075,322,480.29	0.00

注：本期增减变动中“权益法下确认的投资收益”与六、44、投资收益中的“权益法核算的长期股权投资收益”差异为本公司与合营、联营企业内部交易未实现利润抵消，以及深圳中益长昌投资有限公司（以下简称“中益长昌”）本期发生亏损，首先冲减长期股权投资的账面价值，长期股权投资的账面价值不足以冲减部分，以其他应收款对中益长昌司净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失。北京恒合悦兴置业有限公司（以下

简称“恒合悦兴”）、北京正德丰泽房地产开发有限公司（以下简称“正德丰泽”）本期发生亏损，因暂未出资，以其他应收款分别对恒合悦兴、正德丰泽净投资的长期权益账面价值为限确认投资损失。

### 11、投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	3,996,567,678.18	1,155,812,182.18	5,152,379,860.36
2、本期增加金额	589,631,554.26	0.00	589,631,554.26
(1) 存货转入	589,631,554.26	0.00	589,631,554.26
(2) 固定资产转入	0.00	0.00	0.00
3、本期减少金额	38,570,779.86	0.00	38,570,779.86
(1) 处置	38,570,779.86	0.00	38,570,779.86
4、期末余额	4,547,628,452.58	1,155,812,182.18	5,703,440,634.76
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	1,043,819,526.88	67,110,786.26	1,110,930,313.14
2、本期增加金额	69,659,101.78	16,845,914.38	86,505,016.16
(1) 计提或摊销	69,659,101.78	16,845,914.38	86,505,016.16
(2) 新增	0.00	0.00	0.00
3、本期减少金额	19,675,207.07	0.00	19,675,207.07
(1) 处置	19,675,207.07	0.00	19,675,207.07
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	1,093,803,421.59	83,956,700.64	1,177,760,122.23
三、减值准备			
1、年初余额	32,246,694.53	0.00	32,246,694.53
2、本期增加金额	0.00	0.00	0.00
(1) 计提或摊销	0.00	0.00	0.00
(2) 新增	0.00	0.00	0.00
3、本期减少金额	2,136,306.19	0.00	2,136,306.19
(1) 处置	2,136,306.19	0.00	2,136,306.19
4、期末余额	30,110,388.34	0.00	30,110,388.34
四、账面价值		-	-
1、期末账面价值	3,423,714,642.65	1,071,855,481.54	4,495,570,124.19
2、年初账面价值	2,920,501,456.77	1,088,701,395.92	4,009,202,852.69

注 1：本公司投资性房地产按成本模式进行计量。

注 2：2017 年 1-6 月新增的累计折旧指本期除新购、自建以外增加投资性房地产转入的累计折旧额。

注 3：2017 年 1-6 月投资性房地产计提的折旧额为 86,505,016.16 元。

注 4：期末投资性房地产所有权或使用权受限情况详见附注六、52。

注 5：截至 2017 年 6 月 30 日，投资性房地产中未办理产权证明的原值为 97,331.24 万元，净值 80,581.28 万元，分别占投资性房地产期末账面原值比例为 17.07%，账面价值比例为 17.92%。部分为自建厂房、宿舍等，由于早期建造的物业报建及改建手续不规范，未办理规划和报批报建等手续，上述未办产权物业均属历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办。

## 12、固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	办公设备及其他	合计
一、账面原值						
1、年初余额	647,610,340.32	351,060,207.55	38,373,764.68	16,894,705.73	93,184,947.44	1,147,123,965.72
2、本期增加金额	1,090,203.81	930,861.67	502,371.40	4,489,457.71	967,632.07	7,980,526.66
(1) 购置	0.00	930,861.67	502,371.40	4,489,457.71	967,632.07	6,890,322.85
(2) 存货转入	1,090,203.81	0.00	0.00	0.00	0.00	1,090,203.81
3、本期减少金额	0.00	354,593.28	0.00	0.00	213,613.90	568,207.18
(1) 处置或报废	0.00	354,593.28	0.00	0.00	213,613.90	568,207.18
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	648,700,544.13	351,636,475.94	38,876,136.08	21,384,163.44	93,938,965.61	1,154,536,285.20
二、累计折旧	-	-	-	-	-	-
1、年初余额	114,550,974.99	283,447,338.44	34,119,019.09	15,762,801.14	68,400,647.93	516,280,781.59
2、本期增加金额	15,776,155.33	2,900,419.76	559,001.90	4,678,036.01	4,089,761.16	28,003,374.16
(1) 计提	15,776,155.33	2,900,419.76	559,001.90	4,678,036.01	4,081,829.38	27,995,442.38
(2) 新增	0.00	0.00	0.00	0.00	7,931.78	7,931.78
3、本期减少金额	7,905,270.24	336,047.54	0.00	0.00	149,552.21	8,390,869.99
(1) 处置或报废	7,905,270.24	336,047.54	0.00	0.00	149,552.21	8,390,869.99
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	122,421,860.08	286,011,710.66	34,678,020.99	20,440,837.15	72,340,856.88	535,893,285.76
三、减值准备						
1、年初余额	0.00	2,330,981.45	0.00	0.00	0.00	2,330,981.45

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	办公设备及其他	合计
2、本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 新增	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	0.00	2,330,981.45	0.00	0.00	0.00	2,330,981.45
四、账面价值						
1、期末账面价值	526,278,684.05	63,293,783.83	4,198,115.09	943,326.29	21,598,108.73	616,312,017.99
2、年初账面价值	533,059,365.33	65,281,887.66	4,254,745.59	1,131,904.59	24,784,299.51	628,512,202.68

注 1：2017 年 1-6 月新增的累计折旧指本期除新购、自建以外增加固定资产转入的累计折旧额。

注 2：2017 年 1-6 月计提折旧额为 27,995,442.38 元。

注 3：期末无暂时闲置的固定资产。

注 4：期末无通过融资租赁租入的固定资产。

注 5：期末无通过经营租赁租出的固定资产。

注 6：期末无持有待售的固定资产。

注 7：期末固定资产所有权或使用权受限情况详见附注六、52。

注 8：截至 2017 年 6 月 30 日，固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为 7,876.11 万元，净值 6,232.03 万元，分别占固定资产期末账面原值比例 6.82%，账面价值比例 10.11%。上述未办产权物业均属历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办。

### 13、在建工程

#### (1) 在建工程基本情况

项目	期末余额			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
金帝项目生产设备	1,357,061.54	1,357,061.54	0.00	1,357,061.54	1,357,061.54	0.00

#### (2) 在建工程项目变动情况

项目名称	年初余额	本期增加金额	本期其他减少金额	期末余额	减值准备	账面价值
金帝项目生产设备	1,357,061.54	0.00	0.00	0.00	1,357,061.54	0.00

### 14、无形资产

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
一、账面原值				



项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
1、年初余额	57,540,056.01	29,877,208.57	2,420,000.00	89,837,264.58
2、本期增加金额	0.00	4,423,196.23	0.00	4,423,196.23
(1) 购置	0.00	4,423,196.23	0.00	4,423,196.23
3、本期减少金额	8,415,520.28	0.00	0.00	8,415,520.28
转为存货开发	8,415,520.28	0.00	0.00	8,415,520.28
4、期末余额	49,124,535.73	34,300,404.80	2,420,000.00	85,844,940.53
<b>二、累计摊销</b>				
1、年初余额	27,262,490.92	5,619,608.77	0.00	32,882,099.69
2、本期增加金额	374,944.38	2,998,427.40	0.00	3,373,371.78
(1) 计提	374,944.38	2,998,427.40	0.00	3,373,371.78
3、本期减少金额	3,647,171.77	0.00	0.00	3,647,171.77
(1) 转为存货开发	3,647,171.77	0.00	0.00	3,647,171.77
4、期末余额	23,990,263.53	8,618,036.17	0.00	32,608,299.70
<b>三、减值准备</b>				
1、年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2、本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>四、账面价值</b>				
1、期末账面价值	25,134,272.20	25,682,368.63	2,420,000.00	53,236,640.83
2、年初账面价值	30,277,565.09	24,257,599.80	2,420,000.00	56,955,164.89

注 1：本期无形资产的摊销额为 3,373,371.78 元。

注 2：其他主要为会员资格。

注 3：期末无形资产所有权或使用权受限情况详见附注六、52。

## 15、商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成	处置	
北京中粮万科房地产开发有限公司	12,802,182.18	0.00	0.00	12,802,182.18
长沙观音谷房地产开发有限公司	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并 形成	处置	
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	75,644,600.00	0.00	0.00	75,644,600.00
成都天泉置业有限责任公司	57,780,348.81	0.00	0.00	57,780,348.81
上海加来房地产开发有限公司	13,914,186.80	0.00	0.00	13,914,186.80
合计	160,974,043.80	0.00	0.00	160,974,043.80

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
成都天泉置业有限责任公司	13,340,375.78	0.00	0.00	13,340,375.78

注：经测试，本公司商誉本期未发生减值。

16、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
出租资产维修、装饰工程	1,689,940.98	0.00	372,652.33	0.00	1,317,288.65
回迁房地产人防使用费	4,242,203.58	0.00	121,785.00	0.00	4,120,418.58
租入固定资产装修费	7,406,788.34	0.00	1,072,651.34	0.00	6,334,137.00
其他	201,426.30	485,827.99	152,903.20	0.00	534,351.09
合计	13,540,359.20	485,827.99	1,719,991.87	0.00	12,306,195.32

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	期末余额		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
资产减值准备	60,692,004.57	15,170,453.17	51,755,563.35	12,865,867.61
计提未缴纳的土地增值税（注1）	508,260,774.97	127,065,193.74	507,530,267.44	126,882,566.86
超过税前扣除限额的未支付工程款（注2）	229,516,122.89	57,379,030.73	445,428,348.64	111,357,087.16
可抵扣亏损	582,895,993.43	145,723,998.36	603,580,266.40	150,895,066.60
内部交易未实现利润（注3）	1,322,367,714.98	330,591,928.75	1,147,977,998.36	286,994,499.59
计提未支付销售费用	2,355,889.26	588,972.33	0.00	0.00
其他	2,678,342.91	669,585.71	7,343,935.88	1,835,983.97
合计	2,708,766,843.01	677,189,162.79	2,763,616,380.07	690,831,071.79

(2) 递延所得税负债明细

项目	期末余额		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
存货应纳税暂时性差异	520,974,515.44	130,243,628.86	524,035,033.08	131,008,758.27

注 1: 根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的清算条件, 计提的土地增值税未上缴部分对所得税的影响确认了递延所得税资产。

注 2: 超过税前扣除限额的未支付工程款是完工产品中未支付的款项, 因与资产的计税基础不一致产生的可抵扣暂时性差异, 按照准则的规定确认递延所得税资产。

注 3: 内部交易未实现的利润是集团公司内部之间进行商品购销活动, 未实现对集团外的销售而产生的可抵扣暂时性差异, 按照准则的规定确认递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异:		
计提的资产减值准备	246,862,051.09	234,290,896.87
计提未缴纳的土地增值税	797,514,634.30	613,641,737.92
超过税前扣除限额的未支付工程款	6,857,612.41	12,544,334.58
可抵扣亏损	1,104,599,547.18	1,160,209,714.76
合计	2,155,833,844.98	2,020,686,684.13

注: 因未来期间正常的生产经营活动很可能无法产生足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异, 故尚有部分可抵扣暂时性差异未确认相应的递延所得税资产。

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	年初余额
2017 年	16,117,592.71	5,732,300.55
2018 年	62,615,742.38	140,796,192.26
2019 年	369,284,795.57	406,245,770.85
2020 年	133,543,276.18	147,284,894.68
2021 年	302,713,849.83	460,150,556.42
2022 年	220,324,290.51	0.00
合计	1,104,599,547.18	1,160,209,714.76

18、其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
委托贷款	1,397,145,000.00	1,244,145,000.00

**19、资产减值准备明细**

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回数	转销数	
坏账准备	125,799,493.10	51,541,828.13	8,210,002.00	3,491.51	169,127,827.72
存货跌价准备	124,312,229.60	0.00	0.00	34,986,422.51	89,325,807.09
投资性房地产减值准备	32,246,694.53	0.00	0.00	2,136,306.19	30,110,388.34
固定资产减值准备	2,330,981.45	0.00	0.00	0.00	2,330,981.45
在建工程减值准备	1,357,061.54	0.00	0.00	0.00	1,357,061.54
商誉减值准备	13,340,375.78	0.00	0.00	0.00	13,340,375.78
合计	299,386,836.00	51,541,828.13	8,210,002.00	37,126,220.21	305,592,441.92

**20、短期借款**

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
信用借款	5,125,000,000.00	5,125,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本公司本期不存在已逾期未偿还的短期借款。

**21、应付账款**

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
地价	41,066,953.90	0.00
工程款	3,633,740,929.71	4,657,353,784.21
工程保证金	372,782,157.58	163,295,139.42
销售佣金、广告费等	145,114,098.19	208,390,089.50
物业服务费	27,537,744.40	19,213,873.31
其他	8,428,490.15	35,452,441.90
合计	4,228,670,373.93	5,083,705,328.34

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建三局集团有限公司	185,911,561.09	工程尚未结算
中国建筑一局（集团）有限公司	106,190,607.30	工程尚未结算
望建（集团）有限公司	58,165,707.86	工程尚未结算
中国建筑第七工程局有限公司	40,902,488.42	工程尚未结算
合计	391,170,364.67	—

## 22、预收款项

### (1) 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
深圳中粮凤凰里	609,495,145.41	1,004,268,420.68
沈阳隆玺壹号	147,271,887.06	193,321,880.25
深圳一品澜山	34,442,678.00	35,268,540.00
天津中粮大道	1,312,867,110.60	1,292,924,648.00
北京长阳半岛	317,616,621.87	354,742,300.37
北京祥云国际	503,592,837.50	351,850,810.60
北京中粮瑞府	735,620,181.00	485,768,589.00
成都香榭丽都	5,053,203.00	4,272,203.00
成都中粮锦云	4,362,730.92	25,578,586.33
成都香颂丽都	42,364,946.44	8,866,081.00
成都中粮鸿云	728,004,771.00	1,748,021,444.00
成都祥云国际	57,285,744.95	35,249,429.95
成都祥云里	386,676,475.00	308,138,401.00
成都御岭湾	27,822,996.67	53,162,259.71
长沙北纬 28 度	450,786,861.48	298,269,392.21
南京中粮鸿云坊	1,707,735,019.00	1,665,477,161.00
南京中粮祥云	1,705,485,164.00	1,154,159,580.00
南京彩云居	38,000.00	59,000.00
杭州云涛名苑	22,532,526.89	7,712,522.89
杭州方圆府	11,967,077.94	3,754,055.89
烟台中粮朗云	23,837,947.00	49,943,566.00
上海南桥半岛	0.00	10,857,142.50
上海翡翠	26,157,642.87	81,190,633.87
深圳天悦壹号	2,731,341,614.00	1,341,676,288.00
深圳云景国际	3,458,710,391.00	2,808,834,685.00
苏州中粮祥云	1,240,552,621.00	761,397,184.00
物业服务费、租赁费	44,495,440.04	28,775,810.91
其他	22,169,893.65	25,298,722.13
合计	16,358,287,528.29	14,138,839,338.29

### (2) 账龄超过 1 年的大额预收款项未结转的原因

项目名称	金额	账龄	未结转的原因
------	----	----	--------

项目名称	金额	账龄	未结转的原因
北京中粮瑞府公租房	126,000,000.00	2-3 年	房屋尚未交付
北京恋爱阿拉丁文化传媒有限公司	22,379,316.00	2-3 年	房屋尚未交付
天津中粮大道	17,361,436.00	1-2 年	房屋尚未交付
中粮食品营销有限公司	15,931,882.71	1-2 年	尚未结算
上海翡翠	14,200,000.00	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	房屋尚未交付
合计	195,872,634.71	—	—

(3) 预收房款

项目名称	年初数	期末数	预计竣工时间	预售比例 (%)
天津中粮大道 D 地块	1,292,924,648.00	1,318,224,098.00	2018 年 6 月	100.00
深圳天悦壹号	1,341,676,288.00	2,731,341,614.00	2017 年 10 月	33.05
深圳云景国际 09 地块	1,777,593,165.00	3,143,296,339.00	2017 年 7 月	72.91
长沙北纬 28 度五期	121,973,242.00	416,241,237.00	2018 年 8 月	85.00
苏州中粮祥云国际一期	761,397,184.00	1,240,552,621.00	2018 年 2 月	39.00
南京中粮鸿云坊二期	1,653,226,762.00	1,694,326,762.00	2017 年 12 月	71.77
南京中粮祥云	1,154,159,580.00	1,705,485,164.00	2020 年 8 月	97.92
成都祥云里	308,138,401.00	386,676,475.00	2018 年 12 月	80.20
北京中粮瑞府（二期）	10,733,149.00	375,456,420.00	2017 年 9 月	32.00
北京祥云国际	351,850,810.60	503,592,837.50	2017 年 9 月	100.00
合计	8,773,673,229.60	13,515,193,567.50	—	—

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	157,176,519.22	200,228,985.64	286,386,567.70	71,018,937.16
二、离职后福利 -设定提存计划	776,205.48	18,850,681.82	18,948,954.65	677,932.65
三、辞退福利	4,154,319.25	664,924.70	2,698,617.79	2,120,626.16
四、一年内到期的 其他福利	0.00	77,678.00	77,678.00	0.00
合计	162,107,043.95	219,822,270.16	308,111,818.14	73,817,495.97

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴 和补贴	140,359,708.23	159,063,943.86	245,366,667.55	54,056,984.54

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2、职工福利费	0.00	4,598,997.88	4,598,997.88	0.00
3、社会保险费	193,252.92	10,642,332.21	10,551,242.17	284,342.96
其中：医疗保险费	161,490.74	9,532,377.29	9,448,670.44	245,197.59
工伤保险费	23,164.75	417,773.67	416,410.14	24,528.28
生育保险费	8,597.43	692,181.25	686,161.59	14,617.09
4、商业保险	0.00	6,253,755.00	6,253,755.00	0.00
5、住房公积金	1,019,467.90	14,545,938.78	14,772,671.10	792,735.58
6、工会经费	6,901,600.12	2,896,937.42	4,010,572.07	5,787,965.47
7、职工教育经费	8,702,490.05	1,990,520.37	596,101.81	10,096,908.61
8、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
9、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
10、非货币性福利	0.00	236,560.12	236,560.12	0.00
合计	157,176,519.22	200,228,985.64	286,386,567.70	71,018,937.16

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	579,429.22	18,189,783.20	18,289,822.99	479,389.43
2、失业保险费	196,776.26	660,898.62	659,131.66	198,543.22
3、企业年金	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	776,205.48	18,850,681.82	18,948,954.65	677,932.65

