



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

2017 年年度报告

二〇一八年三月

## 致股东

有人说，2017 年可能是中国房地产行业的“小年”，在“房住不炒”的总基调下，政策端“限”字当头，限购限贷不放松，限售限价常态化，限商限签新出台，甚至早在年初就有分析师断言，2017 年的中国房地产势必进入下行周期，销售、回款、规模、利润等各项指标均将全面下滑。在这一年，如何进行存量破局与增量布局，如何活下去并且活得好，成为每个房企必须思考和面对的问题。

2017 年无疑又是中国的“大年”，历史新起点，气象再更新。党的十九大胜利召开，庄严宣告中国特色社会主义进入新时代。中国共产党带领中国人民用中国道路、中国理论、中国制度取得了举世瞩目的发展成就，“中国之治”再次向世界展现了强大的生命力，实现中华民族伟大复兴的“中国梦”召唤着每个国人奋进向前。

“明者因时而变，知者随事而制”，就在这“大小之交”的“两重天”里，2017 年的房地产人交上了“困与破”，“降温中进取”的答卷：一方面，积极响应中央稳房价战略，有序布排，重点城市成交规模明显缩减，百城新建住宅均价环比涨幅持续回落；另一方面，科学布局，产品为先，品牌房企土储面积持续攀升，商品房销售额首次突破 13 万亿元，龙头房企的销售额从 3000 亿迈进 5000 亿也仅仅用了这一年的时间。“幸福都是奋斗出来的”，而“奋斗本身就是一种幸福。”对于中粮地产而言，过去的一年无疑是幸福的一年。在公司上下的通力奋斗下，中粮地产净利润再创新高，全年实现净利润 17.35 亿，同比增长 30.10%，归母净利润 9.45 亿，同比增 31.27%，盈利能力持续提升；同时，全年实现签约金额 261.59 亿，同比增 31.04%，为公司持续健康发展提供有力保障。

在这一年，我们以谦卑之心怀忧患之思。面对激烈的行业竞争与巨变，我们寻求转型，探索以更优的业态组合与资产抵御行业风险，以期获得更好的回报。2017 年，中粮地产在大股东中粮集团“强地产”战略的指引下，打造专业化地产平台，启动对商业地产及城市综合体业务为核心的大悦城地产控股公司的重大资产重组，以期打造综合型、全业态的房地产专业化公司，争取在行业竞争中更主动、更灵活、更具话语权。

在这一年，我们以方寸之心蓄进取之志。面对强者恒强的行业格局，我们积极拓展，以更明确的区域战略与土地策略加速扩张，谋求长远发展。凭借对土地价值的深入研究与行业区域形势的研判，中粮地产积极进取，以环北京、环上海、环深圳的核心城市群为基础的“核心城市-中心城市-卫星城市”“3+X”区域布局得到很好的执行。公司全年新增土地储备超过 300 万平米，同时首进重庆、厦门、佛山、绍兴等城市，进一步拓展了区域纵深，为后续发展积蓄了充足势能。

在这一年，我们以匠人之心守创新之魂。面对瞬息万变的行业形势，我们开拓思路，主动拥抱行业变革。在业态模式上，我们在祥云小镇模式的基础上，继续探索“云小镇”模式，容健康、生态、旅游、居住等概念为一体；同时，结合自身物业及现有资产特点，在合适的产品中打造“双创”基地，为大众创业万众创新提供平台；在产品设计上，继续研究构建养老型社区，提供更丰富的养老服务；在模式探索上，以北京海淀永丰项目为试点，顺应“租售并举”发展潮流，积极探索长租公寓发展模式。

如果 2017 年注定是变革之年，那 2018 年必将是我们全面破局之年。面对这前所未有的新时代，面对短期内房地产调控的巨大压力，面对行业转型、优质房企竞争异常激烈的挑战，我们从未像今天这样战战兢兢、如履薄冰，但也依然踌躇满志、信心满满：我们的信心来源于对形势的判断，中国的城镇化发展水平与美国等发达国家还有很大差距，人口城镇化以及“二胎”政策释放的人口红利依然是支持房地产发展的长期因素；我们的信心来源于对国家政策的信心，十九大报告中再次明确指出，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的长效机制，这将给予优质房企更为平稳健康的发展环境；我们的信心来源于自身的奋斗，明确的发展战略，合理的业态布局，优质的资产组合，灵活的产品策略，我们在提升规模的同时，对产品同样精益求精，为消费者提供高质量的居住环境和满意的生活空间，是我们的“初心”，全心全意使客户、股东、员工价值最大化是我们的“使命”。

当然，更重要的，我们的信心还来源于各位股东的支持，为股东创造价值是我们永恒的追求，股东的信任是我们不竭的动力源泉。愿我们的努力不负您的支持，奋斗路上，愿我们并肩作战、一路同行。

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

全体董事均出席董事会审议年度报告。没有董事声明对本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。

公司经董事会审议通过的 2017 年度利润分配及资本公积金转增股本预案：本公司拟以 2017 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 0.55 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2017 年度不进行资本公积金转增股本。上述利润分配预案尚待年度股东大会审议通过。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。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：保证本年度报告中财务报告真实、准确、完整。

本年度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.....	4
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	15
第四节 经营情况讨论与分析 .....	17
第五节 重要事项 .....	49
第六节 股份变动及股东情况 .....	77
第七节 优先股相关情况.....	83
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	84
第九节 公司治理 .....	95
第十节 公司债券相关情况 .....	103
第十一节 财务报告 .....	111
第十二节 备查文件目录.....	112

## 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	北京市朝阳区孙河乡西甸村 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
北京海淀永丰项目	指	原北京永丰项目，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
北京南苑槐新自住房地块	指	原北京南苑改造二期项目，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
成都中粮祥云里	指	原成都金牛项目，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	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
杭州良渚祥云项目	指	原杭州良渚项目，杭州市余政储出[2016]49 号地块
佛山禅城华祥路 03 项目、04 项目	指	佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧 TD2017(CC)XG0003 地块、佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路东侧 TD2017(CC)XG0004 地块
厦门环东海新城 07 地块	指	厦门市翔安区 13-06 片区环东海域新城内垵大道与西炉中路交叉口西南侧（A 地块）
成都成华珑悦锦云	指	成都市成华区龙潭街道办事处同仁社区 3 组、院山社区 5 组地块
重庆鸿云	指	重庆市九龙坡区大杨石组团 Q 分区 F3-2-4/02、F3-2-3/02、F3-2-2/02 号地块
沈阳中粮保利堂悦	指	沈阳市大东区 A01-06 号职业技术学院地块
苏州相城区元和街道项目	指	苏州市相城区元和街道御窑路西、黄蠡路两侧地块
绍兴市柯桥城区 R-15 地块	指	绍兴市柯桥城区华舍街道地块
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 12 月 31 日

## 重大风险提示

本公司在本报告的“经营情况讨论与分析”一节中，详细描述了公司可能面对之风险因素及应对策略，敬请投资者关注相关内容。

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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	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		
注册地址	深圳市宝安区新安街道 3 区龙井二路 3 号中粮地产集团中心第 1 层 101 室		
注册地址的邮政编码	518101		
办公地址	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层		
办公地址的邮政编码	518048		
公司网址	<a href="http://www.cofco-property.cn">http://www.cofco-property.cn</a>		
电子信箱	<a href="mailto:cofco-property@cofco.com">cofco-property@cofco.com</a>		

### 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	86-755-23999288
传真	86-755-23999009	86-755-23999009
电子信箱	<a href="mailto:cofco-property@cofco.com">cofco-property@cofco.com</a>	cofco-property@cofco.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指	<a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>

定网站的网址	
公司年度报告备置地点	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	914403001922471899
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	2004 年 12 月 31 日，公司原控股股东深圳市宝安区投资管理公司与中粮集团有限公司签订《股权转让协议书》，将其所持有的本公司 278,062,500 股国家股转让予中粮集团。转让完成后，中粮集团成为本公司控股股东。

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层
签字会计师姓名	雷波涛、马海霞

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、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

	2017 年	2016 年		本年比上年增减	2015 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	14,042,355,929.03	18,025,191,494.99	18,025,191,494.99	-22.10%	13,724,543,853.12	13,724,543,853.12
归属于上市公司股东的	945,331,099.59	720,153,948.48	720,153,948.48	31.27%	649,424,310.54	649,424,310.54

净利润（元）						
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	843,078,929.33	504,465,280.75	504,465,280.75	67.12%	32,010,178.04	32,010,178.04
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,717,795,388.77	6,837,598,651.59	5,913,897,935.25	-70.95%	-1,540,483,307.40	-1,171,563,913.04
基本每股收益（元/股）	0.52	0.40	0.40	30.00%	0.36	0.36
稀释每股收益（元/股）	0.52	0.40	0.40	30.00%	0.36	0.36
加权平均净资产收益率	15.44%	11.61%	11.61%	增加 3.83 个百分点	10.45%	10.45%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年末增减	2015 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	75,751,475,786.87	61,276,950,060.49	61,276,950,060.49	23.62%	57,022,544,630.90	57,022,544,630.90
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,630,485,613.97	5,892,127,740.67	5,892,127,740.67	12.53%	6,127,897,350.83	6,127,897,350.83

注：会计数据重述原因：

根据中国证券监督管理委员会会计部要求，企业与关联方之间的资金拆借，通常情况下，如果双方明确约定了资金的使用期限和利息，双方应相应作为投资活动和筹资活动产生的现金流量；如果关联方不收取利息且未约定资金的使用期限，企业应综合双方是否有业务合作、现金的收取和支付是否存在真实的交易等因素，分析判断交易实质上是投资还是融资行为，以对相关现金流量进行正确分类列报。因此，公司按照上述要求将关联企业之间的资金拆借从经营性活动重分类为投资活动和筹资活动，并重述 2016 年及 2015 年会计数据。

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）	0.52

是否存在公司债

是  否

公司是否存在最近两年连续亏损的情形

是  否  不适用

## 七、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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,719,083,494.15	2,868,762,868.64	3,911,331,654.94	5,543,177,911.30
归属于上市公司股东的净利润	142,744,056.43	12,556,811.40	370,625,897.42	419,404,334.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	107,263,820.22	-69,388,782.89	208,188,950.55	597,014,941.44
经营活动产生的现金流量净额	-4,120,675,858.53	-1,209,960,321.14	1,808,845,229.90	5,239,586,338.54

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是      否

主要为本年公司根据中国证券监督管理委员会会计部要求，企业与关联方之间的资金拆借，通常情况下，如果双方明确约定了资金的使用期限和利息，双方应相应作为投资活动和筹资活动产生的现金流量；如果关联方不收取利息且未约定资金的使用期限，企业应综合双方是否有业务合作、现金的收取和支付是否存在真实的交易等因素，分析判断交易实质上是投资还是融资行为，以对相关现金流量进行正确分类列报。因此，公司按照上述要求将关联企业之间的资金拆借从经营性活动重分类为投资活动和筹资活动，并重述 2017 年季度会计数

据。

## 九、非经常性损益项目及金额

√ 适用      □ 不适用

单位：元

项目	2017 年金额	2016 年金额	2015 年金额	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）	144,621,903.67	9,507,997.02	-8,398,499.05	主要为金帝项目剥离非主营业务，出售部分存货、固定资产、无形资产等
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）	2,743,174.04	3,505,605.33	9,515,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		114,887,219.31	23,535,744.61	
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		89,440,768.60		
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			787,848,316.19	

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	8,040,258.28	13,936,405.30	18,844.90	
对外委托贷款取得的损益		40,161,909.25		
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	1,000,000.00	500,000.00	2,750,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	593,784.02	8,013,245.54	21,597,015.34	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	38,636,334.61	41,179,389.26	208,655,218.47	
少数股东权益影响额（税后）	16,110,615.14	23,085,093.36	10,797,071.02	
合计	102,252,170.26	215,688,667.73	617,414,132.50	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目。

项 目	涉及金额	原因
对外委托贷款取得的损益及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	553,566,078.36	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司以前年度认定这两项业务具有特殊性和偶发性，将其界定为非经常性损益项目，公司现在判断这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，本年不再界定为非经常性损益项目。

### 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，经营业态以住宅为主，公司立足环北京、环上海、环深圳三大核心城市群，重点关注以长江中游城市群、成渝城市群、一带一路沿线为主的中心城市及高潜力城市，主要产品为壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品。经过多年发展，依托中粮集团的品牌优势、资源优势，以及自身的优良品质和完善服务，公司积累了良好的市场知名度和品牌美誉度。

2017 年，在“房子是用来住的，不是用来炒的”这一思想指引下，房地产行业调控力度持续加大，限购限贷限售叠加，土地市场政策收紧，市场外部压力持续加大。面对市场的激烈竞争，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，扎实推进各项业务。全年实现签约金额 261.59 亿元，营业收入 140.42 亿元，利润总额 23.95 亿元，净利润实现 17.35 亿元。

#### 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
预付款项	本年末 164,903,015.80 元，较年初增加 129.50%，主要是本年在建开发项目预付工程款增加
应收利息	本年末 3,041,701.17 元，较年初减少 96.50%，主要是本年收回参股子公司委托贷款利息
其他应收款	本年末 18,098,774,000.10 元，较年初增加 167.83%，主要是本年增加参股子公司往来款及拍地保证金
其他流动资产	本年末 1,856,214,918.77 元，较年初增加 59.60%，主要为本年预交增值税、企业所得税、土地增值税等增加
长期股权投资	本年末 3,363,881,512.70 元，较年初增加 64.46%，主要为本年新增参股子公司投资额增加
长期待摊费用	本年末 22,111,371.05 元，较年初增加 63.30%，主要为本年新增北京瑞府项目变电站投资建设成本

<b>递延所得税资产</b>	本年末 1,068,552,465.05 元，较年初增加 54.68%，主要为土地增值税、资产减值准备等可抵扣暂时性差异增加
----------------	--

## 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、多元化的土地获取能力，以及良好的品牌美誉度和影响力是公司的核心竞争力所在。

### 1、整合创新能力

随着中国宏观经济增速进入换挡期、经济结构进入优化期，增长动力进入转换期，房地产行业转型升级、服务于人民美好生活的诉求日益强烈。为适应新的发展需求，房企逐渐从单纯的开发商向城市运营商、服务商延伸，从传统的住宅开发向长租公寓、产业地产、养老地产等新产品、新业态探索。行业的发展对房企的整合创新能力提出了新的、更高的要求。公司在巩固现有业务的基础上，结合绿色、科技、环保、健康等新理念、新技术，不断提升产品力。同时考虑国家政策导向、行业发展趋势、自身资源优势等，积极探索产业地产、长租公寓等新业务。

### 2、多元化的土地获取能力

公司充分挖掘区域价值、地块价值，广开合作渠道，实现“快拿地、巧拿地、拿好地”。一方面，公开市场与非公开市场并重，加大合作力度，增加项目获取的成功率；另一方面，充分盘活内外部资源，更新存量土地，争取投资回报最大化。在资源有限的条件下，最大化的获取土地储备，为公司未来发展奠定基础。

### 3、良好的品牌美誉度和影响力

公司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。公司不断提升工程质量，传递“健康、安全、智能、绿色”的品牌理念，持续提升产品力，塑造良好的品牌美誉度，实现较好的产品溢价能力。

## 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，在多重政策压力下，房地产市场仍然延续上年增长惯性，再创历史新高。2017 年全国商品房销售面积首破 16 亿平方米，达 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%；商品房销售额也首次突破 13 万亿元，达 133,701 亿元，增长 13.7%。在商品房销售创新高的背后，是全国百强房企凭借品牌、城市布局以及投资能力优势，销售业绩取得大幅增长。

公司已进入的重点城市房地产市场情况基本稳定，2017 年重点城市房地产市场成交及库存去化情况如下：

城市	2017 年商品房 总成交面积 (万平方米)	同比增减	2017 年商品 房成交均价 (元/平米)	同比增减	截至 2017 年 12 月 31 日商品住宅可售面积 (万平方米)	较上月末 环比增减
北京	979.72	3.28%	31,018.71	7.97%	646.59	0.41%
上海	1,843.05	-16.05%	24,423.16	-2.79%	487.15	-26.31%
深圳	412.88	-0.90%	54,423.74	9.48%	338.59	7.55%
天津	1,400.58	-36.92%	15,583.76	16.26%	1,167.79	2.62%
苏州	747.96	-11.86%	19,515.47	11.08%	454.45	-1.51%
沈阳	1,940.60	7.31	7,737.00	10.64%	2,152.53	-18.79%
杭州	640.48	-21.62%	28,617.00	22.07%	115.79	-45.50%
南京 <sup>2</sup>	856.9	-39.14%	25,201.00	23.67%	297.64	-2.20%

2017 年以来，房地产行业进入新一轮调控周期，力度持续加大。市场预期在一定程度上转变，投机需求受到明显抑制。十九大再次强调“坚持房子是用来住的，不是用来炒的”主基调，长效机制加快建设，市场价格整体趋稳。从各级城市来看，一线城市价格涨幅低位运行；热点二线城市限售不断升级，市场明显降温，部分价格水平偏低、政策相对温和的二线城市价格涨幅明显；三、四线城市受棚改货币化政策带动，涨幅最为突出。

<sup>1</sup> 本部分内容所涉及数据来自国家统计局和中指数据库。

<sup>2</sup> 南京的商品房成交均价和同比增减数据采用商品住宅数据。

## (二) 报告期公司经营回顾

### 1、管理回顾

2017 年，中粮地产以“优化系统、提质增效、创新变革、强化执行”十六字经营方针为指导，提升系统力与专业力，加快规模发展，降本增效，公司业绩在 2017 年实现了新的突破。

#### (一) 狠抓营销，2017 再创佳绩

2017 年，公司狠抓“快定位、快设计、快报建、快开工、快开盘、快回款、快结算”，提升开盘去化率。同时，积极推动商办整售，整体盈利水平有较明显提升。

公司重点关注两年以上库龄的项目，通过降低长期库存占比，逐步实现了库存结构的优化；同时新开盘项目保去化率，明确将新开盘项目去化率纳入业绩考核。

#### (二) 规模发展，土地储备取得突破

2017 年，公司全面加大土地储备获取力度，面对新形势下土地资源稀缺性及土拍市场政策收紧的局面，公司创新思考，充分挖掘区域价值、地块价值，加快高举高打“拿好地”，采取并购方式“巧拿地”，广开合作渠道“多拿地”，快速增加土地储备；同时借助产业地产“大规模拿地”，积极探索存量用地更新“低成本拿地”，稳步获取土地资源。全年新增 23 个项目，计容建筑面积合计 349.58 万平方米。有效拓展了全国城市布局向纵深发展，全年新开拓城市达到 4 个。

#### (三) 纲目并举，进一步优化管理体系

2017 年，公司在管理体系的标准化、信息化、合规划、一体化上取得了新的进步。具体措施如下：

一是管理的标准化建设进一步加强。出台了《全面风险管理办法》、《项目闭环管理制度》、《营销管控指引》、《销售型物业客户服务手册》等一系列管理办法，进一步提升了经营管理标准化水平和运营管理效率；

二是 ERP 体系正式上线。全面覆盖房地产开发阶段核心业务功能，实现房地产项目开发全周期业务、财务一体化线上管理，推动公司管理方式和工作方式的根本性变革；

三是风险管控得到进一步加强。从公司治理、全面风险管理、安全管理等三大方面，进一步加强业务合规管控、审计管控及安全风险管控，强化内控建设，实现了降险增效；

四是大运营体系进一步完善。公司明确了“做强总部、做优城市、做精项目”的发展

方向，形成了“横向做宽、纵向裂变”的城市深耕拓展思路，深入开展大运营体系建设，整体能力得到进一步提升。

#### （四）战略引领，助推跨越式发展

为实现跨越式发展，公司站在战略的高度制定符合自身的发展策略。具体举措如下：

一是区域战略，推行“横向做宽、纵向裂变”的发展路径，围绕重点城市群进行谋篇布局，明确“3+X”区域战略。立足环北京、环上海、环深圳三大核心城市群，重点关注以长江中游城市群、成渝城市群、一带一路沿线为主的中心城市及高潜力城市，即“X”城市，把资源向经济发展快、产业支撑强、政策限制少、地货比例低、人口导入高的地区倾斜。

二是产品战略。坚持聚焦改善型产品，重点围绕祥云、锦云等首改和再改产品，不断提升产品力，打造具有中粮特色的住宅明星产品线。同时积极探索通过打造产业综合体、智慧园区运营建设、长租公寓等，拓展地产综合开发新业务发展模式。

#### （五）优化资源配置，启动地产业务整合

2017年公司顺应地产行业整合趋势，启动重大资产重组，整合地产业务资源，提升公司的市场地位和行业竞争力。本次重组标的资产初步确定为Vibrant Oak Limited（中文名称为“明毅有限公司”，一家在英属维尔京群岛设立的公司）的100%股权（Vibrant Oak Limited 为大悦城地产有限公司控股股东）。

通过本次重组，公司与大悦城地产有限公司将形成住宅、商业板块的优势互补，充分发挥资源整合的协同效应，提升运营效率；公司与大悦城地产将打造为统一的房地产专业化平台，公司主营业务将注入新的商业地产元素，变成一家全业态地产公司，土地获取能力进一步增强，为业绩增长奠定坚实基础，进一步提高公司的核心竞争力。

## 2、财务状况

2017年，公司全年实现营业收入140.42亿元，较上年下降22.01%，主要是本年公司可结转房屋销售面积减少，相应的结转收入有所减少；归属于上市公司股东的净利润9.45亿元，较上年增长31.27%，主要是净利润较上年增长30%，其中：营业利润增长，所得税费用有所下降；基本每股收益0.52元，较上年增长30%，主要是本年净利润同比增加。

截至2017年12月31日，公司总资产757.51亿元，较上年末增长23.62%，主要是本年新获取项目投资款增加，同时对应股东借款增加；公司所有者权益117.45亿元，较上年末增

长 4.05%；加权平均净资产收益率 15.44%，较上年增加 3.83 个百分点；资产负债率 84.50%。

### 3、项目发展和开发情况

报告期内，公司积极参与土地获取，通过公开市场招拍挂及股权收购，全年新增 23 个项目，计容建筑面积合计 349.58 万平方米。2018 年 1-2 月，公司通过公开市场竞得杭州市青山湖科技城 B3-02 地块、北京市朝阳区孙河乡北甸西村 2902-14 地块、浙江省嘉兴市 2017 嘉秀洲-060 号地块，占地面积共计 18.17 万平方米。截至报告期末，公司房地产项目开发及销售明细详见下表。

公司积极参与城市更新项目。除在建的深圳中粮天悦壹号（原名中粮紫云）、深圳祥云国际、深圳云景国际、69 区创芯公园等城市更新项目外，公司还申报了深圳宝安 25 区城市更新项目、深圳梅林工业区、深圳宝安区福海街道的大洋工业统筹片区启动区等项目。深圳市宝安 25 区城市更新项目一期 A 项目于 2017 年 6 月 15 日获得实施主体确认书，于 2017 年 11 月 14 日取得用地规划许可证；一期 B、C 部分正在开展拆迁、谈判等前期工作。金帝食品厂城市更新项目（即深圳梅林工业区项目）于 2017 年 9 月规划草案公示，于 2017 年 12 月 28 日取得专项规划批复，该项目拟更新方向为新型产业等功能，更新单元用地面积 28,409.5 平方米，拆除用地面积 28,409.5 平方米，其中开发建设用地 24,147.5 平方米，计容建筑面积 144,810 平方米。深圳宝安区福海街道的大洋工业统筹片区启动区城市更新项目于 2017 年 12 月 20 日在《2017 年深圳市宝安区城市更新单元第一批计划》进行了公示，更新方向以普通工业为主，更新单元面积为 187,631.2 平方米，拟拆除范围用地面积为 166,439.4 平方米，拟拆除重建用地范围内落实不少于 59,889.1 平方米的公共利益项目用地（含道路、绿地等）。此外，深圳宝安区西乡街道固戍项目已开展拆迁谈判等前期工作，将择机进行“城市更新”申报并进行项目开发。

截至 2017 年 12 月 31 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 12 月 31 日，项目开发情况：

2017 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	序号	具体项目	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	2017 年新开工计容建筑面积	2017 年竣工建筑计容面积	累计竣工建筑计容面积	可供出售面积	2017 年签约面积	2017 年签约金额	累计签约面积	2017 年结算面积	2017 年结算金额	累计结算面积	预计总投资金额	实际投资金额	
北京	拟建	1	北京孙河 N 地块项目	住宅、公寓	37%	5.95	8.93	0	0	0	6.25	-	-	-	-	-	-	注 1	501,192.48	
		2	北京南苑槐新自住房地块	住宅、商业、办公、养老	25%	7.64	16.40	0	0	0	10.05	-	-	-	-	-	-	-	注 1	444,360.70
		3	北京海淀永丰项目	住宅、商业	39%	8.42	18.33	0	0	0	9.87	-	-	-	-	-	-	-	注 1	639,390.99
		4	北京顺义马头庄地块	住宅、公寓	25%	6.56	12.02	0	0	0	10.60	-	-	-	-	-	-	-	注 1	-
		5	北京良乡 3 号地	住宅、公寓	11.10%	5.36	10.15	0	0	0	10.03	-	-	-	-	-	-	-	注 1	-
	在	6	北京青龙	商业		7.05	5.66	0	0	1.78	5.66	0.04	1,284.00	0.04	-	-	0.08	200,026.00	139,759.78	



建		湖西海项目	别墅	20%														
	7	北京京西祥云（原北京稻田项目）	住宅、商业	49.91%	6.79	16.38	6.87	0	0	16.38	5.58	313,103.00	7.80	-	-	726,727.00	512,350.00	
	8	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	6.10	83,053.76	82.60	2.47	64,464.74	78.62	1,296,556.65	1,213,071.42
	9	北京中粮天恒天悦壹号（原北京南苑项目）	住宅	51%	13.24	25.42	11.87	0	0	22.84	3.25	259,097.00	3.25	-	-	-	1,483,519.00	1,032,475.80
	10	北京中粮瑞府	住宅	100%	7.54	8.17	0	5.40	7.54	7.60	2.81	244,331.09	7.91	3.61	44,720.09	4.97	440,883.00	428,406.29
上海	在建	11	上海新场项目	住宅	50%	5.69	6.83	6.83	0	0	6.58	-	-	-	-	-	402,000.00	280,660.31
		12	上海顾村项目	住宅	25%	7.02	12.64	12.64	0	0	10.36	-	-	-	-	-	985,834.00	779,957.76
		13	上海南桥半岛	住宅	100%	10.72	20.14	8.30	0	11.83	18.85	0.27	524.40	11.49	-	1,650.20	10.60	318,805.00
深圳	拟建	14	深圳宝安25区更新项目一期A	住宅、办公、公寓	100%	2.18	15.04	0	0	0	9.79	-	-	-	-	-	581,402.00	116,252.99
		15	69区创	公寓、	100%	2.41	14.22	0	0	0	14.02	4.26	161,716.10	4.26	-	-	-	267,826.00



建		芯公园	写字 楼																
	16	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	4.47	155,542.13	4.47	-	-	-	542,643.00(注 2)	261,104.85	
	17	深圳云景 国际	住宅、 商铺、 写字 楼、公 寓	51%	8.48	42.32	0	12.76	20.74	41.58	6.31	201,631.33	21.77	15.78	375,737.90	15.78	660,968.00	507,493.04	
成 都	拟 建	18	成华珑悦 锦云	住宅	50%	3.62	10.86	0	0	0	10.83	-	-	-	-	-	206,202.00	109,314.69	
		19	武侯区簇 桥街道项 目	住宅	50%	10.48	20.96	0	0	0	20.07	-	-	-	-	-	-	注 1	192,361.00
		20	成都崇州 市街子古 镇旅游景 区地块	住宅、 商业	24.50 %	24.49	16.28	0	0	9.41	16.26	-	-	-	-	-	-	注 1	11,788.67
		21	成都天府 三街北 侧、益州 大道东 侧地 块	商业	24.50 %	1.34	8.00	0	0	0	7.99	-	-	-	-	-	-	注 1	42.14
		在	22	成都中粮	住宅	51%	3.76	7.51	0	0	0	7.48	4.24	54,210.28	7.56	-	-	-	73,201.00

	建		祥云里 (原金牛 地块项 目)																	
		23	成都御岭 湾	住宅	100%	63.99	22.40	0	2.38	15.64	22.34	1.75	27,212.95	5.20	1.44	23,985.24	12.51	252,352.00	259,476.42	
沈阳	拟建	24	沈阳望花 地块	住宅	100%	5.02	13.55	0	0	0	13.55	-	-	-	-	-	-	135,608.04	-	
		25	沈阳中粮 保利堂悦	住宅	51%	6.48	17.74	0	0	0	17.74	-	-	-	-	-	-	-	177,367.55	78,450.00
	在建	26	沈阳中粮 隆玺	住宅、 写字 楼、公 寓	65%	25.89	67.31	6.90	0	48.92	66.00	5.06	84,002.04	31.46	4.68	70,731.54	39.26	877,470.00	630,229.62	
天津	拟建	27	天津北辰 高峰路项 目	住宅、 商业	100%	10.66	19.05	0	0	0	19.05	-	-	-	-	-	-	638,966.00	392,066.83	
	在建	28	天津中粮 大道	住宅、 写字 楼、商 业	90%	12.98	75.50	0	6.15	15.44	22.72	0.16	10,015.70	13.38	-	-	8.04	1,630,367.92	368,314.93	
南京	拟建	29	南京溧水 G07 地块	住宅、 商业	50%	3.43	6.85	0	0	0	6.73	-	-	-	-	-	-	120,717.00	65,415.55	
		30	南京溧水 G09 地块	住宅、 办公、 商业	49%	3.78	8.32	0	0	0	8.16	-	-	-	-	-	-	-	120,374.00	60,368.61
		31	南京溧水	住宅、	29%	7.33	14.66	0	0	0	14.41	-	-	-	-	-	-	-	215,000.00	4,314.30



			G19 地块	商业															
	在建	32	南京中粮祥云	住宅、写字楼、商业	51%	7.03	19.81	11.47	0	0	19.77	2.50	64,225.52	8.30	-	-	-	264,540.38	166,792.57
		33	南京颐和南园	住宅	90%	50.45	30.21	0	0	28.07	27.27	-	-	-	-	-	27.17	170,449.76	157,108.50
长沙	在建	34	长沙北纬 28 度	住宅	98%	78.51	78.20	17.98	0	45.60	76.44	8.98	64,762.79	43.16	1.73	18,926.66	31.85	450,516.61	291,765.54
		35	太仓项目	住宅	100%	2.72	4.62	0	0	0	4.50	-	-	-	-	-	-	注 1	36,523.82
	拟建	36	苏州科技城项目	住宅、商业	12.25%	19.44	38.84	0	0	0	38.84	-	-	-	-	-	-	注 1	746,287.20
		37	苏州相城区元和街道项目	高层、洋房	50%	17.80	36.02	0	0	0	22.27	-	-	-	-	-	-	注 1	112,880.07
	在建	38	苏州中粮祥云国际	住宅	51%	9.53	22.35	12.59	0	0	22.06	10.14	194,305.62	15.68	-	-	-	311,566.00	219,092.77
杭州	在建	39	良渚祥云项目	住宅	50%	4.25	6.80	6.80	0	0	6.74	-	-	-	-	-	-	217,631.00	130,612.46
佛山	拟建	40	佛山禅城华祥路 03 项目	住宅	25%	5.50	19.25	0	0	0	14.84	-	-	-	-	-	-	注 1	255,864.47

		41	佛山禅城 华祥路 04 项目	住宅	25%	2.29	8.00	0	0	0	6.37	-	-	-	-	-	-	注 1	107,394.73
厦 门	拟 建	42	厦门环东 海新城 07 地块	住宅	100%	2.22	5.43	0	0	0	4.97	-	-	-	-	-	-	注 1	158,800.05
重 庆	在 建	43	重庆鸿云	住宅、 公寓、 商业	50%	3.67	12.84	12.84	0	0	12.70	2.93	40,000.20	2.93	-	-	-	99,832.63	60,547.69
绍 兴	拟 建	44	柯桥城区 R-15 地 块	住宅	34%	13.60	34.01	0	0	0	33.74	-	-	-	-	-	-	注 1	-
<b>在建及拟建项目合计</b>						<b>551.73</b>	<b>963.97</b>	<b>115.09</b>	<b>26.69</b>	<b>289.66</b>	<b>837.54</b>								
北 京	竣 工	45	北京祥云 国际	住宅、 商业、 写字 楼、公 寓	51%	29.04	52.08	0	1.08	52.08	44.69	0.80	34,146.54	44.90	3.71	105,131.69	46.22	860,766.60	847,210.03
		46	北京长阳 三号地南 侧地块	住宅、 商业	50%	7.83	15.80	0	0	15.80	13.62	-	-	7.05	-	-	7.05	192,545.48	196,425.70
上 海	竣 工	47	上海翡翠 别墅	住宅	51%	30.48	19.90	0	0	19.90	23.01	0.23	499.97	21.17	0.40	8,891.58	21.05	317,811.00	313,864.53
深 圳	竣 工	48	深圳中粮 锦云	住宅	100%	3.69	14.78	0	0	14.78	13.44	-	-	-	0.04	1,857.14	13.34	166,024.00	129,202.25
		49	深圳一品	住宅	100%	5.31	12.22	0	0	12.22	11.67	0.13	2,994.84	10.86	0.22	4,432.61	10.64	155,598.00	155,402.66

			澜山																
		50	深圳中粮凤凰里	住宅	100%	4.76	12.78	0	0	12.78	12.43	0.92	40,055.03	12.32	3.44	129,152.99	10.80	135,136.00	134,491.41
		51	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	16.85	16.85	14.96	5.94	400,497.21	9.21	-	-	-	390,398.09	306,630.08
广州	竣工	52	广州金域蓝湾	住宅	50%	14.47	43.40	0	0	43.40	43.40	-	-	-	0.003	178.22	22.77	436,591.45	442,362.32
成都	竣工	53	成都中粮锦云	住宅	100%	6.06	18.17	0	0	18.17	18.76	0.19	5,852.54	15.74	0.68	8,837.83	17.86	270,364.00	248,739.13
		54	成都祥云国际	住宅	70%	8.88	22.47	0	0	22.47	22.50	0.86	12,132.45	24.30	2.05	11,734.69	28.75	274,360.00	280,747.80
		55	成都香榭丽都	住宅	100%	2.10	5.88	0	0	5.88	5.88	0.17	1,334.49	8.26	0.16	821.95	8.04	76,793.49	95,555.88
		56	成都中粮鸿云	住宅、商业	51%	6.43	19.29	0	0	19.29	25.89	2.80	68,513.07	17.44	17.06	218,366.13	17.06	263,039.00	243,479.33
		57	成都香颂丽都	住宅、商业	61.45%	2.91	10.33	0	0	10.33	10.97	0.51	7,265.99	9.55	0.49	3,762.20	10.58	125,256.00	106,923.52
南京	竣工	58	南京彩云居	住宅、公寓	100%	4.39	7.46	0	0	7.46	7.51	0.00	7.50	7.98	0.06	364.86	7.63	73,513.00	66,008.83
		59	南京中粮鸿云坊	住宅	100%	15.48	31.53	0	14.35	31.53	30.49	2.82	60,708.48	27.71	11.07	188,234.60	25.74	467,558.00	437,629.15
杭州	竣工	60	杭州云涛名苑	住宅	100%	4.40	8.94	0	0	8.94	8.85	-	1,849.70	1.67	0.54	2,774.78	8.85	146,187.00	133,162.82

		61	杭州方圆府	住宅、公寓	100%	3.85	9.45	0	0	9.45	9.22	0.49	11,270.08	0.77	0.47	7,226.77	9.18	208,789.00	187,790.00
烟台	竣工	62	中粮朗云	住宅	100%	5.80	12.76	0	0	12.76	12.64	0.67	9,762.44	12.30	0.62	9,962.55	11.72	73,600.00	72,915.97
<b>竣工项目合计</b>						<b>158.52</b>	<b>334.09</b>	<b>0</b>	<b>32.28</b>	<b>334.09</b>	<b>329.93</b>								
<b>总计</b>						<b>710.25</b>	<b>1,298.06</b>	<b>115.09</b>	<b>58.97</b>	<b>623.75</b>	<b>1167.47</b>	<b>85.38</b>	<b>2,615,908.24</b>	<b>502.49</b>	<b>70.72</b>	<b>1,301,946.96</b>	<b>506.16</b>	<b>18,503,681.65</b>	<b>16,315,663.79</b>

注 1：此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：上述项目的开工、竣工时间请参见财务报告的附注中存货部分。

### 2017 年房地产出租情况

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	110.39	98.00%
写字楼	深圳	宝安三区中心大厦	2.67	97.00%
商铺	北京、成都、深圳	北京祥云小镇，北京长阳一号地、五号地，成都地下商街，深圳宝河等	16.58	95.00%

#### 4、报告期末融资情况

融资情况表（截至 2017 年 12 月 31 日）

融资途径	融资余额（万元）	融资成本区间	期限结构
银行贷款	2,070,670.91	4.35%-8.5%	短期借款、1年内到期的中长期借款、长期借款（1年以上-10年期）
其中：委托贷款	502,100.00		
中期票据	60,000.00	4.3%	1年内到期的中长期借款
债券	320,000.00	4.4%-6.06%	1年内到期的中长期借款 长期借款（5年期）
信托融资	205,872.35	6%-6.6125%	1年内到期的中长期借款

#### 5、特殊销售模式分析

公司的主营业务经营模式主要是通过获取土地进行开发、经营、销售及管理。公司作为房地产的开发商及销售商，会采取行业通行的按揭销售模式。公司邀请商业银行为购买公司所开发商品房而需要借款的购房人提供按揭贷款。商业银行根据其自身的规章制度对提出借款申请的购房人进行审核，对符合银行放贷标准的，银行和购房人签订抵押借款合同，发放按揭贷款。

公司为借款人（购房人）就按揭贷款债务提供阶段性连带责任保证担保，保证期间从借

款合同签订之日起至借款人（购房人）办妥以商业银行为抵押权人的正式抵押手续并向商业银行交付他项权证之日止（公司一般在交付房产给购房人之日起一年内为购房人办理并取得《房地产证》），公司阶段性连带保证责任自动解除。鉴于购房人是抵押借款合同项下的债务人，不归还商业银行按揭贷款的可能性很小，因而公司因提供阶段性连带责任保证担保而实际履行保证责任的可能性很小。公司提供阶段性连带责任保证担保不影响公司房地产开发销售业务收入的确认。从公司房地产业务实际经营情况看，尚未出现因借款人（购房人）不归还商业银行贷款而直接由公司履行相应保证责任形成公司实际损失的情形。

## 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、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

##### 分行业、分业态、分区域分析

公司主营业务包括商品房销售、房屋租赁、物业管理，全年实现营业收入合计 140.42 亿元。具体构成如下：

**商品房销售：**2017 年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 85.38 万平方米，较上年同期减少 8.35%；签约金额 261.59 亿元，较上年同期增长 31.04%；结算面积 70.72 万平方米，较上年同期减少 28.12%；结算收入 130.18 亿元，较上年同期下降 24.19%；已售待结转面积 89.89 万平方米。

**房屋租赁：**收入 58,653.66 万元，比上年同期增加 13,807.51 万元，增长 30.79%，主要是本年出租面积及租金水平同比增加。

**物业管理：**收入 26,510.97 万元，比上年同期增加 10,636.66 万元，增长 67.01%，主要是本年物业管理面积大幅提升。

此外，公司其他业务本年实现收入合计 1.73 亿元，较上年同期下降 29.74%，主要是金帝项目收入同比减少。

单位：元

	2017 年		2016 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	14,042,355,929.03	100%	18,025,191,494.99	100%	-22.10%
分行业					
商品房销售	13,017,687,682.42	92.70%	17,171,729,990.07	95.27%	-24.19%

房屋租赁	586,536,578.13	4.18%	448,461,472.63	2.49%	30.79%
物业管理	265,109,657.09	1.89%	158,743,047.13	0.88%	67.01%
其他业务	173,022,011.39	1.23%	246,256,985.16	1.37%	-29.74%
<b>分业态</b>					
商品房销售	13,017,687,682.42	92.70%	17,171,729,990.07	95.27%	-24.19%
房屋租赁	586,536,578.13	4.18%	448,461,472.63	2.49%	30.79%
物业管理	265,109,657.09	1.89%	158,743,047.13	0.88%	67.01%
其他业务	173,022,011.39	1.23%	246,256,985.16	1.37%	-29.74%
<b>分地区</b>					
深圳	5,776,632,508.90	41.14%	3,736,626,855.87	20.73%	54.59%
北京	2,409,063,545.97	17.16%	8,297,286,533.03	46.03%	-70.98%
成都	2,696,682,081.05	19.20%	1,281,855,113.14	7.11%	110.37%
长沙	192,314,350.86	1.37%	407,760,924.20	2.26%	-52.84%
南京	1,886,850,476.11	13.44%	1,947,872,388.11	10.81%	-3.13%
上海	105,417,843.05	0.75%	359,531,519.03	1.99%	-70.68%
沈阳	716,902,182.91	5.11%	1,030,912,659.97	5.72%	-30.46%
杭州	150,319,327.24	1.07%	132,603,539.34	0.74%	13.36%
天津	7,046,803.37	0.05%	116,251,704.27	0.64%	-93.94%
烟台	101,126,809.57	0.72%	714,490,258.03	3.96%	-85.85%

注：目前公司的经营业态以住宅为主，住宅项目中配套部分公寓、商铺，部分地块出让时配有办公等综合性用地。

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用      □ 不适用

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	13,017,687,682.42	8,254,167,391.03	36.59%	-24.19%	-27.11%	增加 2.54 个百分点
<b>分产品</b>						
商品房销售	13,017,687,682.42	8,254,167,391.03	36.59%	-24.19%	-27.11%	增加 2.54 个百分点
<b>分地区</b>						
深圳	5,776,632,508.90	2,916,922,167.85	49.50%	54.59%	86.82%	下降 8.71 个百分点

北京	2,409,063,545.97	1,426,533,346.35	40.78%	-70.97%	-72.17%	增加 2.57 个百分点
南京	1,886,850,476.11	1,394,280,345.03	26.11%	-3.13%	-25.17%	增加 21.76 个百分点
成都	2,696,682,081.05	2,209,959,257.72	18.05%	110.37%	107.09%	增加 1.3 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2017 年		2016 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房销售	商品房销售	8,254,167,391.03	92.32%	11,324,886,312.85	95.58%	-27.11%
房屋租赁	房屋租赁	271,894,039.70	3.04%	205,834,838.57	1.74%	32.09%
物业管理	物业管理	326,999,349.06	3.66%	199,605,216.36	1.68%	63.82%
其他业务	其他业务	88,194,222.99	0.99%	118,656,889.88	1.00%	-25.67%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2017 年		2016 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房销售	商品房销售	8,254,167,391.03	92.32%	11,324,886,312.85	-27.11%	-27.11%
房屋租赁	房屋租赁	271,894,039.70	3.04%	205,834,838.57	32.09%	32.09%
物业管理	物业管理	326,999,349.06	3.66%	199,605,216.36	1.68%	63.82%
其他业务	其他业务	88,194,222.99	0.99%	118,656,889.88	1.00%	-25.67%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是       否

本年发生新设成立新增纳入合并范围 18 家，注销清算不再纳入合并范围 1 家,具体变动详见“第五节 重要事项”第八点“与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明”。

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用       不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

**公司主要销售客户情况**

前五名客户合计销售金额（元）	669,950,618.99
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.77%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	不适用

**公司前 5 大客户资料**

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	297,671,325.64	2.12
2	客户二	197,548,714.29	1.41
3	客户三	62,390,476.19	0.44
4	客户四	57,135,678.11	0.41
5	客户五	55,204,424.76	0.39
合计	--	669,950,618.99	4.77

报告期内，公司前五名客户与公司不存在关联关系。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5%以上股东、实际控制人和其他关联方在公司前五名客户中未拥有权益。

**公司主要供应商情况**

前五名供应商合计采购金额（元）	1,517,711,754.45
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	39.70%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	不适用

### 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	供应商一	1,136,190,264.03	29.72
2	供应商二	129,915,394.00	3.40
3	供应商三	104,170,482.60	2.72
4	供应商四	80,575,376.00	2.11
5	供应商五	66,860,237.82	1.75
合计	--	1,517,711,754.45	39.70

报告期内，公司前五名供应商与公司不存在关联关系。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5%以上股东、实际控制人和其他关联方在公司前五名供应商中未拥有权益。

### 3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	532,157,510.54	541,012,045.35	-1.64%	
管理费用	462,412,666.53	434,291,657.93	6.48%	
财务费用	950,440,817.66	626,293,356.36	51.76%	主要为本年股东借款增加，对应利息支出增加

### 4、研发投入

适用      不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减	变动说明
经营活动现金流入小计	57,780,549,205.06	59,238,191,895.33	-2.46%	主要是本年商品房销售回款同比减少
经营活动现金流出小计	56,062,753,816.29	53,324,293,960.08	5.14%	主要是本年在建项目工程款、土地款等增加
经营活动产生的现金流量净额	1,717,795,388.77	5,913,897,935.25	-70.95%	
投资活动现金流入小计	5,408,994,345.24	2,195,403,711.83	146.38%	主要是本年收回股东及参股子公司借款及利息款增加

投资活动现金流出小计	15,976,827,867.17	4,591,973,787.57	247.93%	主要为本年支付新增合作项目往来借款增加
投资活动产生的现金流量净额	-10,567,833,521.93	-2,396,570,075.74	-340.96%	
筹资活动现金流入小计	17,192,181,288.82	15,300,469,449.43	12.36%	主要为本年新增合作项目获取股东借款增加
筹资活动现金流出小计	11,731,530,430.21	14,902,737,843.14	-21.28%	主要为本年归还金融机构借款较上年减少
筹资活动产生的现金流量净额	5,460,650,858.61	397,731,606.29	1272.95%	
现金及现金等价物净增加额	-3,390,061,394.99	3,915,732,349.93	-186.58%	

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产、负债构成重大变动情况

单位：元

	2017 年末		2016 年末		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		
预付款项	164,903,015.80	0.22%	71,851,781.82	0.12%	增加 0.10 个百分点	主要是本年预付在建项目工程款
应收利息	3,041,701.17	0.004%	86,880,864.91	0.14%	下降 0.136 个百分点	主要是本年收回参股子公司委托贷款利息
其他应收款	18,098,774,000.10	23.89%	6,757,601,112.44	11.03%	增加 12.86 个百分点	主要是本年增加参股子公司往来款及拍地保证金
其他流动资产	1,856,214,918.77	2.45%	1,163,078,070.54	1.90%	增加 0.55 个百分点	主要是本年预交增值税、企业所得税、土地增值税等增加
长期股权投资	3,363,881,512.70	4.44%	2,045,352,784.94	3.34%	增加 1.10	主要是本年新增参股子公司

					个百分点	投资额增加
长期待摊费用	22,111,371.05	0.03%	13,540,359.20	0.02%	增加 0.01 个百分点	主要是本年新增北京瑞府项目变电站投资建设成本
递延所得税资产	1,068,552,465.05	1.41%	690,831,071.79	1.13%	增加 0.28 个百分点	主要是土地增值税、资产减值准备等可抵扣暂时性差异增加
预收款项	19,009,474,322.51	25.09%	14,138,839,338.29	23.07%	增加 2.02 个百分点	主要是本年销售的住宅未达到结算收入条件的预收房款同比上年增加
其他应付款	7,888,626,098.90	10.41%	1,592,555,960.89	2.60%	增加 7.81 个百分点	主要是本年合作项目往来借款及履约保证金增加
一年内到期的非流动负债	7,780,170,799.49	10.27%	2,251,122,417.54	3.67%	增加 6.60 个百分点	主要是本年一年内到期的应付债券及长期借款增加
应付债券	1,987,467,776.12	2.62%	3,778,211,574.12	6.17%	下降 3.55 个百分点	主要是一年内到期的应付债券重分类至一年内到期的非流动负债而减少

## 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	年末账面价值	受限原因
货币资金	173,498,358.13	主要是回迁安置房建设基金
存货	7,066,645,317.81	长期借款/一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产	3,015,827,701.25	长期借款抵押
固定资产	267,026,472.17	长期借款抵押
合 计	10,522,997,849.36	—

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,184,869,428.79	837,387,263.43	160.92%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用       不适用

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）
北京正德兴合房地产开发有限公司	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	-	-63,170,983.29	否	2017-01-14	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
合计	--	--	603,823,700.00	--	--	--	--	--	--	-	-63,170,983.29	--	--	--

## 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

适用       不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计	本期购	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
------	------	------	--------	--------	--------	------------	---------	-----	--------	-------	--------	--------	------

						益	计公	买					源
							允	金					
							价	额					
							值						
							变						
							动						
新三板	833880	中城投资	35,180,000.00	成本法计 量	35,180,000.00	0	0	0	0	2,400,000.00	35,180,000.00	可供 出售 金融 资产	自有 资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计			35,180,000.00	--	35,180,000.00	0	0	0	0	2,400,000.00	35,180,000.00	--	--
证券投资审批董事会公告 披露日期		不适用											
证券投资审批股东会公告 披露日期（如有）		不适用											

## （2）衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

### （1）募集资金总体使用情况

适用     不适用

单位：万元

募集年 份	募集 方式	募集资金总 额	本年已使用 募集资金总 额	已累计使 用募集资 金总额	报告期 内变更 用途的 募集资 金总额	累计变 更用途 的募集 资金总 额	累计变 更用途 的募集 资金总 额比例	尚未使 用募集 资金总 额	尚未使 用募集 资金用 途及去 向	闲置两 年以上 募集资 金金额
2015 年	公司 债	200,000.00	200,000.00	200,000.00	0	0	0	0	不适用	0
合计	--	200,000.00	200,000.00	200,000.00	0	0	0	0	--	0
<b>募集资金总体使用情况说明</b>										
中粮地产（集团）股份有限公司于 2015 年 8 月 17 日采取网下面向合格投资者公开发行的方式按面值 平价发行，发行价格为 100 元/张，募集资金总额为人民币 20 亿元。截至 2015 年 8 月 18 日止，扣除从募										

集资金中已直接扣减的承销费人民币 2,000.00 万元后，实际收到资金为人民币 198,000.00 万元。上述募集资金于 2015 年 8 月 18 日到账，实际到账金额为人民币 198,000.00 万元。

2015 年度，公司使用募集资金总额 198,000.00 万元，其中偿还华西证券股份有限公司通过招商银行的委托贷款 20,000.00 万元，偿还中耀房地产开发(沈阳)有限公司借款 23,000.00 万元，偿还长沙观音谷房地产开发有限公司借款 25,000.00 万元，偿还华润深国投信托有限公司委托贷款 40,000.00 万元，补充营运资金 90,000.00 万元。截止 2015 年 12 月 31 日，15 中粮 01 公司债募集资金已使用完毕，募集资金专项账户余额为 1,036,997.46 元，其中募集资金产生的利息收入共计 1,037,839.46 元，支付银行手续费 842.00 元。

自 2016 年起，公司募集资金专项账户用于支付“15 中粮 01”公司债券利息。

## (2) 募集资金承诺项目情况

适用  不适用

## (3) 募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

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 产权 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	10,876.22	剥离 非主 业资 产	6.27%	竞价 出售	否	无	是	是	是	2016-1 2-09	巨潮 资讯 网

### 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

√ 适用      □ 不适用

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	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中粮地产（深圳）实业有限公司	子公司	房地产开发与销售	800,000,000.00	8,580,987,574.81	1,204,683,252.97	3,757,378,964.11	1,111,466,605.67	833,881,666.56
北京中粮万科房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	800,000,000.00	4,072,066,778.29	1,083,300,956.08	807,900,119.89	628,984,845.22	471,890,165.95
中粮鸿云置业南京有限公司	子公司	房地产开发与销售	750,000,000.00	1,743,482,904.82	972,306,236.18	1,882,346,056.73	428,286,291.36	353,005,505.23
成都鸿悦置业有限公司	子公司	房地产开发与销售	400,000,000.00	1,503,905,316.02	529,377,735.98	2,183,662,932.90	265,531,725.81	196,148,673.62

### 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
上海世而房地产开发有限公司	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
上海世斯房地产开发有限公司	设立	
上海世良房地产咨询有限公司	设立	
上海玥世企业管理咨询有限公司	设立	
太仓悦祥房地产开发有限公司	设立	
中粮地产（武汉）有限公司	设立	
深圳前海汇金添安资本管理有限公司	设立	
重庆华悦锦合实业有限公司	设立	
中粮（深圳）智汇置业有限公司	设立	
北京燕都水郡房地产开发有限公司	设立	
深圳市前海中粮投资管理有限公司	设立	
南京三金祥云置业有限公司	设立	

成都中金澍茂置业有限公司	设立
沈阳锐境投资有限公司	设立
沈阳和悦投资有限公司	设立
中粮地产（西安）有限公司	设立
天津市中辰朝华置业有限公司	设立
北京中粮万科商业运营管理有限公司	设立
中粮地产集团深圳贸易有限公司	注销

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用       不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）行业格局和趋势

展望 2018 年，宏观经济将继续稳中求进，经济总量高增长的重要性逐渐让位于经济结构的优化，供给侧改革持续深化，新技术、新产业将加速形成经济增长新动能。金融市场在防范系统性风险思路下，仍将以“严监管、去杠杆”为主，资本市场融资成本上升及房地产信贷收紧的趋势不变。

在“房子是用来住的，不是用来炒的”这一思想指导下，房地产行业将进一步向服务于人民美好生活的本质回归，政策调控预期将延续，短期内房地产市场调整压力较大。金融资本推动下的地产金融化趋势，将带动行业竞争格局持续升级。房地产市场集中度将加速提升，品牌房企市场占有率持续走高，行业规模效应不断发酵。同时，2018 年中央经济工作会议要求建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。预期 2018 年将是长效机制与短期调控相结合的转折点，服务于住宅市场长效机制建设的长租公寓和落实新型城镇化战略的特色小镇业务有望迎来广阔的发展空间。

### （二）公司发展战略

公司将持续以使命和愿景为引领，坚持以品牌住宅为核心业务，依托城市平台深耕城市，不断提升专业化能力，实现可持续和稳健发展。

**产品战略：**公司将坚持以品牌住宅为核心业务，聚焦细分市场客户需求，持续优化四条住宅产品线，提升产品品质，沉淀中粮住宅“健康、安全、智能、绿色”的品牌理念，实现

产品溢价能力的提升。在此基础上，公司将紧抓国家新型城镇化发展机遇，聚焦客户体验，将祥云等住宅产品系列与创新业务相结合，实现业态“1+N”的组合，即打造涵盖品牌住宅等业态在内的绿色、健康、生态小镇，实现造城造镇。同时，顺应“大众创业、万众创新”的国家战略，加速双创与地产业务的融合，发展以“双创+”为核心的产业地产业务。

**城市战略：**公司立足环北京、环上海、环深圳三大核心城市群，重点关注以长江中游城市群、成渝城市群、一带一路沿线为主的中心城市及高潜力城市，把资源向经济发展快、产业支撑强、人口导入高的地区倾斜。公司将坚持“纵向做深、横向做宽”的原则，加强城市深耕，加大核心城市周边城市群的拓展，依托已布局城市向外裂变、辐射发展，找准时机，有计划、有节奏地推进新城市拓展。

### （三）经营计划

#### 1、前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司住宅地产业务和工业地产业务按经营计划进行。2017 年计划住宅新开工面积 139.68 万平米，实际新开工面积 115.09 万平米，实际比计划新开工面积减少 24.59 万平米，主要是因为 2017 年公司顺应市场变动情况对部分项目的规划设计方案进行了调整和优化，导致部分项目的新开工进度慢于预期。新开工项目 11 个（包括：北京京西祥云项目、北京中粮天恒天悦壹号、上海新场项目、上海顾村项目、上海南桥半岛、重庆鸿云、沈阳中粮隆玺、南京中粮祥云、长沙北纬 28 度、苏州中粮祥云国际、余杭良渚项目）。

工业地产平均出租率达到 98.48%，租金收取率 99.47%，物业出租率保持相对较高的水平。工业地产进展情况：

（1）中粮（福安）机器人智造产业园持续培育前沿机器人项目、整合各方资源，于 2017 年 12 月份获得国家级孵化器；

（2）67 区商务公园完成运营服务体系全面落地，搭建金融、信息化服务平台，完成创智体验馆的改造及运营，不断完善服务体系。

#### 2、2018 年公司拟采取的主要运营措施与工作

2018 年，公司将贯彻执行“凝心聚力、优化系统、全面提速、跨越发展”的经营方针，围绕城市间发展不平衡不充分的矛盾，寻找城市投资布局的突破口，建立起与行业发展新格局相匹配的产品结构、运营体系、人才储备、资管模式、品牌战略，力争在 2018 年全面实现跨越发展。公司拟采取的具体运营措施如下：

### （1）深入推进“3+X”区域布局

公司立足环北京、环上海、环深圳三大核心城市群，重点关注以长江中游城市群、成渝城市群、一带一路沿线为主的中心城市及高潜力城市，继续围绕城市群进行重点布局，使资源向经济发展快、产业支撑强、政策限制少、地货比例低、人口导入高的区域配置。在一线城市加大关注长租公寓、城市更新、政策性住房；将二线城市作为未来新房的主战场，特别是新经济辐射及轨道交通节点城市更具发展机遇；关注核心城市周边及有产业优势的三、四线城市。

### （2）大运营体系贯穿发展

在现有计划运营管理基础上实行运营体系升级，建立“计划、货值、利润、现金流”为一体的大运营管理体系，即以建立差异化经营为导向，以对利润率和现金流回正两个关键指标的管理为核心，从整体运营体系上进行有效管理，实现项目投资收益的最大化。

做强总部，优化布局，按照大运营管控体系下的城市公司分类管理标准（强力发展型、发展型、成长型），对城市公司进行分类管控，差异化授权，激发城市公司发展动力，加大土地储备。

### （3）系统提升产品力

坚持品牌引领，打造住宅超级单品，同时打造住宅品牌标准化，形成住宅产品统一的、独特的视觉化形象，加强品牌传播效应；推动新技术研究运用，在落地产品标准化的同时加大产品创新，形成独特、易被客户识别的产品特质；升级客户服务系统，通过呼叫中心、微信服务平台、“管家式服务”、“悦客会”等客户服务体系建设，全面提升客户满意度和品牌美誉度。