注：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，并按公司相关规定向该等计划缴存费用。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

24、应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	182,354,702.61	125,973,729.06
企业所得税	213,411,183.91	534,438,091.87
个人所得税	2,038,969.59	2,518,833.30
城市维护建设税	1,123,216.70	3,308,027.32
教育费附加	3,768,739.18	6,001,222.04
地方教育费附加	908,905.99	1,051,081.98
土地增值税	2,541,067,351.37	2,626,472,986.40
印花税	453,975.49	3,474,583.24
房产税	6,776,098.39	7,276,475.12

项目	期末余额	年初余额
土地使用税	2,686,570.36	3,145,117.50
其他	316,891.51	781,308.95
合计	2,954,906,605.10	3,314,441,456.78

## 25、应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	36,183,246.38	46,858,131.53
企业债券利息	157,583,333.26	64,323,333.28
短期借款应付利息	6,751,562.36	7,515,885.26
一年内到期的长期借款利息	28,851,094.41	1,450,454.23
合计	229,369,236.41	120,147,804.30

## 26、应付股利

单位名称	期末余额	年初余额
社会公众股	1,060,928.40	1,060,928.40
深圳发展银行股份有限公司	103,125.00	103,125.00
深圳市桥头股份合作公司	381,641.07	381,641.07
深圳天久实业有限公司	1,875.00	1,875.00
长沙中联重工科技发展股份有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00
深圳市宝安三联有限公司工会委员会	47,384.73	47,384.73
合计	12,094,954.20	12,094,954.20

## 27、其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
保证金及押金	207,263,372.91	190,521,567.64
代收代付款	207,326,253.11	214,306,578.37
往来款	2,259,597,404.95	1,018,938,206.68
诚意金	125,274,243.88	131,969,009.21
补偿款及违约金	1,676,514.72	2,401,677.60
其他	41,018,570.78	34,418,921.39
合计	2,842,156,360.35	1,592,555,960.89

### (2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

债权人名称	所欠金额	账龄	未偿还的原因
北京名都房地产开发有限公司	255,558,333.32	3 年以上	往来款尚未支付



债权人名称	所欠金额	账龄	未偿还的原因
北京中粮万科置业有限公司	201,526,819.43	3 年以上	往来款尚未支付
广州市鹏万房地产有限公司	200,753,356.58	3 年以上	往来款尚未支付
北京万科企业有限公司	107,757,292.17	1-2 年	往来款尚未支付
东莞市万科建筑技术研究有限公司	41,747,932.36	1-2 年	往来款尚未支付
合计	807,343,733.86	—	—

(3) 金额较大的账龄 1 年以内其他应付款情况

债权人名称	金额	内容
北京首都开发股份有限公司	564,062,649.82	往来款
裕传有限公司	392,690,850.40	往来款
福建利大家食品有限公司（注 1）	206,000,000.00	资产转让款
万科商业资产运营发展（北京）有限公司	5,983,765.57	往来款
北京名都房地产开发有限公司	5,467,708.32	往来款
合计	1,174,204,974.11	—

注 1: 本公司之子公司中粮金帝食品（深圳）有限公司与福建利大家食品有限公司 2017 年 1 月 19 日签订实物资产交易合同, 将其部分的存货、固定资产及无形资产出售, 截至 2017 年 6 月 30 日资产尚未全部移交, 暂收到对方支付交易价款 20,600.00 万元。

28、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	3,104,375,000.00	2,251,122,417.54

(2) 1 年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款类别

项目	期末余额	年初余额
质押借款	100,000,000.00	300,000,000.00
抵押借款	694,375,000.00	1,161,122,417.54
信用借款	510,000,000.00	710,000,000.00
保证借款	1,800,000,000.00	80,000,000.00
合计	3,104,375,000.00	2,251,122,417.54

② 1 年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款	借款	利率	币种	期末数	年初数
	起始日	终止日				
建设银行深圳分行	2015.1.30	2018.1.30	5.23%	人民币	350,000,000.00	0.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率	币种	期末数	年初数
建设银行沈阳大东支行	2014.12.31	2017.04.27	4.75%	人民币	0.00	600,000,000.00
建信信托有限责任公司	2016.3.25	2018.3.25	6.00%	人民币	1,800,000,000.00	0.00
建设银行成都第九支行	2014.2.21	2017.2.20	6.46%	人民币	0.00	80,000,000.00
农业银行光华支行	2014.3.31	2017.3.30	7.00%	人民币	0.00	88,000,000.00
中信银行成都武侯支行	2014.6.24	2017.6.24	7.16%	人民币	0.00	94,624,503.51
中信银行深圳宝安支行	2014.6.24	2017.6.23	7.16%	人民币	0.00	378,497,914.03
招商银行成都益州大道支行	2014.5.27	2017.5.26	7.28%	人民币	0.00	200,000,000.00
中信银行武侯支行	2015.4.30	2018.4.30	6.61%	人民币	137,750,000.00	0.00
中信银行深圳宝安支行	2015.5.4	2018.4.30	6.61%	人民币	206,625,000.00	0.00-
上海景时南科投资中心 (有限合伙)/农业银行 上海市分行	2015.11.20	2017.11.19	8.50%	人民币	100,000,000.00	300,000,000.00
深圳汇金壹号投资合伙 企业(有限合伙)/中信 银行深圳分行	2015.8.4	2017.8.3	9.50%	人民币	360,000,000.00	360,000,000.00
深圳汇金壹号投资合伙 企业(有限合伙)/中信 银行深圳分行	2015.12.16	2017.12.15	9.50%	人民币	150,000,000.00	150,000,000.00
合计	—	—	—	—	3,104,375,000.00	2,251,122,417.54

## 29、长期借款

### (1) 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款（注 1）	1,038,100,000.00	574,000,000.00
抵押借款（注 2）	4,576,959,226.19	4,108,765,603.93
保证借款	6,373,140,000.00	6,854,000,000.00
信用借款	1,285,840,000.00	1,488,420,000.00
合计	13,274,039,226.19	13,025,185,603.93

注 1:

1、2016 年 9 月 8 日，本公司与中国银行股份有限公司深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 36,600.00 万元，质押物为中粮食品金帝（深圳）有限公司 100% 股权。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 35,100.00 万元。

2、2016 年 7 月 28 日，本公司之孙公司成都怡悦置业有限公司委托上海景时宾华投资中心（有限合伙）与中国农业银行股份有限公司成都光华支行签订 2 年期贷款合同，贷款金额 10,000.00 万元，质押物为中粮地产成都有限公司持有成都怡悦置业有限公司 51% 的股权，报告期内暂未完成质押登记。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 10,000.00 万元。

3、2016 年 8 月 8 日，本公司之孙公司成都怡悦置业有限公司委托上海景时宾华投资中心（有限合伙）与中国农业银行股份有限公司成都光华支行签订 2 年期贷款合同，贷款金额 9,600.00 万元，质押物为中粮地产成都有限公司持有成都怡悦置业有限公司 51%的股权，报告期内暂未完成质押登记。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 9,600.00 万元。

4、2016 年 1 月 5 日，本公司之子公司中粮祥云置业（苏州）有限公司与恒丰银行股份有限公司苏州分行、深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）签订 3 年期委托贷款合同，贷款金额 67,950.00 万元，质押物为股权质押。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 6,110.00 万元。

5、2014 年 10 月 16 日，本公司之子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与中信银行深圳分行签订 4 年期并购贷款合同，贷款金额 43,000.00 万元，质押物为深圳市锦峰城房地产开发有限公司 51.00%股权，中粮地产（集团）股份有限公司担保。截止 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 43,000.00 万元。

注 2:

1、2013 年 3 月 29 日，本公司与中国银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 19,600.00 万元，抵押物为深圳国际交易广场第 34、35 层写字楼。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 15,350.00 万元。

2、2010 年 4 月 2 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 33,000.00 万元，抵押物为本公司持有型物业。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 10,200.00 万元。

3、2013 年 4 月 26 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 18,000.00 万元，抵押物为中粮地产集团中心一栋。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 13,650.00 万元。

4、2015 年 7 月 29 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 60,000.00 万元，抵押物为中粮凤凰里项目用地。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 60,000.00 万元。

5、2015 年 8 月 5 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 30,000.00 万元，抵押物为中粮凤凰里项目用地。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 29,700.00 万元。

6、2017 年 4 月 21 日，本公司之子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司与中国建设银行股份有限公司沈阳大东支行续签 2 年期固定资产贷款合同，贷款金额 50,000.00 万元，抵押物为沈阳市皇姑区黄河北大街西侧“中粮航院”4.1 期房地产项目在建工程及分摊的出让国有建设用地使用权（沈阳国用（2011 出）第 0067 号）。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 50,000.00 万元。

7、2016 年 7 月 20 日，本公司之孙公司中粮祥云置业南京有限公司与中信银行股份有限公司南京分行签订 3 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额 2,000.00 万元，抵押物为祥

云 A 地块国有土地使用权。截至 2017 年 06 月 30 日贷款本金余额为 1,900.00 万元。

8、2016 年 6 月 8 日，本公司之孙公司中粮祥云置业南京有限公司与中信银行股份有限公司南京分行签订 3 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额 30,000.00 万元，抵押物为祥云 A 地块国有土地使用权。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 2,900.00 万元。

9、2017 年 4 月 25 日，本公司之孙公司中粮祥云置业南京有限公司与中信银行股份有限公司南京分行签订 3 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额 3,000.00 万元，抵押物为祥云 A 地块国有土地使用权。截至 2017 年 06 月 30 日贷款本金余额为 3,000.00 万元。

10、2017 年 6 月 28 日，本公司之孙公司中粮祥云置业南京有限公司与中信银行股份有限公司南京分行签订 3 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额为 5,000.00 万元，抵押物为国有土地使用权祥云 A 地块。截至 2017 年 06 月 30 日贷款本金余额为 5,000.00 万元。

11、2010 年 3 月 22 日，本公司之子公司深圳市宝安福安实业有限公司与中国建设银行深圳市分行签订 10 年期贷款合同，贷款金额为 23,000.00 万元，抵押物为福安公司名下房屋、土地使用权（抵 2009 房 0468 集团 R）。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 9,500.00 万元。

12、2009 年 6 月 30 日，本公司之子公司深圳市宝安三联有限公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订 10 年期抵押贷款合同，贷款金额 10,000.00 万元，抵押物为深圳市宝安区三联有限公司所持有的商用物业（抵 2009 商 469010R）。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 2,350.00 万元。

13、2017 年 2 月 27 日，本公司之孙公司上海悦鹏置业发展有限公司与中国建设银行股份有限公司上海第五支行签订 3 年期的抵押贷款合同，贷款金额 80,000.00 万元，抵押物为奉贤区江海镇 12 街坊 16/5 丘的沪房地奉字（2012）第 000947 号的土地。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 7,200.00 万元。

14、2016 年 4 月 8 日，本公司之子公司中粮祥云置业（苏州）有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签订 3 年期抵押借款合同，贷款金额 40,000.00 万元，抵押物为本公司的土地使用权。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 140,143,904.69 元。

15、2016 年 4 月 8 日，本公司之子公司中粮祥云置业（苏州）有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行、上海置华投资中心（有限合伙）签订 3 年期委托贷款合同，贷款金额 80,000.00 万元，抵押物为本公司的土地使用权。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 70,000.00 万元。

16、2013 年 6 月 8 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司朝阳支行签订 10 年期抵押贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元，抵押物为房山区长阳镇起步区 5 号地 10 地块国有土地使用权（京房国用（2013 出）第 00111 号）及在建工程。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 446,323,654.50 元。

17、2015 年 3 月 9 日，本公司之孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司与中信银行北苑支行签订 5 年期抵押贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元，抵押物为孙河一期、二期对

应土地使用权及上附在建工程。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 38,300.00 万元。

18、2016 年 12 月 12 日，本公司之孙公司中粮地产投资（北京）有限公司与中国工商银行股份有限公司亚运村支行签订 15 年期固定资产支持融资借款合同，贷款金额 130,000.00 万元，抵押物为后沙峪祥云小镇 18 栋商业物业。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 379,991,667.00 元。

19、2016 年 12 月 28 日，本公司之孙公司成都怡悦置业有限公司与农业银行成都成华支行签订抵押借款协议，借款期限为三年，借款金额为 42,000.00 万元人民币，抵押物为怡悦项目土地使用权（土地使用权证：成国用【2016】第 215 号），中粮地产（集团）股份有限公司提供担保（保证合同：51100120160093590）。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 42,000.00 万元。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	币种	期末数	年初数
上海置华投资中心/中国银行	2016.3.17	2019.3.17	6.0000	RMB	700,000,000.00	800,000,000.00
农业银行深圳宝安支行	2015.7.29	2020.7.28	4.9875	RMB	600,000,000.00	600,000,000.00
建设银行沈阳大东支行	2017.4.21	2019.4.20	4.7500	RMB	500,000,000.00	0.00
农业银行成都成华支行	2016.12.14	2019.12.13	4.5125	RMB	420,000,000.00	100,000,000.00
中信银行北京北苑支行	2016.3.25	2018.3.25	6.0000	RMB	383,000,000.00	383,000,000.00
合计	—	—	—	—	2,603,000,000.00	1,883,000,000.00

30、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	年初余额
2015 中期票据	598,960,003.29	598,463,681.44
08 中粮债	1,197,649,071.29	1,196,690,587.00
15 中粮 01	1,985,228,810.20	1,983,057,305.68
合计	3,781,837,884.78	3,778,211,574.12

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
2015 中期票据	600,000,000.00	2015.7.21	3 年	600,000,000.00	598,463,681.44
08 中粮债	1,200,000,000.00	2008.8.25	10 年	1,200,000,000.00	1,196,690,587.00
15 中粮 01	2,000,000,000.00	2015.8.17	5 年	2,000,000,000.00	1,983,057,305.68
小计	3,800,000,000.00	—	—	3,800,000,000.00	3,778,211,574.12
减：一年内到期部分期末余额	0.00	—	—	0.00	0.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
合计	3,800,000,000.00	—	—	3,800,000,000.00	3,778,211,574.12

续表

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2015 中期票据	0.00	12,900,000.00	496,321.85	0.00	598,960,003.29
08 中粮债	0.00	36,360,000.00	958,484.29	0.00	1,197,649,071.29
15 中粮 01	0.00	43,999,999.98	2,171,504.52	0.00	1,985,228,810.20
小计	0.00	93,259,999.98	3,626,310.66	0.00	3,781,837,884.78
减：一年内到期 部分期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	93,259,999.98	3,626,310.66	0.00	3,781,837,884.78

注：本公司无一年内到期的应付债券。

### 31、政府补助

#### 1、本期初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际 收到
		递延收益	冲减资产账 面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本 费用	
政府对事业单位的补 贴	84,716.15	0.00	0.00	0.00	0.00	84,716.15	0.00	是
税收奖励	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,000.00	0.00	是
宝安区科技创新载体 认定补贴项目	1,500,000.00	0.00	0.00	1,500,000.00	0.00	0.00	0.00	是
宝安区投资推广重点 园区产业集聚奖励	800,000.00	0.00	0.00	800,000.00	0.00	0.00	0.00	是
合计	2,404,716.15	0.00	0.00	2,300,000.00	0.00	104,716.15	0.00	—

#### 2、计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
政府对事业单位的补贴	与收益相关	0.00	84,716.15	0.00
税收奖励	与收益相关	0.00	20,000.00	0.00
宝安区科技创新载体认定补贴项目	与收益相关	0.00	0.00	0.00
宝安区投资推广重点园区产业集聚奖励	与收益相关	0.00	0.00	0.00
合计	—	0.00	104,716.15	0.00

### 32、递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
递延租金收入	1,255,000,644.73	45,892,534.00	17,087,777.30	1,283,805,401.43	按照租赁期分期确认租赁收入
政府补助	0.00	2,300,000.00	0.00	2,300,000.00	—
合计	1,255,000,644.73	48,192,534.00	17,087,777.30	1,286,105,401.43	—

### 33、股本

项目	年初数	本期增减变动 (+/-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
<b>一、有限售条件股份</b>							
1.国家持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.国有法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他内资持股	11,517.00	0.00	0.00	0.00	-2,879.00	-2879.00	8,638.00
其中：境内法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境内自然人持股	11,517.00	0.00	0.00	0.00	-2,879.00	-2879.00	8,638.00
4.外资持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：境外法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
有限售条件股份合计	11,517.00	0.00	0.00	0.00	-2,879.00	-2879.00	8,638.00
<b>二、无限售条件股份</b>							
1.人民币普通股	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	+2,879.00	2,879.00	1,813,722,958.00
2.境内上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.境外上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件股份合计	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	+2,879.00	2,879.00	1,813,722,958.00
<b>三、股份总数</b>	<b>1,813,731,596.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,813,731,596.00</b>

### 34、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	75,543,120.73	0.00	75,543,120.73	0.00
其他资本公积	46,377,983.67	0.00	46,377,983.67	0.00
合计	121,921,104.40	0.00	121,921,104.40	0.00

注：资本公积本期减少 121,921,104.40 元，中粮地产（北京）有限公司收购少数股东持有的北京正德兴合房地产开发有限公司（以下简称“正德兴合”）49%股权，支付的对价与新增持股比例计算应享有正德兴合收购日可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积。

### 35、其他综合收益

项目	年初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	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			
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	14,434,739.87	5,035,212.09	0.00	0.00	5,035,212.09	0.00	19,469,951.96	
可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
外币财务报表折算差额	14,434,739.87	5,035,212.09	0.00	0.00	5,035,212.09	0.00	19,469,951.96	
其他综合收益合计	14,434,739.87	5,035,212.09	0.00	0.00	5,035,212.09	0.00	19,469,951.96	

### 36、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,181,819,649.50	0.00	121,997,862.70	1,059,821,786.80

注 1：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

注 2：法定盈余公积本期减少 121,997,862.70 元，中粮地产（北京）有限公司收购少数股东持有的北京正德兴合房地产开发有限公司（以下简称“正德兴合”）49%股权，支付的代价与新增持股比例计算应享有正德兴合收购日可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积，资本公积不足冲减，冲减盈余公积 121,997,862.70 元。

### 37、未分配利润

项目	本期数	上年数	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	2,760,220,650.90	2,957,375,172.15	
调整年初未分配利润合计数	0.00	-165,871,822.84	
调整后年初未分配利润	2,760,220,650.90	2,791,503,349.31	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	155,300,867.83	720,153,948.48	
其他调整因素	0.00	0.00	



项目	本期数	上年数	提取或分配比例
减：提取法定盈余公积	0.00	249,645,821.95	
提取任意盈余公积	0.00	0.00	
提取一般风险准备	0.00	0.00	
应付普通股股利	72,549,263.84	72,549,263.84	
转作股本的普通股股利	0.00	0.00	
其他	0.00	429,241,561.10	
期末未分配利润	2,842,972,254.89	2,760,220,650.90	

### 38、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入、营业成本

项目	本期发生数	上期发生数
主营业务收入	4,506,503,324.36	6,032,496,834.74
其他业务收入	81,343,038.43	165,636,936.34
营业收入合计	4,587,846,362.79	6,198,133,771.08
主营业务成本	2,979,587,318.08	4,091,404,820.13
其他业务成本	57,224,461.54	89,023,525.11
营业成本合计	3,036,811,779.62	4,180,428,345.24

#### (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：商品房销售	4,174,891,148.34	2,782,715,115.51	5,748,323,816.30	3,910,702,896.63
房屋租赁	257,527,093.51	106,412,510.62	210,907,097.60	97,780,095.79
物业管理	74,085,082.51	90,459,691.95	73,265,920.84	82,921,827.71
合计	4,506,503,324.36	2,979,587,318.08	6,032,496,834.74	4,091,404,820.13

#### (3) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例%
成都御岭湾三期 B 标 699	62,390,476.17	1.36
中粮瑞府一期 16 号楼-103	55,208,936.19	1.20
中粮瑞府一期 15 号楼-105	49,224,739.05	1.07
中粮瑞府一期 15 号楼-101	49,200,216.62	1.07
中粮瑞府一期 15 号楼-103	48,595,198.42	1.06
合计	264,619,566.45	5.76

### 39、税金及附加

项目	本期发生数	上期发生数	计缴标准
营业税	64,019,462.92	294,286,074.08	详见附注五
城市维护建设税	20,546,859.21	18,467,900.64	
教育费附加	9,739,343.40	12,322,345.91	
地方教育费附加	5,546,438.13	3,693,735.42	
土地增值税	265,120,372.41	297,784,757.25	
房产税	30,218,257.72	24,436.49	
土地使用税	4,335,916.42	0.00	
车船使用税	316,439.10	0.00	
印花税	5,924,550.46	108,756.60	
其他	323,906.22	22,844,826.74	
合计	406,091,545.99	649,532,833.13	

### 40、销售费用

项目	本期发生数	上期发生数
销售现场费	35,412,873.00	18,311,961.27
广告宣传费	36,810,489.68	38,870,926.05
销售代理费	44,808,102.18	101,286,508.19
物业服务费	3,441,651.79	6,633,280.12
职工薪酬	17,417,677.32	20,806,909.39
其他	10,125,855.33	26,170,869.15
合计	148,016,649.30	212,080,454.17

### 41、管理费用

项目	本期发生数	上期发生数
职工薪酬	77,825,879.71	79,893,751.67
行政办公费	29,216,579.16	28,294,146.45
折旧、摊销	14,775,328.00	11,284,039.17
中介咨询费	7,569,466.86	5,216,207.59
税金	0.00	12,254,000.27
离职员工安置费	161,978.52	0.00
其他	1,588,175.25	5,882,561.14
合计	131,137,407.50	142,824,706.29

### 42、财务费用

项目	本期发生数	上期发生数
----	-------	-------

项目	本期发生数	上期发生数
利息支出	365,102,335.10	301,283,081.73
减：利息收入	229,650,703.52	50,373,323.72
汇兑损益	2,130,355.16	30,542.56
银行手续费	14,523,833.56	25,952,397.52
其他	121,698.11	18,928.78
合计	152,227,518.41	276,911,626.87

#### 43、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	43,331,826.13	11,131,760.65
存货跌价损失	0.00	2,314,127.35
固定资产减值损失	0.00	0.00
在建工程减值损失	0.00	1,357,061.54
合计	43,331,826.13	14,802,949.54

#### 44、投资收益

##### (1) 投资收益项目明细

项目	本期发生数	上期发生数
成本法核算的可供出售金融资产投资收益	2,400,000.00	3,750,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-17,406,362.59	9,279,509.95
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	0.00	0.00
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	0.00
合营企业委托贷款收益	22,109,717.10	0.00
合计	7,103,354.51	13,029,509.95

##### (2) 按成本法核算的可供出售金融资产收益

被投资单位名称	本期发生数	上期发生数	本期比上期 增减变动的原因
上海中城联盟投资管理公司	2,400,000.00	3,750,000.00	被投资方净利润变动

##### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生数	上期发生数	本期比上期 增减变动原因
北京中粮万科置业有限公司	1,994,857.49	4,316,320.42	被投资方净利润减少
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	1,569,884.20	5,866,166.86	被投资方净利润减少
广州市鹏万房地产有限公司	797,642.75	863,312.26	被投资方净利润减少

被投资单位名称	本期发生数	上期发生数	本期比上期 增减变动原因
深圳凯莱物业管理有限公司	63,200.62	93,179.98	被投资方净利润减少
北京悦恒置业有限公司	-2,599,537.79	-1,859,469.57	被投资方净利润减少
北京星华智本投资有限公司	-1,034,030.05	0.00	上期未发生
北京恒合悦兴置业有限公司	-962,475.64	0.00	上期未发生
上海众承房地产开发有限公司	-42,056.60	0.00	上期未发生
北京稻香四季房地产开发有限公司	-941,734.23	0.00	上期未发生
北京正德丰泽房地产开发有限公司	-55.50	0.00	上期未发生
杭州良悦置业有限公司	-306,513.45	0.00	上期未发生
上海置悦实业有限公司	-217,239.37	0.00	上期未发生
深圳中益长昌投资有限公司	-15,728,305.02	0.00	上期未发生
合计	-17,406,362.59	9,279,509.95	—

#### 45、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,557.18	442,686.41	1,557.18
其中：固定资产处置利得	1,557.18	442,686.41	1,557.18
政府补助	104,716.15	0.00	104,716.15
违约金	1,186,638.53	1,733,333.33	1,186,638.53
个税手续费	60,637.53	39,168.59	60,637.53
罚款及滞纳金收入	706,045.98	1,604,016.74	706,045.98
其他	4,079,651.34	1,255,336.97	4,079,651.34
合计	6,139,246.71	5,074,542.04	6,139,246.71

#### 46、营业外支出

项目	本期发生数	上期发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	957,080.49	78,721.17	957,080.49
其中：固定资产处置损失	957,080.49	78,721.17	957,080.49
滞纳金	0.00	20.47	0.00
对外捐赠	760,000.00	0.00	760,000.00
赔款及违约金	3,045,404.05	629,922.80	3,045,404.05
其他	206,295.50	110,637.88	206,295.50
合计	4,968,780.04	819,302.32	4,968,780.04

#### 47、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

项目	本期发生数	上期发生数
----	-------	-------

项目	本期发生数	上期发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	293,147,360.58	347,862,862.10
递延所得税调整	12,876,779.59	-126,430,057.52
合计	306,024,140.17	221,432,804.58

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	678,503,457.02
按法定/适用税率计算的所得税费用	169,625,864.25
子公司适用不同税率的影响	-6,509.04
调整以前期间所得税的影响	7,274,499.58
非应税收入的影响	-5,020,856.79
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,470,525.96
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-15,511,837.84
本期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	145,192,454.05
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	0.00
所得税费用	306,024,140.17

48、其他综合收益

详见附注六、35。

49、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
代收款项	92,514,422.57	38,760,583.38
押金、保证金	20,205,688,774.59	4,052,663,952.00
收到的联营、合营公司款项	862,265,682.02	2,838,194.00
收到的集团外部单位往来款及其他	3,574,252,529.01	274,653,117.27
合计	24,734,721,408.19	4,368,915,846.65

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
支付的保证金、押金、备用金	22,780,512,452.62	5,218,630,820.23
支付的与经营活动有关的费用支出	304,932,146.57	273,866,364.27
支付的联营、合营公司款项	3,141,032,375.00	185,159,829.84
支付的集团外部单位往来款及其他	3,554,642,166.60	997,018,921.55
合计	29,781,119,140.79	6,674,675,935.89

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
发债保函手续费	12,000,000.00	12,000,000.00
银行顾问费	8,976,200.00	19,957,500.00
收购少数股东股权支付的现金	603,823,700.00	0.00
合计	624,799,900.00	31,957,500.00

50、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额	上期金额
<b>i. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	372,479,316.85	517,404,800.93
加：资产减值准备	43,331,826.13	14,802,949.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	114,508,390.32	88,466,783.29
无形资产摊销	3,373,371.78	1,530,425.97
长期待摊费用摊销	1,719,991.87	1,440,340.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	955,523.31	-385,775.47
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	0.00	21,810.23
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“－”号填列）	365,102,335.10	327,240,581.73
投资损失（收益以“－”号填列）	-7,103,354.51	-13,029,509.95
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	13,641,909.00	-128,454,369.30
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	765,129.41	-6,997,283.93
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,336,089,741.76	788,981,686.26
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-6,411,947,986.14	-1,944,013,360.74
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,662,807,399.22	1,977,352,688.99
其他	0.00	0.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,176,455,889.42</b>	<b>1,624,361,767.62</b>
<b>① 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	1,585,456,006.84	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>② 现金及现金等价物净变动情况:</b>		

项目	本期金额	上期金额
现金的期末余额	7,948,471,424.72	12,413,333,927.43
减：现金的年初余额	13,499,119,510.56	9,583,387,160.63
加：现金等价物的期末余额	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	-5,550,648,085.84	2,829,946,766.80

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

本公司 2017 年 1-6 月未取得子公司。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

本公司 2017 年 1-6 月未取得处置子公司现金。

(4) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金		
其中：库存现金	1,347,102.58	458,039.73
可随时用于支付的银行存款	7,947,124,322.14	13,483,138,314.53
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	15,523,156.30
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、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
三、期末现金及现金等价物余额	7,948,471,424.72	13,499,119,510.56
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	122,387,282.32	123,575,439.20

注：期末现金及现金等价物余额中不含使用受限制的现金和现金等价物。

### 51、所有者权益变动表项目注释

本期所有者权益变动中“其他”项主要为资本公积、盈余公积变动。中粮地产（北京）有限公司收购少数股东持有的北京正德兴合房地产开发有限公司（以下简称“正德兴合”）49%股权，支付的对价与新增持股比例计算应享有正德兴合收购日可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积，资本公积不足冲减，冲减盈余公积。详见本附注“六、34、资本公积；36、盈余公积”。

### 52、所有权或使用权受限制的资产

项目	年初账面价值	期末账面价值	受限原因
货币资金	123,575,439.20	122,387,282.32	主要是回迁安置房建设基金
存货	11,187,001,964.36	6,186,719,328.78	长期借款/一年内到期的非流

项目	年初账面价值	期末账面价值	受限原因
			动负债抵押
投资性房地产	1,512,610,227.35	2,772,633,766.79	长期借款抵押
固定资产	274,243,050.01	270,634,761.08	长期借款抵押
合计	13,097,430,680.92	9,352,375,138.97	—

### 53、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
库存现金：			
其中：港币	3,776.88	0.87	3,278.03
银行存款：			
其中：港币	10,702,421.55	0.87	9,288,845.71
美元	65,879.15	6.77	446,291.72

## 七、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

本公司本期未发生非同一控制下企业合并。

### 2、同一控制下企业合并

本公司本期未发生同一控制下企业合并。

### 3、反向购买

本公司本期未发生反向购买。

### 4、处置子公司

本期本公司未发生处置子公司情形。

### 5、其他原因的合并范围变动

本期新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
上海世而房地产开发有限公司	设立	100.00
天津市中辰朝华置业有限公司	设立	100.00
上海世斯房地产开发有限公司	设立	100.00
上海世良房地产咨询有限公司	设立	100.00
上海玥世企业管理咨询有限公司	设立	100.00

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子（孙）公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子（孙）公司名称	主要经	注册地	业务性质	持股比例（%）	取得方式
----------	-----	-----	------	---------	------



	营地			直接	间接	
子公司：						
1、中粮地产集团深圳贸易有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	83.33	16.67	设立
2、中粮地产集团深圳工人服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.09	9.91	设立
3、中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.00	10.00	设立
4、中粮地产集团深圳工业发展有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	80.00	20.00	设立
5、深圳鹏丽陶瓷有限公司	深圳	深圳	工业生产	68.40	21.60	设立
6、深圳市宝安三联有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	74.04	0.00	设立
7、深圳市宝安福安实业有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	56.52	0.00	设立
8、华高置业有限公司	香港	香港	商业贸易	100.00	0.00	设立
9、中粮地产集团深圳物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	93.97	6.03	设立
10、深圳中粮地产物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00	0.00	设立
11、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	0.00	设立
12、中粮地产发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	0.00	设立
13、长沙中粮地产投资有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00	0.00	设立
14、中粮地产成都有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	设立
15、成都天泉置业有限责任公司	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下 企业合并
16、中粮地产南京有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	0.00	设立
17、苏源集团江苏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	90.00	0.00	同一控制下 企业合并
18、杭州易筑房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
19、杭州鸿悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
20、中粮地产（上海）有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	0.00	设立
21、上海加来房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00	0.00	同一控制下 企业合并
22、中粮地产（北京）有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	0.00	设立
23、天津粮滨投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00	0.00	设立
24、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	65.00	0.00	设立
25、中粮祥云置业（苏州）有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51.00	0.00	设立
26、中粮地产（天津）有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	0.00	设立
27、中粮房地产开发（杭州）有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
28、烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下 企业合并
29、中粮天悦地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
孙公司：						
1、中粮地产（深圳）实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51.00	设立

子（孙）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	
2、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并
3、深圳市创芯置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00	设立
4、深圳市创智产业运营管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业		100.00	设立
5、长沙观音谷房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		98.00	非同一控制下企业合并
6、成都悦城实业有限公司	成都	成都	房地产开发		70.00	设立
7、成都中粮锦悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	设立
8、成都硕泰丽都地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		61.45	非同一控制下企业合并
9、成都和鑫悦企业管理有限公司	成都	成都	房屋租赁		100.00	设立
10、成都鸿悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发		51.00	设立
11、成都怡悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发		51.00	设立
12、上海悦鹏置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立
13、中粮鸿云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	设立
14、中粮祥云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发		51.00	设立
15、北京正德兴合房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	设立
16、中粮地产投资（北京）有限公司	北京	北京	房地产开发		51.00	设立
17、北京中粮万科房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
18、跃胜有限公司（BVI）	香港	香港	对外投资		100.00	设立
19、Prized Developments Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	商业贸易		100.00	同一控制下企业合并
20、巧克力产品（中国）有限公司	香港	香港	对外投资		100.00	同一控制下企业合并
21、COFCO（bvi）NO.102Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	对外投资		100.00	同一控制下企业合并
22、中粮金帝食品（深圳）有限公司	深圳	深圳	生产制造		100.00	同一控制下企业合并
23、深圳市金帝营销有限公司	深圳	深圳	零售批发		100.00	同一控制下企业合并
24、北京鹏源置业有限公司	天津	北京	房地产开发		100.00	设立
25、北京鹏悦置业有限公司	天津	北京	房地产开发		100.00	设立
26、上海兴悦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立
27、上海世而房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立
28、天津市中辰朝华置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	设立
29、上海世斯房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立
30、上海世良房地产咨询有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立
31、上海玥世企业管理咨询有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立

子（孙）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	

(2) 非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
1、深圳宝安三联有限公司	25.96	3,328,611.96	0.00	130,880,145.36
2、深圳市宝安福安实业有限公司	43.48	7,970,364.78	10,870,000.00	83,579,365.82
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	10.00	-177.17	0.00	-3,569,885.25
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	49.00	21,472,967.93	0.00	399,165,745.27
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	49.00	-559,133.18	0.00	424,256,770.28
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	2.00	1,028,347.24	0.00	18,097,070.40
7、成都悦城实业有限公司	30.00	-3,877,270.42	0.00	59,206,111.02
8、成都硕泰丽都地产开发有限公司	38.55	814,527.90	0.00	206,009,391.21
9、成都鸿悦置业有限公司	49.00	36,594,658.18	0.00	231,239,642.73
10、成都怡悦置业有限公司	49.00	4,426,643.34	0.00	39,328,642.88
11、上海加来房地产开发有限公司	49.00	11,529,737.85	0.00	224,460,681.40
12、中粮祥云置业南京有限公司	49.00	-485,495.63	0.00	211,415,905.95
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	10.00	1,070,115.77	0.00	84,543,062.47
14、中粮地产投资（北京）有限公司	49.00	2,858,396.72	0.00	785,692,664.25
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	50.00	119,319,355.71	0.00	1,141,689,712.21
16、天津粮滨投资有限公司	10.00	-1,208,328.81	0.00	-7,835,056.08
17、中粮祥云置业（苏州）有限公司	49.00	-4,997,512.00	0.00	184,318,219.53
18、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	35.00	23,039,289.34	0.00	1,029,326,961.14
合计	—	222,325,099.51	10,870,000.00	5,241,805,150.59

(4) 非全资子公司（孙）公司的主要财务信息

子（孙）公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
1、深圳宝安三联有限公司	457,276,483.03	83,637,209.71	540,913,692.74	13,252,886.31	23,500,000.00	36,752,886.31
2、深圳市宝安福安实业有限公司	213,550,792.27	102,140,761.10	315,691,553.37	28,466,700.98	95,000,000.00	123,466,700.98
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	143,870.46	1,505.25	145,375.71	35,844,228.16	0.00	35,844,228.16
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	9,815,082,485.06	48,084,216.37	9,863,166,701.43	3,707,602,731.48	5,340,940,000.00	9,048,542,731.48
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2,115,899,337.25	2,392,770.86	2,118,292,108.11	1,632,461,964.69	0.00	1,632,461,964.69

中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年半年度财务报表附注

子（孙）公司名 称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	1,038,060,652.22	52,718,140.67	1,090,778,792.89	746,810,690.25	0.00	746,810,690.25
7、成都悦城实业有限公司	308,710,515.22	396,637.32	309,107,152.54	111,753,449.15	0.00	111,753,449.15
8、成都硕泰丽都房地产开发有限公司	565,438,444.23	146,276,589.51	711,715,033.74	161,514,009.04	15,743,328.73	177,257,337.77
9、成都鸿悦置业有限公司	2,012,916,941.26	1,345,858.70	2,014,262,799.96	1,542,345,161.73	0.00	1,542,345,161.73
10、成都怡悦置业有限公司	1,151,786,735.96	299,304.66	1,152,086,040.62	455,823,504.12	616,000,000.00	1,071,823,504.12
11、上海加来房地产开发有限公司	967,274,698.49	29,859.78	967,304,558.27	526,347,218.74	0.00	526,347,218.74
12、中粮祥云置业南京有限公司	2,397,662,269.46	6,338,313.61	2,404,000,583.07	1,844,539,550.52	128,000,000.00	1,972,539,550.52
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	1,071,823,786.75	79,436,918.38	1,151,260,705.13	305,830,080.46	0.00	305,830,080.46
14、中粮地产投资（北京）有限公司	1,779,479,522.70	1,524,271,995.73	3,303,751,518.43	1,320,305,434.61	379,991,667.00	1,700,297,101.61
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	3,934,420,349.83	1,065,449,026.30	4,999,869,376.13	2,298,327,240.20	446,323,654.50	2,744,650,894.70
16、天津粮滨投资有限公司	2,384,317,288.34	51,955,500.24	2,436,272,788.58	2,508,780,440.58	5,842,908.81	2,514,623,349.39
17、中粮祥云置业（苏州）有限公司	2,581,864,733.88	25,425,754.34	2,607,290,488.22	1,329,886,951.85	901,243,904.69	2,231,130,856.54
18、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	3,305,539,741.68	817,962,727.12	4,123,502,468.80	681,289,989.12	501,278,305.00	1,182,568,294.12
合计	36,101,248,648.09	4,008,163,089.65	40,109,411,737.74	19,251,182,231.99	8,453,863,768.73	27,705,046,000.72