## 3、公司 2018 年经营计划

### （1）住宅项目经营计划

土地储备计划：公司将依据城市战略有计划、有节奏地继续推进土地储备，持续跟进深圳城市更新项目的进展。

销售计划：公司将进一步加强精细化管理，积极去化库存，提高存货周转效率。

开工计划：2018 年公司计划新开工项目 30 个，新开工面积 389.28 万平米，同比去年计划开工面积增长 179%，具体如下：

项目名称	所在城市	新开工计容面积(万平方米)
北京中粮天恒天悦壹号	北京	2.65
北京京西祥云	北京	2.43
北京孙河 N 地块	北京	8.93
北京南苑槐新自住房地块	北京	4.11
北京青龙湖西海项目	北京	3.88
北京良乡 3 号地项目	北京	10.15
北京海淀永丰项目	北京	18.33
北京顺义后沙峪马头庄地块	北京	12.02
北京孙河 U 地块（2018 年 1 月获取）	北京	5.89
深圳 25 区城市更新 1 期	深圳	15.04
广东佛山禅城华祥路 03 地块项目	佛山	19.25
广东佛山禅城华祥路 04 地块项目	佛山	79.99
厦门环东海新城 07 地块	厦门	5.43
天津北辰高峰路项目	天津	13.70
成都珑悦锦云	成都	10.86
成都武侯区簇桥街道项目	成都	16.36
苏州太仓项目	苏州	4.62
苏州祥云国际	苏州	5.21
苏州相城区元和街道项目	苏州	12.45
沈阳中粮隆玺	沈阳	11.43
沈阳中粮保利堂悦	沈阳	14.26
沈阳望花地块	沈阳	11.04
长沙北纬 28 度	长沙	8.87
南京溧水 G07 地块	南京	6.85

南京溧水 G09 地块	南京	8.32
南京溧水 G19 地块	南京	14.66
绍兴柯桥城区 R-15 地块	绍兴	34.01
杭州青山湖科技城 02 地块（2018 年 1 月获取）	杭州	15.87
成都蜀山街子古镇	成都	4.67
成都天府兴州三街	成都	8.00
<b>合 计</b>		<b>389.28</b>

### （2）工业地产经营计划

根据 2017 年工业地产整体运营情况，预计 2018 年度全年物业出租率为 97 %，租金收取率为 98 %。2018 年度的主要经营计划为：

#### （1）69 区创芯公园项目：

计划 2018 年底完成竣工验收，以产业优先、龙头引领为原则，做好园区招商前置工作，引领尖岗山新兴产业聚集区。

#### （2）中粮（福安）机器人智造产业园：

整合各方资源、借力科研院校资源，培育前沿机器人项目，引进创新研发团队及具有影响力的机器人企业。

### （3）未来公司发展所需资金情况

2018 年，国家将完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性。央行将进一步完善宏观审慎政策框架，加强影子银行、房地产金融等的宏观审慎管理。公司将在此宏观环境下，持续提高周转效率挖掘现有资产效能，同时结合新的外部形势积极拓展融资渠道获取发展所需资金。一方面，公司将采取一盘一策的方式继续加大推进各项目的销售力度，加快资金回笼，提高资金使用率；另一方面公司将充分发挥较强的融资能力，利用国家优化社会融资结构，积极发展债券市场的契机，扩大债券融资规模。公司通过各种融资所获得的资金成本，一般不高于市场同期同类融资产品的平均资金成本。

### （四）可能面对的风险

公司在未来发展战略及决策过程中可能面临政策、金融及市场等方面的风险。

1、地产政策风险。中央经济工作会议明确提出 2018 年将“完善促进房地产市场平稳健

康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控”。房地产市场政策调控预期将继续维持，不排除在调控效果弱化的地区进一步加大调控力度的可能性。

2、金融风险。中央经济工作会议明确 2018 年要重点防范系统性金融风险，促进形成金融和实体经济、金融和房地产、金融体系内部的良性循环，做好重点领域风险防范和处置，决定了资本市场资金将收紧，资金成本可能上升，将影响房地产市场的投资热度。

3、市场风险。随着房地产市场长效机制的建设，居民对于房地产市场的预期和需求可能发生变化，既有产品和服务难以满足市场需求，转型与创新压力增加。

结合外部环境分析和公司自身特点，公司将密切关注市场和政策变化，完善大运营体系建设，加强精细化管理、稳健经营，不断提升业务能力水平，积极应对新局面、新问题。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017 年 1 月 18 日	实地调研	机构	国企改革、城市更新、公司非公开发行 A 股股票进展情况等。
2017 年 3 月 31 日	实地调研	机构	公司城市战略及产品战略、土地储备、城市更新项目、公司 2017 年度经营目标等。
2017 年 5 月 2 日	实地调研	机构	公司城市更新项目、土地储备、公司 2017 年度经营目标
2017 年 5 月 3 日	实地调研	机构	公司城市战略及产品战略、土地储备及土地获取方式、城市更新项目、公司非公开发行股票进展情况等。
2017 年 5 月 10 日	实地调研	机构	公司城市战略及产品战略、城市更新项目、国企改革等。
2017 年 6 月 29 日	实地调研	机构	公司整体情况、土地储备及土地获取方式、城市更新项目、城市战略及产品战略等

接待次数	6
接待机构数量	13

接待个人数量	0
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

#### （一）报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

#### （二）公司近三年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本的方案（预案）情况

##### 1、公司2017年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 4,445,545,410.38 元，加上本年母公司净利润 938,891,394.79 元，减去本年度提取法定盈余公积 93,889,139.48 元以及本年度分配普通股股利 72,549,263.84 元，本年度实际可供股东分配的利润为 5,217,998,401.85 元。

公司拟以截至 2017 年 12 月 31 日的总股本 1,813,731,596.00 股为基数，向在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 0.55 元，即 99,755,237.78 元(含税)，剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2017 年度不进行公积金转增股本。

上述公司 2017 年度利润分配及资本公积金转增股本预案尚需提请股东大会审议。

##### 2、公司2016年度利润分配方案

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 3,574,885,438.20 元，加上本年母公司净利润 1,048,010,262.25 元，减去本年度提取法定盈余公积 104,801,026.23 元以及本年度分配普通股股利 72,549,263.84 元，本年度实际可供股东分配的利润为

4,445,545,410.38 元。

公司拟以截至 2016 年 12 月 31 日的总股本 1,813,731,596 股为基数，向在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 0.40 元，即 72,549,263.84 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2016 年度不进行公积金转增股本。

公司于 2017 年 6 月 2 日实施上述方案。

### 3、公司 2015 年度利润分配方案

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 3,044,151,743.53 元，加上本年母公司净利润 660,238,111.70 元，减去本年度提取法定盈余公积 66,023,811.17 元以及本年度分配普通股股利 63,480,605.86 元，本年度实际可供股东分配的利润为 3,574,885,438.20 元。

公司拟以截至 2015 年 12 月 31 日的总股本 1,813,731,596 股为基数，向在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 0.40 元，即 72,549,263.84 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2015 年度不进行公积金转增股本。

公司于 2016 年 7 月 29 日实施上述方案。

### （三）公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报 表中归属于上市公司 普通股股东的净利润	占合并报表中归 属于上市公司普 通股股东的净利 润的比率	以其他方式现金 分红的金额	以其他方式现金 分红的比例
2017 年	99,755,237.78	945,331,099.59	10.55%	-	-
2016 年	72,549,263.84	720,153,948.48	10.07%	-	-
2015 年	72,549,263.84	721,812,207.59	10.05%	-	-

### （四）公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

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

适用       不适用

每 10 股送红股数（股）	-
每 10 股派息数（元）（含税）	0.55
每 10 股转增数（股）	-
分配预案的股本基数（股）	1,813,731,596
现金分红总额（元）（含税）	99,755,237.78
可分配利润（元）	5,217,998,401.85
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
<b>本次现金分红情况</b>	
在资金充裕，无重大投资计划情况下，公司每年以现金方式分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之十。	
<b>利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明</b>	
经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 4,445,545,410.38 元，加上本年母公司净利润 938,891,394.79 元，减去本年度提取法定盈余公积 93,889,139.48 元以及本年度分配普通股股利 72,549,263.84 元，本年度实际可供股东分配的利润为 5,217,998,401.85 元。公司拟以截至 2017 年 12 月 31 日的总股本 1,813,731,596 股为基数，向在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 0.55 元，即 99,755,237.78 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2017 年度不进行公积金转增股本。	
上述公司 2017 年度利润分配及资本公积金转增股本预案尚需提请股东大会审议。	

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、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</p>

						<p>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 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	中粮集	关于同业	1、中粮集团地产业务发展	2007-3-21	长期	承诺正常履行。控股股东

再融资时所作承诺	团有限公司	竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>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</p> <p>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>		有效	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。
	中粮集	其他承诺	关于 2016 年非公开发行 A	2016-03-04	2016	因非公开发行方案到期

团有限公司		<p>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：</p> <p>“不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。”</p>		/3/4 —— 2017 /7/2 2	<p>失效，公司已向中国证监会申请撤回本次非公开发行股票相关申报材料，相关承诺履行完毕。</p>
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>	2016-03-04	2016 /3/4 —— 2017 /7/2 2	<p>因非公开发行方案到期失效，公司已向中国证监会申请撤回本次非公开发行股票相关申报材料，相关承诺履行完毕。</p>
中粮集团有限	其他承诺	<p>关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项</p>	2016-05-05	2016 /5/5 ——	<p>因非公开发行方案到期失效，公司已向中国证监会申请撤回本次非公开发行股票</p>

	公司		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。		2017/7/22	相关申报材料，相关承诺履行完毕。
	公司全体董事、监事、高级管理人员	其他承诺	关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项 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。	2016-05-05	2016/5/5 2017/7/22	因非公开发行方案到期失效，公司已向中国证监会申请撤回本次非公开发行股票相关申报材料，相关承诺履行完毕。
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
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	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用       不适用

四、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

适用       不适用

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）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、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用       不适用

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。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用       不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式
------	----------------

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
上海世良房地产咨询有限公司	设立
上海玥世企业管理咨询有限公司	设立
太仓悦祥房地产开发有限公司	设立
中粮地产（武汉）有限公司	设立
深圳前海汇金添安资本管理有限公司	设立
重庆华悦锦合实业有限公司	设立
中粮（深圳）智汇置业有限公司	设立
北京燕都水郡房地产开发有限公司	设立
深圳市前海中粮投资管理有限公司	设立
南京三金祥云置业有限公司	设立
成都中金澍茂置业有限公司	设立
沈阳锐境投资有限公司	设立
沈阳和悦投资有限公司	设立
中粮地产（西安）有限公司	设立
天津市中辰朝华置业有限公司	设立
北京中粮万科商业运营管理有限公司	设立
中粮地产集团深圳贸易有限公司	注销

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	201.25
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	雷波涛、马海霞
境外会计师事务所名称（如有）	
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	

### 当期是否改聘会计师事务所

是  否

### 是否在审计期间改聘会计师事务所

是  否

### 聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

2017 年 5 月 5 日，公司 2016 年度股东大会通过《关于续聘瑞华会计师事务所为公司 2017 年度财务报告和内部控制审计机构的议案》。同意公司续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年年度财务报告和内部控制审计机构，为公司提供 2017 年度会计报表审计、净资产验证及其它专业服务，同时为公司 2017 年度内部控制情况发表审计意见，聘期一年。财务报告审计费用 121.39 万元，内部控制审计费用 79.86 万元。

本年度，公司因筹划重大资产重组事项，聘请中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司为财务顾问，为公司提供财务顾问等服务，本报告期未支付费用，公司将根据重大资产重组进展情况按合同约定支付财务顾问费用。

### 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

### 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

### 十二、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十五、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

适用       不适用

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用       不适用

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	获批的交易额度(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	接受劳务	市价	13.82	13.82	-	3,935	否	转账	13.82	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
四川凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方	经营性交易	接受劳务	市价	73.43	73.43	-	81	否	转账	73.43	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
中粮食品营销有限公司	同一最终控制方	经营性交易	接受劳务	市价	331.18	331.18	-	331.18	否	转账	331.18	2016-01-04	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> )
中粮集团有限公司	控股股东	经营性交易	接受劳务	市价	2.50	2.50	-	-	-	转账	2.50	-	-
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	90.01	90.01	-	230	否	转账	90.01	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
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	接受劳务	市价	139.22	139.22	-	200	否	转账	139.22	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
深圳宝丰字兴贸易公司	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 (www.cninfo.com.cn)
中英人寿保险有限公司	同一最终控制方	经营性交易	购买商品	市价	612.86	612.86	-	855	否	转账	612.86	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
中粮海优(北京)有限公司	同一最终控制方	经营性交易	购买商品	市价	13.04	13.04	-	-	-	转账	13.04	-	-
中粮(北	同一	经营性	购买	市价			-	-	-	转账	25.00	-	-

京)农业生态谷发展有限公司	最终控制方	交易	商品		25.00	25.00								
中粮海优(北京)有限公司广州分公司	同一最终控制方	经营性交易	购买商品	市价	124.38	124.38	-	-	-	转账	124.38	-	-	
三亚亚龙湾开发股份有限公司	同一最终控制方	经营性交易	接受劳务	市价	38.81	38.81	-	-	-	转账	38.81	-	-	
三亚亚龙湾开发股份有限公司	同一最终控制方	经营性交易	购买商品	市价	67.44	67.44	-	-	-	转账	67.44	-	-	
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	176.09	176.09	0.66%	-	-	转账	176.09	-	-	
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	392.47	392.47	1.48%	500	否	转账	392.47	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	
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	137.55	137.55	0.52%	150	否	转账	137.55	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	
卓远地产(成都)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	0.13	0.13	0.0005%	-	-	转账	0.13	-	-	
四川中国酒城股份有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	32.55	32.55	0.12%	130	否	转账	32.55	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	
深圳市明诚金融服务有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	1.08	1.08	0.00%	-	-	转账	1.08	-	-	
中国山货花卉进出口公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	4.07	4.07	0.02%	-	-	转账	4.07	-	-	
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	20.24	20.24	0.08%	-	-	转账	20.24	-	-	

中粮电子商务投资有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	32.15	32.15	0.12%	-	-	转账	32.15	-	-
中粮海优(北京)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	5.07	5.07	0.02%	-	-	转账	5.07	-	-
中粮可口可乐供应链(天津)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	6.77	6.77	0.03%	-	-	转账	6.77	-	-
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	1.70	1.70	0.01%	-	-	转账	1.70	-	-
中粮贸易有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	84.85	84.85	0.32%	-	-	转账	84.85	-	-
中粮生化能源(肇东)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	17.38	17.38	0.07%	-	-	转账	17.38	-	-
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	0.71	0.71	0.00%	-	-	转账	0.71	-	-
中粮屯河番茄有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	1.61	1.61	0.01%	-	-	转账	1.61	-	-
中粮信托有限责任公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	56.46	56.46	0.21%	-	-	转账	56.46	-	-
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	0.95	0.95	0.004%	-	-	转账	0.95	-	-
三亚悦晟开发建设有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	158.76	158.76	0.60%	-	-	转账	158.76	-	-
中粮鹏利(成都)实业	同一最终控制	经营性交易	提供物业管理	市价	3.96	3.96	0.01%	-	-	转账	3.96	-	-

发展有限公司	方		服务										
中国茶叶股份有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	1.07	1.07	0.003%	-	-	转账	1.07	-	-
中国华粮物流集团公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	49.64	49.64	0.19%	-	-	转账	49.64	-	-
中粮山萃天然食品(北京)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	4.07	4.07	0.02%	-	-	转账	4.07	-	-
广州越秀房产发展有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供物业管理服务	市价	16.99	16.99	0.06%	-	-	转账	16.99	-	-
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	出售商品	市价	8.56	8.56	-	-	-	转账	8.56	-	-
三亚虹霞开发建设有限公司	同一最终控制方	经营性交易	出售商品	市价	1.67	1.67	-	-	-	转账	1.67	-	-
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	0.89	2016-01-04	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
青岛大悦城房地产开发有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供劳务	市价	144.34	144.34	-	-	-	转账	144.34	-	-
西单大悦城有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供劳务	市价	57.79	57.79	-	-	-	转账	57.79	-	-
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制方	经营性交易	出售商品	市价	50.72	50.72	-	-	-	转账	50.72	-	-
北京弘泰基业房产有限公司	同一最终控制方	经营性交易	出售商品	市价	3.10	3.10	-	-	-	转账	3.10	-	-
西单大悦城有限公司	同一最终控制方	经营性交易	出售商品	市价	2.93	2.93	-	-	-	转账	2.93	-	-
北京中粮广场发展有	同一最终控制	经营性交易	接受租赁	市价	931.86	931.86	-	1,500	否	转账	931.86	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo

限公司	方		服务										.com.cn)
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	28.35	28.35	-	33	否	转账	28.35	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
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	257.55	257.55	-	232	是	转账	257.55	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
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	1,220.90	1,220.90	-	1,209	是	转账	1,220.90	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
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	7.75	7.75	0.01%	17	否	转账	7.75	2017-03-18	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
深圳前海中粮发展有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供租赁服务	市价	16.15	16.15	0.03%	-	-	转账	16.15	-	-
中粮信托有限责任公司	同一最终控制方	经营性交易	提供租赁服务	市价	13.60	13.60	0.02%	-	-	转账	13.60	-	-
深圳市明诚金融服务有限公司	同一最终控制方	经营性交易	提供租赁服务	市价	12.76	12.76	0.02%	-	-	转账	12.76	-	-
<b>合计</b>				<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5,592.56</b>	<b>--</b>	<b>9,499.70</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</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>				<p>1、2017年5月5日，公司2016年年度股东大会审议通过《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关联交易，主要为承租关联方部分物业作为办公区域、为关联方提供物业管理服务以及接受关联方提供的物业管理等服务，预计总金额为9,072万元。报告期内，实际发生的日常关联交易合计为5,164.87万元，其中公司承租类关联交易共计发生2,438.66万元；向关联方提供劳务类关联交易共计发生1,408.45万元；接受关联方提供劳务类关联交易共计发生970.65万元；向关联方出租部分物业关联交易类共计发生50.27万元；向关联方购买商品类关联交易共计发生229.86万元；向关联方出售商品类关联交易共计发生66.98万元。</p> <p>公司2017年关联交易实际发生总额控制在预计范围内，但存与关联方在接受劳务单项业务交易额低于预计交易额20%以及提供劳务业务、出租等单项业务超出预计交易额的情况，主要原因：原计划为公司中粮瑞府、北京祥云国际等项目提供物业管理服务的北京凯莱物业管理有限公司业务范围调整，使得公司接受物业管理服务的业务减少；同时公司新增为北京中粮广场租户提供物业管理业务，物业管理面积增大；公司新增对外出租物业面积；公司及子公司新增采购关联方商品用于项目促销及服务业主活动等。该变动属于正常的经营行为。</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）有限公司向关联方出售产品类关联交易共计发生0.89万元；与关联方发生促销费等费用类关联交易共计发生426.81万元。</p>									

交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用
-------------------------	-----

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用       不适用

## 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。

报告期内公司受托管理费为 100 万元。

2、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 12 月 31 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 50,000 万元。

3、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。

4、因经营发展需要，2017 年 10 月 26 日，公司第九届董事会第十二次会议审议通过《关于向中粮财务有限责任公司申请 10 亿元授信额度的议案》，同意公司向中粮财务有限责任公司申请 10 亿元授信额度，期限 1 年，额度项下借款利率为同期银行贷款基准利率。

### 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	
3	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	
4	关于向中粮财务有限责任公司申请 10 亿元授信额度的关联交易公告	2017 年 10 月 31 日	

## 十七、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

√ 适用      □ 不适用

### (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）				
公司对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	是	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	是	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	是	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
深圳市锦峰城房地产开发有限公司(3)	2017.8.10	101,000	2017.8.8	101,000	连带责任保证	2017.8.8-2019.8.8	否	否
<b>报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）</b>			2,303,500	<b>报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）</b>				1,154,032
<b>报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）</b>			2,933,500	<b>报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）</b>				763,500
<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	2014.10.18	43,000	2014.10.16	43,000	连带责任保证	2014.10.16-2019.10.1	是	否

限公司 (1)						5		
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	是	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	2017.03.10	37,000	2017.03.10	37,000	连带责任保证	2017.3.10-2021.9.30	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	2017.3.16-2022.3.16	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司(3)	2017.8.10	101,000	2017.8.9	101,000	连带责任保证	2017.8.9-2019.8.8	否	否
深圳市创芯置业有限公司	2017.8.22	83,000	2017.8.21	83,000	连带责任保证	2017.8.21-2019.8.20	否	否
成都怡悦置业有限公司	2017.9.13	19,600	2017.9.12	19,600	股权质押	2017.9.12-2019.9.11	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2017.12.9	140,000	2017.12.8	140,000	连带责任保证	2017.12.9-2019.12.8	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2017.12.28	150,000	2017.12.27	150,000	连带责任保证	2017.12.28-2020.12.27	否	否
<b>报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)</b>			720,600	<b>报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)</b>				1,318,600
<b>报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)</b>			1,172,600	<b>报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)</b>				1,172,600
<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</b>			3,024,100	<b>报告期内担保实际发</b>				2,472,632

(A1+B1+C1)		生额合计 (A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	4,106,100	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,936,100
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			292.00%
<b>其中:</b>			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)			0
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)			1,903,600
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			1,604,576
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			1,903,600
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)			
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)			

采用复合方式担保的具体情况说明:

(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。担保已在报告期内解除;

(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。担保已在报告期内解除;

(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 10.1 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、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

√ 适用      □ 不适用

报告期内委托贷款概况

单位：万元

委托贷款发生总额	委托贷款的资金来源	未到期余额	逾期未收回的金额
139,714.50	自有资金	139,714.50	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托贷款具体情况

单位：万元

贷款对象	贷款对象类型	贷款利率	贷款金额	资金来源	起始日期	终止日期	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托贷款计划	事项概述及相关查询索引（如有）
北京悦恒置业有限公司	参股子公司	7.1250%	3,060	自有资金	2017/1/22	2020/1/21	-	208.34	201.68	-	是	是	公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过关于公司及控股子公司提供财务资助额度的议案，同意公司为北京悦恒置业有限公司提供不超过 18.5 亿元人民币的财务资助。具体情况详见公司于 2016 年 1 月 23 日在巨潮资讯网披露的公告。
北京悦恒置业有限公司	参股子公司	7.1250%	3,570	自有资金	2017/2/4	2020/2/3	-	233.87	226.10	-	是	是	同上
北京悦恒置业有限公司	参股子公司	7.1250%	3,570	自有资金	2017/3/20	2020/3/19	-	202.78	195.01	-	是	是	同上
北京悦恒置业有限公司	参股子公司	7.1250%	5,100	自有资金	2017/5/10	2020/5/9	-	238.21	237.10	-	是	是	公司 2016 年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，同意公司在已提供的

														股东借款额度基础上继续增加股东借款金额，合计为北京悦恒置业有限公司提供不超过 48 亿元股东借款。具体情况详见公司于 2017 年 5 月 6 日在巨潮资讯网披露的公告。
合计		15,300	--	--	--	-	883.20	859.89		--	--	--		

#### 4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

### 十八、社会责任情况

#### 1、履行社会责任情况

公司已披露社会责任报告全文，详细内容请见公司同日于巨潮资讯网 ([www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)) 披露的《社会责任报告》。

#### 2、履行精准扶贫社会责任情况

##### (1) 精准扶贫规划

2017 年，中粮地产坚持贯彻习近平总书记的“精准扶贫，精准脱贫”方略，深刻理解援助扶贫工作的重要意义，加强学习，注重总结，积极开展公益活动、组织对外捐赠等活动，发挥中央企业的优势，更多地投入到脱贫和援助工作之中，为国家重点扶贫地区早日脱贫贡献力量。

##### (2) 年度精准扶贫概要

中粮地产始终以回馈社会为己任，2017 年，公司通过对外捐赠等活动，为弱势群体、贫困山区儿童提供帮扶，践行企业社会责任，取得良好效果与社会评价。主要如下：

中粮地产（集团）股份有限公司向扶贫县——四川省甘孜藏族自治州甘孜县拨付扶贫资金 70 万元；

公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司向宝安区新安街道宝民社区慈善帮扶协会捐赠 3 万；

公司全资子公司中粮地产发展（深圳）有限公司向宝安区新安街道兴东社区慈善帮扶协会捐赠 3 万，向“深圳市宝安区慈善会”捐赠 2 万元。

### （3）精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中： 1.资金	万元	78
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	3
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 万元； 对宝安区新安街道兴东社区慈善帮扶协会捐赠 3 万元； 向“深圳市宝安区慈善会”捐赠 2 万元

### （4）后续精准扶贫计划

公司将根据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。

## 3、环境保护相关的情况

经公司核查，公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

## 十九、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》。报告期内，公司已收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》。

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。

公司本次筹划的重大资产重组（以下简称“本次重组”或“本次交易”）的标的资产初步确定为 Vibrant Oak Limited（中文名称为“明毅有限公司”，一家在英属维尔京群岛设立的公司）的 100% 股权（Vibrant Oak Limited 为大悦城地产有限公司控股股东）。具体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。公司于 2017 年 9 月 28 日与本次重组交易对方中粮集团（香港）有限公司（英文名称为“COFCO (Hong Kong) Limited”，简称“中粮香港”）签署了关于本次重组的框架协议。本次交易拟采用发行股份及/或支付现金购买资产的方式购买中粮香港持有的标的资产并募集配套资金，具体交易方式尚未最终确定，可能根据交易进展情况进行调整。本次交易不会导致公司实际控制人发生变更。

由于本次重大资产重组涉及国有企业改革及跨境交易事项，方案复杂且工作量较大，重组方案尚需进一步协商、确定和完善，有权监管机构的审核尚在进行过程中。

具体情况可查阅公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布的重大资产重组相关公告。

3、公司于 2017 年 10 月 22 日召开了 2017 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司拟发行中期票据的议案》、《关于提请审议公司拟发行长期含权中期票据的议案》、《关于提请审议公司拟发行购房尾款资产支持专项计划的议案》。

公司股东大会同意公司向中国银行间市场交易商协会（简称交易商协会）申请注册发行总额不超过人民币 39 亿元（含 39 亿元）的中期票据。公司于 2017 年 12 月 29 日将中期票据的注册申请提交至交易商协会，截至目前，交易商协会正在审核中。该中期票据的具体情况请查询公司 2017 年 9 月 29 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）发布的《关于公司拟发行中期票据的公告》（编号：2017-077）。

公司股东大会同意公司开展购房尾款资产证券化项目，通过金融机构设立“中粮地产购房尾款资产支持专项计划”（本次专项计划的具体名称最终以专项计划说明书确定的名称为准），并通过购房尾款资产支持专项计划发行资产支持证券进行融资，拟募集规模为不超过

人民币 15 亿元（含 15 亿元），期限不超过 3 年（含 3 年）。截至目前，该专项计划已上报深圳证券交易所并受理。该专项计划的具体情况请查询公司 2017 年 9 月 29 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）发布的《关于公司拟发行购房尾款资产支持专项计划的公告》（编号：2017-079）。

## 二十、公司子公司重大事项

1、2017 年 8 月 29 日，公司第九届董事会第七次会议审议通过《关于全资子公司中粮锦悦置业有限公司与深圳瑞诚嘉益投资合伙企业（有限合伙）签订投资协议的议案》，公司董事会同意公司全资子公司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）（以下简称“瑞诚嘉益”）签订投资协议及相关协议，约定就开发成都市成华区 CH05（251）：2017-025 号地块进行合作，中粮锦悦与瑞诚嘉益通过股权投资和提供股东借款的方式对项目公司进行投资。截至目前，双方已签订投资协议，并设立项目公司成都鹏鼎置业有限公司。

2、2017 年 8 月 25 日，公司第九届董事会第八次会议审议通过《关于控股子公司参与竞买重庆“蟠龙欣城”房地产开发项目在建工程及土地使用权的议案》。公司控股子公司重庆华悦锦合实业有限公司（以下简称“华悦锦合”）通过重庆联交所以公开摘牌方式成为重庆市九龙坡区大杨石组团 Q 分区 F3-2-4/02、F3-2-3/02、F3-2-2/02 号地块上的“蟠龙欣城”房地产开发项目在建工程及土地使用权（以下简称“蟠龙欣城”项目）的买受人。摘牌价格为人民币 44,924.44 万元。华悦锦合已按照产权交易所相关流程与转让方重庆市佳朋房地产开发有限公司签署《实物资产交易合同》。

2017 年 9 月 22 日，为推进项目开发，公司第九届董事会第十次会议审议通过《关于全资子公司与深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）签订合作协议的议案》，公司董事会同意华悦锦合股东成都天泉置业有限责任公司（以下简称“天泉置业”，公司全资子公司）与另一股东深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“沅晖投资”）签订项目投资协议及相关协议，共同合作开发“蟠龙欣城”项目。天泉置业与沅晖投资通过股权投资和提供股东借款的方式对项目公司进行投资。截至目前，双方已签订投资协议。

3、2017 年 12 月 19 日，公司第九届董事会第十四次会议审议通过《关于全资子公司与深圳沅钰投资合伙企业（有限合伙）签订合作协议的议案》，公司董事会同意公司全资子公