(续)

子（孙）公司名 称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
1、深圳宝安三联有限公司	448,548,093.18	88,686,812.93	537,234,906.11	16,896,179.63	29,000,000.00	45,896,179.63
2、深圳市宝安福安实业有限公司	216,708,302.77	110,254,773.73	326,963,076.50	33,069,329.86	95,000,000.00	128,069,329.86

子（孙）公司名 称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
3、深圳鹏丽陶瓷 有限公司	148,326.38	1,681.00	150,007.38	35,847,088.16	0.00	35,847,088.16
4、中粮地产（深 圳）实业有限公 司	7,756,938,189.57	57,324,111.54	7,814,262,301.11	3,095,460,714.70	3,948,000,000.00	7,043,460,714.70
5、深圳市锦峰城 房地产开发有限 公司	2,073,975,407.61	2,104,372.05	2,076,079,779.66	1,589,108,548.12	0.00	1,589,108,548.12
6、长沙观音谷房 地产开发有限公 司	860,132,050.62	51,725,305.43	911,857,356.05	574,744,901.65	0.00	574,744,901.65
7、成都悦城实业 有限公司	419,254,567.67	471,686.50	419,726,254.17	209,448,316.06	0.00	209,448,316.06
8、成都硕泰丽都 地产开发有限公 司	676,212,218.48	132,688,793.82	808,901,012.30	325,216,673.46	0.00	325,216,673.46
9、成都鸿悦置业 有限公司	3,011,312,234.30	2,631,360.63	3,013,943,594.93	2,186,208,932.57	430,500,000.00	2,616,708,932.57
10、成都怡悦置 业有限公司	818,826,587.45	3,229,637.31	822,056,224.76	454,827,654.27	296,000,000.00	750,827,654.27
11、上海加来房 地产开发有限公 司	1,003,466,426.53	37,724.10	1,003,504,150.63	586,612,774.83	0.00	586,612,774.83
12、中粮祥云置 业南京有限公司	1,962,695,562.17	5,821,097.43	1,968,516,659.60	1,486,064,819.64	50,000,000.00	1,536,064,819.64
13、苏源集团江 苏房地产开发有 限公司	1,064,771,110.45	79,962,509.68	1,144,733,620.13	310,004,153.14	0.00	310,004,153.14
14、中粮地产投 资（北京）有限 公司	1,521,661,231.96	1,548,988,896.04	3,070,650,128.00	1,473,029,173.87	0.00	1,473,029,173.87
15、北京中粮万	4,003,032,430.36	1,140,230,481.70	5,143,262,912.06	2,685,528,467.43	446,323,654.50	3,131,852,121.93

子（孙）公司名 称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
科房地产开发有 限公司						
16、天津粮滨投 资有限公司	2,347,341,937.42	52,808,798.89	2,400,150,736.31	2,462,120,267.85	4,297,741.19	2,466,418,009.04
17、中粮祥云置 业（苏州）有限 公司	2,606,428,552.23	21,313,106.29	2,627,741,658.52	1,127,941,073.32	1,113,441,949.43	2,241,383,022.75
18、中耀房地产 开发（沈阳）有 限公司	3,967,719,279.25	256,890,506.44	4,224,609,785.69	1,348,186,064.98	1,316,087.00	1,349,502,151.98
合计	34,759,172,508.40	3,555,171,655.51	38,314,344,163.91	20,000,315,133.54	6,413,879,432.12	26,414,194,565.66

（续）

子（孙）公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
1、深圳宝安三联有限公司	22,622,683.66	12,822,079.95	12,822,079.95	9,096,968.23
2、深圳市宝安福安实业有限公司	43,894,769.98	18,331,105.75	18,331,105.75	20,595,307.79
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	-	-1,771.67	-1,771.67	-4,455.92
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	388,314,660.00	43,822,383.54	43,822,383.54	-2,932,839,226.87
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	-	-1,141,088.12	-1,141,088.12	-179,065,098.71
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	90,934,122.53	6,855,648.24	6,855,648.24	60,189,208.83
7、成都悦城实业有限公司	49,147,342.83	-12,924,234.72	-12,924,234.72	9,322,743.26
8、成都硕泰丽都地产开发有限公司	5,805,477.31	2,113,159.52	2,113,159.52	229,746,260.56
9、成都鸿悦置业有限公司	1,359,289,563.05	74,682,975.87	74,682,975.87	477,572,330.22
10、成都怡悦置业有限公司	925.66	9,033,966.01	9,033,966.01	-371,510,100.71
11、上海加来房地产开发有限公司	88,915,843.59	24,065,963.73	24,065,963.73	8,064,560.43
12、中粮祥云置业南京有限公司	0.00	-990,807.41	-990,807.41	314,278,033.68
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	222,050.20	10,701,157.68	10,701,157.68	-10,216,281.71
14、中粮地产投资（北京）有限公司	176,771,681.47	5,833,462.69	5,833,462.69	-554,146,454.38
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	552,111,166.41	243,807,691.30	243,807,691.30	-19,493,626.91
16、天津粮滨投资有限公司	4,126,085.81	-12,083,288.08	-12,083,288.08	-22,700,045.04
17、中粮祥云置业（苏州）有限公司	0.00	-10,199,004.09	-10,199,004.09	-297,525,202.49
18、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	438,307,560.97	65,826,540.97	65,826,540.97	233,636,556.33
合计	3,220,463,933.47	480,555,941.16	480,555,941.16	-3,024,998,523.41

（续）

子（孙）公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
1、深圳宝安三联有限公司	20,706,517.88	10,627,946.18	10,627,946.18	4,468,790.28
2、深圳市宝安福安实业有限公司	40,680,552.92	17,338,472.31	17,338,472.31	23,080,535.38
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	0.00	44,948.82	44,948.82	-331,358.45
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	0.00	-3,792,387.83	-3,792,387.83	348,466,432.17
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	0.00	-546,571.41	-546,571.41	-207,979,950.21
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	117,208,691.78	-4,089,338.06	-4,089,338.06	143,490,421.41
7、成都悦城实业有限公司	40,726,541.27	-4,137,626.09	-4,137,626.09	46,055,108.43
8、成都硕泰丽都地产开发有限公司	178,284,930.67	29,624,706.11	29,624,706.11	-41,412,070.80
9、成都鸿悦置业有限公司	1,000.00	8,895,959.79	8,895,959.79	265,240,864.20
10、成都怡悦置业有限公司	1,000.00	-1,167,163.44	-1,167,163.44	11,843,283.84
11、上海加来房地产开发有限公司	39,976,434.73	12,034,094.13	12,034,094.13	-7,534,975.31
12、中粮祥云置业南京有限公司	0.00	-3,590,902.97	-3,590,902.97	7,329,256.57
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	247,780.07	10,484,576.86	10,484,576.86	4,029,214.58
14、中粮地产投资（北京）有限公司	772,479,988.43	99,371,454.44	99,371,454.44	-190,431,346.77
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	2,681,191,575.53	587,117,035.77	587,117,035.77	-330,023,807.95
16、天津粮滨投资有限公司	60,657,083.81	-9,127,758.55	-9,127,758.55	-225,988,127.80
17、中粮祥云置业（苏州）有限公司	0.00	-10,445,814.71	-10,445,814.71	-984,403,300.77
18、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	271,938,184.02	5,683,241.53	5,683,241.53	-95,293,277.73
合计	4,224,100,281.11	744,324,872.88	744,324,872.88	-1,229,394,308.93

**2、在子（孙）公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子（孙）公司的交易**  
交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	北京正德兴合房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	购买
—现金	603,823,691.98
—非现金资产的公允价值	0.00
购买成本/处置对价合计	603,823,691.98
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	359,904,724.88
差额	243,918,967.10
其中：调整资本公积	-121,921,104.40
调整盈余公积	-121,997,862.70
调整未分配利润	0.00

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

#### (1) 合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京中粮万科置业有限公司	北京	北京	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理	50.00	0.00	按权益法核算
广州市鹏万房地产有限公司	广州	广州	房地产开发、商品房销售	50.00	0.00	按权益法核算
深圳凯莱物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	30.00	0.00	按权益法核算
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	深圳	深圳	生产经营各种规格的铜芯塑料电线、全塑电缆、控制电缆、编织线、镀锡线、裸铜线生产。产品 100%外销。增加：软光缆、光交叉连接设备及相关器材的研究、开发和生产经营。	20.00	25.00	按权益法核算
北京悦恒置业有限公司（注 1）	北京	北京	项目投资；投资管理；销售自行开发商品房；经济贸易咨询；房地产开发、专业承包、物业管理；机动车公共停车场服务。	0.00	51.00	按权益法核算
北京稻香四季房地产开发有限公司	北京	北京	投资管理；房地产开发；销售商品房；物业管理；酒店管理；经济信息咨询；企业管理咨询；经济贸易咨询（中介除外）；技术服务；机动车公共停车场经营管理。	0.00	49.91	按权益法核算
北京星华智本投资有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理；会议服务；承办展览展示；企业管理；建设工程项目管理；经济贸易咨询；设计、制作、代理、发布广告；房地产开发；货物进出口、代理进出口、技术进出口；销售商品房、建筑材料	0.00	20.00	按权益法核算
北京恒合悦兴置业有限公司	北京	北京	销售自行开发商品房；经济贸易咨询；房地产开发；物业管理；机动车公共停车场服务	0.00	39.00	按权益法核算
上海梁悦实业有限公司	上海	上海	实业投资，商务信息咨询，会展服务，物业管理，建筑工程（工程类项目凭许可资质经营）房地产开发。	0.00	50.00	按权益法核算
上海置悦实业有限公司	上海	上海	实业投资，投资管理，资产管理，商务信息咨询，会展服务，物业管理，建筑工程（工程类项目凭许可资质经营）。	0.00	50.00	按权益法核算
深圳中益长昌投资有限公司	深圳	深圳	投资管理	0.00	50.00	按权益法核算
上海众承房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营，物业管理。	0.00	25.00	按权益法核算
北京正德丰泽房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	37.00	按权益法核算
杭州良悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	0.00	50.00	按权益法核算



合营企业或联营	主要经	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资
苏州工业园区悦金房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	50.00	按权益法核算
北京南悦房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	25.00	按权益法核算

注 1：本公司之子公司中粮地产（北京）有限公司（简称“地产北京”）对北京悦恒置业有限公司（简称“悦恒”）持股 51%，北京天恒房地产股份有限公司（简称“天恒”）持股 49%。双方约定董事会的每项决议均需经出席董事会会议的全体董事（或其委托代理人）一致表决通过方为有效，股东会会议经全体股东按照出资比例所持表决权一致通过方为有效，因此地产北京对悦恒不具备控制权。

(2) 合营或联营企业的主要财务信息

①合营企业主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额					
	广州市鹏万房地产有限公司	北京中粮万科置业有限公司	北京稻香四季房地产开发有限公司	北京悦恒置业有限公司	上海置悦实业有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司(注 1)
流动资产	375,317,286.15	531,483,208.73	5,552,159,917.36	11,155,667,538.32	2,655,654,002.56	6,160,042,893.96
非流动资产	99,186.58	1,356,868.98	5,520,699.10	1,703,064.81	266,338.73	310,376.05
资产合计	375,416,472.73	532,840,077.71	5,557,680,616.46	11,157,370,603.13	2,655,920,341.29	6,160,353,270.01
流动负债	28,330,255.97	37,979,079.03	940,225,673.72	981,679,612.09	523,376,053.91	6,162,822,112.27
非流动负债	0.00	0.00	3,000,000,000.00	9,239,500,000.00	1,633,000,000.00	0.00
负债合计	28,330,255.97	37,979,079.03	3,940,225,673.72	10,221,179,612.09	2,156,376,053.91	6,162,822,112.27
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	347,086,216.76	494,860,998.68	1,617,454,942.74	936,190,991.04	499,544,287.38	-2,468,842.26
按持股比例计算的净资产份额	173,543,108.38	247,430,499.34	807,271,761.92	477,457,405.43	249,772,143.69	-962,848.48
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易	0.00	0.00	-29,295,103.24	-64,813,325.38	-13,591,683.96	-39,622,356.17

项目	期末余额/本期发生额					
	广州市鹏万房地产有限公司	北京中粮万科置业有限公司	北京稻香四季房地产开发有限公司	北京悦恒置业有限公司	上海置悦实业有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司(注 1)
未实现利润						
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营或联营企业权益投资的账面价值	173,543,108.38	247,430,499.34	777,976,658.68	412,644,080.05	236,180,459.73	-40,585,204.65
营业收入	2,000,955.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	1,595,285.51	3,891,755.51	-4,861,762.46	-7,662,716.83	-1,386,406.91	-3,611,340.24
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	1,595,285.51	3,891,755.51	-4,861,762.46	-7,662,716.83	-1,386,406.91	-3,611,340.24
本期收到的来自合营或联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注 1: 北京恒合悦兴置业有限公司（以下简称“恒合悦兴”）本期发生亏损，因暂未出资，以其他应收款对恒合悦兴净投资的长期权益账面价值为限确认投资损失。

续表

项目	期初余额/上期发生额					
	广州市鹏万房地产有限公司	北京中粮万科置业有限公司	北京稻香四季房地产开发有限公司	北京悦恒置业有限公司	上海置悦实业有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司
流动资产	381,444,766.30	568,150,795.59	5,093,853,346.57	9,478,503,079.84	2,637,440,187.28	3,030,132,593.75
非流动资产	58,087.52	1,865,648.80	5,544,501.35	1,703,795.55	20,779.24	0.00
资产合计	381,502,853.82	570,016,444.39	5,099,397,847.92	9,480,206,875.39	2,637,460,966.52	3,030,132,593.75
流动负债	36,011,922.58	79,145,160.71	483,500,953.88	187,128,804.37	506,322,355.16	3,030,133,549.75

项目	期初余额/上期发生额					
	广州市鹏万 房地产有限 公司	北京中粮万 科置业有限 公司	北京稻香四季 房地产开发有 限公司	北京悦恒置 业有限公司	上海置悦实业 有限公司	北京恒合悦兴 置业有限公司
非流动负债	0.00	0.00	3,000,000,000.00	8,439,500,000.00	1,633,000,000.00	0.00
负债合计	36,011,922.58	79,145,160.71	3,483,500,953.88	8,626,628,804.37	2,139,322,355.16	3,030,133,549.75
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股 东权益	345,490,931.24	490,871,283.68	1,615,896,894.04	853,578,071.02	498,138,611.36	-956.00
按持股比例计算 的净资产份额	172,745,465.62	245,435,641.84	806,494,139.82	290,216,544.15	249,069,305.68	-372.84
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现 利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营或联营企 业权益投资的账 面价值	172,745,465.62	245,435,641.84	806,494,139.82	290,216,544.15	249,069,305.68	-372.84
营业收入	10,785,311.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	1,026,001.78	13,066,312.22	-5,806,111.36	-5,917,768.63	-1,859,318.07	-956.00
终止经营的净利 润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	1,026,001.78	13,066,312.22	-5,806,111.36	-5,917,768.63	-1,859,318.07	-956.00
本期收到的来自 合营或联营企业 的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

②联营企业主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额
----	------------

中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年半年度财务报表附注

	深圳宝兴电 线电缆制造 有限公司	深圳凯莱物业 管理有限公司	深圳中益长昌投 资有限公司(注 1)	北京星华智本投资 有限公司	上海众承房地产 开发有限公司
流动资产	1,223,692,408.79	6,845,351.64	337,315,999.97	642,918,180.57	7,475,589,090.69
非流动资产	341,125,821.10	0.00	1,080,000,000.00	548,934,529.31	10,850.00
资产合计	1,564,818,229.89	6,845,351.64	1,417,315,999.97	1,191,852,709.88	7,475,599,940.69
流动负债	1,120,621,967.74	1,655,179.81	1,487,334,779.70	138,995,587.97	7,375,745,958.81
非流动负债	31,203,333.33	0.00	0.00	1,112,500,000.00	0.00
负债合计	1,151,825,301.07	1,655,179.81	1,487,334,779.70	1,251,495,587.97	7,375,745,958.81
少数股东权益	52,487,864.60	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司 股东权益	360,505,064.22	5,190,171.83	-70,018,779.73	-59,642,878.09	99,853,981.88
按持股比例计 算的净资产份 额	162,227,278.90	1,557,051.55	-35,009,389.87	-11,928,575.62	24,963,495.47
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未 实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,702,976.99
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营或联营 企业权益投资 的账面价值	162,227,278.90	1,557,051.55	-35,009,389.87	-11,928,575.62	8,260,518.48
营业收入	726,353,862.28	286,333.35	0.00	4,779,047.85	0.00
净利润	10,266,726.74	210,668.72	-87,924,176.02	-49,725,787.55	-169,318.76
终止经营的净 利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	10,266,726.74	210,668.72	-87,924,176.02	-49,725,787.55	-169,318.76
本期收到的来	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	期末余额/本期发生额				
	深圳宝兴电线电缆制造有限公司	深圳凯莱物业管理有限公司	深圳中益长昌投资有限公司(注 1)	北京星华智本投资有限公司	上海众承房地产开发有限公司
自合营或联营企业的股利					

注 1: 深圳中益长昌投资有限公司（以下简称“中益长昌”）发生亏损，首先冲减长期股权投资的账面价值，长期股权投资的账面价值不足以冲减部分，以其他应收款对中益长昌净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失。

续表

项目	年初余额/上期发生额			
	深圳宝兴电线电缆制造有限公司	深圳凯莱物业管理有限公司	深圳中益长昌投资有限公司	北京星华智本投资有限公司
流动资产	798,759,738.79	6,738,375.44	336,896,119.44	994,135,564.78
非流动资产	347,052,125.28	0.00	1,080,000,000.00	28,061,856.34
资产合计	1,145,811,864.07	6,738,375.44	1,416,896,119.44	1,022,197,421.12
流动负债	713,135,712.51	1,758,872.33	1,434,000,113.02	924,244,403.92
非流动负债	30,490,833.33	0.00	0.00	150,000,000.00
负债合计	743,626,545.84	1,758,872.33	1,434,000,113.02	1,074,244,403.92
少数股东权益	49,917,466.95	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	352,267,851.28	4,979,503.11	-17,103,993.58	-52,046,982.80
按持股比例计算的净资产份额	158,520,533.08	1,493,850.93	-8,551,996.79	-10,409,396.56
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	年初余额/上期发生额			
	深圳宝兴电线电缆制造有限公司	深圳凯莱物业管理有限公司	深圳中益长昌投资有限公司	北京星华智本投资有限公司
对合营或联营企业权益投资的账面价值	158,520,533.08	1,493,850.93	-8,551,996.79	-10,409,396.56
营业收入	1,108,656,598.27	687,200.00	0.00	119,126,666.67
净利润	22,522,477.12	408,666.01	-37,103,993.58	-50,311,458.49
终止经营的	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	22,522,477.12	408,666.01	-37,103,993.58	-50,311,458.49
本期收到的来自合营或联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

(3) 合营或联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	24,599,146.93	0.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	797,642.76	0.00
—其他综合收益		
—综合收益总额	797,642.76	0.00
联营企业:		
投资账面价值合计	0.00	0.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	0.00	0.00
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	0.00	0.00

(4) 本公司本期不存在与合营企业投资相关的未确认承诺。

(5) 本公司本期不存在与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

#### 4、重要的共同经营

本公司本期不存在重要的共同经营。

### 九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制再限定的范围之内。本公司的风险管理目标和政策如下：

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制再限定的范围之内。

#### 1、市场风险

##### (1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与港币有关，除本公司的下属子公司华高置业有限公司以港币进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2017 年 6 月 30 日，除下表所述资产或负债为美元和港币余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

金额单位:港币

项目	期末数	年初数
现金及现金等价物	10,706,198.43	9,708,023.67
其他应收款	0.00	0.00
应付账款	0.00	152,470.00
其他应付款	0.00	0.00

金额单位:美元

项目	期末数	年初数
现金及现金等价物	65,879.15	93,974.22

本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响。目前华高置业有限公司没有采购和销售活动。

##### (2) 利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注六、30)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

(3) 其他价格风险

2017 年 6 月 30 日，本公司无按公允价值计量的可供出售金融资产。

2、信用风险

2017 年 6 月 30 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额，对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司由专业部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司本期不存在已逾期未减值的金融资产。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司认为保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议，同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

本公司将银行借款作为主要资金来源。2017 年 6 月 30 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 180.95 亿元。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例 (%)	母公司对本 公司的表决 权比例 (%)
中粮集团有限公司	北京市	粮油进出口	197,776.80	45.67	45.67

2、本公司的子（孙）公司情况

详见附注八、1、在子（孙）公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司合营和联营企业详见附注八、3

4、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
香港凯丽有限公司	子公司之其他股东
上海万科投资管理有限公司	子公司之其他股东



其他关联方名称	与本公司关系
天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司	子公司之其他股东
深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	孙公司之其他股东
上海景时南科投资中心（有限合伙）	孙公司之其他股东
北京万科企业有限公司	孙公司之其他股东
广州市鹏万房地产有限公司	本公司之合营企业
北京中粮万科置业有限公司	本公司之合营企业
北京悦恒置业有限公司	子公司之合营企业
中英人寿保险有限公司广东分公司	同一最终控制方
北京名都房地产开发有限公司	同一最终控制方
广州侨鹏房产开发有限公司	同一最终控制方
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同一最终控制方
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方
烟台大悦城有限公司	同一最终控制方
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制方
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控制方
四川凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方
成都凯莱物业发展有限公司	同一最终控制方
卓远地产（成都）有限公司	同一最终控制方
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控制方
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控制方
中粮财务有限责任公司	同一最终控制方
中粮置地管理有限公司	同一最终控制方
中粮食品营销有限公司	同一最终控制方
深圳宝丰宇兴贸易公司	同一最终控制方
山东中粮花生食品有限公司	同一最终控制方
裕传有限公司	同一最终控制方
中粮食品营销有限公司新津分公司	同一最终控制方
大悦城商业管理（北京）有限公司	同一最终控制方
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	同一最终控制方
中国食品有限公司	同一最终控制方
杭州良悦置业有限公司	子公司之合营企业
华夏粮油票证研究利用开发中心	同一最终控制方
北京恒合悦兴置业有限公司	孙公司之合营企业
四川中国酒城股份有限公司	同一最终控制方
中粮酒业有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	与本公司关系
上海景时宾华投资中心	孙公司之其他股东
上海梁悦实业有限公司	子公司之合营企业
深圳中益长昌投资有限公司	子公司之合营企业
上海众承房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海置悦实业有限公司	子公司之合营企业
北京稻香四季房地产开发有限公司	子公司之合营企业
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	同一最终控制方
苏州工业园区悦金房地产有限公司	子公司之合营企业

## 5、关联方交易情况

### (1) 购买商品/接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京凯莱物业管理有限公司（注 1）	接受劳务	10,636,568.17	9,942,583.70
四川凯莱物业管理有限公司（注 2）	接受劳务	113,207.55	176,640.00
中粮集团有限公司	接受劳务	0.00	32,366.88
中粮食品营销有限公司	接受劳务	0.00	24,142,387.76
华夏粮油票证研究利用开发中心	接受劳务	686,280.14	0.00
深圳宝丰宇兴贸易公司（注 3）	接受劳务	956,313.18	0.00
中粮阳光企业管理（北京）有限公司（注 4）	接受劳务	623,207.54	0.00
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	购买商品	0.00	15,128.27
合计	—	13,015,576.58	34,309,106.61

注 1：本公司之孙公司中粮地产投资（北京）有限公司与北京凯莱物业管理有限公司签订物业服务协议，协议约定对祥云项目展示区、持有商业物业管理、现场办公楼及其前期物业提供物业管理服务。本期发生物业费 8,182,037.46 元。本公司之孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司与北京凯莱物业管理有限公司签订物业服务协议，协议约定对孙河项目提供管理服务。本期发生物业费 2,179,061.04 元。本公司之子公司烟台中粮博瑞房地产开发有限公司与北京凯莱物业管理公司烟台分公司签订物业服务协议，协议约定对烟台朗云项目提供物业管理服务。本期度共发生物业费 275,469.67 元。

注 2：本公司之子公司中粮地产成都有限公司与四川凯莱物业管理有限公司签订物业服务协议，本期发生物业服务费 113,207.55 元。

注 3：本公司之孙公司中粮金帝食品（深圳）有限公司通过深圳宝丰宇兴贸易公司经销巧克力产品，本期发生市场费用、促销人员费用、合同费用等共计 956,313.18 元。

注 4：本公司与中粮阳光企业管理（北京）有限公司签订物业服务协议，本年发生物业服务费 623,207.54 元。

### (2) 出售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州世外桃源房地产开发有限公司	物业管理（注 1）	226,076.42	54,728.00
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理（注 2）	897,086.58	1,006,379.03
沈阳大悦城房产开发有限公司	物业管理（注 3）	458,490.56	715,245.28
北京凯莱物业管理有限公司	物业管理	0.00	142,741.29
卓远地产（成都）有限公司	提供劳务	1,280.00	0.00
中粮食品营销有限公司	出售商品（注 4）	8,884.14	0.00
中粮酒业有限公司	出售商品（注 5）	-107,514.53	0.00
合计	—	1,484,303.17	1,919,093.60

注 1: 子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司杭州分公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司签订《萧山区湘湖人家小区物业服务协议》，2017 年 1-6 月发生物业管理服务费 226,076.42 元。

注 2: 子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司苏州分公司与苏州苏源房地产开发有限公司签订《中粮本园配合销售委托协议》，服务期限自 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止，2017 年 1-6 月发生物业管理服务费 897,086.58 元。

注 3: 子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司沈阳分公司与沈阳大悦城房产开发有限公司签订“沈阳大悦城房产开发有限公司物业服务合同”，合同期限为 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日，2016 年 1-6 月发生物业管理服务费 458,490.56 元。

注 4: 子公司中粮金帝食品（深圳）有限公司与中粮食品营销有限公司签订《产品采购框架合同》经销巧克力制品，2017 年 1-6 月取得销售商品（巧克力及休闲食品）收入 8,884.14 元。

注 5: 孙公司中粮金帝食品（深圳）有限公司 2016 年 7 月 31 日与中粮酒业有限公司签订《产品采购框架合同》。2017 年 1-6 月发生商品退货（进口酒）费 107,514.53 元。

### （3）关联受托管理/委托管理情况

本期本公司收苏州苏源房地产开发公司受托管理费 25.00 万元，中粮集团（深圳）有限公司受托管理费 25.00 万元。

### （4）关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京中粮广场发展有限公司（注 1）	固定资产	5,110,200.00	4,959,900.00
卓远地产（成都）有限公司（注 2）	商铺	134,007.71	64,300.29
成都凯莱物业发展有限公司（注 3）	固定资产	1,157,142.84	0.00
中粮集团有限公司（注 4）	固定资产	6,104,502.86	0.00
合计	—	12,505,853.41	5,024,200.29

注 1: 根据本公司的孙公司中粮地产投资（北京）有限公司与北京中粮广场发展有限公司签订的办公楼租赁协议，租赁期限自 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，截至 2017

年 6 月 30 日租赁费为 5,110,200.00 元。

注 2: 根据本公司的孙公司成都和鑫悦企业管理有限公司与卓远地产（成都）有限公司于 2015 年 12 月 1 日签订的大悦城购物中心（LG-063）号商铺的租赁协议，租赁期限为 5 个租赁年度，截至 2017 年 6 月 30 日租赁费为 134,007.71 元。

注 3: 本公司之子公司中粮地产成都有限公司、本公司之孙公司成都硕泰丽都房地产开发有限公司、本公司之孙公司成都鸿悦置业有限公司、本公司之孙公司成都怡悦置业有限公司与成都凯莱物业发展有限公司签订租赁协议，本期发生租赁费 1,157,142.84 元。

注 4: 本公司与中粮集团有限公司签订的写字间租赁协议，租赁期限自 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，截至 2017 年 6 月 30 日租赁费为 6,104,502.86 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中粮酒业有限公司（注 1）	商铺	79,795.71	66,496.43

注 1: 根据本公司的孙公司成都硕泰丽都地产开发有限公司与中粮酒业有限公司签订的 ST-2016-01-7-21 号租赁合同，租赁期限为 5 个租赁年度，截止 2017 年 6 月 30 日租赁费为 79,795.71 元。

#### (5) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	65,000.00	2013/12/19	2018/11/23	否
中粮地产（集团）股份有限公司（注 1）	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	43,000.00	2014/10/16	2019/10/15	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司（注 1）	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	43,000.00	2014/10/16	2019/10/15	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	20,000.00	2015/3/12	2018/11/24	否
中粮地产（集团）股份有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司	70,000.00	2015/4/22	2022/3/8	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮鸿云置业南京有限公司	75,500.00	2015/9/7	2018/9/7	否
中粮地产（集团）股份有限公司	成都鸿悦置业有限公司	77,500.00	2015/5/19	2020/4/29	否
中粮地产（集团）股份有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司	200,000.00	2016/3/26	2019/9/26	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	80,000.00	2016/2/1	2019/5/24	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮祥云置业（苏州）有限公司	67,950.00	2016/1/25	2018/7/15	否
中粮地产（集团）股份有限公司	成都怡悦置业有限公司	42,000.00	2016/12/14	2019/12/13	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
中粮地产（集团）股份有限公司（注 2）	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	32,500.00	2017/4/20	2021/4/20	否
中粮置地有限公司（注 2）	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	17,500.00	2017/4/20	2021/4/20	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司	90,000.00	2014/6/26	2021/6/25	否
中粮地产（集团）股份有限公司(注 3)	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	103,000.00	2015/11/23	2018/9/9	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司(注 3)	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	103,000.00	2015/11/23	2018/9/9	否
中粮地产南京有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	50,000.00	2016/4/15	2018/4/15	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	50,000.00	2016/6/8	2019/6/7	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	50,000.00	2016/7/28	2018/7/27	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	62,000.00	2016/8/30	2021/8/29	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	150,000.00	2016/9/30	2021/9/30	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	37,000.00	2017/3/10	2022/3/9	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	190,000.00	2017/3/16	2021/3/15	否
长沙观音谷房地产开发有限公司（注 4）	中粮地产（集团）股份有限公司	70,000.00	2015/1/20	2018/1/20	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（注 4）	中粮地产（集团）股份有限公司	70,000.00	2015/1/20	2018/1/20	否
中粮地产（集团）股份有限公司	成都中粮锦悦置业有限公司	90,000.00	2014/6/26	2019/6/25	是
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产成都有限公司	23,000.00	2014/6/30	2019/2/20	是
中粮地产（集团）股份有限公司（注 5）	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	39,000.00	2014/12/31	2019/12/30	是
中粮置地有限公司(注 5)	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	21,000.00	2014/12/31	2019/12/30	是
中粮地产（集团）股份有限公司	成都硕泰丽都房地产开发有限公司	24,582.00	2015/4/13	2019/5/26	是

注 1：该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司为中粮地产深圳房地产开发有限公司一笔 4.3 亿元债务提供的复合担保。

注 2：该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、中粮置地有限公司为中耀房地产开发（沈阳）有限公司一笔 6 亿元债务提供复合担保。

注 3：该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司为深圳市锦峰城房地产开发有限公司一笔 10.3 亿元债务提供的复合担保。

注 4：该两笔担保为长沙观音谷房地产开发有限公司、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司为中粮地产（集团）股份有限公司一笔 7 亿元债务提供复合担保。

注 5：该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、中粮置地有限公司为中耀房地产开发（沈阳）有限公司一笔 6 亿元债务提供复合担保，报告期内担保已经解除。

（6）关联方资金拆借

① 资金拆入：

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
<b>资金拆入：</b>				
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2016-4-25	2017-4-25	注 1
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2016-4-27	2017-4-27	注 2
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2016-5-5	2017-5-5	注 3
中粮集团有限公司/财务公司	67,500.00	2016-8-5	2017-8-4	注 4
中粮集团有限公司/财务公司	60,000.00	2016-8-8	2017-8-7	注 5
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2016-10-20	2017-10-19	注 6
中粮集团有限公司/财务公司	75,000.00	2016-10-21	2017-10-20	注 7
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2017-4-26	2018-4-26	注 8
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2017-4-28	2018-4-28	注 9
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2017-5-8	2018-5-8	注 10
北京名都房地产开发有限公司	25,000.00	2016-7-19	2017-7-18	注 11
北京中粮万科置业有限公司	6,000.00	2017-4-9	2018-4-8	注 12
北京中粮万科置业有限公司	9,000.00	2016-7-29	2017-7-28	注 13
裕传有限公司	38,396.38	2017-1-11	2018-1-10	注 14
中粮财务有限责任公司	25,500.00	2016-4-22	2017-4-22	注 15
中粮财务有限责任公司	24,500.00	2016-11-29	2017-11-28	注 16
中粮财务有限责任公司	25,500.00	2017-4-24	2018-4-23	注 17
上海景时宾华投资中心（有限合伙）/ 农业银行成都光华支行	10,000.00	2016-7-28	2018-7-27	注 18
上海景时宾华投资中心（有限合伙）/ 农业银行成都光华支行	9,600.00	2016-8-8	2018-8-7	注 19
上海景时南科投资中心（有限合伙）/ 农业银行上海市分行	50,000.00	2015-11-20	2017-11-19	注 20

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙) /中信银行深圳分行	36,000.00	2015-8-4	2017-8-3	注 21
深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙) /中信银行深圳分行	15,000.00	2015-12-16	2017-12-15	注 22
深圳汇金贰号投资合伙企业(有限合伙) /恒丰银行苏州分行	67,950.00	2015-12-10	2018-6-9	注 23
大悦城商业管理（北京）有限公司	3,000.00	2017-1-4	2018-1-4	注 24
合计	987,946.38	—	—	—

注 1: 2016 年 4 月 25 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 50,000.00 万元贷款。期限为 12 个月, 截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 2: 2016 年 4 月 27 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 50,000.00 万元贷款。期限为 12 个月, 截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 3: 2016 年 5 月 5 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 80,000.00 万元贷款。期限为 12 个月, 截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 4: 2016 年 8 月 5 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 67,500.00 万元贷款。期限为 12 个月, 截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 67,500.00 万元。

注 5: 2016 年 8 月 8 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 60,000.00 万元贷款。期限为 12 个月, 截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 60,000.00 万元。

注 6: 2016 年 10 月 20 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 80,000.00 万元贷款。期限为 12 个月, 截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 80,000.00 万元。

注 7: 2016 年 10 月 21 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 75,000.00 万元贷款。期限为 12 个月, 截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 75,000.00 万元。

注 8: 2017 年 4 月 26 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 50,000.00 万元贷款。期限为 12 个月, 截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 50,000.00 万元。

注 9：2017 年 4 月 28 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 50,000.00 万元贷款。期限为 12 个月，截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 50,000.00 万元。

注 10：2017 年 5 月 8 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 80,000.00 万元贷款。期限为 12 个月，截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 80,000.00 万元。

注 11：2016 年 7 月 19 日，本公司与北京名都房地产开发有限公司签订内部贷款合同，贷款金额 25,000.00 万元。期限为 12 个月，截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 25,000.00 万元。

注 12：2017 年 4 月 9 日，本公司与北京中粮万科置业有限公司签订贷款合同，贷款金额 6,000.00 万元。期限为 12 个月，截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 6,000.00 万元。

注 13：2016 年 7 月 29 日，本公司与北京中粮万科置业有限公司签订贷款合同，贷款金额 9,000.00 万元。期限为 12 个月，截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 9,000.00 万元。

注 14：2017 年 1 月 11 日，本公司与裕传有限公司签订贷款合同，贷款金额为 38,396.38 万元。期限为 12 个月，截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 38,396.38 万元。

注 15：2016 年 4 月 22 日，本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同，贷款金额 25,500.00 万元。期限为 12 个月，截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 16：2016 年 11 月 29 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 24,500.00 万元贷款。期限为 12 个月，截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 24,500.00 万元。

注 17：2017 年 4 月 24 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 25,500.00 万元贷款。期限 12 个月，截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 25,500.00 万元。

注 18：2016 年 7 月 28 日，本公司之孙公司成都怡悦置业有限公司委托上海景时宾华投资中心（有限合伙）向中国农业银行股份有限公司成都光华支行签订贷款协议，贷款期限为 2 年，借款金额 100,00.00 万元人民币，利率为 8.50%。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 100,00.00 万元。