司中粮地产成都有限公司（以下简称“成都公司”）与深圳沅钰投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“沅钰投资”）签订项目投资协议及相关协议，共同合作开发通过在西南联交所摘牌的形式获取成都蜀山投资有限公司、成都兴洲数字电视传播有限公司 70%的股权对应的目标地块相关权益。成都公司与沅钰投资通过股权投资和提供股东借款的方式对项目公司进行投资。截至目前，双方已签订投资协议。

4、上海皇达企业管理有限公司（以下简称“上海皇达”）分别于 2017 年 6 月 7 日、2017 年 6 月 14 日通过公开出让方式竞得位于佛山市禅城区华祥路南侧、规划十六路西侧 TD2017(CC)XG0003 号地块及 TD2017(CC)XG0004 号地块的土地使用权并分别设立两个项目公司进行开发。公司参股子公司佛山市鹏悦置业有限公司（以下简称“佛山鹏悦”）（公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与上海传斯祈裕企业管理中心（有限合伙）按 50%：50%的股权比例共同出资成立），于 2017 年 11 月 23 日与上海皇达企业管理有限公司签署《佛山市 TD2017(CC)XG0003 、0004 号地块房地产项目之合作协议》，约定佛山鹏悦与上海皇达双方各持有两个项目（佛山市禅城区 TD2017(CC)XG0003、0004 号地块，以下简称“目标地块”）50%的股权，双方通过共同持股两项目，根据“共同投资、共担风险、共享收益”的原则对目标地块进行开发建设。报告期内，佛山市鹏悦置业有限公司收购两个项目公司各 50%股权事宜已完成，项目公司的工商变更登记已完成。

2018 年 2 月，佛山鹏悦的股东中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与上海传斯祈裕企业管理中心（有限合伙）就后续具体合作开发事宜进行了协商，双方签订了投资协议及相关协议，共同合作开发目标地块。

5、2015 年 12 月 30 日中国食品有限公司（以下简称“中国食品”）和华高置业有限公司（以下简称“华高置业”）签订了《股权及债权转让协议》，约定华高置业收购中国食品持有的 Prized Developments Limit（以下简称“PD 公司”）100%的股权并收购中国食品对 PD 公司的债权。2016 年 5 月 31 日双方完成交割手续。根据《股权及债权转让协议》约定，中国食品应当承担 PD 公司及其下属公司自基准日至交割日期间产生的超过人民币 5000 万元的亏损。报告期内，中国食品与华高置业签署了《关于〈股权及债权转让协议〉后续事宜之备忘录》，根据该备忘录的约定，中国食品已支付应当承担的超额亏损 6,561 万元。截至目前，交易双方债权债务已履行完毕。

6、2007 年 9 月 29 日，公司与天津滨海快速交通发展有限公司（以下简称“天津滨海”）、中粮滨海地产（天津）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。在开发过程中由于天津滨海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，请求天津滨海赔偿经济损失 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。案件于 2015 年 7 月 8 日立案，天津滨海 2016 年 1 月向天津市高院提交反诉状，要求粮滨公司向天津滨海支付 6,456.925 万元的拆迁款及相应违约金及利息，因案情比较复杂，目前案件处于一审审理中。

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	第九届董事会第七次会议决议公告	2017 年 8 月 31 日	巨潮资讯网
	关于全资子公司中粮锦悦置业有限公司与深圳瑞诚嘉益投资合伙企业（有限合伙）签订投资协议的公告	2017 年 8 月 31 日	
2	关于控股子公司以公开摘牌方式成为重庆“蟠龙欣城”房地产开发项目在建工程及土地使用权受买人的公告	2017 年 9 月 1 日	
	第九届董事会第十次会议决议公告	2017 年 9 月 23 日	
	关于全资子公司与深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）签订合作协议的公告	2017 年 9 月 23 日	
3	第九届董事会第十四次会议决议公告	2017 年 12 月 20 日	
	关于全资子公司与深圳沅钰投资合伙企业（有限合伙）签订投资协议的公告	2017 年 12 月 20 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

股份变动的原因

适用       不适用

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

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用       不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用       不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用       不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、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	191,476	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	191,477	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
<b>持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况</b>								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中粮集团有限	国有法人	45.67	828,265,000	未变	0	828,265,000	-	-

公司								
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	0.92	16,703,554	无报告期初数	0	16,703,554	-	-
诚泰财产保险股份有限公司传统产品	其他	0.72	13,137,017	无报告期初数	0	13,137,017	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.59	10,665,226	+9,566,189	0	10,665,226	-	-
张忱业	境内自然人	0.36	6,605,502	-91,800	0	6,605,502	-	-
全国社保基金一零九组合	其他	0.36	6,535,268	无报告期初数	0	6,535,268	-	-
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	0.26	4,660,190	+275,900	0	4,660,190	-	-
吕春玲	境内自然人	0.25	4,622,500	+2,158,600	0	4,622,500	-	-
华泰保兴基金—浦发银行—华泰保兴光明 1 号资产管理计划	其他	0.24	4,370,000	无报告期初数	0	4,370,000	-	-
<b>战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（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 名无限售条件股东持股情况</b>								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		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	16,703,554		人民币普通股	16,703,554				
诚泰财产保险股份有限公司传统产品	13,137,017		人民币普通股	13,137,017				
香港中央结算有限公司	10,665,226		人民币普通股	10,665,226				

张忱业	6,605,502	人民币普通股	6,605,502
全国社保基金一零九组合	6,535,268	人民币普通股	6,535,268
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	4,660,190	人民币普通股	4,660,190
吕春玲	4,622,500	人民币普通股	4,622,500
华泰保兴基金—浦发银行—华泰保兴光明 1 号资产管理计划	4,370,000	人民币普通股	4,370,000
<b>前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名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情况说明（如有）</b>	<p>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 16,703,554 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 16,703,554 股；</p> <p>公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司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；</p> <p>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。</p>		

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中粮集团有限公司	赵双连	1983 年	91110000101100414N	粮食收购；批发预包装食品；境外期货业务；进出口业务(自营及代理)；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。
实际控制人报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有中粮生物化学(安徽)股份有限公司 15.76%股权、中国食品有限公司 74.10%股权、中粮屯河糖业股份有限公司 51.53%股权、中粮包装控股有限公司 28.15%股权、中国粮油控股有限公司 58.02%股权、大悦城地产有限公司 66.76%股权、中国蒙牛乳业有限公司 31.44%股权、酒鬼酒股份有限公司 15.50%、中粮肉食控股有限公司 27.64%股权、福田实业(集团)有限公司 35.97%股权、雅士利国际集团有限公司 16.04%股权、现代牧业(集团)有限公司 19.10%股权。			

控股股东报告期内变更

适用      不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：中央国资管理机构

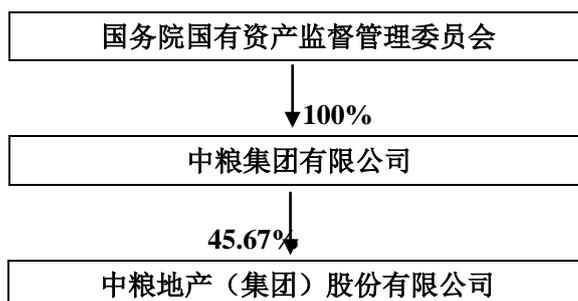
实际控制人类型：法人

公司实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用      不适用

### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用      不适用

### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用      不适用

## 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、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
周政	董事长	现任	男	55	2011-1-4	2020-5-5	0	0	0	0
蒋超	董事	现任	男	59	2017-5-5	2020-5-5	0	0	0	0
曾宪锋	董事	现任	男	50	2017-5-5	2020-5-5	0	0	0	0
贾鹏(注)	董事	现任	男	57	2017-5-5	2018-3-5	0	0	0	0
曹荣根	董事、总经理	现任	男	55	2017-5-5	2020-5-5	11,517	0	0	11,517
李晋扬	董事、常务副总经理	现任	男	49	2011-8-11	2020-5-5	0	0	0	0
顾云昌	独立董事	现任	男	74	2012-4-23	2020-5-5	0	0	0	0
孟焰	独立董事	现任	男	63	2012-4-23	2020-5-5	0	0	0	0
王涌	独立董事	现任	男	49	2016-6-24	2020-5-5	0	0	0	0
余福平	监事会主席	现任	男	58	2009-11-20	2020-5-5	0	0	0	0
侯文荣	监事会副主席	现任	女	52	2016-6-24	2020-5-5	0	0	0	0
李柳宾	职工监事	现任	男	48	2014-5-9	2020-5-5	0	0	0	0
叶雄	副总经理	现任	男	50	2007-7-19	2020-5-5	0	0	0	0
宋冰心	副总经理	现任	女	48	2016-12-16	2020-5-5	0	0	0	0
朱海彬	副总经理	现任	男	55	2006-2-17	2020-5-5	0	0	0	0
张雪松	副总经理	现任	男	54	2002-11-25	2020-5-5	0	0	0	0
冯安静	副总经理	现任	男	52	2010-8-21	2020-5-5	0	0	0	0
陆革(注)	副总经理	现任	男	48	2014-5-9	2018-1-16	0	0	0	0
张建国	财务总监	现任	男	52	2016-12-16	2020-5-5	0	0	0	0
马德伟	董事	离任	男	55	2007-3-16	2017-5-5	0	0	0	0
王浩	董事	离任	男	52	2014-5-9	2017-5-5	0	0	0	0
合计	-	-	-	-	-	-	11,517	0	0	11,517

注：1、公司副总经理陆革已于 2018 年 1 月 16 日辞去任职。

2、公司董事贾鹏已于 2018 年 3 月 5 日辞去任职。

## 二、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	

## 三、任职情况

### （一）公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

#### 1、公司董事

##### ◆董事长周政

周政，男，1963年3月出生，工商管理硕士、航空宇航制造工程硕士。高级工程师，享受国务院政府特殊津贴专家。曾在航空航天部第609研究所工作；1993年5月至1994年10月，历任中粮南方包装有限公司副总经理、总经理；1994年11月至2008年6月，历任中粮杭州美特容器有限公司副总经理、常务副总经理、总经理；中粮集团包装实业部总经理、中粮发展有限公司副总经理。2012年11月起任中粮集团副总裁。2013年12月起任大悦城地产有限公司董事会主席、执行董事。2014年1月起任中粮集团党组成员。2016年2月起任大悦城地产有限公司总经理。2008年6月至2010年12月任本公司总经理。2010年4月任公司董事。2011年1月起任本公司董事长。

##### ◆董事蒋超

蒋超，男，1958年6月出生，中国长江商学院高级工商管理硕士。1994年6月进入中粮集团，2000年8月至2016年10月历任中粮集团人力资源部培训部总经理、中粮集团人力资源部副总监、中粮粮油有限公司副总经理及人力资源部总经理、中粮贸易有限公司副总经理。2016年11月起任中粮我买网投资有限公司董事。2017年1月起任大悦城地产有限公司董事。2017年5月起任公司董事。

◆董事曾宪锋

曾宪锋，男，1967年10月出生，北京工商大学经济学硕士。1996年9月进入中粮集团。1996年9月至2006年1月任中粮期货有限公司财务部经理、副总经理。2006年1月至2016年11月任中国粮油控股有限公司油脂部副总经理、常务副总经理及财务部副总经理、中国粮油油脂部总经理、中国粮油副总经理。2017年1月起任大悦城地产有限公司董事。2017年5月起任公司董事。

◆董事贾鹏

贾鹏，男，1960年12月出生，安徽大学外语系法语专业文学学士。1993年进入中粮集团，先后任中国土畜非洲三利有限公司总经理、中国饲料进出口公司副总经理、中国土产畜产云南茶叶进出口公司总经理、云南中茶茶叶有限公司总经理及董事长、中国茶叶有限公司副总经理及总经理。2012年3月至2016年11月任中国土产畜产进出口总公司总经理助理、2009年2月到2016年11月任中国茶叶有限公司总经理职务。2017年1月起任中国粮油控股有限公司、大悦城地产有限公司董事。2017年5月起任公司董事。

◆董事曹荣根

曹荣根，男，1963年9月出生，哈尔滨工业大学毕业，工学学士。曾任核工业部720厂技术员。1988年7月进入公司，历任宝兴电线电缆有限公司助理工程师、证券部经理、董事会秘书、福安实业公司经理、公司总经理助理。2002年7月至2016年12月任本公司副总经理。2016年12月起担任大悦城地产有限公司执行董事。2017年5月起任本公司董事、总经理。

◆董事李晋扬

李晋扬，男，1969年4月出生，清华大学建筑结构工程学士、清华大学工商管理硕士，高级工程师。1993年8月进入中粮集团，先后任中粮粮油饲料公司实业部副经理，中粮总公司项目管理二部副科级干部，中粮公司饮料部部门经理，中粮发展有限公司零食速食部部门经理，2003年至2006年1月任鹏利国际（北京）地产开发部总经理助理、香港鹏利国际（集团）公司

工程部总经理。2006年2月至2010年12月任本公司副总经理。2011年1月至2013年8月任本公司常务副总经理。2013年8月至2017年5月任本公司总经理，2011年8月起任公司董事，2013年12月起任本公司党委书记。2017年5月起任公司常务副总经理。

◆独立董事顾云昌

顾云昌，男，1944年4月出生。高级城市规划师、研究员。1979年进入国家建设部工作，历任建设部房产住宅局副局长、处长，建设部城镇住宅研究所负责人，建设部政策研究中心副主任，中国房地产协会副会长兼秘书长，中国房地产研究会副会长、全国房地产商会联盟副会长、执行主席。现任上市公司旭辉控股(集团)有限公司、阳光100中国控股有限公司、浙江亚厦装饰股份有限公司、佳源国际控股有限公司的独立董事，已取得深圳证券交易所独立董事资格证书。2012年4月起担任本公司独立董事。

◆独立董事孟焰

孟焰，男，1955年8月出生，毕业于中央财经大学，先后获经济学（会计学）学士学位和经济学（会计学）硕士学位，1997年7月在财政部财政科学研究所获经济学（会计学）博士学位。中央财经大学教授、博士生导师，兼任中国会计学会常务理事、中国金融会计学会常务理事、教育部高等学校工商管理类学科专业教学指导委员会委员。孟焰先生自1997年起享受国务院政府特殊津贴。现任上市公司北京巴士传媒股份有限公司、北京首创股份有限公司的独立董事，已取得深交所独董资格证书。2012年4月起担任本公司独立董事。

◆独立董事王涌

王涌，男，1968年11月出生。1990年毕业于中国青年政治学院，先后获得南京大学法学院经济法硕士学位、中国政法大学民商法学博士学位。现任中国政法大学教授、博士生导师，中国政法大学民商经济法学院商法研究所所长，中科创达软件股份有限公司、北京信威通信科技集团股份有限公司、威海光威复合材料股份有限公司独立董事，第一拖拉机股份有限公司监事。已取得深圳证券交易所以及上海证券交易所独立董事资格证书。2016年6月起担任本公司独立董事。

## 2、公司监事

◆监事会主席余福平

余福平，1960年1月出生。毕业于中南财经政法大学，研究生学历，高级经济师。1980年加入中粮集团，历任中粮集团中国畜禽联营公司武汉经理部副经理，武汉中粮进出口公司

副总经理、总经理，中粮集团财务部副总监兼香港中良财务有限公司总经理，2007年7月至2009年7月任安徽省蚌埠市市委常委、副市长。2013年9月至2015年9月任大悦城地产有限公司副总经理。2009年11月起任本公司监事会主席。

◆ 监事会副主席侯文荣

侯文荣，女，1966年4月出生。毕业于对外经济贸易大学会计学专业，获得对外经济贸易大学国际商学院工商管理EMBA，国际财务管理师。1986年加入中粮集团，历任中国粮油食品进出口总公司计财部经理，中国粮油食品进出口（集团）有限公司资产管理部经理，中粮集团有限公司财务部税务管理部总经理、副总监兼财务部税务管理部总经理、税务与产权管理部总经理。2006年起至今在中粮屯河糖业股份有限公司担任监事。2016年6月起任本公司监事会副主席。

◆ 职工监事李柳宾

李柳宾，1967年11月出生。毕业于同济大学，大学本科学历，工程师。1991年参加工作，任广西建筑设计院深圳分院建筑设计师。1994年4月加入中粮地产集团，历任宝恒建筑设计公司设计师，房地产开发公司技术部部长，工业发展公司经营部部长，中粮地产深圳公司78区项目常务副总经理，中粮地产深圳公司锦云项目总经理职务。2014年7月起任中粮地产深圳公司云景国际项目总经理。2015年5月起担任本公司职工监事。

### 3、公司高级管理人员

◆ 总经理曹荣根

请详见“董事曹荣根”

◆ 常务副总经理李晋扬

请详见“董事李晋扬”

◆ 副总经理叶雄

叶雄，男，1968年11月出生，硕士研究生学历。1991年进入中粮集团，先后任上海粮油总经理秘书、中粮上海粮油进出口公司储炼厂副厂长、上海粮油团委书记、副总经理、总经理、党委书记。2007年7月起任本公司副总经理。

◆ 副总经理、董事会秘书宋冰心

宋冰心，女，1970年3月出生，中国政法大学经济法法学学士，北京师范大学文学学士，持有中国律师职业资格、企业法律顾问执业资格、会计从业资格证书。1994年8月进入中粮集

团有限公司，先后任中粮集团法律部法律顾问，诉讼与仲裁部总经理助理，合同与公司法部副总经理，诉讼与仲裁部总经理。2012年1月至2016年12月任大悦城地产有限公司总法律顾问。2016年12月起任本公司副总经理并代行董事会秘书职责。2017年4月起任本公司董事会秘书。

◆副总经理朱海彬

朱海彬，男，1963年5月出生，浙江大学工学硕士。经济师。1989年进入公司后历任公司秘书、团委书记、企管部副经理、万宝电子二厂厂长，1998年任公司总经理助理，1999年6月至2002年11月任公司董事、副总经理、董事会秘书。2002年11月至2006年2月任公司董事、总经理。2006年2月至2007年3月任公司董事、副总经理。2007年3月起任本公司副总经理。

◆副总经理张雪松

张雪松，男，1964年1月出生，研究生学历。曾任深圳市宝安县石岩镇府党办资料员、统计员、团委书记；1988年7月进入深圳华宝集团，历任华宝集团业务部任副经理、编织袋厂厂长、饲料公司经理、华宝集团副总经理兼西部房地产公司经理、总经理；1999年1月至2002年10月任深圳市嘉宝实业股份有限公司董事长。2002年11月起任本公司副总经理。

◆副总经理冯安静

冯安静，男，回族，1966年6月出生，中共党员。经济学学士。1989年7月起进入中粮工业食品进出口有限公司工作。历任北京中粮广场发展有限公司常务副总经理、凯莱国际酒店管理有限公司高级副总裁、鹏利国际集团有限公司市场运营部副总经理、香港鹏利物业管理有限公司总经理、香港凯莱物业管理有限公司总经理、中粮集团（香港）有限公司人事行政部总经理。2010年7月，进入中粮地产（集团）股份有限公司。2010年8月起任公司副总经理。

◆副总经理陆革

陆革，男，汉族，1969年12月出生，中共党员。大学本科学历。1992年9月进入中国粮油食品进出口总公司工作，历任海南中粮进出口公司财务经理、北京名都房地产开发有限公司财务总监、副总经理、常务副总经理、总经理、中粮万科假日风景房地产开发有限公司副总经理兼财务总监，2007年5月任中粮地产（集团）股份有限公司南京公司总经理。2014年5月至2018年1月任公司副总经理。

◆财务总监张建国

张建国，男，1966年2月出生，中南财经政法大学经济学硕士，高级会计师。1994年6月进入公司，先后任子公司深圳鹏丽陶瓷有限公司财务总监，云南宝云化工有限公司董事总经

理，公司审计部副总经理、财务部副总经理、财务部常务副总经理。2010年3月起任公司财务部总经理。2016年12月起任公司财务总监。

**（二）在股东单位任职情况**

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
周政	中粮集团有限公司	中粮集团党组成员	2014-01	-	是
		中粮集团副总裁	2012-11	-	
		大悦城地产有限公司（原中粮置地控股有限公司）董事会主席	2013-12	-	
蒋超	中粮集团有限公司	大悦城地产有限公司董事	2017-01	-	是
		中粮我买网投资有限公司	2016-11	-	
曾宪锋	中粮集团有限公司	大悦城地产有限公司董事	2017-01	-	是
贾鹏	中粮集团有限公司	大悦城地产有限公司董事	2016-11	-	是
		中国粮油控股有限公司董事	2016-11	-	
曹荣根	中粮集团有限公司	大悦城地产有限公司执行董事	2016-12	-	否
侯文荣	中粮集团有限公司	中粮屯河糖业股份有限公司监事	2006-05	-	是
在股东单位任职情况的说明	无				

**（三）在其他单位任职情况**

√ 适用      □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
顾云昌	浙江亚厦装饰股份有限公司	独立非执行董事	2013-05	-	是
	旭辉控股(集团)有限公司	独立非执行董事	2012-10	-	
	阳光 100 中国控股有限公司	独立非执行董事	2014-02	-	
	佳源国际控股有限公司	独立非执行董事	2016-02	-	
孟焰	中央财经大学会计学院	教授、博士生导师	2000-05	-	是
	北京巴士传媒股份有限公司	独立董事	2016-04	-	
	北京首创股份有限公司	独立董事	2017-12	-	
王涌	中国政法大学	教授、博士生导师、 名商经济法学院商法	2007-03	-	是

		研究所所长			
	中科创达软件股份有限公司	独立董事	2012-05	-	
	北京信威通信科技集团股份有限公司	独立董事	2014-09	-	
	威海光威复合材料股份有限公司	独立董事	2014-10	-	
	第一拖拉机股份有限公司	监事	2009-05	-	
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年未受到证券监管机构处罚。

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

##### （一）董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

##### 1、决策程序及确定依据

公司于 2013 年 3 月 28 日召开的公司 2012 年年度股东大会上审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》。公司董事、监事、高级管理人员的薪酬发放严格按照《中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》的相关规定执行。根据 2013 年度股东大会决议，公司对独立董事每人每年支付定额职务津贴税前 15 万元。

##### 2、实际支付情况

报告期内，公司现任董事周政、蒋超、曾宪锋、贾鹏、监事侯文荣、已离任董事马德伟、王浩在本公司控股股东中粮集团有限公司及其下属子公司任职并领取薪酬，不在本公司领取报酬；其余董事、监事、高级管理人员均在公司领取薪酬。

##### （二）公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
周政	董事长	男	55	现任	-	是

蒋超	董事	男	59	现任	-	是
曾宪锋	董事	男	50	现任	-	是
贾鹏	董事	男	57	现任	-	是
曹荣根	董事、总经理	男	55	现任	248.58	否
李晋扬	董事、常务副总经理	男	49	现任	184.18	否
顾云昌	独立董事	男	74	现任	15.00	否
孟焰	独立董事	男	63	现任	15.00	否
王涌	独立董事	男	49	现任	15.00	否
余福平	监事会主席	男	58	现任	114.91	否
侯文荣	监事会副主席	女	52	现任	-	是
李柳宾	职工监事	男	48	现任	94.19	否
叶雄	副总经理	男	50	现任	142.43	否
宋冰心	副总经理、董 事会秘书	女	48	现任	121.62	否
朱海彬	副总经理	男	55	现任	102.44	否
张雪松	副总经理	男	54	现任	105.17	否
冯安静	副总经理	男	52	现任	110.53	否
陆革	副总经理	男	48	现任	128.01	否
张建国	财务总监	男	52	现任	171.97	否
马德伟	董事	男	55	离任	-	是
王浩	董事	男	52	离任	-	是
<b>合计</b>	--	--	--	--	<b>1569.03</b>	--

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用       不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	141
主要子公司在职员工的数量（人）	3166
在职员工的数量合计（人）	3307
当期领取薪酬员工总人数（人）	3307

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	270
<b>专业构成</b>	
<b>专业构成类别</b>	<b>专业构成人数（人）</b>
生产人员	0
销售人员	226
技术人员	245
财务人员	185
行政人员	178
物业人员	1427
其他人员	1046
合计	<b>3307</b>
<b>教育程度</b>	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量（人）</b>
博士研究生	9
硕士研究生	410
本科	1146
大专及以下	1742
合计	<b>3307</b>

## 2、薪酬政策

为了实现公司战略发展目标，保证公司持续健康发展的内在动力，推进公司建立与现代企业制度相适应的激励约束机制，提高企业经营管理水平，促进公司稳定、健康发展，公司通过《中粮地产（集团）股份有限公司薪酬福利管理作业指引》确定薪酬结构，并进行绩效考核。

## 3、培训计划

公司高度重视人才培养与发展工作，始终秉持“助力业务发展，提升人力回报”的核心理念，通过建立后备人才培养体系和专项人才培养计划等一系列覆盖员工职业生涯各阶段的“全方位、多层次”培养机制，打造具有公司特色的人才培养和发展体系。

通过内部培训、外部培训及专业资质类培训等多种培养方式帮助员工能力提升，助力员工职业发展。公司通过专项培训计划——金舵手、金种子后备人才培养计划、启明星训练营新员工成长计划等为员工成长提供发展途径。另外，公司通过举办置慧 Show 员工培训项目，

帮助公司全体员工提升专业技能，积累公司精品课程、沉淀组织智慧，发掘精英人才。邀请跨界嘉宾分享职场、文化、生活资讯，开阔视野，传递健康生活理念，传播阳光文化。

2018 年，公司将继续推进“启明星”、“金种子”、“金舵手”等后备人才加速成长计划，提供内部培训平台及鼓励学历教育，建立员工培训上升的长效机制。

#### 4、劳务外包情况

适用     不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司严格按照上市公司治理要求规范股东大会、董事会、监事会运作，公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

公司已成立信息披露委员会并制定了《中粮地产（集团）股份有限公司信息披露委员会实施细则(试行)》，加强信息披露管理，提升公司信息披露质量，进一步完善公司治理。

公司严格按照《中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》，建立了内幕信息知情人档案，履行了相应的内幕信息报备程序。近年来，公司内幕信息管控有效，没有出现违规事项。

#### 目前公司经过股东大会或董事会审议通过正在执行的制度及最新披露时间

序号	制度名称	最新披露时间
1	中粮地产（集团）股份有限公司章程	2017年10月24日
2	中粮地产（集团）股份有限公司股东大会议事规则	2015年5月15日
3	中粮地产（集团）股份有限公司董事会议事规则	2007年11月17日
4	中粮地产（集团）股份有限公司董事会战略委员会工作细则	2007年2月10日
5	中粮地产（集团）股份有限公司董事会审计委员会工作细则	2007年2月10日
6	中粮地产（集团）股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则	2007年2月10日
7	中粮地产（集团）股份有限公司董事会提名委员会工作细则	2007年2月10日
8	中粮地产（集团）股份有限公司董事会审计委员会年报工作规程	2008年4月18日
9	中粮地产（集团）股份有限公司独立董事年报工作制度	2008年4月18日
10	中粮地产（集团）股份有限公司独立董事制度	2005年7月5日
11	中粮地产（集团）股份有限公司监事会议事规则	2007年3月17日
12	中粮地产（集团）股份有限公司总经理工作细则	2009年3月5日
13	中粮地产（集团）股份有限公司内部控制制度	2007年6月20日
14	中粮地产（集团）股份有限公司选聘会计师事务所管理规定	2009年8月26日
15	中粮地产（集团）股份有限公司信息披露事务管理制度	2007年6月20日
16	中粮地产（集团）股份有限公司重大事项报告制度	2009年4月27日
17	中粮地产（集团）股份有限公司重大内部信息保密制度	2009年4月27日
18	中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度	2011年12月21日
19	中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事及高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度	2007年7月20日
20	中粮地产（集团）股份有限公司投资者关系管理办法	2012年10月23日
21	中粮地产（集团）股份有限公司接待和推广制度	2012年10月23日
22	中粮地产（集团）股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度	2010年4月9日
23	中粮地产（集团）股份有限公司关联交易管理制度	2011年5月31日

24	中粮地产（集团）股份有限公司对外担保管理制度	2011年5月31日
25	中粮地产（集团）股份有限公司财务会计相关负责人管理规定	2010年10月30日
26	中粮地产（集团）股份有限公司全面风险管理制度	2012年4月23日
27	中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法	2013年3月30日
28	中粮地产（集团）股份有限公司募集资金管理制度	2016年3月8日
29	中粮地产（集团）股份有限公司会计核算制度	2015年4月18日

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司控股股东中粮集团行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和依法开展的生产经营活动，公司的各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序作出。

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务和自主经营能力，并且人员、机构、财务独立，资产完整，报告期内公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，没有在股东单位担任职务。

## 三、同业竞争情况

适用      不适用

## 四、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)
2017年第一次临时股东大会	临时股东大会	52.62%	2017年10月23日	2017年10月24日	

### 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

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
顾云昌	27	1	25	1	0	否
孟焰	27	3	24	0	0	否
王涌	27	2	24	1	0	否
独立董事出席股东大会次数		独立董事顾云昌先生、孟焰先生出席了公司 2016 年年度股东大会、2017 年第一次临时股东大会。独立董事王涌先生出席了公司 2017 年第一次临时股东大会。				

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议均被采纳

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### （一）审计委员会履职情况

报告期内，公司第八届董事会审计委员会共召开 5 次会议，第九届董事会审计委员会共召开 2 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2017 年 1 月，公司召开第八届董事会审计委员会第十三次会议，审计委员会委员与年审会计师沟通 2016 年年度审计工作。

2017 年 2 月，公司召开第八届董事会审计委员会第十四次会议，审计委员会委员审阅了年审会计师出具初步审计意见后的财务报表。

2017 年 3 月，公司第八届董事会审计委员会第十五次会议，审计委员会委员审议通过了《中粮地产第八届董事会审计委员会关于 2016 年年度审计工作的总结报告》、经审计的公司 2016 年度财务报告、《中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年内部控制评价报告》以及听取审计部关于 2017 年公司内审工作计划。

2017 年 4 月，公司召开第八届董事会审计委员会第十六次会议，审议通过了关于续聘瑞华会计师事务所为公司 2017 年年度财务报告和内部控制审计机构的议案。

2017 年 4 月，公司召开第八届董事会审计委员会第十七次会议，审计委员会委员听取公司审计监察部 2017 年第一季度工作汇报并审议了公司 2017 年第一季度财务报告。

2017 年 8 月，公司召开第九届董事会审计委员会第一次会议，审计委员会委员听取公司审计监察部 2017 年半年度工作汇报并审议了公司 2017 年半年度报告。

2017 年 10 月，公司召开第九届董事会审计委员会第二次会议，审计委员会委员听取公司审计监察部 2017 年第三季度工作汇报并审议了公司 2017 年第三季度财务报告。

## （二）薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司第八届董事会薪酬与考核委员会共召开 1 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2017 年 3 月，公司召开第八届董事会薪酬与考核委员会第三次会议，薪酬与考核委员会委员审议通过了公司 2016 年年度报告中关于董事、监事以及高级管理人员薪酬披露事宜的情况。

## （三）提名委员会履职情况

报告期内，公司第八届董事会提名委员会共召开 2 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2017 年 2 月，公司召开第八届董事会提名委员会第三次会议，提名委员会委员研究了董事会换届的议案。

2017 年 3 月，公司召开第八届董事会提名委员会第四次会议，提名委员会委员研究了聘任宋冰心女士为公司董事会秘书的议案。

## 七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

会议届次	召开日期	参会监事	会议议案名称	决议情况	会议决议刊登的指定网站查询索引	会议决议刊登的信息披露日期
第八届监事会十三次会议	2017 年 3 月 16 日	余福平 侯文荣	1、关于提请审议计提资产减值准备的议案； 2、关于提请审议《公司2016年度监事会	一致通过	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	2017 年 3 月 18 日

		李柳宾	工作报告》的议案； 3、关于提请审核《公司2016年度内部控制评价报告》的议案； 4、关于提请审核经审计的公司2016年度财务报告及审计报告的议案； 5、关于提请审议《公司2016年度利润分配及资本公积金转增股本预案》的议案； 6、关于提请审核《公司2016年年度报告》及其摘要的议案； 7、关于提请审议监事会换届的议案。		
第八届监事会第十四次会议	2017年4月27日		关于提请审核《公司2017年第一季度报告》全文及正文的议案。		2017年4月28日
第九届监事会第一次会议	2017年5月5日		1、关于提请审议选举余福平先生为第九届监事会主席的议案； 2、关于提请审议选举侯文荣女士为第九届监事会副主席的议案。		2017年5月6日
第九届监事会第二次会议	2017年8月29日		1、关于提请审议变更会计政策的议案； 2、关于提请审核《公司2017年半年度报告》及其摘要的议案； 3、关于提请审议公司2017年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。		2017年8月31日
第九届监事会第三次会议	2017年10月30日		关于提请审核《公司2017年第三季度报告》全文及正文的议案。		2017年10月31日

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

（一）为了实现公司战略发展目标，保证公司持续健康发展的内在动力，推进公司建立与现代企业制度相适应的激励约束机制，提高企业经营管理水平，促进公司稳定、健康发展，公司于2013年5月10日召开的公司2012年年度股东大会上审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》。

（二）公司通过《中粮地产（集团）股份有限公司薪酬福利管理作业指引》确定公司经营班子的薪酬结构，并进行绩效考核。

（三）公司于2007年12月召开的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权激励计划（草案）》。

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。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。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

报告期内未发现内部控制重大缺陷。

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2018年3月17日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	91%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	95%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括：公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为、公司更正已公布的财务报告、注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报、审计委员会和审计部对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效；</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施、对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制、对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：</p> <p>（1）企业缺乏民主决策程序；</p> <p>（2）企业决策程序不科学；</p> <p>（3）违犯国家法律、法规；</p> <p>（4）管理人员或技术人员流失；</p> <p>（5）内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；</p> <p>（6）重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。</p> <p>其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。</p>
定量标准	<p>公司连续多年盈利，且发展稳健，故适用税前利润作为重要性水平计算依据（重要性水平=年度合并财务报表税前利润×5%）。</p> <p>在评估重大缺陷、重要缺陷、一般缺陷的过程中，公司将两个重要概念“重要性水平”与“可容忍误差”作为量化评估标准。重要性水平是指用金额额度表示的会计信</p>	参照财务报告内控制缺陷认定定量标准确定。

	<p>息错报与漏报的严重程度，若该错报、漏报未被揭露足以影响会计信息使用者的判断或者决策。可容忍误差是指可接受的总体中的最大误差（可容忍误差值=计划重要性水平×75%）。</p> <p><b>重大缺陷</b></p> <p>1、计划重要性水平×100%</p> <p>2、单一或多个内部控制缺陷的存在，可能导致无法及时地预防或发现年报或中期报告中出现上述金额或以上的重大错误。</p> <p>3、所有潜在影响大于此金额会被视为重大缺陷。任何重大缺陷会引致外部审计师对财务报表作出反对意见。</p> <p><b>重要缺陷</b></p> <p>1、计划重要性水平×75%（即可容忍误差）</p> <p>2、单一或多个内部控制缺陷的存在，可能导致无法及时地预防或发现年报或中期报告中出现上述金额或以上的重要错误。</p> <p>3、所有潜在影响大于此金额会被视为重要缺陷。</p>	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
中粮地产（集团）股份有限公司于 2017 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2018-3-17
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> ）
内控审计报告意见类型	无保留

非财务报告是否存在重大缺陷

否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十节 公司债券相关情况

### 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	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。

期)							
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	联系人	武小琳	联系人电话	010-60833504

			大厦				
<b>报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：</b>							
<b>名称</b>	鹏元资信评估有限公司		<b>办公地址</b>	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼			
<b>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）</b>			不适用				

### 三、公司债券募集资金使用情况

#### 08 中粮债：

<b>公司债券募集资金使用情况及履行的程序</b>	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。
<b>期末余额（万元）</b>	120,000
<b>募集资金专项账户运作情况</b>	不适用
<b>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</b>	一致

#### 15 中粮 01：

<b>公司债券募集资金使用情况及履行的程序</b>	按承诺募集资金投向使用，详见第四节“募集资金使用情况”。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

#### 四、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，2017 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、2017 年 10 月 21 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》、《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、2017 年 10 月 17 日在分别巨潮资讯网上披露了《2015 年公司债券受托管理人报告（2016 年度）》、《2015 年公司债券 2017 年度临时受托管理事务报告》、《2015 年公司债券 2017 年度临时受托管理事务报告》。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、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	同期变动率	备注
息税折旧摊销前利润	355,542.72	292,880.56	21.40%	
流动比率	134.69%	164.57%	下降 29.88 个百分点	
资产负债率	84.50%	81.58%	上升 2.92 个百分点	
速动比率	63.17%	68.92%	下降 5.75 个百分点	
EBITDA 全部债务比	5.55%	5.86%	下降 0.31 个百分点	
利息保障倍数	2.13	2.00	6.50%	
现金利息保障倍数	3.14	5.02	-37.45%	主要是因为公司本年按照中国证券监督管理委员会会计部要求将关联企业之间的资金拆借从经营性活动重分类为投资活动和筹资活动，公司重述 2016 年及 2015 年经营活动产生的现金流量净额所致。
EBITDA 利息保障倍数	2.27	2.14	6.07%	
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	92.43%	93.21%	下降 0.78 个百分点	

## 九、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 2016 年 7 月 21 日派付本期中期票据第一年度的利息，于 2017 年 7 月 20 日派付本期中期票据第二年度的利息。

## 十、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 364.29 亿元，已使用 166.64 亿元（含银行保函等），未使用 197.65 亿元。报告期内银行贷款均已按时偿还。

## 十一、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。

## 十二、报告期内发生的重大事项

公司在债券存续期内的每月月初 5 个交易日内，对截至上月的新增借款余额进行监控，对当年上月末借款余额与上年末借款余额的差额超过上年末净资产的 20%等事项及时进行披露。截止 2017 年 12 月 31 日，公司借款余额较 2016 年 12 月 31 日借款余额增加人民币 23.71 亿元。该部分新增借款均用于公司正常经营及业务发展，有明确还款来源，对公司偿债能力无明显影响。除此之外，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项。

### 公司本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事务报告(2016 年度)	2017 年 4 月 12 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2	2008 年公司公司债券跟踪评级报告(2017)	2017 年 4 月 27 日	
3	关于“08 中粮债”跟踪评级结果的公告	2017 年 4 月 27 日	
4	2017 年第一季度报告	2017 年 4 月 28 日	
5	2015 年公司债券 2017 年度临时受托管理事务报告	2017 年 5 月 12 日	
6	中国国际金融股份有限公司关于“08 中粮债”重大事项受托管理事务临时报告	2017 年 5 月 16 日	
7	2015 年公司债券(第一期)2017 年跟踪信用评级报告	2017 年 5 月 18 日	
8	2008 年公司债券受托管理事务报告(2016 年度)	2017 年 6 月 30 日	
9	中国国际金融股份有限公司关于“08 中粮债”重大事项受托管理事务临时报告	2017 年 7 月 29 日	
10	“15 中粮 01”公司债券 2017 年付息公告	2017 年 8 月 10 日	
11	“08 中粮债”公司债券 2017 年付息公告	2017 年 8 月 17 日	
12	2017 年半年度报告	2017 年 8 月 31 日	
13	关于 2017 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告	2017 年 10 月 13 日	
14	2015 年公司债券 2017 年度临时受托管理事务报告	2017 年 10 月 17 日	

### 十三、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 年年度报告尚未发布，相关财务报告其公告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

## 第十一节 财务报告

一、审计报告（附后）

二、财务报表（附后）

三、会计报表附注（附后）

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有企业负责人、主管会计工作负责人、财务总监签名的会计报表。
- 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。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸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。

董事长签名：周政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一八年三月十五日

# 中粮地产(集团)股份有限公司

## 审计报告

2017年度

### 目 录

	页次
一、财务报表	
1、合并资产负债表 .....	6
2、合并利润表 .....	8
3、合并现金流量表 .....	9
4、合并股东权益变动表 .....	10
5、资产负债表 .....	12
6、利润表 .....	14
7、现金流量表 .....	15
8、股东权益变动表 .....	16
二、财务报表附注 .....	18

# 审计报告

瑞华审字[2018]02060099 号

中粮地产（集团）股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2017 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

## **(一) 收入确认**

### **1、事项描述**

贵公司目前的主营业务为房地产项目开发，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：

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

贵公司系房地产开发企业，其主要收入为商品房销售收入。由于公司的房地产销售收入对贵公司财务报表的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵公司的利润产生重大影响，因此，我们将贵公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

### **2、审计应对**

(1) 评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 就本年确认房产销售收入的项目，检查和该项目相关的权证文件；

(3) 针对贵公司本年确认的房产销售收入，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

(4) 在资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。

## **(二) 存货可变现净值的评估**

### **1、事项描述**

2017年12月31日，贵公司存货账面价值为人民币3,463,066.01万元，占贵公司总资产比例约45.72%。贵公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估计开发成本达到完工状态时预计发生的建造成本，估算每个存货项目的预期未来销售价格、未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对贵公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，因此，我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

(1) 评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售项目的实际销售情况进行分析；

(3) 复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异；

(4) 对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化。

## 四、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师（项目合伙人）：雷波涛

中国·北京

中国注册会计师：马海霞

2018年3月15日

## 合并资产负债表

2017年12月31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	年 末 数	年 初 数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	10,282,556,473.70	13,622,694,949.76
应收票据			
应收账款	六、2	179,363,217.61	213,141,068.20
预付款项	六、3	164,903,015.80	71,851,781.82
应收利息	六、4	3,041,701.17	86,880,864.91
应收股利			
其他应收款	六、5	18,098,774,000.10	6,757,601,112.44
存货	六、6	34,630,660,089.77	30,418,398,222.91
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	1,856,214,918.77	1,163,078,070.54
<b>流动资产合计</b>		<b>65,215,513,416.92</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	3,363,881,512.70	2,045,352,784.94
投资性房地产	六、11	3,819,600,892.85	4,009,202,852.69
固定资产	六、12	568,453,621.52	628,512,202.68
在建工程	六、13		
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	54,350,624.78	56,955,164.89
开发支出			
商誉	六、15	133,719,481.22	147,633,668.02
长期待摊费用	六、16	22,111,371.05	13,540,359.20
递延所得税资产	六、17	1,068,552,465.05	690,831,071.79
其他非流动资产	六、18	1,398,161,515.08	1,244,145,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>10,535,962,369.95</b>	<b>8,943,303,989.91</b>
<b>资产总计</b>		<b>75,751,475,786.87</b>	<b>61,276,950,060.49</b>

## 合并资产负债表(续)

2017年12月31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	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、20	4,625,000,000.00	5,125,000,000.00
应付票据			
应付账款	六、21	4,844,225,723.40	5,083,705,328.34
预收款项	六、22	19,009,474,322.51	14,138,839,338.29
应付职工薪酬	六、23	237,270,133.11	162,107,043.95
应交税费	六、24	3,905,069,689.09	3,314,441,456.78
应付利息	六、25	116,150,837.02	120,147,804.30
应付股利	六、26	14,004,708.86	12,094,954.20
其他应付款	六、27	7,888,626,098.90	1,592,555,960.89
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、28	7,780,170,799.49	2,251,122,417.54
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>48,419,992,312.38</b>	<b>31,800,014,304.29</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、29	12,158,349,136.46	13,025,185,603.93
应付债券	六、30	1,987,467,776.12	3,778,211,574.12
预计负债	六、31	1,808,915.69	
递延收益	六、33	1,311,297,680.54	1,255,000,644.73
递延所得税负债	六、17	127,970,802.02	131,008,758.27
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>15,586,894,310.83</b>	<b>18,189,406,581.05</b>
<b>负债合计</b>		<b>64,006,886,623.21</b>	<b>49,989,420,885.34</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、34	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
资本公积	六、35		121,921,104.40
减：库存股			
其他综合收益	六、36	59,131,103.21	14,434,739.87
专项储备			
盈余公积	六、37	1,153,710,926.28	1,181,819,649.50
未分配利润	六、38	3,603,911,988.48	2,760,220,650.90
归属于母公司股东权益合计		6,630,485,613.97	5,892,127,740.67
少数股东权益		5,114,103,549.69	5,395,401,434.48
<b>股东权益合计</b>		<b>11,744,589,163.66</b>	<b>11,287,529,175.15</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>75,751,475,786.87</b>	<b>61,276,950,060.49</b>

载于第 18 页至第 143 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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 年度

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	本年数	上年数
<b>一、营业总收入</b>		<b>14,042,355,929.03</b>	<b>18,025,191,494.99</b>
其中：营业收入	六、39	14,042,355,929.03	18,025,191,494.99
<b>二、营业总成本</b>		<b>12,318,483,253.68</b>	<b>15,972,748,832.66</b>
其中：营业成本	六、39	8,941,255,002.78	11,848,983,257.66
税金及附加	六、40	1,215,709,648.32	2,454,717,321.85
销售费用	六、41	532,157,510.54	541,012,045.35
管理费用	六、42	462,412,666.53	434,291,657.93
财务费用	六、43	950,440,817.66	626,293,356.36
资产减值损失	六、44	216,507,607.85	67,451,193.51
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、45	522,955,138.42	171,603,838.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-97,614,680.07	-5,465,813.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、46	144,621,903.67	-1,433,748.95
其他收益			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>2,391,449,717.44</b>	<b>2,222,612,751.52</b>
加：营业外收入	六、47	17,961,850.73	18,858,733.85
减：营业外支出	六、48	14,616,798.41	7,339,882.98
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>2,394,794,769.76</b>	<b>2,234,131,602.39</b>
减：所得税费用	六、49	659,956,419.63	900,672,566.82
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>1,734,838,350.13</b>	<b>1,333,459,035.57</b>
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,734,838,350.13	1,333,459,035.57
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		789,507,250.54	613,305,087.09
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		945,331,099.59	720,153,948.48
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>44,696,363.34</b>	<b>-15,169,914.76</b>
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		44,696,363.34	-15,169,914.76
（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	六、50	44,696,363.34	-15,169,914.76
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		44,696,363.34	-15,169,914.76
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>1,779,534,713.47</b>	<b>1,318,289,120.81</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		990,027,462.93	704,984,033.72
归属于少数股东的综合收益总额		789,507,250.54	613,305,087.09
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	十六、2	0.52	0.40
（二）稀释每股收益	十六、2	0.52	0.40

载于第 18 页至第 143 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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 年度

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	本年数	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		19,189,364,010.06	21,993,721,765.77
收到的税费返还		0.00	116,872.66
收到其他与经营活动有关的现金	六、51	38,591,185,195.00	37,244,353,256.90
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>57,780,549,205.06</b>	<b>59,238,191,895.33</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		12,245,199,876.94	10,881,851,420.45
支付给职工以及为职工支付的现金		607,457,659.06	578,338,279.08
支付的各项税费		3,071,874,445.75	2,436,036,783.16
支付其他与经营活动有关的现金	六、51	40,138,221,834.54	39,428,067,477.39
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>56,062,753,816.29</b>	<b>53,324,293,960.08</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,717,795,388.77</b>	<b>5,913,897,935.25</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		249,930,655.83	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		145,625,407.72	24,453,711.83
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	六、51	5,013,438,281.69	2,167,200,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>5,408,994,345.24</b>	<b>2,195,403,711.83</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,423,334.52	195,565,484.93
投资支付的现金		1,610,232,100.00	2,821,830,387.65
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			16,400,238.34
支付其他与投资活动有关的现金	六、51	14,330,172,432.65	1,558,177,676.65
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>15,976,827,867.17</b>	<b>4,591,973,787.57</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-10,567,833,521.93</b>	<b>-2,396,570,075.74</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		232,300,000.00	39,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		232,300,000.00	39,200,000.00
取得借款收到的现金		11,184,398,719.24	15,261,269,449.43
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、51	5,775,482,569.58	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>17,192,181,288.82</b>	<b>15,300,469,449.43</b>
偿还债务支付的现金		8,820,274,104.25	11,943,002,109.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,733,716,425.96	1,821,824,046.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		242,102,006.45	98,959,963.93
支付其他与筹资活动有关的现金	六、51	1,177,539,900.00	1,137,911,687.33
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>11,731,530,430.21</b>	<b>14,902,737,843.14</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>5,460,650,858.61</b>	<b>397,731,606.29</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-674,120.44	672,884.13
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-3,390,061,394.99	3,915,732,349.93
加：年初现金及现金等价物余额		13,499,119,510.56	9,583,387,160.63
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<b>10,109,058,115.57</b>	<b>13,499,119,510.56</b>

载于第 18 页至第 143 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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 年度

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	本年数											少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东的股东权益													
	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、上年年末余额	1,813,731,596.00				121,921,104.40		14,434,739.87		1,181,819,649.50		2,760,220,650.90		5,395,401,434.48	11,287,529,175.15
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	1,813,731,596.00				121,921,104.40		14,434,739.87		1,181,819,649.50		2,760,220,650.90		5,395,401,434.48	11,287,529,175.15
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-121,921,104.40		44,696,363.34		-28,108,723.22		843,691,337.58		-281,297,884.79	457,059,988.51
（一）综合收益总额							44,696,363.34				945,331,099.59		789,507,250.54	1,779,534,713.47
（二）股东投入和减少资本					-121,921,104.40				-121,997,862.70		65,610,000.00		-127,604,732.91	-305,913,700.01
1、股东投入的普通股													232,300,000.00	232,300,000.00
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					-121,921,104.40				-121,997,862.70		65,610,000.00		-359,904,732.91	-538,213,700.01
（三）利润分配									93,889,139.48		-166,438,403.32		-944,011,761.11	-1,016,561,024.95
1、提取盈余公积									93,889,139.48		-93,889,139.48			
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配											-72,549,263.84		-944,011,761.11	-1,016,561,024.95
4、其他														
（四）股东权益内部结转														
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														
（五）专项储备														
1、本年提取														
2、本年使用														
（六）其他											-811,358.69		811,358.69	
四、本年年末余额	1,813,731,596.00						59,131,103.21		1,153,710,926.28		3,603,911,988.48		5,114,103,549.69	11,744,589,163.66

载于第 18 页至第 143 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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 年度**

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													
	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、上年年末余额	1,813,731,596.00				279,672,314.20		2,243,614.59		925,545,994.90		2,957,375,172.15		5,107,333,756.75	11,085,902,448.59
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					246,000,017.34		27,361,040.04		41,839,424.45		-165,871,822.84			149,328,658.99
其他														
二、本年初余额	1,813,731,596.00				525,672,331.54		29,604,654.63		967,385,419.35		2,791,503,349.31		5,107,333,756.75	11,235,231,107.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-403,751,227.14		-15,169,914.76		214,434,230.15		-31,282,698.41		288,067,677.73	52,298,067.57
（一）综合收益总额							-15,169,914.76				720,153,948.48		613,305,087.09	1,318,289,120.81
（二）股东投入和减少资本					-89,345,937.02								39,200,000.00	-50,145,937.02
1、股东投入的普通股													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					-89,345,937.02									-89,345,937.02
（三）利润分配									249,645,821.95		-322,195,085.79		-99,007,348.66	-171,556,612.50
1、提取盈余公积									249,645,821.95		-249,645,821.95			
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配											-72,549,263.84		-99,007,348.66	-171,556,612.50
4、其他														
（四）股东权益内部结转									10,475,777.44		78,870,159.58			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									10,475,777.44		78,870,159.58			89,345,937.02
（五）专项储备														
1、本年提取														
2、本年使用														
（六）其他					-314,405,290.12				-45,687,369.24		-508,111,720.68		-265,430,060.70	-1,133,634,440.74
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				121,921,104.40		14,434,739.87		1,181,819,649.50		2,760,220,650.90		5,395,401,434.48	11,287,529,175.15

载于第 18 页至第 143 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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12月31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	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,867,979,388.75	4,073,964,561.90
应收票据			
应收账款	十五、1	1,271,212.40	18,088,116.65
预付款项		23,690,360.78	18,876,106.08
应收利息		3,041,701.17	86,880,864.91
应收股利			
其他应收款	十五、2	27,256,031,983.35	14,234,892,564.28
存货		173,271,877.74	537,950,037.85
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		249,301,764.35	108,046,205.37
<b>流动资产合计</b>		<b>30,574,588,288.54</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	十五、3	7,754,389,351.34	7,008,529,334.19
投资性房地产		734,505,441.98	774,083,588.51
固定资产		275,396,346.84	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		1,938,770.52	7,258,532.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		262,813,515.28	
其他非流动资产		1,398,161,515.08	1,244,145,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>10,462,563,019.78</b>	<b>9,352,144,418.63</b>
<b>资产总计</b>		<b>41,037,151,308.32</b>	<b>28,430,842,875.67</b>

**资产负债表(续)**  
2017年12月31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	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款		4,625,000,000.00	5,125,000,000.00
应付票据			
应付账款		112,788,642.46	241,842,642.86
预收款项		487,984,852.33	1,004,268,420.68
应付职工薪酬		49,613,231.65	31,947,423.91
应交税费		1,282,114,088.28	1,227,096,782.73
应付利息		74,415,325.13	75,315,894.91
应付股利		1,547,569.47	1,547,569.47
其他应付款		19,057,358,610.28	6,188,619,755.67
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,281,447,299.49	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>27,972,269,619.09</b>	<b>13,895,638,490.23</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,744,800,000.00	2,343,920,000.00
应付债券		1,987,467,776.12	3,778,211,574.12
递延收益		1,301,156,056.52	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>5,033,423,832.64</b>	<b>7,370,088,659.80</b>
<b>负债合计</b>		<b>33,005,693,451.73</b>	<b>21,265,727,150.03</b>
<b>所有者权益：</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		755,388,001.01	661,498,861.53
一般风险准备			
未分配利润		5,217,998,401.85	4,445,545,410.38
<b>股东权益合计</b>		<b>8,031,457,856.59</b>	<b>7,165,115,725.64</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>41,037,151,308.32</b>	<b>28,430,842,875.67</b>

载于第 18 页至第 143 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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 年度

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	本年数	上年数
<b>一、营业收入</b>	十五、4	<b>1,508,639,940.66</b>	<b>3,336,970,978.14</b>
减：营业成本	十五、4	433,404,825.17	860,365,145.93
税金及附加		412,839,886.47	757,879,651.86
销售费用		1,779,976.43	41,211,823.39
管理费用		143,002,899.92	108,056,164.13
财务费用		965,277,502.20	855,969,652.60
资产减值损失		67,933,557.92	26,262,261.95
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）	十五、5	1,364,932,411.87	761,993,014.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		26,499,159.72	11,974,261.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）		140,294,972.46	161,327.36
其他收益			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>989,628,676.88</b>	<b>1,449,380,619.90</b>
加：营业外收入		23,310,204.58	4,699,116.16
减：营业外支出		3,784,086.40	148,547.24
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>1,009,154,795.06</b>	<b>1,453,931,188.82</b>
减：所得税费用		70,263,400.27	405,920,926.57
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>938,891,394.79</b>	<b>1,048,010,262.25</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		<b>938,891,394.79</b>	<b>1,048,010,262.25</b>
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<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>938,891,394.79</b>	<b>1,048,010,262.25</b>

载于第 18 页至第 143 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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 年度**

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	本年数	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		997,216,171.55	3,274,649,837.54
收到其他与经营活动有关的现金		51,118,064,225.10	46,191,971,958.06
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>52,115,280,396.65</b>	<b>49,466,621,795.60</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		113,190,934.66	248,654,040.83
支付给职工以及为职工支付的现金		79,480,386.64	95,611,745.95
支付的各项税费		964,877,180.68	439,445,265.24
支付其他与经营活动有关的现金		46,005,119,799.95	46,204,320,689.74
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>47,162,668,301.93</b>	<b>46,988,031,741.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,952,612,094.72</b>	<b>2,478,590,053.84</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			27,897,396.58
取得投资收益收到的现金		507,030,488.07	66,054,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		145,629,111.30	402,210.10
收到其他与投资活动有关的现金		13,137,665,522.69	2,167,200,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>13,790,325,122.06</b>	<b>2,261,553,606.68</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,193,810.84	
投资支付的现金		872,360,857.43	89,461,597.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,651,719,052.55
支付其他与投资活动有关的现金		25,069,073,606.10	231,969,492.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>25,960,628,274.37</b>	<b>1,973,150,142.15</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-12,170,303,152.31</b>	<b>288,403,464.53</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		5,125,000,000.00	5,707,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		8,926,117,648.33	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>14,051,117,648.33</b>	<b>5,707,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		5,740,760,000.00	7,384,830,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		711,590,472.44	743,207,706.98
支付其他与筹资活动有关的现金		1,586,977,221.87	27,000,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>8,039,327,694.31</b>	<b>8,155,037,706.98</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>6,011,789,954.02</b>	<b>-2,448,037,706.98</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-85,069.58</b>	<b>86,520.37</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,205,986,173.15</b>	<b>319,042,331.76</b>
加：年初现金及现金等价物余额		4,073,964,561.90	3,754,922,230.14
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,867,978,388.75</b>	<b>4,073,964,561.90</b>

载于第 18 页至第 143 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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 年度**

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								
<b>一、上年年末余额</b>	1,813,731,596.00				244,339,857.73				661,498,861.53		4,445,545,410.38	<b>7,165,115,725.64</b>
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年初余额</b>	1,813,731,596.00				244,339,857.73				661,498,861.53		4,445,545,410.38	<b>7,165,115,725.64</b>
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>								93,889,139.48			772,452,991.47	<b>866,342,130.95</b>
（一）综合收益总额											938,891,394.79	<b>938,891,394.79</b>
（二）股东投入和减少资本												
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												
（三）利润分配								93,889,139.48			-166,438,403.32	<b>-72,549,263.84</b>
1、提取盈余公积								93,889,139.48			-93,889,139.48	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-72,549,263.84	<b>-72,549,263.84</b>
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
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												
（五）专项储备												
1、本年提取												
2、本年使用												
（六）其他												
<b>四、本年年末余额</b>	1,813,731,596.00				244,339,857.73				755,388,001.01		5,217,998,401.85	<b>8,031,457,856.59</b>

载于第 18 页至第 143 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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（续）  
2017 年度

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、上年年末余额	1,813,731,596.00				308,509,020.71				556,697,835.30		3,574,885,438.20	6,253,823,890.21
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,813,731,596.00				308,509,020.71				556,697,835.30		3,574,885,438.20	6,253,823,890.21
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-64,169,162.98				104,801,026.23		870,659,972.18	911,291,835.43
（一）综合收益总额											1,048,010,262.25	1,048,010,262.25
（二）股东投入和减少资本												
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												
（三）利润分配									104,801,026.23		-177,350,290.07	-72,549,263.84
1、提取盈余公积									104,801,026.23		-104,801,026.23	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-72,549,263.84	-72,549,263.84
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
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												
（五）专项储备												
1、本年提取												
2、本年使用												
（六）其他					-64,169,162.98							-64,169,162.98
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				244,339,857.73				661,498,861.53		4,445,545,410.38	7,165,115,725.64