注 19：2016 年 8 月 8 日，本公司之孙公司成都怡悦置业有限公司委托上海景时宾华投资中心（有限合伙）向中国农业银行股份有限公司成都光华支行签订贷款协议，贷款期限为 2 年，借款金额 96,00.00 万元人民币，利率为 8.50%。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 96,00.00 万元。

注 20：2015 年 11 月 20 日，本公司之孙公司中粮祥云置业南京有限公司与中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部、上海景时南科投资中心（有限合伙）签订二年期委托贷款合同，贷款金额 500,00.00 万元。截至 2017 年 06 月 30 日贷款本金余额为 100,00.00 万元。

注 21：2015 年 8 月 4 日，本公司之孙公司深圳市锦峰城房地产开发有限公司与深圳汇



金壹号投资合伙企业（有限合伙）签订委托贷款合同，委托中信银行股份有限公司深圳分行向本公司之孙公司深圳市锦峰城房地产开发有限公司提供 36,000.00 万元贷款，期限 24 个月。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 36,000.00 万元。

注 22：2015 年 12 月 16 日，本公司之孙公司深圳市锦峰城房地产开发有限公司与深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）签订委托贷款合同，委托中信银行股份有限公司深圳分行向本公司之孙公司深圳市锦峰城房地产开发有限公司提供 15,000.00 万元贷款，期限 24 个月。截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额 15,000.00 万元。

注 23：2015 年 12 月 10 日，本公司之子公司中粮祥云置业（苏州）有限公司与恒丰银行股份有限公司苏州分行、深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）签订委托贷款合同，贷款上限额度为 67,950.00 万元，期限为 30 个月，截至 2017 年 6 月 30 日贷款本金余额为 6,110.00 万元。

注 24：2017 年 1 月 4 日，本公司之子公司成都悦城实业有限公司与大悦城商业管理（北京）有限公司签订借款合同，借款金额 3,000.00 万元，期限 12 个月。截至 2017 年 6 月 30 日，借款本金余额为 0.00 元。

② 资金拆出：

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
<b>资金拆出：</b>				
北京悦恒置业有限公司	108,094.50	2016-8-1	2017-7-31	注 1
北京悦恒置业有限公司	10,200.00	2016-11-17	2017-11-16	注 2
北京悦恒置业有限公司	6,120.00	2016-12-16	2017-12-15	注 3
北京悦恒置业有限公司	3,060.00	2017-1-22	2018-1-21	注 4
北京悦恒置业有限公司	3,570.00	2017-2-4	2018-2-3	注 5
北京悦恒置业有限公司	3,570.00	2017-3-20	2018-3-19	注 6
北京悦恒置业有限公司	5,100.00	2017-5-10	2018-5-9	注 7
上海众承房地产开发有限公司	33,950.00	2016-8-23	2017-8-22	注 8
上海众承房地产开发有限公司	135,800.00	2016-9-28	2017-9-27	注 9
上海众承房地产开发有限公司	5,031.00	2017-3-3	2018-3-2	注 10
上海众承房地产开发有限公司	8,150.00	2017-3-29	2017-3-29	注 11
上海众承房地产开发有限公司	2,500.00	2017-5-18	2018-5-17	注 12
上海梁悦实业有限公司	202,520.00	2016-8-10	2017-8-9	注 13
上海梁悦实业有限公司	1,100.00	2016-9-19	2017-9-18	注 14
北京稻香四季房地产开发有限公司	4,150.00	2016-10-8	2017-10-7	注 15
北京稻香四季房地产开发有限公司	9,046.95	2016-10-10	2017-10-9	注 16

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
北京稻香四季房地产开发有限公司	3,000.00	2016-12-2	2017-12-1	注 17
北京稻香四季房地产开发有限公司	7,000.00	2016-12-15	2017-12-14	注 18
苏州工业园区悦金房地产有限公司	65,296.00	2017-3-29	2018-3-28	注 19
苏州工业园区悦金房地产有限公司	44,606.40	2017-4-12	2018-4-11	注 20
苏州工业园区悦金房地产有限公司	3,511.90	2017-5-10	2018-5-9	注 21
杭州良悦置业有限公司	1,000.00	2017-3-23	2018-3-22	注 22
北京恒合悦兴置业有限公司	45,630.00	2016-11-15	2017-11-14	注 23
北京恒合悦兴置业有限公司	160,150.40	2016-12-21	2017-12-20	注 24
北京恒合悦兴置业有限公司	196.00	2017-1-16	2018-1-15	注 25
北京恒合悦兴置业有限公司	76,459.60	2017-1-9	2018-1-8	注 26
北京恒合悦兴置业有限公司	8,820.00	2017-5-9	2018-5-8	注 27
北京万科企业有限公司	20,000.00	2016-9-10	2017-9-9	注 28
北京万科企业有限公司	8,000.00	2016-9-14	2017-9-13	注 29
北京万科企业有限公司	25,000.00	2017-1-28	2018-1-27	注 30
北京万科企业有限公司	15,000.00	2017-3-31	2018-3-30	注 31
北京万科企业有限公司	15,000.00	2016-6-27	2017-6-26	注 32
北京万科企业有限公司	20,000.00	2016-7-28	2017-7-27	注 33
北京万科企业有限公司	5,000.00	2016-8-4	2017-8-3	注 34
北京万科企业有限公司	22,000.00	2016-9-29	2017-9-28	注 35
北京万科企业有限公司	8,000.00	2016-12-15	2017-12-16	注 36
北京万科企业有限公司	12,000.00	2017-2-28	2018-2-27	注 37
上海万科投资管理有限公司	19,600.00	2016-5-23	2018-5-22	注 38
上海万科投资管理有限公司	3,185.00	2016-11-30	2017-11-29	注 39
深圳中益长昌投资有限公司	58,000.00	2016-8-16	2017-8-15	注 40
上海置悦实业有限公司	50.00	2016-12-7	2017-12-6	注 41
合计	1,188,467.75	—	—	

注 1: 根据本公司与北京天恒房地产股份有限公司及北京中瑞凯华投资管理有限公司签署的《合作协议》和《合作协议之补充协议 II》，由本公司及所属子公司和北京天恒房地产股份有限公司为北京悦恒置业有限公司提供项目开发资金，截至 2017 年 6 月 30 日，借款余额为 108,094.50 万元，本期计提利息 38,722,602.67 元，本期未收到利息。

注 2: 根据本公司与北京天恒房地产股份有限公司及北京中瑞凯华投资管理有限公司签署的《合作协议》和《合作协议之补充协议 II》，由本公司及所属子公司和北京天恒房地

产股份有限公司为北京悦恒置业有限公司提供项目开发资金，截至 2017 年 6 月 30 日，借款余额为 10,200.00 万元,本期计提利息 3,653,937.50 元， 本期未收到利息。

注 3：根据本公司与北京天恒房地产股份有限公司及北京中瑞凯华投资管理有限公司签署的《合作协议》和《合作协议之补充协议 II》，由本公司及所属子公司和北京天恒房地产股份有限公司为北京悦恒置业有限公司提供项目开发资金，截至 2017 年 6 月 30 日，借款余额为 6,120.00 万元,本期计提利息 2,192,362.50 元， 本期未收到利息。

注 4：根据本公司与北京天恒房地产股份有限公司及北京中瑞凯华投资管理有限公司签署的《合作协议》和《合作协议之补充协议 II》，由本公司及所属子公司和北京天恒房地产股份有限公司为北京悦恒置业有限公司提供项目开发资金，截至 2017 年 6 月 30 日，借款余额为 3,060.00 万元,本期计提利息 969,000.00 元， 本期未收到利息。

注 5： 根据本公司与北京天恒房地产股份有限公司及北京中瑞凯华投资管理有限公司签署的《合作协议》和《合作协议之补充协议 II》，由本公司及所属子公司和北京天恒房地产股份有限公司为北京悦恒置业有限公司提供项目开发资金，截至 2017 年 6 月 30 日，借款余额为 3,570.00 万元,本期计提利息 1,038,646.89 元， 本期未收到利息。

注 6： 根据本公司与北京天恒房地产股份有限公司及北京中瑞凯华投资管理有限公司签署的《合作协议》和《合作协议之补充协议 II》，由本公司及所属子公司和北京天恒房地产股份有限公司为北京悦恒置业有限公司提供项目开发资金，截至 2017 年 6 月 30 日，借款余额为 3,570.00 万元,本期计提利息 727,759.38 元， 本期未收到利息。

注 7：根据本公司与北京天恒房地产股份有限公司及北京中瑞凯华投资管理有限公司签署的《合作协议》和《合作协议之补充协议 II》，由本公司及所属子公司和北京天恒房地产股份有限公司为北京悦恒置业有限公司提供项目开发资金，截至 2017 年 6 月 30 日，借款余额为 5,100.00 万元,本期计提利息 524,875.00 元， 本期未收到利息。

注 8： 2016 年 8 月 23 日，本公司与上海众承房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 33,950.00 万元，借款到期日为 2017 年 8 月 22 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 33,950.00 万元，本期计提利息 8,918,712.16 元， 本期未收到利息。

注 9： 2016 年 9 月 28 日，本公司与上海众承房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 135,800.00 万元，借款到期日为 2017 年 9 月 27 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 135,800.00 万元，本期计提利息 35,674,848.59 元， 本期未收到利息。

注 10： 2017 年 3 月 3 日，本公司与上海众承房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 5,031.00 万元，借款到期日为 2018 年 3 月 2 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 5,031.00 万元，本期计提利息 876,232.51 元， 本期未收到利息。

注 11： 2017 年 3 月 29 日，本公司与上海众承房地产开发有限公司签署借款协议，借款

金额为 8,150.00 万元，借款到期日为 2018 年 3 月 28 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 0.00 万元，本期计提利息 11,828.82 元，本期未收到利息。

注 12：2017 年 5 月 18 日，本公司与上海众承房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 2,500.00 万元，借款到期日为 2018 年 5 月 17 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 2,500.00 万元，本期计提利息 159,652.78 元，本期未收到利息。

注 13：2016 年 8 月 10 日，本公司与上海梁悦实业有限公司签署借款协议，借款金额为 202,520.00 万元，借款到期日为 2017 年 8 月 9 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 23,900.00 万元，本期计提利息 6,488,850.00 元，本期未收到利息。

注 14：2016 年 9 月 19 日，本公司与上海梁悦实业有限公司签署借款协议，借款金额为 1,100.00 万元，借款到期日为 2017 年 9 月 18 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 1,100.00 万元，本期计提利息 298,650.00 元，本期未收到利息。

注 15：2016 年 10 月 8 日，本公司与北京稻香四季房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 4,150.00 万元，借款到期日为 2017 年 10 月 7 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 0.00 元，本期计提利息 302,862.03 元，本期未收到利息。

注 16：2016 年 10 月 10 日，本公司与北京稻香四季房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 90,469,492.00 元，借款到期日为 2017 年 10 月 9 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 0.00 元，本期计提利息 1,382,863.87 元，本期未收到利息。

注 17：2016 年 12 月 2 日，本公司与北京稻香四季房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 3,000.00 万元，借款到期日为 2017 年 12 月 1 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 0.00 万元，本期计提利息 458,562.50 元，本期未收到利息。

注 18：2016 年 12 月 15 日，本公司与北京稻香四季房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 7,000.00 万元，借款到期日为 2017 年 12 月 14 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 0.00 万元，本期计提利息 1,069,979.18 元，本期未收到利息。

注 19：2017 年 3 月 29 日，本公司与苏州工业园区悦金房地产有限公司签署借款协议，借款金额为 65,296.00 万元，借款到期日为 2018 年年 3 月 28 日，年利率为 7.00%，截至 2017 年 6 月 30 日，借款本金期末余额为 65,296.00 万元，本期计提利息 11,934,657.78 元，本期尚未收到利息。

注 20：2017 年 4 月 12 日，本公司与苏州工业园区悦金房地产有限公司签署借款协议，借款金额为 44,606.40 万元，借款到期日为 2018 年 4 月 11 日，年利率为 7.00%，截至 2017 年 6 月 30 日，借款本金期末余额为 44,606.40 万元，本期计提利息 6,938,773.34 元，本期尚未收到利息。

注 21：2017 年 5 月 10 日，本公司与苏州工业园区悦金房地产有限公司签署借款协议，借款金额为 3,511.90 万元，借款到期日为 2018 年 5 月 9 日，年利率为 7.00%，截至 2017 年 6 月 30 日，借款本金期末余额为 3,511.90 万元，本期计提利息 355,092.11 元，本期尚未收到利息。

注 22：2017 年 3 月 23 日，本公司与杭州良悦置业有限公司签署借款协议，借款金额为 1,000.00 万元，借款到期日为 2018 年 3 月 22 日，年利率为 7.20%，截至 2017 年 6 月 30 日，借款本金期末余额为 1,000.00 万元，本期计提利息 200,000.00 元，本期尚未收到利息。

注 23：2016 年 11 月 15 日，本公司与北京恒合悦兴置业有限公司签署借款协议，借款金额为 45,630.00 万元，借款到期日为 2017 年 11 月 14 日，年利率为 7.125%，截至 2017 年 6 月 30 日，借款本金期末余额为 0.00 万元，本期计提利息 16,075,068.76 元，本期尚未收到利息。

注 24：2016 年 12 月 21 日，本公司与北京恒合悦兴置业有限公司签署借款协议，借款金额为 160,150.40 万元，借款到期日为 2017 年 12 月 20 日，年利率为 7.125%，截至 2017 年 6 月 30 日，借款本金期末余额为 124,280.40 万元，本期计提利息 57,157,566.19 元，本期尚未收到利息。

注 25：2017 年 1 月 16 日，本公司与北京恒合悦兴置业有限公司签署借款协议，借款金额为 196.00 万元，借款到期日为 2018 年 1 月 15 日，年利率为 7.125%，截至 2017 年 6 月 30 日，借款本金期末余额为 196.00 万元，本期计提利息 64,394.18 元，本期尚未收到利息。

注 26：2017 年 1 月 9 日，本公司与北京恒合悦兴置业有限公司签署借款协议，借款金额为 76,459.60 万元，借款到期日为 2018 年 1 月 8 日，年利率为 7.125%，截至 2017 年 6 月 30 日，借款本金期末余额为 76,459.60 万元，本期计提利息 26,179,448.46 元，本期尚未收到利息。

注 27：2017 年 5 月 9 日，本公司与北京恒合悦兴置业有限公司签署借款协议，借款金额为 8,820.00 万元，借款到期日为 2018 年 5 月 8 日，年利率为 7.125%，截至 2017 年 6 月 30 日，借款本金期末余额为 8,820.00 万元，本期计提利息 890,268.75 元，本期尚未收到利息。

注 28：2015 年 9 月起本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议提供借款 20,000.00 万元给北京万科企业有限公司，借款期限为 2015 年 9 月 10 日至 2016 年 9 月 9 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。在 2016 年 9 月该合同展期至 2017 年 9 月 9 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 20,000.00 万元，本期计

提利息 4,374,166.67 元，本期尚收到利息。

注 29：2015 年 9 月起本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议提供借款 8,000.00 万元给北京万科企业有限公司，借款期限为 2015 年 9 月 14 日至 2016 年 9 月 13 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。在 2016 年 9 月该合同展期至 2017 年 9 月 12 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 0.00 万元，本期计提利息 1,401,666.67 元，本期已收到利息。

注 30：2016 年 1 月起本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议提供借款 25,000.00 万元给北京万科企业有限公司，借款期限为 2016 年 1 月 28 日至 2017 年 1 月 27 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。在 2017 年 1 月该合同展期至 2018 年 1 月 27 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 25,000.00 万元，本期计提利息 5,467,708.33 元，本期尚未收到利息。

注 31：2016 年 3 月起本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议提供借款 15,000.00 万元给北京万科企业有限公司，借款期限为 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。在 2017 年 3 月该合同展期至 2018 年 3 月 30 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 15,000.00 万元，本期计提利息 3,280,625.00 元，本期尚未收到利息。

注 32：2016 年 6 月起本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议提供借款 15,000.00 万元给北京万科企业有限公司，借款期限为 2016 年 6 月 27 日至 2017 年 6 月 26 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 15,000.00 万元，本期计提利息 3,280,625.00 元，本期尚未收到利息。

注 33：2016 年 7 月起本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议提供借款 20,000.00 万元给北京万科企业有限公司，借款期限为 2016 年 7 月 28 日至 2017 年 7 月 27 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 20,000.00 万元，本期计提利息 4,374,166.67 元，本期尚未收到利息。

注 34：2016 年 8 月起本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议提供借款 5,000.00 万元给北京万科企业有限公司，借款期限为 2016 年 8 月 4 日至 2017 年 8 月 3 日，年利率为为借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基

准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 5,000.00 万元，本期计提利息 1,093,541.67 元，本期尚未收到利息。

注 35：2016 年 9 月起本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议提供借款 22,000.00 万元给北京万科企业有限公司，借款期限为 2016 年 9 月 29 日至 2017 年 9 月 28 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 22,000.00 万元，本期计提利息 4,811,583.33 元，本期尚未收到利息。

注 36：2016 年 12 月起本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议提供借款 8,000.00 万元给北京万科企业有限公司，借款期限为 2016 年 12 月 15 日至 2017 年 12 月 14 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 8,000.00 万元，本期计提利息 1,749,666.67 元，本期尚未收到利息。

注 37：2017 年 2 月起本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议提供借款 12,000.00 万元给北京万科企业有限公司，借款期限为 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 日，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率，借款利率如人民银行同期同档次基准利率进行调整。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 12,000.00 万元，本期计提利息 1,783,500.00 元，本期尚未收到利息。

注 38：2016 年 5 月 23 日，本公司之子公司上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署短期借款合同，借款金额为 196,00.00 万元，借款利率按照人民银行公布的同期同档次基准利率执行，借款期限为 2016 年 5 月 23 日至 2017 年 5 月 22 日，到期后展期一年。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 196,00.00 万元，本年度共计提利息 4,044,040.88 元，本期尚未收到利息。

注 39：2016 年 11 月 30 日，本公司之子公司上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署短期借款合同，合同金额为 3,185.00 万元，借款利率按照人民银行公布的同期同档次基准利率执行，合同期限为 2016 年 11 月 30 日至 2017 年 11 月 29 日，截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 3,185.00 万元，本年度计提利息 657,156.64 元，本期尚未收到利息。

注 40：2016 年 8 月起，本公司之子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司深圳中益长昌投资有限公司签署借款协议，中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供借款 58,000.00 万元给深圳中益长昌投资公司，借款期限为 2016 年 8 月 16 日至 2017 年 8 月 15 日，年利率为 7.80%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为 58,000.00 万元，本期计提利息 21,458,176.12 元，本期尚未收到利息。