载于第 18 页至第 143 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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 年度财务报表附注**  
(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 12 月 31 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：深圳市宝安区新安街道 3 区龙井二路 3 号中粮地产集团中心第 1 层 101 室。

## 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 2018 年 3 月 15 日决议批准报出。

6、公司在报告期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

公司股票（证券简称：中粮地产，证券代码：000031）因筹划重大资产重组事项，自 2017 年 7 月 24 日开市起停牌。2017 年 9 月 28 日，公司与本次重大资产重组交易对方中粮集团（香港）有限公司（英文名称为“COFCO(HongKong)Limited”）签署了关于本次重组的框架协议，并于 2017 年 9 月 29 日公告了框架协议的主要内容，由公司向中粮

香港发行股份及/或支付现金购买资产的方式购买其所持 VibrantOakLimited 的 100% 股权并募集配套资金，VibrantOakLimited 为大悦城地产有限公司控股股东。由于重组方案尚需进一步协商、确定和完善，且公司尚需与国务院国有资产监督管理委员会等若干监管机构就交易方案进行沟通，并需取得上述机构的原则性同意，截至本报告日，本次重组最终结果尚无法确定。

本公司 2017 年度纳入合并范围的子公司共 34 户，孙公司 38 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围比上年增加 18 户，减少 1 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。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度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、重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、24 “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、31 “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、13“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、13“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、13、（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、13（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，按交易日的（即中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价）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年末未分配利润；年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贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，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。

### ④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年末成本按照摊余成本法确定，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年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的控制。

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。

##### ③财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，

或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### （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）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### （8）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。

#### （9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

## 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。

对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。

各应收款项组合本年坏账准备计提比例，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，按照年末余额的 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）存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货按房地产开发产品、非开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品、出租开发产品、开发成本。非房地产开发产品为库存商品及其他。

### （2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。开发产品的成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入开发成本。待项目完工并验收合格后按实际成本自开发产品转入开发产品。发出开发产品的成本按个别计价法计算确定。出租开发产品按实际成本入账，按本公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。发出库存商品的成本按加权平均法计算确定；非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

### （3）建造合同形成的存货

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

### （4）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值，是指在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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，按成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(6) 低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法进行摊销。

## 12、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

## 13、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。

#### 14、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、20“长期资产减值”。

## 15、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、20“长期资产减值”。

**16、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、20“长期资产减值”。

**17、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。

## 18、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、20“长期资产减值”。

## 19、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。

## 20、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。

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。

## 21、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。

## 22、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。

## 23、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。

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。

## 24、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并验收合格，签订了销售合同，达到可交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知，履行了合同规定的其他义务时确认收入的实现。

（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。

### （4）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。

### （5）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。一般往来款占用资金的利息收入及委托贷款的利息计入投资收益。

## 25、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。但对于年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件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。

## 26、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年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，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。

## 27、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。

## 28、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。

## 29、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。

## 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

本公司本年无会计估计变更。

## 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	5%、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%
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”等明细科目年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”等科目年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”等科目年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%（其中本年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
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，“年末”指 2017 年 12 月 31 日；“本年”指 2017 年度，“上年”指 2016 年度。

### 1、 货币资金

项目	年末余额			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	424,989.77	1.0000	424,989.77	456,860.63	1.0000	456,860.63
-港元	5,230.16	0.8359	4,371.94	1,318.15	0.8945	1,179.10
银行存款：						
-人民币	10,102,725,722.29	1.0000	10,102,725,722.29	13,483,138,314.53	1.0000	13,483,138,314.53
-港元	11,531,882.44	0.8359	9,639,615.85	9,706,705.52	0.8945	8,682,745.15
-美元	65,895.66	6.5342	430,575.42	93,974.22	6.9370	651,899.19
其他货币资金：						
-人民币	169,331,198.43	1.0000	169,331,198.43	129,763,951.16	1.0000	129,763,951.16
合计	—	—	10,282,556,473.70	—	—	13,622,694,949.76

注：其他货币资金年末余额为 169,331,198.43 元，主要为深圳祥云国际项目回迁安置房建设基金。所有权或使用权受限的货币资金详见六、54。

### 2、 应收账款

#### (1) 应收账款按种类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	241,236,559.94	97.68	67,538,886.29	28.00	173,697,673.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	5,722,771.69	2.32	57,227.73	1.00	5,665,543.96
合计	246,959,331.63	100.00	67,596,114.02	—	179,363,217.61

(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	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	70,093,080.32	29.06	155,234,144.08	62.19
3 个月以上—1 年（含 1 年）	65,239,661.83	27.04	15,397,634.73	6.17
1 年以上—2 年（含 2 年）	55,974,761.28	23.20	33,514,064.50	13.43
2 年以上—3 年（含 3 年）	4,889,162.89	2.03	36,103,858.06	14.46
3 年以上	45,039,893.62	18.67	9,357,477.22	3.75
合计	241,236,559.94	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	年末余额			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）	70,093,080.32	29.06	0.00	155,234,144.08	62.19	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	65,239,661.83	27.04	3,261,983.16	15,397,634.73	6.17	769,881.74
1 年以上—2 年（含 2 年）	55,974,761.28	23.20	16,792,428.05	33,514,064.50	13.43	10,054,219.36
2 年以上—3 年（含 3 年）	4,889,162.89	2.03	2,444,581.46	36,103,858.06	14.46	18,051,929.03
3 年以上	45,039,893.62	18.67	45,039,893.62	9,357,477.22	3.75	9,357,477.22
合计	241,236,559.94	100.00	67,538,886.29	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
北京星华智本投资有限公司	4,400,000.00	44,000.00	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	422,014.93	4,220.15	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
西单大悦城有限公司	331,540.55	3,315.41	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
中粮海优(北京)有限公司	257,932.98	2,579.33	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
中粮酒业有限公司	152,396.71	1,523.97	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
中粮生化能源（肇东）有限公司	61,424.10	614.24	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
北京中粮广场发展有限公司	55,895.67	558.96	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
中粮信托有限责任公司	6,750.00	67.50	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
中粮电子商务投资有限公司	3,040.00	30.40	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
深圳市明诚金融服务有限公司	498.75	4.99	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
合计	5,722,771.69	57,227.73	—	—

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 34,057,088.19 元；本年收回或转回坏账准备金额 4,712,334.01 元。

其中：本年坏账准备收回或转回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	收回方式
67 区商务公园租赁款等	3,184,000.00	货币
特力屋（北京）商贸有限公司	682,455.76	货币
南京凡高投资管理有限公司	417,288.08	货币
橙天嘉禾影城（中国）有限公司	227,548.98	货币
北京山河汇餐饮管理有限公司	140,657.00	货币
合计	4,651,949.82	—

(5) 按照欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
沈阳市皇姑区城市建设管理局	客户	35,148,816.00	3 年以上	14.23	35,148,816.00
北京市保障性住房建设投资中心	客户	25,058,340.00	3 个月-1 年	10.15	1,252,917.00
橙天嘉禾影城（中国）有限公司	租户	8,263,971.21	3 个月-1 年、2-3 年	3.35	1,721,633.31
飞行家（北京）投资股份有限公司	租户	5,828,674.69	3 个月以内、3 个月-1 年	2.36	239,003.37
北京华联精品超市有限公司	租户	5,275,195.73	3 个月以内、3 个月-1 年	2.14	166,075.49

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
合计	—	79,574,997.63	—	32.23	38,528,445.17

### 3、预付款项

#### （1）预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	126,814,958.52	76.90	63,733,442.87	88.70
1 至 2 年	31,097,111.74	18.86	4,872,836.28	6.78
2 至 3 年	4,415,999.02	2.68	1,596,495.23	2.22
3 年以上	2,574,946.52	1.56	1,649,007.44	2.30
合计	164,903,015.80	100.00	71,851,781.82	100.00

#### （2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	占预付款项年末余额合计数的比例（%）	未结算原因
国网江苏省电力公司苏州供电公司	供应商	35,880,999.49	1 年以内	21.76	合同未执行完毕
中建三局集团有限公司	供应商	12,894,155.01	1 年以内	7.82	合同未执行完毕
深圳公华金属制品有限公司	合作企业	12,676,178.57	1-2 年	7.69	合同未执行完毕
苏州市相城水务发展有限公司	供应商	10,022,262.08	1 年以内	6.08	合同未执行完毕
中国建设银行深圳分行	资金提供方	8,000,000.00	1 年以内	4.85	合同未执行完毕
合计	—	79,473,595.15	—	48.20	—

### 4、应收利息

#### （1）应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	3,041,701.17	86,880,864.91

#### （2）本年无重要逾期利息。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	16,287,561,175.74	88.94	173,528,119.52	1.07	16,114,033,056.22
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,010,793,388.50	10.98	41,305,130.17	2.05	1,969,488,258.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	15,406,753.09	0.08	154,067.54	1.00	15,252,685.55
合计	18,313,761,317.33	100.00	214,987,317.23	—	18,098,774,000.10

(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	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	1,921,197,037.75	95.55	2,147,424,849.71	96.37
3 个月以上—1 年（含 1 年）	15,521,551.74	0.77	25,446,173.28	1.14
1 年以上—2 年（含 2 年）	37,405,135.37	1.86	25,265,178.86	1.13
2 年以上—3 年（含 3 年）	14,724,303.45	0.73	16,972,110.97	0.76
3 年以上	21,945,360.19	1.09	13,391,210.46	0.60
合计	2,010,793,388.50	100.00	2,228,499,523.28	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

①年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
佛山市鹏悦置业有限公司	3,491,316,566.49	34,913,165.67	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
北京恒合悦兴置业有限公司	3,056,194,238.18	30,561,942.38	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
北京正德丰泽房地产开发有限公司	1,823,350,913.79	18,233,509.14	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
苏州工业园区悦金房地产有限公司	1,736,879,267.16	17,368,792.67	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
上海众承房地产开发有限公司	1,197,655,422.61	11,976,554.23	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
北京万科企业有限公司	1,162,266,611.11	11,622,666.11	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
天津润粮置业有限公司	990,154,389.08	9,901,543.89	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
北京南悦房地产开发有限公司	589,885,407.66	5,898,854.08	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
深圳中益长昌投资有限公司	581,794,170.63	5,817,941.71	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
成都鹏鼎置业有限责任公司	373,909,873.58	3,739,098.73	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
上海梁悦实业有限公司	341,276,798.83	3,412,767.99	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
上海万科投资管理有限公司	334,727,784.14	3,347,277.84	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
南京嘉阳房地产有限公司	233,092,164.00	2,330,921.64	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
南京雍祥房地产开发有限公司	211,901,351.34	2,119,013.51	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
杭州良悦置业有限公司	114,759,604.40	1,147,596.04	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
北京辉拓置业有限公司	16,848,906.42	168,489.06	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
成都沅锦悦蓉置业有限公司	15,000,000.00	150,000.00	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	100.00	子公司之其他股东往来款, 账龄 3 年以上按全额计提
北京弘泰基业房地产有限公司	5,787,597.46	57,875.97	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
合计	16,287,561,175.74	173,528,119.52	—	—

②按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内 (含 3 个月)	1,921,197,037.75	95.55	0.00	2,147,424,849.71	96.37	0.00
3 个月以上-1 年 (含 1 年)	15,521,551.74	0.77	776,077.61	25,446,173.28	1.14	1,272,308.67
1 年以上-2 年 (含 2 年)	37,405,135.37	1.86	11,221,540.62	25,265,178.86	1.13	7,579,553.65
2 年以上-3 年 (含 3 年)	14,724,303.45	0.73	7,362,151.75	16,972,110.97	0.76	8,486,055.49
3 年以上	21,945,360.19	1.09	21,945,360.19	13,391,210.46	0.60	13,391,210.46

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
合计	2,010,793,388.50	100.00	41,305,130.17	2,228,499,523.28	100.00	30,729,128.27

③年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	4,545,635.89	45,456.36	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
北京悦恒置业有限公司	3,593,177.08	35,931.78	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
烟台大悦城有限公司	2,726,088.56	27,260.89	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
三亚亚龙湾开发股份有限公司	2,183,101.87	21,831.02	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
大悦城（天津）有限公司	1,884,779.72	18,847.80	1.00	关联企业往来，经测试后，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	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
三亚亚龙湾物业管理有限公司	100,358.40	1,003.58	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	67,883.44	678.83	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	66,027.57	660.28	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
北京君顶华悦酒店管理有限公司	21,775.23	217.75	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
中粮生化能源（肇东）有限公司	10,280.67	102.81	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
中粮贸易有限公司	5,398.41	53.98	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
中粮屯河番茄有限公司	2,246.25	22.46	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
合计	15,406,753.09	154,067.54	—	—

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 141,572,212.41 元；本年收回或转回坏账准备金额 14,129,536.94 元；本年转销坏账准备金额 3,491.50 元。

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	收回方式
上海众承房地产开发有限公司	5,250,239.25	货币
北京稻香四季房地产开发有限公司	2,720,519.58	货币
北京万科企业有限公司	2,599,984.31	货币
沈阳市建设工程质量监督站	399,895.75	货币
南京宏亚建设集团有限公司	267,998.10	货币

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	1,978,483,862.30	2,105,758,772.76
往来款	16,284,128,400.17	4,730,320,602.13
其他	51,149,054.86	9,069,870.81
合计	18,313,761,317.33	6,845,149,245.70

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
佛山市鹏悦置业有限公司	往来款	3,491,316,566.49	1 年以内	19.06	34,913,165.67
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	3,056,194,238.18	1 年以内	16.69	30,561,942.38
北京正德丰泽房地产开发有限公司	往来款	1,823,350,913.79	1 年以内	9.96	18,233,509.14
苏州工业园区悦金房地产有限公司	往来款	1,736,879,267.16	1 年以内	9.48	17,368,792.67
上海众承房地产开发有限公司	往来款	1,197,655,422.61	1 年以内	6.54	11,976,554.23
合计	—	11,305,396,408.23	—	61.73	113,053,964.09

6、存货

(1) 存货分类

项目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	7,303,149,062.77	695,802,564.66	46,483,888.94	7,256,665,173.83
开发成本	26,778,178,641.66	1,831,458,426.02	0.00	26,778,178,641.66
出租开发产品	594,696,014.79	0.00	0.00	594,696,014.79
其他存货	7,654,627.88	0.00	6,534,368.39	1,120,259.49
合计	34,683,678,347.10	2,527,260,990.68	53,018,257.33	34,630,660,089.77

(续)

项目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	9,590,437,255.81	500,255,857.82	121,377,426.44	9,469,059,829.37
开发成本	20,926,713,263.83	2,287,574,676.03	0.00	20,926,713,263.83
出租开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00
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:本年发生的资本化利息	累计利息资本化率%
深圳中粮凤凰里	70,889,796.90	0.00	5.50
沈阳隆玺壹号	108,620,991.46	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	7.45
北京中粮瑞府	682,823,624.23	83,105,634.71	5.37
成都香榭丽都	37,137,937.01	0.00	6.46
成都祥云国际	272,762,332.53	0.00	6.61
成都中粮鸿云	163,699,022.35	0.00	7.94
成都中粮锦云	140,020,564.90	0.00	7.49
成都香颂丽都	49,327,527.55	0.00	7.38
成都祥云里	35,122,438.36	26,072,730.44	7.80
成都御岭湾	94,052,008.78	0.00	6.54
重庆中粮鸿云	12,530,094.62	12,530,094.62	8.00
长沙北纬 28 度	154,972,385.44	6,917,112.09	4.79
南京中粮鸿云坊	330,541,454.35	9,335,851.97	4.99
南京中粮祥云	58,912,694.47	13,946,006.31	6.77
南京中粮悦天地	49,356,723.58	7,219,988.91	6.77
杭州方圆府	26,190,892.33	0.00	6.81
烟台中粮朗云	2,918,590.28	0.00	6.05
上海南桥半岛	123,800,113.53	2,879,473.76	4.42
深圳一品澜山	122,068,750.39	0.00	7.42
深圳天悦壹号	283,914,636.43	92,625,611.71	4.57
深圳云景国际	555,765,136.42	124,633,228.21	5.14
深圳祥云国际	447,300,550.02	109,587,611.13	5.99
深圳 69 区创芯公园	64,756,060.23	47,568,720.72	4.82
深圳市宝安 25 区城市	57,690,074.09	40,328,442.86	4.49
苏州中粮祥云国际	115,751,652.20	48,758,171.39	5.61
太仓悦祥项目	5,587,417.94	5,587,417.94	4.88
合计	6,284,347,851.89	631,096,096.77	—

(3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	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	408,180.06	0.00	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	-2,269,287.15	357,975,731.10	166,704,217.59	0.00
深圳一品澜山	2014 年 6 月	289,870,058.73	0.00	43,314,103.79	246,555,954.94	0.00
深圳云景国际	2016 年 12 月 2017 年 7 月	673,942,661.91	2,179,226,661.58	2,077,543,133.88	775,626,189.61	0.00
长沙北纬 28 度	2010 年 12 月 2011 年 12 月 2013 年 12 月 2015 年 7 月	275,699,866.64	-19,446,118.03	121,793,097.63	134,460,650.98	0.00
上海翡翠	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	48,559,784.20	84,745,574.11	0.00
上海南桥半岛	2014 年 11 月 2014 年 12 月	88,301,890.74	659,156.00	3,515,166.49	85,445,880.25	0.00
成都御岭湾	2011 年 12 月 2013 年 12 月	359,815,707.48	331,616,333.85	190,355,318.95	501,076,722.38	0.00
成都祥云国际	2011 年 1 月 2012 年 12 月 2015 年 4 月	283,409,525.24	-8,416,833.40	184,492,210.34	90,500,481.50	6,050,900.24
成都香榭丽都	2012 年 9 月	19,600,131.66	749,563.48	11,143,921.46	9,205,773.68	0.00
成都香颂丽都	2015 年 6 月	182,309,838.03	2,075,823.23	45,521,152.91	138,864,508.35	30,659,103.10
成都中粮锦云	2015 年 12 月	879,888,024.02	-6,634,432.99	60,791,738.65	812,461,852.38	0.00
成都中粮鸿云	2016 年 12 月	2,386,838,215.08	-60,764,060.01	1,716,555,725.38	609,518,429.69	0.00
杭州云涛名苑	2013 年 6 月	62,808,109.68	1,066,312.55	63,874,422.23	0.00	0.00
杭州方圆府	2014 年 9 月	153,057,753.57	9,062,737.72	151,306,726.01	10,813,765.28	3,208,073.27
南京彩云居	2012 年 11 月	910,740.80	0.00	383,172.76	527,568.04	0.00
南京鸿云坊	2016 年 7 月 2017 年 12 月	122,199,307.00	1,746,123,190.24	1,375,201,157.44	493,121,339.80	0.00
北京祥云国际	2011 年 05 月 2013 年 8 月 2013 年 10 月 2014 年 9 月 2014 年 10 月 2015 年 9 月	586,425,672.05	0.00	384,250,963.09	202,174,708.96	0.00

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
北京长阳半岛	2011 年 12 月	434,616,009.26	-52,453,794.99	117,180,226.83	264,981,987.44	0.00
	2013 年 1 月					
	2013 年 5 月					
	2013 年 6 月					
	2013 年 10 月					
	2013 年 12 月					
	2014 年 5 月					
	2015 年 10 月					
中粮瑞府	2016 年 5 月	1,224,169,303.40	1,471,561,822.51	430,440,741.93	2,265,290,383.98	0.00
	2017 年 6 月					
	2017 年 9 月					
中粮祥云壹品	2017 年 9 月	0.00	499,899,280.73	355,282,760.50	144,616,520.23	0.00
天津中粮大道（E 区）	2015 年 8 月	65,634,535.54	566,612.80	8,712,335.86	57,488,812.48	0.00
沈阳隆玺壹号	2013 年 7 月	689,694,636.59	585,476,335.06	1,142,019,731.67	133,151,239.98	6,565,812.33
	2013 年 9 月					
	2013 年 11 月					
	2014 年 9 月					
	2015 年 10 月					
	2016 年 12 月					
烟台中粮朗云	2016 年 11 月	144,494,132.41	19,388,778.31	89,605,856.86	74,277,053.86	0.00
合计	—	9,590,437,255.81	6,697,488,081.49	8,984,776,274.53	7,303,149,062.77	46,483,888.94

(4) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计（或实际） 竣工时间	预计总投资 额（万元）	年初余额	年末余额
沈阳隆玺壹号	2014 年 3 月	2019 年 12 月	877,470.00	1,718,569,649.98	1,049,376,404.78
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	2,057,823,646.83
北京中粮瑞府二期	2014 年 5 月	2018 年 6 月	440,883.00	1,774,272,648.83	509,839,497.33
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	64,232,087.33
北京祥云国际（A10 别墅）	2009 年 6 月	2017 年 9 月	860,766.60	392,484,543.42	0.00
成都祥云里	2016 年 5 月	2018 年 8 月	73,201.00	429,437,994.18	584,469,903.94
成都御岭湾三至五期	2008 年 12 月	2018 年 9 月	252,352.00	500,518,636.69	193,461,325.36
重庆中粮鸿云	2017 年 8 月	2019 年 6 月	99,832.63	0.00	542,034,150.25
长沙北纬 28 度五-八期	2015 年 10 月	2019 年-2021 年	450,516.61	395,528,779.59	588,610,057.54
南京中粮鸿云坊	2014 年 4 月	2018 年 6 月	467,558.00	1,776,517,149.70	318,515,439.93
南京中粮祥云	2016 年 4 月	2019 年 9 月	264,540.38	1,481,506,063.62	890,939,097.42
南京中粮悦天地	2017 年 9 月	2019 年 12 月	266,471.00	0.00	799,991,893.10
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	147,518.00	438,418,195.02	615,357,009.25
深圳云景国际 08 地块	2015 年 4 月	2018 年 12 月	660,968.00	3,699,581,461.39	2,097,883,180.98
深圳天悦壹号	2013 年 11 月	2018 年 11 月	390,398.09	1,840,260,176.20	2,322,732,775.24
深圳 69 区创芯公园	2016 年 12 月	2019 年 1 月	267,826.00	55,134,266.39	836,383,298.27

项目名称	开工时间	预计（或实际） 竣工时间	预计总投资 额（万元）	年初余额	年末余额
深圳祥云国际	2015 年 4 月	2019 年 8 月	542,643.00	2,190,769,311.50	2,943,211,271.74
深圳市宝安 25 区城市更新	2016 年 10 月	—	581,402.00	552,780,748.57	899,319,251.68
苏州中粮祥云国际	2016 年 1 月	2019 年 10 月	311,566.00	1,831,029,579.58	2,030,942,356.25
深圳万宝项目	未开工	暂未确定	暂未确定	4,020,679.96	4,020,679.96
天津北辰区天重项目	2018 年 6 月	2020 年 1 月	638,966.00	0.00	3,724,800,387.00
武侯 157 项目	2019 年 1 月	2021 年 12 月	暂未确定	0.00	1,900,054,413.84
南京三金祥云	2018 年 8 月	2020 年 9 月	暂未确定	0.00	638,783,606.22
太仓悦祥项目	2018 年 1 月	2019 年 1 月	暂未确定	0.00	363,202,325.03
沈阳保利堂悦	2018 年 3 月	2020 年 6 月	177,367.55	0.00	784,503,137.00
合计	—	—	—	20,926,713,263.83	26,778,178,641.66

(5) 出租开发产品明细

项目名称	最近一期竣 工时间	年初 余额	本年增加	本年减少			年末余额
				处置	本年计提折旧	其他	
沈阳中粮广场	2017 年 1 月	0.00	600,373,965.14	0.00	14,902,277.61	0.00	585,471,687.53
天津祥云名苑	2015 年 8 月	0.00	9,385,368.61	0.00	161,041.35	0.00	9,224,327.26
合计	—	0.00	609,759,333.75	0.00	15,063,318.96	0.00	594,696,014.79

(6) 存货跌价准备变动情况

项目	年初余额	本年计提数	本年减少数			年末余额
			转回数	转销数	其他	
沈阳隆玺壹号	23,042,617.62	0.00	0.00	16,476,805.29	0.00	6,565,812.33
成都祥云国际	44,250,824.00	11,110,774.35	2,775,038.32	46,535,659.79	0.00	6,050,900.24
杭州云涛名苑	17,278,561.96	0.00	0.00	17,278,561.96	0.00	0.00
杭州方圆府	36,805,422.86	653,160.84	0.00	34,250,510.43	0.00	3,208,073.27
成都香颂丽都	0.00	30,659,103.10	0.00	0.00	0.00	30,659,103.10
其他存货（注 1）	2,934,803.16	6,157,991.43	0.00	2,558,426.20	0.00	6,534,368.39
合计	124,312,229.60	48,581,029.72	2,775,038.32	117,099,963.67	0.00	53,018,257.33

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。

(7) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年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	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
成都香颂丽都	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。	—	—
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。	商品房的市场价格上升	销售转出

(8) 年末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、54。

7、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
增值税	728,362,980.73	252,178,536.76
营业税	126,628,588.16	249,555,084.95
企业所得税	450,280,207.71	218,398,848.10
城市维护建设税	31,923,802.91	32,738,872.87
教育费附加	16,254,828.08	13,919,911.91
地方教育费附加	10,127,549.37	10,099,309.03
土地增值税	490,054,512.37	384,663,996.87
房产税	117,894.35	62,933.59
土地使用税	522,192.58	0.00
其他	1,942,362.51	1,460,576.46
合计	1,856,214,918.77	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	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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	547,970.00	0.00	547,970.00	547,970.00	0.00	547,970.00

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计	35,727,970.00	0.00	35,727,970.00	35,727,970.00	0.00	35,727,970.00

(2) 年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 (%)	本年现金红利	
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加			本年减少
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	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	0.18	0.00
合计	35,727,970.00	0.00	0.00	35,727,970.00	0.00	0.00	0.00	—	2,400,000.00

9、长期应收款

项目	年末余额			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	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
<b>一、合营企业</b>						
广州市鹏万房地产有限公司	172,745,465.63	0.00	0.00	-805,228.36	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	245,435,641.85	0.00	0.00	23,470,357.70	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	-41,567,458.35	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	393,523,672.37	44,732,100.00	0.00	-52,826,930.75	0.00	0.00
杭州良悦置业有限公司	0.00	25,000,000.00	0.00	-8,131,384.73	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	239,609,966.98	0.00	0.00	-7,067,280.26	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
成都鹏鼎置业有限责任公司	0.00	100,000,000.00	0.00	-20,580,311.07	0.00	0.00
小计	1,832,196,804.31	169,732,100.00	0.00	-107,507,863.00	0.00	0.00
<b>二、联营企业</b>						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	160,657,394.70	0.00	0.00	8,389,854.21	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,493,850.93	0.00	0.00	105,206.29	0.00	0.00
北京星华智本投资有限公司	31,937,708.30	0.00	0.00	-5,621,516.59	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	19,067,026.70	500,000,000.00	0.00	-21,360,248.89	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	98,000,000.00	0.00	-2,134,963.02	0.00	0.00
南京嘉阳房地产开发有限公司	0.00	20,000,000.00	0.00	-2,501,515.01	0.00	0.00
苏州工业园区悦金房地产有限公司	0.00	150,000,000.00	0.00	-3,770,843.29	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,550.90	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	525,000,000.00	0.00	-9,803,033.84	0.00	0.00
小计	213,155,980.63	1,293,000,000.00	0.00	-36,695,509.24	0.00	0.00
合计	2,045,352,784.94	1,462,732,100.00	0.00	-144,203,372.24	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	171,940,237.27	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	268,905,999.55	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	739,314,971.97	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	0.00	385,428,841.62	0.00
杭州良悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	16,868,615.27	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	0.00	232,542,686.70	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成都鹏鼎置业有限责任公司	0.00	0.00	0.00	79,419,688.93	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	1,894,421,041.31	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	169,047,248.91	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,599,057.22	0.00
北京星华智本投资有限公司	0.00	0.00	0.00	26,316,191.71	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	497,706,777.81	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	95,865,036.98	0.00
南京嘉阳房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	17,498,484.99	0.00
苏州工业园区悦金房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	146,229,156.71	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,550.90	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	515,196,966.16	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	1,469,460,471.39	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	3,363,881,512.70	0.00

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、本年增加金额	2,732,044.72	0.00	2,732,044.72
(1) 存货转入	2,732,044.72	0.00	2,732,044.72
(2) 固定资产转入	0.00	0.00	0.00
(3) 其他增加	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	59,240,817.12	0.00	59,240,817.12
(1) 处置	59,240,817.12	0.00	59,240,817.12