注 41：2016 年 12 月起，本公司之子公司中粮地产（上海）有限公司与上海置悦实业有限公司签署借款协议提供借款 50.00 万元给上海置悦实业有限公司，借款期限为 2016 年 12 月 7 日至 2017 年 12 月 6 日，年利率为 4.35%。截至 2017 年 6 月 30 日借款本金余额为

50.00 万元，本期计提利息 10,616.93 元，本期尚未收到利息。

(7) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,256,639.00	3,670,107.96

(8) 其他关联交易

① 银行存款及利息收入

企业名称	银行存款		利息收入	
	期末余额	年初余额	本期金额	上年金额
中粮财务有限责任公司	325,875,555.61	490,623,170.05	1,980,041.49	1,466,539.93

③ 商标使用权

本公司于 2007 年与中粮集团签署了中粮商标许可协议，中粮集团按免收许可使用费的方式授予本公司一项非独占性的“商标、名称及标识”使用权。允许本公司将“商标、名称及标识”用于本公司名称或商号中，以及用于本公司的服务、相关的宣传资料、文具用品和本公司在业务区内的日常业务，协议期 10 年。

④ 接受服务情况

本公司 2017 年 1 月 1 日与中英人寿保险有限公司广东分公司签订团体人身寿险投保协议，保险责任有效期间自 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，本期共支付保险费 6,128,623.74 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
杭州世外桃源房地产开发有限公司	600,000.00	6,000.00	1,244,640.00	12,446.40
四川中国酒城股份有限公司	302,500.00	3,025.00	302,500.00	3,025.00
中粮酒业有限公司	43,099.65	431.00	238,109.45	2,381.09
沈阳大悦城房产开发有限公司	31,278.00	312.78	0.00	0.00
卓远地产（成都）有限公司	1,610.00	16.10	0.00	0.00
合计	978,487.65	9,784.88	1,785,249.45	17,852.49
其他应收款：				
上海众承房地产开发有限公司	1,843,630,622.42	18,436,306.23	1,722,679,348.00	17,226,793.48
北京万科企业有限公司	1,567,866,736.13	15,678,667.36	1,422,265,041.67	14,222,650.42
深圳中益长昌投资有限公司	585,429,981.98	5,854,299.82	588,744,116.20	5,887,441.16
上海万科投资管理有限公司	329,661,919.13	3,296,619.19	324,678,649.76	3,246,786.50
北京稻香四季房地产开发有限公司	0.00	0.00	272,051,958.46	2,720,519.58



项目名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海梁悦实业有限公司	278,814,370.00	2,788,143.70	272,026,870.00	2,720,268.70
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86
北京中粮广场发展有限公司	2,254,500.00	22,545.00	2,254,500.00	22,545.00
上海置悦实业有限公司	512,445.85	5,124.46	501,510.42	5,015.10
北京凯莱物业管理有限公司	420,262.03	4,202.62	420,262.03	4,202.62
天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司	200,000.00	2,000.00	200,000.00	2,000.00
卓远地产（成都）有限公司	67,357.44	673.57	67,357.44	673.57
北京恒合悦兴置业有限公司	2,205,657,894.64	22,056,578.95	0.00	0.00
杭州良悦置业有限公司	270,345,000.00	2,703,450.00	0.00	0.00
苏州工业园区悦金房地产有限公司	1,153,371,523.23	11,533,715.23	0.00	0.00
合计	8,248,992,721.71	93,142,434.99	4,616,649,722.84	56,819,004.99

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	年初余额
应付账款：		
四川凯莱物业管理有限公司	650,000.00	1,229,691.35
中粮食品营销有限公司新津分公司	0.00	174,000.00
北京凯莱物业管理有限公司烟台分公司	31,630.14	57,838.46
山东中粮花生食品有限公司	0.00	25,128.18
北京中粮广场发展有限公司	5,110,200.00	0.00
合计	5,791,830.14	1,486,657.99
其他应付款：		
裕传有限公司	392,690,850.40	0.00
北京中粮万科置业有限公司	204,807,444.43	272,302,023.72
北京名都房地产开发有限公司	261,026,041.64	255,558,333.32
广州市鹏万房地产有限公司	200,753,356.58	200,753,356.58
中粮置地管理有限公司	0.00	30,046,691.86
上海万科投资管理有限公司	23,038,178.95	23,038,178.95
中国食品有限公司	37,227,836.57	17,227,836.57
广州侨鹏房产开发有限公司	4,654,818.06	4,654,818.06
杭州世外桃源房地产开发有限公司	0.00	229,882.56
烟台大悦城有限公司	0.00	221,091.03
中粮酒业有限公司	14,451.26	14,451.26
北京稻香四季房地产开发有限公司	957,000.00	0.00
北京凯莱物业管理有限公司	7,626,347.70	0.00
北京万科企业有限公司	107,757,292.17	0.00
德鸿物业发展(深圳)有限公司	4,231,652.82	4,231,652.82

项目名称	期末余额	年初余额
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	396,122.08	0.00
中粮集团有限公司	6,409,728.00	0.00
合计	1,251,591,120.66	808,278,316.73
应付利息：		
中粮集团有限公司	6,147,395.80	6,762,135.40
上海景时宾华投资中心（有限合伙）	0.00	6,756,740.40
上海景时南科投资中心（有限合伙）	1,197,641.75	2,975,000.00
中粮财务有限责任公司	604,166.56	664,583.22
合计	7,949,204.11	17,158,459.02

## 7、关联方承诺

(1) 2005 年 12 月本公司控股股东中粮集团有限公司（简称：中粮集团）于本公司股权分置改革过程中作出承诺：本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒（本公司前身）作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。同时，中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。

承诺履行情况：

①为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺，管理层于股权分置改革工作完成后开始着手将公司打造成为中粮集团住宅业务的全国管理和运营平台。管理层根据公司的住宅地产价值链环节定位以及竞争战略定位，借鉴业内标杆企业的成功做法，重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。同时，在集团战略规划的基础上，积极进行目标城市研究，制定相应的城市发展和竞争战略，为实现住宅业务的跨区域持续发展奠定基础。

自 2007 年起，公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目，包括：天泉置业有限公司 51% 的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 的股权、天泉置业有限公司 49% 股权、上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50% 的股权。控股股东中粮集团注入优质资产的承诺已经履行。

②2007 年 12 月 20 日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果，因此 2009 年 3 月 4 日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。控股股东中粮集团始终履行其承诺。公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案，从而

维护股东和上市公司的长远利益。

(2) 本公司控股股东中粮集团有限公司于 2007 年 3 月本公司再融资时所作承诺。

① 中粮集团地产业务发展战略

中粮集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，中粮集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。

② 对集团住宅地产业务发展的承诺

A、在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，中粮集团不再从事新的住宅地产业务。

B、在本公司进行住宅地产开发的城市中，若本公司因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而中粮集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给本公司或采取合作方式由本公司为主开发；若本公司不受让该等项目，中粮集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。

C、若本公司拟在其现有进行住宅地产开发的城市之外的城市，进行住宅地产开发业务，而中粮集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则中粮集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意本公司对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由本公司为主开发。

③ 其他避免同业竞争承诺

除住宅地产业务外，中粮集团不存在从事与本公司主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为本公司主营业务期间，中粮集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。

承诺履行情况：承诺正常履行。

控股股东中粮集团把本公司作为集团住宅地产业务发展的平台，将符合条件的住宅项目注入本公司，将不适宜注入上市公司且在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给本公司管理，同时采取有效措施避免同业竞争。

## 十一、承诺及或有事项

### 1、资产负债表日存在的重大承诺事项涉及的金额及其财务影响

(1) 截至 2017 年 6 月 30 日，本公司承担的重大合同约定支出：

人民币：万元

项目	期末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—购建长期资产承诺	0.00	0.00
—大额发包合同	213,928,995.31	213,996,748.76
—对外投资承诺	0.00	0.00
合计	213,928,995.31	213,996,748.76

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司无对外签订的不可撤销的经营租赁合约。

(3) 与合营企业投资相关的未确认承诺：参见“附注八、3（5）”部分。

(4) 其他承诺事项：

无。

## 2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2007 年 9 月 29 日，本公司（以下简称“中粮地产”）、天津滨海快速交通发展有限公司（后更名为“天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司”，以下简称“泰达公司”）、中粮滨海地产（天津）有限公司（由中粮地产、泰达公司共同组建的项目公司，后将其全部权利义务转移至天津粮滨投资有限公司，以下简称“粮滨公司”）、鹏利地产发展有限公司四方签订《天津市河东区六、七纬路项目合作协议书》（以下简称“合作协议”），约定四方合作开发上述地块，并将其分为 A、B、C、D、E、F 六个地块。合作协议附有泰达公司与天津市河东区建设管理委员会签署的两份房屋拆迁协议，其中第二份为双方于 2007 年 1 月 6 日签订的《津滨轻轨西段工程七经路站及相关地段房屋拆迁补偿协议》（以下简称“拆迁补偿协议”），该拆迁补偿协议附图中对地铁七经路站两处风亭位置有明确标注，确定该两处风亭均不会修建在项目地块内。2012 年 8 月 6 日，泰达公司在未与中粮地产、粮滨公司协商的情况下，违反合作协议约定，擅自在 B、C 地块内建设风亭、改变出站口的建设位置，并擅自扩大 B、C 地块内地铁出站口的使用面积。对于泰达公司的上述违约行为，粮滨公司多次派员及发函要求其停止施工，协商解决损失赔偿问题，但一直未得到泰达公司的正面答复。

由于泰达公司建设的风亭及地铁出站口已既成事实，使得中粮地产、粮滨公司无法在风亭及地铁出站口所占据地上、地下及周边地块进行开发，直接导致 B、C 地块占地面积大幅缩水，破坏了中粮地产、粮滨公司对项目地块的原有规划设计，严重损害了中粮地产、粮滨公司的合法权益。

为了维护合法权益，中粮地产与粮滨公司共同作为原告于 2015 年 7 月向天津市高级人民法院递交了民事起诉书，请求：①判令被告赔偿经济损失 1.5 亿元；②判令被告赔偿原告为本次诉讼产生的合理支出、律师费等 100.00 万元；③本案诉讼费用由被告承担。天津市高级人民法院于 2015 年 7 月 9 日向粮滨公司发放了（2015）津高民一初字第 0019 号受理案件通知书。后委托北京中鼎联合房地产评估有限公司对天津河东区津东六 2004-085 号宗地（B、C 地块）部分被占用造成的经济损失进行了评估，报告载明天津地铁 9 号线大王庄站出入口及风亭占用造成的经济损失为 2.3247 亿元人民币。基于此，中粮地产、粮滨公司已向天津市最高人民法院提出变更诉讼请求，将原诉讼请求中的第一条变更为：判令被告赔偿经济损失人民币 2.3247 亿元，其他诉讼请求维持不变。

滨海快速公司于 2016 年 1 月向天津市高院提交反诉状，要求粮滨公司向滨海快速公司支付 6,456.925 万元的拆迁款及相应违约金及利息，截止目前，天津高院未对滨海快速的反诉是否受理给出明确意见。

中粮地产与粮滨公司 2016 年 6 月向天津市高院提交《经济损失司法鉴定申请》，天津高院截止目前未对是否同意鉴定申请给出明确意见。

案件于 2016 年 12 月 6 日在天津高院开庭，因案情比较复杂，诉讼还在持续中，法院一直未判决，对当期财务报表的影响尚无法确定。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响  
本公司没有为其他单位提供债务担保。

(3) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债  
参见“附注八 3 (6)、在其他主体中权益”部分。

(4) 其他或有事项

本公司及子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，截止 2017 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为人民币 1,455,353.96 万元，由于截止目前承购人未发生违约，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

(1) 中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）2016 年 3 月 4 日召开第八届董事会第二十五次会议，会议通过关于本公司非公开发行股票方案，本次发行采用非公开发行的方式，发行对象为包括公司控股股东中粮集团在内的不超过 10 名（含 10 名）特定对象，除公司控股股东中粮集团外，其他发行对象须为符合中国证监会规定的特定对象，包括证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及法律法规规定可以购买人民币普通股（A 股）股票的其他投资者。本次非公开发行股份数量不超过 509,164,969 股（含 509,164,969 股），本次发行募集资金总额不超过 500,000.00 万元（含 500,000.00 万元），扣除发行费用后将用于新项目的收购和原有项目建设以及偿还银行贷款。本公司于 2016 年 8 月 11 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（161959 号），中国证监会依法对公司提交的《中粮地产（集团）股份有限公司上市公司非公开发行新股核准》申请予以受理。中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）2016 年 12 月 29 日召开第八届董事会第五十九次会议，通过关于调整公司非公开发行股票方案的议案，本次非公开发行股份数量调整为不超过 318,801,872 股（318,801,872 股）。若本公司股票在定价基准日至发行期首日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，本次非公开发行股票数量将根据除权、除息后的发行底价作相应调整。最终发行数量由公司股东大会授权董事会根据发行时的实际情况，与本次发行的保荐机构及主承销商协商确定。

2017 年 7 月 31 日第九届董事会第五次会议，鉴于公司 2016 年度非公开发行股票方案到期自动失效，董事会同意公司向中国证监会申请撤回相关申报材料。

(2) 本公司之孙公司中粮金帝食品（深圳）有限公司（简称“金帝食品公司”）将其所有的存货、固定资产及无形资产出售，具体包括：存货（包括原材料、在库周转材料、产成品和在产品等）、固定资产（包括机器设备、运输设备、电子设备等），无形资产（包括商标、专利技术）。上述资产于 2016 年 11 月 9 日在北京产权交易所进行公开挂牌。截至评估基准日（2016 年 8 月 31 日），该部分资产账面价值为 6,943.63 万元，评估价值为 7,184.87 万元。

金帝食品公司于 2016 年 11 月 9 日至 2016 年 12 月 7 日通过北京产权交易所指定竞价大厅进行了动态报价。经过动态报价程序，福建利大家食品有限公司报出最高价为 20,600.00 万元，双方于 2017 年 1 月 19 日签订实物资产交易合同，截至 2017 年 2 月末交易价款已全部收到。

## 2、利润分配情况

本公司 2016 年度权益分配方案已获 2017 年 5 月 5 日召开的公司 2016 年度股东大会审议通过。以 2016 年 12 月 31 日总股本 1,813,731,596 股为基数，向在本公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.4 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。本次权益分派股权登记日为 2017 年 6 月 1 日，除息日为 2017 年 6 月 2 日。

## 3、销售退回

本公司本期未发生重要的销售退回事项。

## 4、资产负债表日后划分为持有待售情况

本公司资产负债表日后无划分为持有待售的情况。

## 5、其他重要的资产负债表日后非调整事项

本公司本期不存在其他重要的资产负债表日后非调整事项。

## 十三、其他重要事项

### 1、前期差错更正

本公司本期不存在前期重大差错更正。

### 2、债务重组

本公司本期不存在债务重组。

### 3、资产置换

本公司本期不存在资产置换。

### 4、重要资产转让及出售

本公司本期不存在重要资产转让及出售。

### 5、年金计划

本公司企业年金主要为补充养老保险，每年采取一次性缴费方式，其中企业按员工个人上一年的全年收入的 5% 缴纳，个人以该职工上年度工资总额为基数，比例不低于企业为该职工缴费的四分之一，不超过国家规定的上限缴纳。本公司本期年金计划无重大变化。

## 6、终止经营

本公司本期不存在终止经营的企业。

## 7、分部信息

本公司根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了住宅地产、工业地产和物业管理共三大报告分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本公司管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

截至2017年6月30日，住宅地产分部又分为深圳城市公司、成都城市公司、上海城市公司、长沙城市公司、北京城市公司、南京城市公司、杭州城市公司、沈阳城市公司和天津城市公司、烟台城市公司十个分部。

深圳城市公司包括：中粮地产（集团）股份有限公司（住宅地产业务）、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司、中粮地产（深圳）实业有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司、中粮地产发展（深圳）有限公司；成都城市公司包括：成都天泉置业有限责任公司、中粮地产成都有限公司、成都悦城实业有限公司、成都中粮锦悦置业有限公司、成都鸿悦置业有限公司、成都硕泰丽都地产开发有限公司、成都和鑫悦企业管理有限公司；上海城市公司包括：上海加来房地产开发有限公司、中粮地产（上海）有限公司、上海悦鹏置业发展有限公司；长沙城市公司包括：长沙中粮地产投资有限公司、长沙观音谷房地产开发有限公司；北京城市公司包括：中粮地产（北京）有限公司、中粮地产投资（北京）有限公司、北京中粮万科房地产开发有限公司、正德兴合房地产开发有限公司；南京城市公司包括：中粮地产南京有限公司、中粮鸿云置业南京有限公司、中粮祥云置业南京有限公司、苏源集团江苏房地产开发有限公司；杭州公司包括：中粮房地产开发（杭州）有限公司、杭州易筑房地产开发有限公司、杭州鸿悦置业有限公司；沈阳城市公司包括：中耀房地产开发（沈阳）有限公司；天津城市公司包括：天津粮滨投资有限公司、中粮地产（天津）有限公司；烟台城市公司包括：烟台中粮博瑞房地产开发有限公司。

工业地产核算内容为深圳地区部分公司出租工业厂房及提供相关服务，包括：中粮地产集团深圳贸易有限公司、深圳鹏丽陶瓷有限公司、中粮地产集团深圳工人服务有限公司、中粮地产集团深圳大洋服务有限公司、中粮地产集团深圳工业发展有限公司、深圳市宝安三联有限公司、深圳市宝安福安实业有限公司、华高置业有限公司及中粮地产（集团）股份有限公司（物业租赁及其他业务）。

物业管理核算内容为商品性住宅的物业管理服务，包括：深圳中粮地产物业服务有限公司、中粮地产集团深圳物业管理有限公司。

报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本公司管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以

合理的基础分配给该分部的资产，不包括递延所得税资产及其他未分配的总部资产。

分部负债，是指分部经营活动形成的可归属于该分部的负债，包括归属于各分部的应付款项、预收款项和银行借款等，不包括递延所得税负债。

分部经营成果是指各个分部产生的收入(包括对外交易收入及分部间的交易收入)，扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

分部财务信息

2017年1-6月分部财务信息：

项目	住宅地产			
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司	长沙城市公司
分部收入	1,195,411,026.46	1,546,267,029.27	101,074,986.05	90,934,122.53
其中：外部销售收入	1,195,411,026.46	1,546,267,029.27	101,074,986.05	90,934,122.53
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	841,166,814.64	1,442,741,543.01	66,917,091.51	81,739,015.67
分部利润	354,244,211.82	103,525,486.26	34,157,894.54	9,195,106.86
分部资产	19,548,752,050.94	6,200,177,621.05	1,969,617,089.04	1,091,100,478.18
分部负债	20,000,534,274.44	5,189,880,793.47	957,885,056.23	1,030,950,754.60