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	3,940,058,905.78	1,155,812,182.18	5,095,871,087.96
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、本年增加金额	139,885,782.92	16,851,625.31	156,737,408.23
(1) 计提或摊销	139,885,782.92	16,851,625.31	156,737,408.23
3、本年减少金额	21,507,914.60	0.00	21,507,914.60
(1) 处置	21,507,914.60	0.00	21,507,914.60
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	1,162,197,395.20	83,962,411.57	1,246,159,806.77
三、减值准备			
1、年初余额	32,246,694.53	0.00	32,246,694.53
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00
(1) 计提或摊销	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	2,136,306.19	0.00	2,136,306.19
(1) 处置	2,136,306.19	0.00	2,136,306.19
4、年末余额	30,110,388.34	0.00	30,110,388.34
四、账面价值			
1、年末账面价值	2,747,751,122.24	1,071,849,770.61	3,819,600,892.85
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：本年投资性房地产新增的原值共计 2,732,044.72 元，其中固定资产转入增加 0.00 元。

注 3：本年减少的累计折旧共计 21,507,914.60 元，其中处置减少累计折旧 21,507,914.60 元。

注 4：本年投资性房地产计提的折旧 156,737,408.23 元。

注 5：未办产权投资性房地产原值 68,447.18 万元，净值 39,508.44 万元，分别占投资性房地产年末账面原值比例 13.43%，账面价值比例 10.34%。

注 6：年末投资性房地产所有权或使用权受限情况详见附注六、54。

## 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、本年增加金额	408,180.06	2,303,553.52	2,536,964.53	6,971,094.61	4,856,729.31	17,076,522.03
(1) 购置	0.00	2,303,553.52	2,536,964.53	6,971,094.61	4,856,729.31	16,668,341.97
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 存货转入	408,180.06	0.00	0.00	0.00	0.00	408,180.06
(4) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	266,662,100.76	5,716,895.13	2,621,649.04	15,363,468.11	290,364,113.04
(1) 处置或报废	0.00	266,662,100.76	5,716,895.13	2,621,649.04	15,363,468.11	290,364,113.04
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	648,018,520.38	86,701,660.31	35,193,834.08	21,244,151.30	82,678,208.64	873,836,374.71
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、本年增加金额	23,615,516.30	5,255,787.61	1,695,388.82	4,036,800.67	8,069,652.64	42,673,146.04
(1) 计提	23,615,516.30	5,255,787.61	1,695,388.82	4,036,800.67	8,069,652.64	42,673,146.04
3、本年减少金额	7,905,270.24	225,967,459.25	5,011,661.29	1,636,658.02	14,137,170.83	254,658,219.63
(1) 处置或报废	7,905,270.24	225,967,459.25	5,011,661.29	1,636,658.02	14,137,170.83	254,658,219.63
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	130,261,221.05	62,735,666.80	30,802,746.62	18,162,943.79	62,333,129.74	304,295,708.00
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
2、本年增加金额	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
3、本年减少金额	0.00	1,243,936.26	0.00	0.00	0.00	1,243,936.26
(1) 处置或报废	0.00	1,243,936.26	0.00	0.00	0.00	1,243,936.26
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	0.00	1,087,045.19	0.00	0.00	0.00	1,087,045.19
四、账面价值						
1、年末账面价值	517,757,299.33	22,878,948.32	4,391,087.46	3,081,207.51	20,345,078.90	568,453,621.52
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：本年计提折旧额为 42,673,146.04 元。

注 2：年末无暂时闲置的固定资产。

注 3：年末无通过融资租赁租入的固定资产。

注 4：年末无通过经营租赁租出的固定资产。

注 5：年末无持有待售的固定资产。

注 6：年末固定资产所有权或使用权受限情况详见附注六、54。

注 7：截至 2017 年 12 月 31 日，固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为 6,704.46 万元，净值 5,067.28 万元，分别占固定资产年末账面原值比例 7.67%，账面价值比例 8.91%。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

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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

### 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				
1、年初余额	57,540,056.01	29,877,208.57	2,420,000.00	89,837,264.58
2、本年增加金额	0.00	9,473,315.03	0.00	9,473,315.03
(1) 购置	0.00	9,473,315.03	0.00	9,473,315.03
3、本年减少金额	8,415,520.28	0.00	0.00	8,415,520.28
(1) 处置	8,415,520.28	0.00	0.00	8,415,520.28
4、年末余额	49,124,535.73	39,350,523.60	2,420,000.00	90,895,059.33
二、累计摊销				
1、年初余额	27,262,490.92	5,619,608.77	0.00	32,882,099.69
2、本年增加金额	721,837.03	6,587,669.60	0.00	7,309,506.63
(1) 计提	721,837.03	6,587,669.60	0.00	7,309,506.63
3、本年减少金额	3,647,171.77	0.00	0.00	3,647,171.77
处置	3,647,171.77	0.00	0.00	3,647,171.77
4、年末余额	24,337,156.18	12,207,278.37	0.00	36,544,434.55
三、减值准备				
1、年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值				
1、年末账面价值	24,787,379.55	27,143,245.23	2,420,000.00	54,350,624.78
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：本年无形资产的摊销额为 7,309,506.63 元。

## 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	本年增加	本年减少	年末余额
		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
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	本年增加	本年减少	年末余额
成都天泉置业有限责任公司	13,340,375.78	0.00	0.00	13,340,375.78
上海加来房地产开发有限公司	0.00	13,914,186.80	0.00	13,914,186.80
合计	13,340,375.78	13,914,186.80	0.00	27,254,562.58

注：本公司本年对商誉未来可收回金额进行了评估，在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认是否发生减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当确认商誉的减值损失。

根据评估结果，上海加来房地产开发有限公司商誉减值 13,914,186.80 元，其他资产组形成的商誉未发生减值。本公司将形成商誉的其划分为一个资产组。商誉的可收回金额按照相关资产组的预计未来现金流量的现值确定，管理层根据最近期的财务预算假设编制相关资产组未来对应年份（“预测期”）的现金流量预测，计算可收回金额所用的折

现率根据不同资产组分别设定。本公司预计未来现金流量的主要假设：房地产业务收入预测按管理层预计的各年销售收入确定，租赁业务收入预测按目前合同租金确定，并推算以后年度收入；成本费用预测以本公司历史成本数据及历史经验为基础合理推算确定；房地产业务预测期时间按照项目未来可销售年限确定，不动产租赁业务预测期时间按照租金可流入年限确定；根据反映相关资产组风险的特定风险的税后利率确定折现率，其折现率为 10.96%。

**16、长期待摊费用**

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
出租资产维修、装饰工程	1,689,940.98	0.00	611,112.04	0.00	1,078,828.94
回迁房地下人防使用费	4,242,203.58	0.00	243,570.00	0.00	3,998,633.58
租入固定资产装修费	7,406,788.34	167,644.30	2,395,100.34	0.00	5,179,332.30
变电站	0.00	11,354,026.33	315,389.62	0.00	11,038,636.71
其他	201,426.30	1,043,732.67	429,219.45	0.00	815,939.52
合计	13,540,359.20	12,565,403.30	3,994,391.45	0.00	22,111,371.05

**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	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	183,171,010.84	45,790,802.72	51,755,563.35	12,865,867.61
计提未缴纳的土地增值税	1,649,912,860.46	412,478,215.11	507,530,267.44	126,882,566.86
超过税前扣除限额的未支付工程款	199,776,102.56	49,944,025.65	445,428,348.64	111,357,087.16
可抵扣亏损	845,182,598.26	211,295,649.56	603,580,266.40	150,895,066.60
内部交易未实现利润	1,387,592,510.51	346,898,127.63	1,147,977,998.36	286,994,499.59
其他	8,582,577.46	2,145,644.38	7,343,935.88	1,835,983.97
合计	4,274,217,660.09	1,068,552,465.05	2,763,616,380.07	690,831,071.79

(2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	511,883,208.08	127,970,802.02	524,035,033.08	131,008,758.27

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异：		
计提的资产减值准备	212,239,735.39	234,290,896.87
计提未缴纳的土地增值税	327,026,235.88	613,641,737.92
超过税前扣除限额的未支付工程款	0.00	12,544,334.58
可抵扣亏损	1,449,831,196.67	1,160,209,714.76
合计	1,989,097,167.94	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	年末余额	年初余额
2017 年	0.00	5,732,300.55
2018 年	74,519,731.32	140,796,192.26
2019 年	300,405,052.61	406,245,770.85
2020 年	157,427,695.19	147,284,894.68
2021 年	398,337,955.24	460,150,556.42
2022 年	519,140,762.31	0.00
合计	1,449,831,196.67	1,160,209,714.76

18、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	1,397,145,000.00	1,244,145,000.00
其他	1,016,515.08	0.00
减：一年内到期部分	0.00	0.00
合计	1,398,161,515.08	1,244,145,000.00

**19、资产减值准备明细**

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回数	转销数	
坏账准备	125,799,493.10	175,629,300.60	18,841,870.95	3,491.50	282,583,431.25
存货跌价准备	124,312,229.60	48,581,029.72	2,775,038.32	117,099,963.67	53,018,257.33
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	1,243,936.26	1,087,045.19
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	13,914,186.80	0.00	0.00	27,254,562.58
合计	299,386,836.00	238,124,517.12	21,616,909.27	120,483,697.62	395,410,746.23

**20、短期借款**

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
信用借款	4,625,000,000.00	5,125,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本公司本年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	年末余额	年初余额
地价	5,404,436.34	0.00
工程款	4,182,281,492.30	4,657,353,784.21
工程保证金	237,882,160.63	163,295,139.42
销售佣金、广告费等	330,289,915.29	208,390,089.50
物业服务费	64,983,066.68	19,213,873.31
其他	23,384,652.16	35,452,441.90
合计	4,844,225,723.40	5,083,705,328.34

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中建三局集团有限公司	130,510,243.68	工程尚未结算
中国建筑第八工程局有限公司	20,004,934.83	工程尚未结算
沈阳远大铝业工程有限公司	11,819,628.00	工程尚未结算
辽宁泰丰铝业装饰工程有限公司	12,830,702.55	工程尚未结算
合计	175,165,509.06	—

## 22、预收款项

### (1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
深圳中粮凤凰里	487,984,852.33	1,004,268,420.68
沈阳隆玺壹号	242,543,888.31	193,321,880.25
深圳一品澜山	29,980,759.00	35,268,540.00
天津中粮大道	1,331,894,992.00	1,292,924,648.00
北京长阳半岛	104,001,702.91	354,742,300.37
北京祥云国际	378,782,855.70	351,850,810.60
北京中粮瑞府	1,059,816,664.80	485,768,589.00
成都香榭丽都	6,498,585.00	4,272,203.00
成都中粮锦云	21,361,026.92	25,578,586.33
成都香颂丽都	28,741,782.52	8,866,081.00
成都中粮鸿云	316,070,867.40	1,748,021,444.00
成都祥云国际	49,371,154.63	35,249,429.95
成都祥云里	879,570,538.00	308,138,401.00
成都御岭湾	446,536,979.10	53,162,259.71
长沙北纬 28 度	640,458,571.64	298,269,392.21
南京中粮鸿云坊	270,856,865.00	1,665,477,161.00
南京中粮祥云	1,890,569,726.00	1,154,159,580.00
南京彩云居	98,000.00	59,000.00
杭州云涛名苑	83,311.70	7,712,522.89
杭州方圆府	4,796,191.11	3,754,055.89
烟台中粮朗云	35,362,911.23	49,943,566.00
上海南桥半岛	0.00	10,857,142.50
上海翡翠	39,467,116.25	81,190,633.87
深圳天悦壹号	5,236,192,392.50	1,341,676,288.00
深圳云景国际	1,178,777,148.22	2,808,834,685.00
苏州中粮祥云	2,459,350,920.00	761,397,184.00
深圳祥云国际	940,292,027.26	0.00
深圳创芯公园	832,907,308.71	0.00
南京中粮悦天地	35,842,029.00	0.00
物业服务费、租赁费	52,384,529.36	28,775,810.91
其他	8,878,625.91	25,298,722.13

项目	年末余额	年初余额
合计	19,009,474,322.51	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
苏州中粮祥云	761,397,184.00	1-2 年	房屋尚未交付
沈阳隆玺壹号	24,250,953.89	1-2 年	房屋尚未交付
上海翡翠	24,100,000.00	2-3 年	房屋尚未交付
天津中粮大道	14,303,913.00	2-3 年	房屋尚未交付
北京长阳半岛	10,877,632.75	1-2 年	房屋尚未交付
合计	834,929,683.64	—	—

(3) 预收房款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例 (%)
苏州中粮祥云国际一期	761,397,184.00	1,455,875,507.00	2018-5-1	90.00
深圳天悦壹号	1,341,676,288.00	5,236,192,392.50	2018-11-1	61.57
南京中粮祥云	1,154,159,580.00	1,890,569,726.00	2018-12-1	94.99
天津中粮大道 D 地块	1,292,924,648.00	1,331,894,992.00	2018-6-1	95.69
苏州中粮祥云国际二期	0.00	1,003,475,413.00	2018-11-1	90.00
合计	4,550,157,700.00	10,918,008,030.50	—	—

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	157,176,519.22	638,957,941.39	569,545,342.93	226,589,117.68
二、离职后福利-设定提存计划	776,205.48	53,178,686.08	45,860,017.51	8,094,874.05
三、辞退福利	4,154,319.25	2,295,812.80	3,863,990.67	2,586,141.38
四、一年内到期的其他福利	0.00	177,042.50	177,042.50	0.00
合计	162,107,043.95	694,609,482.77	619,446,393.61	237,270,133.11

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	140,793,467.00	529,608,190.90	468,055,480.47	202,346,177.43
2、职工福利费	0.00	25,361,197.90	25,361,197.90	0.00
3、社会保险费	193,252.92	26,235,941.35	25,561,578.26	867,616.01
其中：医疗保险费	161,490.74	23,630,700.61	23,033,281.52	758,909.83
工伤保险费	23,164.75	994,162.79	967,141.35	50,186.19
生育保险费	8,597.43	1,611,077.95	1,561,155.39	58,519.99

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
4、商业保险	0.00	3,799,738.25	3,792,001.61	7,736.64
5、住房公积金	1,019,467.90	34,254,124.05	33,732,683.15	1,540,908.80
6、工会经费	7,049,993.62	9,977,676.99	10,090,880.73	6,936,789.88
7、职工教育经费	8,120,337.78	8,468,904.47	2,111,865.43	14,477,376.82
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	1,252,167.48	839,655.38	412,512.10
合计	157,176,519.22	638,957,941.39	569,545,342.93	226,589,117.68

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	579,429.22	45,575,972.07	43,842,765.33	2,312,635.96
2、失业保险费	196,776.26	1,484,596.38	1,610,727.52	70,645.12
3、企业年金	0.00	6,118,117.63	406,524.66	5,711,592.97
合计	776,205.48	53,178,686.08	45,860,017.51	8,094,874.05

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	年末余额	年初余额
增值税	382,862,544.71	125,951,611.10
营业税	0.00	21,929.16
企业所得税	581,554,391.38	534,439,781.90
个人所得税	4,224,778.46	2,518,833.30
城市维护建设税	6,798,057.09	3,308,027.32
教育费附加	6,769,665.82	5,999,532.01
地方教育费附加	2,412,027.25	1,051,081.98
土地增值税	2,910,763,411.13	2,626,472,986.40
印花税	1,475,097.52	3,464,481.75
房产税	5,850,291.29	7,276,475.12
土地使用税	2,221,402.07	3,145,117.50
其他	138,022.37	791,599.24
合计	3,905,069,689.09	3,314,441,456.78

**25、应付利息**

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	32,793,901.64	46,858,131.53
企业债券利息	64,323,333.24	64,323,333.28
短期借款应付利息	8,379,684.68	7,515,885.26
一年内到期的长期借款利息	10,653,917.46	1,450,454.23
合计	116,150,837.02	120,147,804.30

**26、应付股利**

单位名称	年末余额	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
中联重科技股份有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00
深圳市宝安三联有限公司工会委员会	1,957,139.39	47,384.73
合计	14,004,708.86	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	年末余额	年初余额
保证金及押金	262,850,199.31	190,521,567.64
代收代付款	146,271,235.74	214,306,578.37
往来款	7,281,818,868.66	1,018,938,206.68
诚意金	109,428,770.44	131,969,009.21
补偿款及违约金	4,888,885.93	2,401,677.60
其他	83,368,138.82	34,418,921.39
合计	7,888,626,098.90	1,592,555,960.89

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
北京中粮万科置业有限公司	228,853,092.36	往来款尚未支付
广州市鹏万房地产有限公司	200,753,356.58	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	往来款尚未支付
北京市房山区长阳镇政府	15,146,514.93	代收代付款尚未支付
合计	486,500,896.23	—

(3) 金额较大的账龄 1 年以内其他应付款

债权人名称	金额	内容
天津招胜房地产有限公司	1,254,704,625.00	往来款
华润置地投资有限公司	1,235,053,250.00	往来款
杭州良悦置业有限公司	707,258,333.34	往来款
北京首都开发股份有限公司	616,314,103.99	往来款
北京润置商业运营管理有限公司	443,351,034.61	往来款
裕传有限公司	402,081,325.84	往来款
北京悦恒置业有限公司	362,013,810.00	往来款
万科商业资产运营发展（北京）有限公司	234,760,000.00	往来款
建阳嘉盛房地产有限公司	232,969,409.00	往来款
辽宁保利实业有限公司	227,606,537.13	往来款
合计	5,716,112,428.91	—

28、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	5,982,083,500.00	2,251,122,417.54
一年以内到期的应付债券	1,798,087,299.49	0.00
合计	7,780,170,799.49	2,251,122,417.54

(2) 1 年内到期的长期借款

① 1 年内到期的长期借款类别

项目	年末余额	年初余额
质押借款	216,000,000.00	300,000,000.00
抵押借款	909,723,500.00	1,161,122,417.54
信用借款	1,024,360,000.00	710,000,000.00
保证借款	3,832,000,000.00	80,000,000.00
合计	5,982,083,500.00	2,251,122,417.54

## ②1 年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率	币种	年末数	年初数
建设银行深圳分行	2015-1-30	2018-1-30	5.23%	人民币	50,000,000.00	0.00
建设银行深圳分行	2015-2-5	2018-1-30	5.23%	人民币	100,000,000.00	0.00
建设银行深圳分行	2015-3-9	2018-1-30	5.23%	人民币	50,000,000.00	0.00
建设银行深圳分行	2015-4-30	2018-1-30	5.23%	人民币	150,000,000.00	0.00
建信信托有限责任公司	2016-3-28	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
农业银行三洞桥支行	2016-7-28	2018-7-27	8.50%	人民币	100,000,000.00	0.00
农业银行三洞桥支行	2016-8-8	2018-8-7	8.50%	人民币	96,000,000.00	0.00
中信银行武侯支行	2015-4-30	2018-4-30	6.61%	人民币	103,489,400.00	0.00
中信银行深圳宝安支行	2015-5-4	2018-4-30	6.61%	人民币	155,234,100.00	0.00
中信银行南京分行	2015-10-30	2018-10-30	4.99%	人民币	15,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2015-12-28	2018-10-30	4.99%	人民币	5,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-1-19	2018-10-30	4.99%	人民币	10,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-1-26	2018-10-30	4.99%	人民币	30,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-2-15	2018-10-30	4.99%	人民币	15,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-4-20	2018-10-30	4.99%	人民币	15,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-6-17	2018-10-30	4.99%	人民币	15,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-7-20	2018-10-30	4.99%	人民币	15,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-2-20	2018-10-30	4.99%	人民币	12,000,000.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	150,000,000.00
建设银行沈阳大东支行	2014-12-31	2017-4-27	4.75%	人民币	0.00	600,000,000.00
中信银行深圳分行	2016-1-29	2018-11-24	5.23%	人民币	800,000,000.00	0.00
中信银行深圳分行	2013-11-25	2018-11-24	5.00%	人民币	650,000,000.00	0.00
工商银行宝安支行	2014-10-30	2018-10-29	5.00%	人民币	976,000,000.00	0.00
交通银行深圳滨海支行	2016-7-28	2018-7-28	5.00%	人民币	450,000,000.00	0.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率	币种	年末数	年初数
建设银行深圳分行	2009-6-30	2018-6-29	4.41%	人民币	11,000,000.00	0.00
建设银行深圳分行	2010-3-22	2018-3-21	4.41%	人民币	25,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2010-4-2	2018-1-22	4.41%	人民币	8,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2010-4-2	2018-4-22	4.41%	人民币	8,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2010-4-2	2018-7-22	4.41%	人民币	8,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2010-4-2	2018-10-22	4.41%	人民币	9,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2013-4-26	2018-1-25	4.90%	人民币	3,500,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2013-4-26	2018-4-25	4.90%	人民币	4,500,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2013-4-26	2018-7-25	4.90%	人民币	4,500,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2013-4-26	2018-10-25	4.90%	人民币	4,500,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2013-3-29	2018-3-21	4.90%	人民币	3,750,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2013-3-29	2018-6-21	4.90%	人民币	3,750,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2013-3-29	2018-9-21	4.90%	人民币	3,750,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2013-3-29	2018-12-21	4.90%	人民币	3,750,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2014-6-18	2018-3-21	5.29%	人民币	1,290,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2014-6-18	2018-6-21	5.29%	人民币	1,290,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2014-6-18	2018-9-21	5.29%	人民币	1,290,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2014-6-18	2018-12-21	5.29%	人民币	1,290,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2016-4-27	2018-4-27	5.23%	人民币	21,600,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2016-4-27	2018-10-27	5.23%	人民币	21,600,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2016-9-18	2018-3-12	4.75%	人民币	5,000,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2016-9-18	2018-6-12	4.75%	人民币	5,000,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2016-9-18	2018-9-12	4.75%	人民币	5,000,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2016-9-18	2018-12-12	4.75%	人民币	5,000,000.00	0.00
中信银行北京北苑支行	2015-4-3	2020-3-8	4.90%	人民币	200,000,000.00	0.00
合计	—	—	—	—	5,982,083,500.00	2,251,122,417.54

## 29、长期借款

### (1) 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款（注 1）	537,000,000.00	874,000,000.00
抵押借款（注 2）	5,508,892,636.46	5,269,888,021.47
保证借款	1,657,660,000.00	6,934,000,000.00
信用借款	10,436,880,000.00	2,198,420,000.00
减：一年内到期的长期借款	5,982,083,500.00	2,251,122,417.54
合计	12,158,349,136.46	13,025,185,603.93

## 注 1:

(1) 2016 年 9 月 8 日, 本公司与中国银行深圳宝安支行签订 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 12 月 31 日贷款本金余额为 34,100.00 万元。其中, 根据还款计划重分类至一年内到期金额为 2,000.00 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)与农业银行成都光华支行签订 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 12 月 31 日贷款本金余额为 10,000.00 万元。其中, 根据还款计划重分类至一年内到期金额为 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)与农业银行成都光华支行签订 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 12 月 31 日贷款本金余额为 9,600.00 万元。其中, 根据还款计划重分类至一年内到期金额为 9,600.00 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 12 月 31 日贷款本金余额为 14,600.00 万元。其中, 根据还款计划重分类至一年内到期金额为 1,500.00 万元。

(2) 2010 年 4 月 2 日, 本公司与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 12 月 31 日贷款本金余额为 8,400.00 万元。其中, 根据还款计划重分类至一年内到期金额为 3,300.00 万元。

(3) 2013 年 4 月 26 日, 本公司与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 12 月 31 日贷款本金余额为 12,950.00 万元。其中, 根据还款计划重分类至一年内到期金额为 1,700.00 万元。

(4) 2015 年 7 月 29 日, 本公司与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 12 月 31 日贷款本金余额为 60,000.00 万元。

(5) 2015 年 8 月 5 日, 本公司与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 12 月 31 日贷款本金余额为 29,600.00 万元。

(6) 2015 年 1 月 20 日, 本公司与建设银行深圳分行签订 3 年期贷款合同, 贷款金

额 70,000.00 万元，抵押物为长沙北纬 28 度项目 4 期土地，中粮地产集团深圳房地产开发有限公司及长沙观音谷房地产开发有限公司担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 35,000.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 35,000.00 万元。

(7) 2014 年 12 月 31 日，本公司之子公司沈阳（中耀）房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司沈阳大东支行签订 3 年期固定资产贷款合同，贷款金额人民币 60,000.00 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）。2017 年 4 月 27 日签订延期合同，合同到期日为 2019 年 4 月 26 日。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 50,000.00 万元。

(8) 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，中粮地产（集团）股份有限公司提供担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 42,000.00 万元。

(9) 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建设银行上海第五支行签订 3 年期抵押贷款合同，抵押物为沪房地奉字（2012）第 000947 号，奉贤区江海镇 12 街坊 16/5 丘，贷款金额 80,000.00 万元。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 16,800.00 万元。

(10) 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苏州相城支行、上海置华投资中心（有限合伙）签订 3 年期抵押借款合同，贷款金额 40,000.00 万元，抵押物为祥云项目在建工程。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 18,705.0481 万元。

(11) 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 2015-WG-5 号地土地使用权。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 70,000.00 万元。

(12) 2010 年 3 月 22 日，本公司之子公司深圳市宝安区福安实业有限公司与建设银行深圳市分行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 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 12 月 31 日贷款本金余额为 7,000.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 2,500.00 万元。

(13) 2009 年 6 月 30 日，本公司之子公司深圳市宝安区三联有限公司与建设银行深圳市分行签订 10 年期贷款合同，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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 1,800.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 1,100.00 万元。

(14) 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建设

银行朝阳支行签订 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 12 月 31 日贷款本金余额为 44,632.36545 万元。

（15）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 12 月 31 日贷款本金余额为 23,300.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 20,000.00 万元。

（16）2016 年 12 月 12 日，本公司之孙公司中粮地产投资（北京）有限公司与工商银行亚运村支行签订 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 12 月 31 日贷款本金余额为 67,109.5001 万元。

（17）2017 年 8 月 29 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南京分行签署 2 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额为 10,000.00 万元，抵押物为国有土地使用权祥云 A 地块，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 8,000.00 万元。

（18）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南京分行签署 2 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，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 4,000.00 万元。

（19）2017 年 7 月 28 日，本公司之孙公司中粮祥云置业南京有限公司向中信银行南京分行签署 2 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，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 4,000.00 万元。

（20）2017 年 7 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南京分行签署 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，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 2,400.00 万元。

（21）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南京分行签署 2 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额为 3,000.00 万元，抵押物为国有土地使用权祥云 A 地块，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 2,400.00 万元。

（22）2017 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南京分行签署 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，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 1,600.00 万元。

（23）2017 年 7 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南京分行签署 2 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，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 720.00 万元。

（24）2015 年 4 月 30 日，本公司之孙公司成都鸿悦置业有限公司与兴业国际信托有限公司签订两份抵押借款协议，借款期限为三年，借款金额分别为 31,000.00 万元人

民币和 46,500.00 万元人民币，抵押物为鸿云项目土地使用权。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 25,872.35 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 25,872.35 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	年末数	年初数
建设银行深圳福田支行	2016/9/30	2019/9/29	4.8930	RMB	1,500,000,000.00	500,000,000.00
农业银行深圳宝安支行	2017/9/26	2023/9/26	5.1500	RMB	1,399,000,000.00	0.00
农业银行富通城支行	2014/6/28	2019/6/28	5.2300	RMB	893,000,000.00	895,000,000.00
农业银行深圳宝安分行	2017/8/18	2022/8/17	4.9875	RMB	830,000,000.00	0.00
上海置华投资中心（有限合伙） -中国银行苏州相城支行	2016/4/8	2019/4/7	6.0000	RMB	700,000,000.00	800,000,000.00
合计	—	—	—	—	5,322,000,000.00	2,195,000,000.00

30、应付债券

(1) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
08 中粮债	0.00	1,196,690,587.00
15 中粮 01	1,987,467,776.12	1,983,057,305.68
2015 中期票据	0.00	598,463,681.44
合计	1,987,467,776.12	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
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
2015 中期票据	600,000,000.00	2015-7-21	3 年	600,000,000.00	598,463,681.44
小计	3,800,000,000.00	—	—	3,800,000,000.00	3,778,211,574.12
减：一年内到期部分年末余额	0.00	—	—	0.00	0.00
合计	3,800,000,000.00	—	—	3,800,000,000.00	3,778,211,574.12

续表

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年 偿还	年末余额
08 中粮债	0.00	72,720,000.00	1,955,123.75	0.00	1,198,645,710.75
15 中粮 01	0.00	87,999,999.96	4,410,470.44	0.00	1,987,467,776.12
2015 中期票据	0.00	25,800,000.00	977,907.30	0.00	599,441,588.74
小计	0.00	186,519,999.96	7,343,501.49	0.00	3,785,555,075.61

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
减：一年内到期部分年末余额	0.00	—	—	—	1,798,087,299.49
合计	0.00	186,519,999.96	7,343,501.49	0.00	1,987,467,776.12

**31、预计负债**

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	1,808,915.69	0.00	诉讼未判决

**32、政府补助**

(1) 本年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
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	150,000.00	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	800,000.00	0.00	是
稳岗补贴	335,646.92	0.00	0.00	0.00	0.00	335,646.92	0.00	是
江宁区管委会奖励款	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00	0.00	是
相城区优秀企业奖励	50,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	0.00	是
税费返还	439,970.71	0.00	0.00	0.00	0.00	439,970.71	0.00	是
地方政府补贴	220,436.41	0.00	0.00	0.00	0.00	220,436.41	0.00	是
成都市武侯区人民政府红牌楼街道办事处纳税大户奖励	707,120.00	0.00	0.00	0.00	0.00	707,120.00	0.00	是
合计	4,093,174.04	0.00	0.00	2,300,000.00	0.00	2,743,174.04	0.00	—