2017年1-6月分部财务信息（续）

项目	住宅地产			
	北京城市公司	南京城市公司	杭州城市公司	烟台城市公司
分部收入	847,300,045.01	38,830,835.95	32,476,592.40	54,034,821.90
其中：外部销售收入	847,300,045.01	38,830,835.95	32,476,592.40	54,034,821.90
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	604,671,307.25	21,885,454.66	46,722,620.78	51,667,301.60
分部利润	242,628,737.76	16,945,381.29	-14,246,028.38	2,367,520.30
分部资产	15,476,186,352.84	6,222,943,942.41	827,337,302.15	434,243,583.13
分部负债	12,779,881,961.92	5,297,642,331.10	371,660,614.91	97,139,558.92

2017年1-6月分部财务信息（续）

项目	住宅地产		工业地产	物业管理
	天津城市公司	沈阳城市公司		
分部收入	4,126,085.81	438,307,560.97	162,606,572.45	92,096,678.97
其中：外部销售收入	4,126,085.81	438,307,560.97	156,149,521.28	79,351,135.33
分部间销售收入	0.00	0.00	6,457,051.17	12,745,543.64



项目	住宅地产		工业地产	物业管理
	天津城市公司	沈阳城市公司		
分部费用	18,384,093.99	372,448,091.18	118,840,071.60	96,785,309.07
分部利润	-14,258,008.18	65,859,469.79	43,766,500.85	-4,688,630.10
分部资产	4,684,483,215.20	4,123,502,468.80	2,210,805,037.42	130,230,670.20
分部负债	4,765,014,384.31	1,182,568,294.12	2,609,937,841.59	126,020,082.93

2017年1-6月分部财务信息（续）

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	31,549,518.59	4,635,015,876.36	-47,169,513.57	4,587,846,362.79
其中：外部销售收入	3,582,599.83	4,587,846,362.79	0.00	4,587,846,362.79
分部间销售收入	27,966,918.76	47,169,513.57	-47,169,513.57	0.00
分部费用	90,445,540.56	3,854,414,255.52	63,202,471.43	3,917,616,726.95
分部利润	-58,896,021.97	780,601,620.84	-110,371,985.00	670,229,635.84
分部资产	36,828,045,813.22	99,747,425,624.58	-35,368,721,188.83	64,378,704,435.75
分部负债	26,396,455,401.54	80,805,571,350.08	-27,404,667,654.57	53,400,903,695.51

2016年1-6月分部财务信息：

项目	住宅地产			
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司	烟台城市公司
分部收入	585,311,161.12	869,541,203.04	182,404,287.54	0.00
其中：外部销售收入	585,311,161.12	869,507,222.46	182,404,287.54	0.00
分部间销售入	0.00	33,980.58	0.00	0.00
分部费用	575,125,360.13	840,508,243.31	146,428,269.87	8,097,178.47
分部利润	10,185,800.99	29,032,959.73	35,976,017.67	-8,097,178.47
分部资产	11,790,527,839.11	6,918,568,466.21	2,921,928,623.78	932,672,354.19
分部负债	10,896,828,870.34	5,642,793,242.41	1,894,935,579.86	714,933,294.27

2016年1-6月分部财务信息（续）

项目	住宅地产			
	长沙城市公司	北京城市公司	南京城市公司	杭州城市公司
分部收入	117,208,691.78	3,870,928,809.05	1,187,637.21	28,269,581.00
其中：外部销售收入	117,208,691.78	3,870,928,809.05	1,187,637.21	28,269,581.00
分部间销售入	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	125,367,146.90	3,060,722,521.13	23,178,700.75	20,498,711.56
分部利润	-8,158,455.12	810,206,287.92	-21,991,063.54	7,770,869.44

项目	住宅地产			
	长沙城市公司	北京城市公司	南京城市公司	杭州城市公司
分部资产	1,187,710,743.10	17,479,281,334.50	6,627,546,949.91	628,009,284.05
分部负债	1,141,982,678.41	14,967,259,704.60	5,608,907,691.71	175,067,542.03

2016年1-6月分部财务信息（续）

项目	住宅地产		工业地产	物业管理
	天津城市公司	沈阳城市公司		
分部收入	60,657,083.81	271,938,184.02	659,857,251.98	82,340,983.61
其中：外部销售收入	60,657,083.81	271,938,184.02	149,745,220.70	60,975,892.39
分部间销售收入	0.00	0.00	510,112,031.28	21,365,091.22
分部费用	69,813,147.79	266,709,888.04	104,982,296.81	83,372,216.41
分部利润	-9,156,063.98	5,228,295.98	554,874,955.17	-1,031,232.80
分部资产	2,477,319,903.80	4,782,207,767.00	1,898,151,770.40	83,714,315.08
分部负债	2,537,302,992.61	1,828,169,559.30	1,994,933,350.18	76,270,612.94

2016年1-6月分部财务信息（续）

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	6,729,644,874.16	531,511,103.08	6,198,133,771.08
其中：外部销售收入	0.00	6,198,133,771.08	0.00	6,198,133,771.08
分部间销售收入	0.00	531,511,103.08	531,511,103.08	0.00
分部费用	178,584,866.07	5,503,388,547.24	26,807,632.00	5,476,580,915.24
分部利润	-178,584,866.07	1,226,256,326.92	504,703,471.08	721,552,855.84
分部资产	28,564,165,937.92	86,291,805,289.05	24,619,086,634.15	61,672,718,654.90
分部负债	20,284,592,617.31	67,763,977,735.97	17,329,062,030.65	50,434,915,705.32

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月
分部利润	670,229,635.84	721,552,855.84
加：投资收益	7,103,354.51	13,029,509.95
营业利润	677,332,990.35	734,582,365.79

8、其他对投资者决策有影响的重要事项

2017年7月18日，公司全资子公司成都中粮锦悦置业有限公司（以下简称“中粮锦悦”）与深圳瑞诚嘉益投资合伙企业（有限合伙）组成联合体，通过公开竞拍成功竞得成都市成华区CH05(251)：2017-025号地块国有建设土地使用权。该宗地净用地面积36,204.11平方米，计入容积率总建筑面积不大于108,612平方米（禁止兼容商业建筑），规划土地使用性质为二类住宅用地，出让年限为70年。地块成交总价为人民币104,267.52万元。中粮锦悦拥有50%

权益。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	4,148,718.39	100.00	119,384.21	2.88	4,029,334.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	4,148,718.39	100.00	119,384.21	—	4,029,334.18

(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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	21,272,116.65	100.00	3,184,000.00	14.97	18,088,116.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	21,272,116.65	100.00	3,184,000.00	—	18,088,116.65

注：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

(2) 应收账款按信用风险特征组合列示

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	1,761,034.20	42.45	6,342,116.65	29.82
3 个月以上—1 年（含 1 年）	2,387,684.19	57.55	5,180,000.00	24.35
1 年以上—2 年（含 2 年）	0.00	0.00	9,750,000.00	45.83
2 年以上—3 年（含 3 年）	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	4,148,718.39	100.00	21,272,116.65	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按信用风险组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内 (含 3 个月)	1,761,034.20	42.45	0.00	6,342,116.65	29.82	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	2,387,684.19	57.55	119,384.21	5,180,000.00	24.35	259,000.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	0.00	0.00	0.00	9,750,000.00	45.83	2,925,000.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	4,148,718.39	100.00	119,384.21	21,272,116.65	100.00	3,184,000.00

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 17,384.21 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,082,000.00 元。

(5) 应收账款金额前五名单位情况：

客户名称	与本公司关系	期末金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
中粮商务公园 2 栋 1103 客户	租户	2,040,000.00	3 个月-1 年	49.17	102,000.00
张小朋	租户	516,997.26	3 个月-1 年	12.46	17,195.92
东芝泰格信息系统（深圳）有限公司	租户	403,323.25	3 个月-1 年	9.72	2,016.62
深圳市友谊书城有限公司	租户	347,092.00	3 个月以内	8.37	0.00
深圳市现代投资发展有限公司	租户	232,674.89	3 个月以内	5.61	0.00
合计	—	3,540,087.40	—	85.33	121,212.54

(6) 应收账款期末比年初减少 77.72%，主要是收回中粮商务公园客户租赁款。

## 2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	5,527,079,258.74	24.23	90,321,592.56	1.63	5,436,757,666.18
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	17,288,383,889.18	75.77	697,480.66	0.00	17,287,686,408.52
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	22,815,463,147.92	100.00	91,019,073.22	—	22,724,444,074.70

(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	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,302,163,024.47	16.11	58,072,430.21	2.52	2,244,090,594.26
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,991,626,684.89	83.89	824,714.87	0.01	11,990,801,970.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	14,293,789,709.36	100.00	58,897,145.08	—	14,234,892,564.28

注：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

(2) 其他应收款按信用风险特征组合列示

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	17,285,917,093.32	99.99	11,989,261,439.71	99.98
3 个月以上—1 年（含 1 年）	473,775.00	0.00	0.00	0.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	1,848,898.50	0.01	2,024,844.50	0.02
2 年以上—3 年（含 3 年）	50,000.00	0.00	246,278.32	0.00
3 年以上	94,122.36	0.00	94,122.36	0.00
合计	17,288,383,889.18	100.00	11,991,626,684.89	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

② 其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例%	理由
苏州工业园区悦金房地产有限公司	1,153,371,523.23	11,533,715.23	1.00	子公司之合营企业企业，经测试，按 1% 计提。
上海众承房地产开发有限公司	1,843,630,622.42	18,436,306.23	1.00	孙公司之联营企业往来款，经测试，按 1% 计提。
北京恒合悦兴置业有限公司	2,205,657,894.64	22,056,578.95	1.00	孙公司之合营企业，经测试，按 1% 计提。
上海梁悦实业有限公司	278,814,370.00	2,788,143.70	1.00	子公司之合营企业，经测试，按 1% 计提。
杭州良悦置业有限公司	10,200,000.00	102,000.00	1.00	子公司之合营企业，经测试，按 1% 计提。
深圳鹏丽陶瓷有限公司	35,404,848.45	35,404,848.45	100.00	本公司之子公司，经测试，按 100% 计提。
合计	5,527,079,258.74	90,321,592.56	—	—

②按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内 (含 3 个月)	1,043,390,216.45	99.76	0.00	684,544.94	22.45	0.00
3 个月以上-1 年 (含 1 年)	473,775.00	0.05	23,688.75	0.00	0.00	0.00
1 年以上-2 年 (含 2 年)	1,848,898.50	0.18	554,669.55	2,024,844.50	66.39	607,453.35
2 年以上-3 年 (含 3 年)	50,000.00	0.00	25,000.00	246,278.32	8.08	123,139.16
3 年以上	94,122.36	0.01	94,122.36	94,122.36	3.08	94,122.36
合计	1,045,857,012.31	100.00	697,480.66	3,049,790.12	100.00	824,714.87

③组合中，按合并范围内关联往来组合计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
合并范围内关联方	16,242,526,876.87	0.00	0.00	经测试，未发生减值

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 34,969,681.93 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,847,753.79 元。

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	491,320,476.86	2,832,022.86
往来款	22,323,540,684.84	14,290,949,367.50
其他	601,986.22	8,319.00
合计	22,815,463,147.92	14,293,789,709.36

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数比例 (%)	坏账准备期末余额
中粮地产（北京）有限公司	往来款	4,579,011,895.80	3 个月以内	20.07	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	2,205,657,894.64	1 年以内	9.67	22,056,578.95
北京鹏悦置业有限公司	往来款	2,132,398,437.50	3 个月以内	9.35	0.00
上海众承房地产开发有限公司	往来款	1,843,630,622.42	1 年以上	8.08	18,436,306.22
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	往来款	1,588,795,717.70	3 个月以内	6.96	0.00
合计	—	12,349,494,568.06	—	—	40,492,885.17

(7) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款 总额比例%
北京恒合悦兴置业有限公司	子公司之合营企业	2,205,657,894.64	9.67
上海众承房地产开发有限公司	子公司之联营企业	1,843,630,622.42	8.08
苏州工业园区悦金房地产有限公司	子公司之合营企业	1,153,371,523.23	5.06
上海梁悦实业有限公司	子公司之合营企业	278,814,370.00	1.22
杭州良悦置业有限公司	子公司之合营企业	10,200,000.00	0.04
合计	—	5,491,674,410.29	—

(8) 其他应收款期末比年初增加 59.62%，主要原因是增加联营合营企业往来款。

### 3、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			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	6,570,437,916.42	52,986,827.57	6,517,451,088.85	6,570,437,916.42	52,986,827.57	6,517,451,088.85
对联营、合营企业投资	494,631,672.51	0.00	494,631,672.51	491,078,245.34	0.00	491,078,245.34
合计	7,065,069,588.93	52,986,827.57	7,012,082,761.36	7,061,516,161.76	52,986,827.57	7,008,529,334.19

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	4,750,000.00	0.00	0.00	4,750,000.00	0.00	0.00
中粮地产（集团）深圳工人服务有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳贸易有限公司	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	0.00	900,000.00	0.00	900,000.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	4,000,000.00	0.00	0.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	845,000,001.00	0.00	0.00	845,000,001.00	0.00	0.00
深圳市宝恒建设监理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00

中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年半年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市宝安三联有限公司	67,272,937.10	0.00	0.00	67,272,937.10	0.00	0.00
深圳市宝铜实业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
华高置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
成都天泉置业有限责任公司	418,771,335.00	0.00	0.00	418,771,335.00	0.00	0.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	43,086,827.57	0.00	0.00	43,086,827.57	0.00	43,086,827.57
中粮地产成都有限公司	235,000,000.00	0.00	0.00	235,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产（北京）有限公司	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
长沙中粮地产投资有限公司	35,568,983.90	0.00	0.00	35,568,983.90	0.00	0.00
中粮地产（上海）有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	45,900,000.00	0.00	0.00	45,900,000.00	0.00	0.00
中粮地产南京有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
杭州鸿悦置业有限公司	600,000,000.00	0.00	0.00	600,000,000.00	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	182,655,758.07	0.00	0.00	182,655,758.07	0.00	0.00
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	2,030,388,806.34	0.00	0.00	2,030,388,806.34	0.00	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	496,842,132.05	0.00	0.00	496,842,132.05	0.00	0.00
中粮地产发展（深圳）有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
中粮祥云置业（苏州）有限公司	229,500,000.00	0.00	0.00	229,500,000.00	0.00	0.00
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	335,345,937.02	0.00	0.00	335,345,937.02	0.00	0.00
中粮房地产开发（杭州）有限公司	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	0.00	0.00
合计	6,570,437,916.42	0.00	0.00	6,570,437,916.42	0.00	52,986,827.57

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动
-------	------	--------



		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有 限公司	172,745,465.63	0.00	0.00	797,642.75	0.00	0.00
北京中粮万科置业有 限公司	245,435,641.85	0.00	0.00	1,994,857.49	0.00	0.00
小计	418,181,107.48	0.00	0.00	2,792,500.24	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制 造有限公司	71,403,286.93	0.00	0.00	697,726.31	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有 限公司	1,493,850.93	0.00	0.00	63,200.62	0.00	0.00
小计	72,897,137.86	0.00	0.00	760,926.93	0.00	0.00
合计	491,078,245.34	0.00	0.00	3,553,427.17	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期 末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	173,543,108.38	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	247,430,499.34	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	420,973,607.72	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限 公司	0.00	0.00	0.00	72,101,013.24	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,557,051.55	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	73,658,064.79	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	494,631,672.51	0.00

#### 4、营业收入、营业成本

##### (1) 营业收入、营业成本

项目	本期发生数	上期发生数
主营业务收入	866,805,684.19	178,506,016.06

项目	本期发生数	上期发生数
其他业务收入	31,549,518.59	505,753,950.96
营业收入合计	898,355,202.78	684,259,967.02
主营业务成本	249,533,007.99	59,319,111.34
其他业务成本	1,305,138.76	186,507.09
营业成本合计	250,838,146.75	59,505,618.43

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：商品房销售	793,361,393.68	220,697,423.83	105,679,039.00	31,134,116.49
房屋租赁	73,444,290.51	28,835,584.16	72,826,977.06	28,184,994.85
合计	866,805,684.19	249,533,007.99	178,506,016.06	59,319,111.34

(3) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
深圳市宝安华丰实业有限公司	10,476,746.95	1.17%
爱普生精工（深圳）有限公司	6,562,266.60	0.73%
深圳中粮凤凰里 8#1 单元 901 客户	5,925,137.14	0.66%
深圳中粮凤凰里 2#1 单元 2001 客户	5,229,168.58	0.58%
深圳中粮凤凰里 2#1 单元 1402 客户	5,192,339.00	0.58%
合计	33,385,658.27	3.72%

注：本期营业收入较上期增加 31.29%，主要原因为本期度结转中粮凤凰花苑项目。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的可供出售金融资产投资收益	2,400,000.00	3,750,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	3,553,427.17	7,879,998.28
成本法核算的长期股权投资收益	14,130,000.00	11,304,000.00
合营企业委托贷款收益	45,121,871.63	0.00
合计	65,205,298.80	22,933,998.28

(2) 按成本法核算的可供出售金融资产投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海中城联盟投资管理公司	2,400,000.00	3,750,000.00	投资公司净利润变动

(3) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳市宝安福安实业有限公司	14,130,000.00	11,304,000.00	投资公司净利润变动

(4) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
广州市鹏万房地产有限公司	797,642.75	863,312.26	投资公司净利润变动
北京中粮万科置业有限公司	1,994,857.49	4,316,320.42	投资公司净利润变动
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	697,726.31	2,607,185.62	投资公司净利润变动
深圳凯莱物业管理有限公司	63,200.62	93,179.98	投资公司净利润变动
合计	3,553,427.17	7,879,998.28	—

(5) 本期投资收益比上期增加 42,271,300.52，原因为本期新增委托贷款利息收入。

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-955,523.31	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	104,716.15	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	147,641,291.24	子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费。
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	0.00	

项目	金额	说明
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,447,234.68	
对外委托贷款取得的损益	22,109,717.11	公司向参股子公司北京悦恒置业有限公司发放委托贷款收取的利息
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	500,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,021,273.83	
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小计	176,868,709.70	
减：所得税影响额	44,225,409.61	
少数股东权益影响额（税后）	15,217,469.59	
合计	117,425,830.50	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2017 年 1-6 月	2.70%	0.09	0.09
	2016 年 1-6 月	2.58%	0.09	0.09
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2017 年 1-6 月	0.66%	0.02	0.02
	2016 年 1-6 月	2.66%	0.09	0.09

（本页无正文，为中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年半年度财务报表附注签字盖章页）

公司名称：中粮地产（集团）股份有限公司

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

日期：2017 年 8 月 29 日

日期：2017 年 8 月 29 日

日期 2017 年 8 月 29 日