(2) 计入本年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
稳岗补贴	与收益相关	0.00	335,646.92	0.00
江宁区管委会奖励款	与收益相关	0.00	40,000.00	0.00
宝安区科技创新载体认定补贴项目	与收益相关	0.00	150,000.00	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	800,000.00	0.00
相城区优秀企业奖励	与收益相关	0.00	50,000.00	0.00
税费返还	与收益相关	0.00	439,970.71	0.00
地方政府补贴	与收益相关	0.00	220,436.41	0.00
成都市武侯区人民政府红牌楼街道办事处纳税大户奖励	与收益相关	0.00	707,120.00	0.00
合计	—	0.00	2,743,174.04	0.00

### 33、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
递延租金收入	1,255,000,644.73	89,489,213.00	34,542,177.19	1,309,947,680.54	按照租赁期分期确认租赁收入
政府补助	0.00	2,300,000.00	950,000.00	1,350,000.00	—
合计	1,255,000,644.73	91,789,213.00	35,492,177.19	1,311,297,680.54	—

### 34、股本

项目	年初数	本年增减变动 (+/-)					年末数
		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	-2,879.00	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	-2,879.00	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	-2,879.00	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>

**35、资本公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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：资本公积本年减少 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，其支付对价与按照新增持股比例计算应享有正德兴合自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额调减资本公积。

**36、其他综合收益**

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
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	44,696,363.34	0.00	0.00	44,696,363.34	0.00	59,131,103.21
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	44,696,363.34	0.00	0.00	44,696,363.34	0.00	59,131,103.21
其他综合收益合计	14,434,739.87	44,696,363.34	0.00	0.00	44,696,363.34	0.00	59,131,103.21

**37、盈余公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,181,819,649.50	93,889,139.48	121,997,862.70	1,153,710,926.28

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：法定盈余公积本年减少 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 121,997,862.70 元。

### 38、未分配利润

项目	本年	上年
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：本年归属于母公司股东的净利润	945,331,099.59	720,153,948.48
减：提取法定盈余公积	93,889,139.48	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（注）	-64,798,641.31	429,241,561.10
年末未分配利润	3,603,911,988.48	2,760,220,650.90

注：其他为（1）本公司之子公司深圳市宝安三联有限公司 2017 年分配股东股利尾差调减未分配利润 811,358.69 元。（2）65,610,000.00 元系中粮金帝食品（深圳）有限公司、中国食品有限公司以及华高置业有限公司关于《股权及债权转让协议》后续处理产生，就目标公司及其下属公司因交割日前原因产生的亏损事宜，中国食品有限公司将亏损额 65,610,000.00 元转与中粮金帝食品（深圳）有限公司。

### 39、营业收入和营业成本

#### （1）营业收入、营业成本

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	13,869,333,917.64	17,778,934,509.83
其他业务收入	173,022,011.39	246,256,985.16
营业收入合计	14,042,355,929.03	18,025,191,494.99
主营业务成本	8,853,060,779.79	11,730,326,367.78
其他业务成本	88,194,222.99	118,656,889.88
营业成本合计	8,941,255,002.78	11,848,983,257.66

#### （2）主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：商品房销售	13,017,687,682.42	8,254,167,391.03	17,171,729,990.07	11,324,886,312.85

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋租赁	586,536,578.13	271,894,039.70	448,461,472.63	205,834,838.57
物业管理	265,109,657.09	326,999,349.06	158,743,047.13	199,605,216.36
合计	13,869,333,917.64	8,853,060,779.79	17,778,934,509.83	11,730,326,367.78

(3) 前五名项目的营业收入情况

项目名称	本年确认营业收入
深圳云景国际	3,757,378,964.11
成都中粮鸿云	2,183,661,332.90
南京中粮鸿云坊	1,882,346,056.73
深圳中粮凤凰里	1,291,234,696.96
北京祥云国际	1,143,790,039.46
合计	10,258,411,090.16

40、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	128,442,768.91	632,919,730.21
城市维护建设税	58,225,788.95	55,468,357.11
教育费附加	26,962,872.37	27,345,072.92
地方教育费附加	16,182,395.86	17,856,270.95
土地增值税	902,843,919.52	1,651,702,774.95
房产税	58,190,574.71	48,278,196.31
土地使用税	8,544,537.23	6,339,162.92
车船使用税	22,358.00	12,248.40
印花税	15,298,323.83	11,682,620.57
其他	996,108.94	3,112,887.51
合计	1,215,709,648.32	2,454,717,321.85

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

41、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售现场费	70,069,272.59	122,413,491.46
广告宣传费	103,440,365.81	125,314,539.94
销售代理费	230,190,943.05	166,240,742.06
物业服务费	37,815,850.99	29,558,516.72
职工薪酬	50,366,169.54	54,413,440.21

项目	本年发生额	上年发生额
其他	40,274,908.56	43,071,314.96
合计	532,157,510.54	541,012,045.35

#### 42、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	272,972,543.93	211,538,670.18
行政办公费	95,403,836.76	80,742,652.26
折旧、摊销	30,963,549.88	29,974,571.22
中介咨询费	38,936,263.49	32,224,636.91
税金	1,704,867.94	8,454,567.48
离职员工安置费	1,622,251.99	29,962,704.97
其他	20,809,352.54	41,393,854.91
合计	462,412,666.53	434,291,657.93

#### 43、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	934,854,665.17	651,268,565.21
减：利息收入	59,066,787.92	86,706,905.75
汇兑损益	33,285,193.50	10,623,727.09
银行手续费	22,941,546.91	47,101,990.61
其他	18,426,200.00	4,005,979.20
合计	950,440,817.66	626,293,356.36

#### 44、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	156,787,429.65	47,997,527.63
存货跌价损失	45,805,991.40	4,756,228.56
在建工程减值损失	0.00	1,357,061.54
商誉减值损失	13,914,186.80	13,340,375.78
合计	216,507,607.85	67,451,193.51

#### 45、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
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	-97,614,680.07	-5,465,813.23
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	10,941,745.97

项目	本年发生额	上年发生额
处置可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
关联企业借款利息	618,169,818.49	162,377,905.40
合计	522,955,138.42	171,603,838.14

(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	本年发生数	上年发生数	本年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	被投资方分红减少

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	本年比上期增减变动原因
北京中粮万科置业有限公司	20,349,779.87	6,533,156.11	被投资方净利润增加
深圳宝兴电线电缆有限公司	8,389,854.21	10,812,385.53	被投资方净利润减少
广州市鹏万房地产有限公司	-805,228.36	513,000.89	被投资方净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	105,206.29	122,599.81	被投资方净利润减少
北京悦恒置业有限公司	-15,603,045.85	-3,018,035.00	被投资方净利润减少
北京星华智本投资有限公司	-5,621,516.59	-10,062,291.70	被投资方净利润增加
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	-372.84	被投资方净利润减少
上海众承房地产开发有限公司	-2,052,212.32	5,552.07	被投资方净利润减少
深圳中益长昌投资有限公司	-53,608,204.18	-10,371,808.10	被投资方净利润减少
北京稻香四季房地产开发有限公司	-40,054,023.49	0.00	上期未发生
杭州良悦置业有限公司	-7,974,747.28	0.00	上期未发生
上海置悦实业有限公司	-354,360.47	0.00	上期未发生
苏州工业园悦金房地产有限公司	24,984,681.79	0.00	上期未发生
北京辉广企业管理有限公司	-203,079.99	0.00	上期未发生
成都鹏鼎置业有限责任公司	-6,908,490.13	0.00	上期未发生
南京雍祥房地产开发有限公司	-82,440.23	0.00	上期未发生
南京嘉阳房地产开发有限公司	-2,501,515.01	0.00	上期未发生
佛山市鹏悦置业有限公司	-15,880,789.07	0.00	上期未发生
成都沅锦悦蓉置业有限公司	205,450.74	0.00	上期未发生
合计	-97,614,680.07	-5,465,813.23	—

**46、资产处置收益**

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置固定资产	6,698,428.87	-1,433,748.95	6,698,428.87
处置无形资产	137,923,474.80	0.00	137,923,474.80
合计	144,621,903.67	-1,433,748.95	144,621,903.67

注：非流动资产处置收益主要为本公司之子公司华高置业有限公司处置巧克力生产线。

**47、营业外收入**

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	2,743,174.04	3,505,605.33	2,743,174.04
违约金	4,603,084.24	5,463,535.75	4,603,084.24
个税手续费	196,368.93	62,573.30	196,368.93
罚款及滞纳金收入	2,511,119.54	2,938,574.42	2,511,119.54
其他	7,908,103.98	6,888,445.05	7,908,103.98
合计	17,961,850.73	18,858,733.85	17,961,850.73

**48、营业外支出**

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
对外捐赠	780,000.00	43,000.00	780,000.00
赔款及违约金	12,760,855.42	6,351,944.36	12,760,855.42
其他	1,075,942.99	944,938.62	1,075,942.99
合计	14,616,798.41	7,339,882.98	14,616,798.41

**49、所得税费用**

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,040,715,769.14	985,350,477.78
递延所得税调整	-380,759,349.51	-84,677,910.96
合计	659,956,419.63	900,672,566.82

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	2,394,794,769.76
按法定-适用税率计算的所得税费用	598,698,692.43
子公司适用不同税率的影响	-1,123.17
调整以前期间所得税的影响	38,462,492.87

项目	本年发生额
非应税收入的影响	-12,306,762.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	26,247,611.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-230,818,364.83
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	239,673,873.13
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	659,956,419.63

**50、其他综合收益**

详见附注六、36。

**51、现金流量表项目**

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
代收款项	362,862,013.79	138,946,424.56
押金、保证金	32,228,914,654.36	34,068,222,663.73
收到的联营、合营公司款项	3,066,348,057.81	0.00
收到的集团外部单位往来款及其他	2,933,060,469.04	3,037,184,168.61
合计	38,591,185,195.00	37,244,353,256.90

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的保证金、押金、备用金	35,562,560,159.41	32,918,675,361.54
支付的与经营活动有关的费用支出	1,091,768,649.45	641,801,757.76
支付的联营、合营公司款项	1,463,611,818.48	1,059,519,716.34
支付的集团外部单位往来款及其他	2,020,281,207.20	4,808,070,641.75
合计	40,138,221,834.54	39,428,067,477.39

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金拆借	5,013,438,281.69	2,167,200,000.00

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
北京公司及上海公司处置子公司收到现金净额	0.00	325,708,184.65
关联方资金拆借	14,330,172,432.65	1,232,469,492.00
合计	14,330,172,432.65	1,558,177,676.65

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金拆借	5,775,482,569.58	0.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
发债保函手续费	12,000,000.00	12,000,000.00
银行顾问费	11,716,200.00	22,790,000.00
同一控制下企业合并支付的现金	0.00	777,735,995.88
收购少数股东股权支付的现金	603,823,700.00	325,385,691.45
关联方资金拆借	550,000,000.00	0.00
合计	1,177,539,900.00	1,137,911,687.33

52、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,734,838,350.13	1,333,459,035.57
加：资产减值准备	216,507,607.85	67,451,193.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	197,622,247.92	183,246,963.63
无形资产摊销	24,161,131.94	3,640,987.87
长期待摊费用摊销	3,994,391.45	3,708,679.01
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）	-144,621,903.67	285,637.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	1,148,111.81
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）	934,854,665.17	698,370,555.82
投资损失（收益以“-”号填列）	-522,955,138.42	-49,387,841.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-377,721,393.26	-84,677,910.96
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,037,956.25	-9,970,355.67
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,472,831,410.03	7,502,102,373.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,581,930,842.96	-4,832,385,276.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,708,915,638.90	1,096,905,781.90
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	1,717,795,388.77	5,913,897,935.25

补充资料	本年金额	上年金额
<b>2、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	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	10,109,058,115.57	13,499,119,510.56
减：现金的年初余额	13,499,119,510.56	9,583,387,160.63
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-3,390,061,394.99	3,915,732,349.93

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金		
其中：库存现金	429,361.71	458,039.73
可随时用于支付的银行存款	10,107,881,440.57	13,483,138,314.53
可随时用于支付的其他货币资金	747,313.29	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		
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、年末现金及现金等价物余额	10,109,058,115.57	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	173,498,358.13	123,575,439.20

53、所有者权益变动表项目注释

本年所有者权益变动中“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、35、资本公积；37、盈余公积、38、未分配利润”。

**54、所有权或使用权受限制的资产**

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	173,498,358.13	主要是回迁安置房建设基金
存货	7,066,645,317.81	长期借款/一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产	3,015,827,701.25	长期借款抵押
固定资产	267,026,472.17	长期借款抵押
合计	10,522,997,849.36	—

**55、外币货币性项目**

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	65,895.66	6.5342	430,575.42
港元	11,537,112.60	0.8359	9,643,987.79

**七、合并范围的变更**

**1、非同一控制下企业合并**

本公司本年未发生为非同一控制下企业合并。

**2、同一控制下企业合并**

本公司本年未发生为同一控制下企业合并。

**3、本年新增公司**

(1) 本年新设成立的主要子公司

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
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
太仓悦祥房地产开发有限公司	设立	100.00
中粮地产（武汉）有限公司	设立	100.00
深圳前海汇金添安资本管理有限公司	设立	51.00
重庆华悦锦合实业有限公司	设立	50.00
中粮（深圳）智汇置业有限公司	设立	100.00
北京燕都水郡房地产开发有限公司	设立	100.00
深圳市前海中粮投资管理有限公司	设立	51.00
南京三金祥云置业有限公司	设立	50.00
成都中金澍茂置业有限公司	设立	50.00
沈阳锐境投资有限公司	设立	100.00

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
沈阳和悦投资有限公司	设立	51.00
中粮地产（西安）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
北京中粮万科商业运营管理有限公司	设立	100.00

(2) 本年减少的主要子公司

公司名称	不纳入合并范围的原因	持股比例%
中粮地产集团深圳贸易有限公司	注销	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 营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
子公司：						
1、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
2、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
3、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
4、深圳鹏丽陶瓷有限公司	深圳	深圳	工业生产	68.40	21.60	设立
5、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
6、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
7、华高置业有限公司	香港	香港	商业贸易	100.00	0.00	设立
8、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
9、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
10、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
11、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
12、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
13、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
14、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
15、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
16、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
17、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
18、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
19、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
20、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

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	
21、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
22、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
23、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
24、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
25、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
26、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
27、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
28、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
29、太仓悦祥房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00	0.00	设立
30、中粮地产（武汉）有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	0.00	设立
31、深圳市前海中粮投资管理有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	0.00	设立
32、沈阳锐境投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	0.00	设立
33、沈阳和悦投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	51.00	0.00	设立
34、中粮地产（西安）有限公司	西安	西安	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	0.00	51.00	设立
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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	100.00	设立
10、成都鸿悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
11、成都怡悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	
19、PrizedDevelopmentsLimited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	商业贸易	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	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	0.00	100.00	设立
25、上海兴悦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
26、上海世而房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
27、上海世斯房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
28、上海世良房地产咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
29、上海玥世企业管理咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
30、重庆华悦锦合实业有限公司	重庆	重庆	物业管理	0.00	50.00	设立
31、深圳前海汇金添安资本管理有限公司	深圳	深圳	受托资产管理、投资管理	0.00	51.00	设立
32、中粮（深圳）智汇置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
33、北京燕都水郡房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
34、南京三金祥云置业有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	50.00	设立
35、成都中金澍茂置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	50.00	设立
36、北京鹏悦置业有限公司	天津	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
37、天津市中辰朝华置业有限公司	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
38、北京中粮万科商业运营管理有限公司	北京	北京	物业管理	0.00	100.00	设立

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
1、中粮地产（深圳）实业有限公司	49.00	408,602,016.61	196,000,000.00	590,294,793.95
2、成都鸿悦置业有限公司	49.00	96,112,850.07	31,362,744.00	259,395,090.62
3、中粮地产投资（北京）有限公司	49.00	73,821,821.75	0.00	856,656,089.28
4、北京中粮万科房地产开发有限公司	50.00	234,753,497.21	700,000,000.00	557,123,853.71
合计	—	813,290,185.64	927,362,744.00	2,263,469,827.56

(3) 重要的非全资子公司（孙）公司的主要财务信息

子（孙）公司名称	年末余额					
	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、中粮地产（深圳）实业有限公司	8,457,538,208.15	123,449,366.66	8,580,987,574.81	3,468,424,321.84	3,907,880,000.00	7,376,304,321.84
2、成都鸿悦置业有限公司	1,473,687,792.11	30,217,523.91	1,503,905,316.02	974,527,580.04	0.00	974,527,580.04
3、中粮地产投资（北京）有限公司	2,152,254,900.11	1,486,960,788.82	3,639,215,688.93	1,219,842,954.72	671,095,001.00	1,890,937,955.72
4、北京中粮万科房地产开发有限公司	3,022,318,871.07	1,049,747,907.22	4,072,066,778.29	2,542,442,167.71	446,323,654.50	2,988,765,822.21
合计	15,105,799,771.44	2,690,375,586.61	17,796,175,358.05	8,205,237,024.31	5,025,298,655.50	13,230,535,679.81

(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、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
2、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
3、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
4、北京中粮万科房地产开发有限公司	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
合计	16,292,944,086.19	2,749,174,849.91	19,042,118,936.10	9,440,227,288.57	4,824,823,654.50	14,265,050,943.07

(续)

子（孙）公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
1、中粮地产（深圳）实业有限公司	3,757,378,964.11	833,881,666.56	833,881,666.56	-1,726,065,461.18	0.00	-26,834,296.28	-26,834,296.28	1,542,930,631.51
2、成都鸿悦置业有限公司	2,183,662,932.90	196,148,673.62	196,148,673.62	606,534,188.39	1,000.00	13,298,848.43	13,298,848.43	680,376,107.09
3、中粮地产投资（北京）有限公司	1,149,811,606.03	150,656,779.08	150,656,779.08	33,950,969.73	1,164,395,328.04	123,029,881.40	123,029,881.40	433,502,915.33
4、北京中粮万科房地产开发有限公司	807,900,119.89	471,890,165.95	471,890,165.95	327,667,874.51	6,203,646,575.92	1,217,562,224.04	1,217,562,224.04	-253,202,593.34

子（孙）公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
				量				量
开发有限公司								
合计	7,898,753,622.93	1,652,577,285.21	1,652,577,285.21	-757,912,428.55	7,368,042,903.96	1,327,056,657.59	1,327,056,657.59	2,403,607,060.59

**2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**  
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	603,823,700.00
—非现金资产的公允价值	0.00
购买成本/处置对价合计	603,823,700.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	359,904,732.90
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

注：本年度本公司之子公司中粮地产（北京）有限公司（以下简称“地产北京”）收购少数股东持有的孙公司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，收购完成后，地产北京拥有正德兴合 100%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。

**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

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
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
成都鹏鼎置业有限公司	成都	成都	房地产开发、销售	0.00	50.00	按权益法核算
佛山市鹏悦置业有限公司	佛山	佛山	房地产开发	0.00	50.00	权益法核算
南京雍祥房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0.00	49.00	按权益法核算
南京嘉阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0.00	40.00	按权益法核算
成都沅锦悦蓉置业有限公司	成都	成都	房地产开发、销售	0.00	35.00	按权益法核算

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	
北京辉广企业管理有限公司	北京	北京	企业管理、房地产开发	0.00	8.02	按权益法核算
北京辉拓置业有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	22.20	按权益法核算
北京正德瑞祥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
苏州相之悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	50.10	按权益法核算

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额	
	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
流动资产	6,281,770,063.69	11,605,639,684.69
其中：现金和现金等价物	989,921,699.52	494,734,479.41
非流动资产	10,363,541.93	14,081,349.35
资产合计	6,292,133,605.62	11,619,721,034.04
流动负债	1,755,586,382.88	1,169,527,170.58
非流动负债	3,000,000,000.00	9,539,500,000.00
负债合计	4,755,586,382.88	10,709,027,170.58
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	1,536,547,222.74	910,693,863.46
按持股比例计算的净资产份额	766,890,718.87	464,453,870.36
调整事项		
—商誉	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	-27,575,746.90	-79,025,028.74
—其他	0.00	0.00
对合营或联营企业权益投资的账面价值	739,314,971.97	385,428,841.62
营业收入	471,698.11	0.00
财务费用	-4,141,660.45	-10,053,395.25
所得税费用	-4,720,833.53	-12,379,015.28
净利润	-79,349,671.30	-30,594,207.56
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	-79,349,671.30	-30,594,207.56
本年收到的来自合营或联营企业的股利	0.00	0.00

续表

项目	年初余额/上年发生额	
	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
流动资产	5,093,853,346.57	9,478,503,079.84
其中：现金和现金等价物	289,066,875.09	32,948,932.21
非流动资产	5,544,501.35	1,703,795.55
资产合计	5,099,397,847.92	9,480,206,875.39
流动负债	483,500,953.88	187,128,804.37
非流动负债	3,000,000,000.00	8,439,500,000.00
负债合计	3,483,500,953.88	8,626,628,804.37
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	1,615,896,894.04	853,578,071.02
按持股比例计算的净资产份额	806,494,139.82	290,216,544.15
调整事项		
—商誉	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00
对合营或联营企业权益投资的账面价值	806,494,139.82	290,216,544.15
营业收入	0.00	0.00
财务费用	-90,941.67	-34,004.14
所得税费用	-1,935,370.45	-1,695,203.61
净利润	-5,806,111.36	-5,917,768.63
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	-5,806,111.36	-5,917,768.63
本年收到的来自合营或联营企业的股利	0.00	0.00

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额	
	上海众承房地产开发有限公司	北京南悦房地产开发有限公司
流动资产	7,802,451,592.90	4,295,814,356.65
非流动资产	74,766.60	0.00
资产合计	7,802,526,359.50	4,295,814,356.65
流动负债	4,799,713,000.49	2,196,632,880.19
非流动负债	911,000,000.00	0.00
负债合计	5,710,713,000.49	2,196,632,880.19
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	2,091,813,359.01	2,099,181,476.46

项目	年末余额/本年发生额	
	上海众承房地产开发有限公司	北京南悦房地产开发有限公司
按持股比例计算的净资产份额	522,953,339.75	524,795,369.12
调整事项		
—商誉	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	-25,246,561.94	-9,598,402.96
—其他	0.00	0.00
对合营或联营企业权益投资的账面价值	497,706,777.81	515,196,966.16
营业收入	0.00	0.00
净利润	-8,208,849.25	-818,523.54
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	-8,208,849.25	-818,523.54
本年收到的来自合营或联营企业的股利	0.00	0.00

续表

项目	年初余额/上年发生额	
	上海众承房地产开发有限公司	
流动资产	6,993,225,045.38	
非流动资产	0.00	
资产合计	6,993,225,045.38	
流动负债	6,893,202,837.12	
非流动负债	0.00	
负债合计	6,893,202,837.12	
少数股东权益	0.00	
归属于母公司股东权益	100,022,208.26	
按持股比例计算的净资产份额	25,005,552.07	
调整事项		
—商誉	0.00	
—内部交易未实现利润	0.00	
—其他	0.00	
对合营或联营企业权益投资的账面价值	25,005,552.07	
营业收入	0.00	
净利润	22,208.26	
终止经营的净利润	0.00	
其他综合收益	0.00	
综合收益总额	22,208.26	
本年收到的来自合营或联营企业的股利	0.00	

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额-本年发生额	年初余额-上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	717,978,929.61	667,250,040.30
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	767,147.30	6,116,125.12
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	767,147.30	6,116,125.12
联营企业：		
投资账面价值合计	409,217,098.37	141,052,990.66
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-14,237,433.87	-18,356,573.99
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	-14,237,433.87	-18,356,573.99

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营或联营企业名称	上年末累积未确认的损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	354,950.02	354,950.02
北京辉拓置业有限公司	0.00	11.91	11.91
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	658,638.57	658,638.57
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	1,698,298.11	1,698,298.11
苏州相之悦房地产开发有限公司	0.00	4,807,606.50	4,807,606.50
合计	0.00	7,519,505.11	7,519,505.11

(6) 本公司本年不存在与合营企业投资相关的未确认承诺。

(7) 本公司本年不存在与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

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在限定的范围之内。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，将风险控制在限定的范围之内。

### 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 12 月 31 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	年末数	年初数
现金及现金等价物	11,537,112.60	9,708,023.67
应付账款	0.00	152,470.00

金额单位:美元		
项目	年末数	年初数
现金及现金等价物	65,895.66	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、29)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 12 月 31 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 12 月 31 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。

本公司本年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 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 197.65 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

本公司的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

### 2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

### 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营企业或联营企业中的权益。

### 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
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	同受中粮集团控制
北京名都房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
广州侨鹏房产开发有限公司	同受中粮集团控制

其他关联方名称	与本公司关系
北京凯莱物业管理有限公司	同受中粮集团控制
烟台大悦城有限公司	同受中粮集团控制
北京中粮广场发展有限公司	同受中粮集团控制
苏州苏源房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
四川凯莱物业管理有限公司	同受中粮集团控制
成都凯莱物业发展有限公司	同受中粮集团控制
卓远地产（成都）有限公司	同受中粮集团控制
沈阳大悦城房产开发有限公司	同受中粮集团控制
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
中粮财务有限责任公司	同受中粮集团控制
中粮置地管理有限公司	同受中粮集团控制
中粮食品营销有限公司	同受中粮集团控制
深圳宝丰宇兴贸易公司	同受中粮集团控制
山东中粮花生食品有限公司	同受中粮集团控制
裕传有限公司	同受中粮集团控制
中粮食品营销有限公司新津分公司	同受中粮集团控制
大悦城商业管理（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	同受中粮集团控制
中国食品有限公司	同受中粮集团控制
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	同受中粮集团控制
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	同受中粮集团控制
中粮酒业有限公司	同受中粮集团控制
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	子公司合营企业之子公司
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	同受中粮集团控制
苏州工业园区悦金房地产有限公司	子公司之合营企业
中粮阳光企业管理有限公司	同受中粮集团控制
中英人寿保险有限公司	同受中粮集团控制
中粮海优（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	同受中粮集团控制

其他关联方名称	与本公司关系
中粮电子商务投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化能源（肇东）有限公司	同受中粮集团控制
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮屯河番茄有限公司	同受中粮集团控制
中粮信托有限责任公司	同受中粮集团控制
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	同受中粮集团控制
上海新兰房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	同受中粮集团控制
青岛大悦城房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
西单大悦城有限公司	同受中粮集团控制
成都鹏鼎置业有限责任公司	孙公司之合营企业
北京正德丰泽房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京南悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京辉拓置业有限公司	子公司之联营企业
南京雍祥房地产开发有限公司	子公司之联营企业
佛山市鹏悦置业有限公司	子公司之合营企业
南京嘉阳房地产有限公司	子公司之联营企业
大悦城（天津）有限公司	同受中粮集团控制
中粮集团有限企业年金计划受托财产	同受中粮集团控制
中粮名庄荟国际酒业有限公司	同受中粮集团控制
成都沅锦悦蓉置业有限公司	子公司之联营企业
深圳南海粮食工业有限公司	同受中粮集团控制
深圳市明诚金融服务有限公司	同受中粮集团控制
中粮山萃天然食品(北京)有限公司	同受中粮集团控制
三亚悦晟开发建设有限公司	同受中粮集团控制
中国茶叶股份有限公司	同受中粮集团控制
中国华粮物流集团公司	同受中粮集团控制
广州越伟房产发展有限公司	同受中粮集团控制
三亚虹霞开发建设有限公司	同受中粮集团控制
北京星华智本投资有限公司	子公司之联营企业
天津润粮置业有限公司	子公司之合作企业
三亚亚龙湾物业管理有限公司	同受中粮集团控制
北京君顶华悦酒店管理有限公司	同受中粮集团控制

其他关联方名称	与本公司关系
三亚亚龙湾开发股份有限公司	同受中粮集团控制
北京凯莱物业管理有限公司烟台分公司	同受中粮集团控制
德鸿物业发展（深圳）有限公司	子公司之合作企业
上海恒大房产股份有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万科房地产有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万科蓝山小城置业有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万科物业服务服务有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万科长宁置业有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万实建设发展有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万颐投资管理有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海重万置业有限公司	子公司之其他股东控制的企业
中粮集团（深圳）有限公司	同受中粮集团控制
辽宁保利实业有限公司	子公司之其他股东
天津招胜房地产有限公司	子公司之合作企业
华润置地投资有限公司	子公司之合作企业
北京润置商业运营管理有限公司	子公司之合作企业
建阳嘉盛房地产有限公司	子公司之合作企业
深圳前海中粮发展有限公司	同受中粮集团控制
北京首都开发股份有限公司	子公司之合作企业

### 5、关联方交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### ① 采购商品-接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京凯莱物业管理有限公司	接受劳务	138,157.54	21,150,405.46
四川凯莱物业管理有限公司	接受劳务	734,309.21	850,567.42
中粮食品营销有限公司	接受劳务	3,311,771.03	28,332,506.76
中粮集团有限公司	接受劳务	25,000.00	103,354.57
华夏粮油票证研究利用开发中心	接受劳务	900,100.69	588,200.00
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	接受劳务	1,392,204.53	0.00
深圳宝丰宇兴贸易公司	接受劳务	956,313.18	0.00
深圳南海粮食工业有限公司	购买商品	0.00	157,267.26
山东中粮花生食品有限公司	购买商品	0.00	140,936.76
中粮食品营销有限公司新津分公司	购买商品	0.00	348,000.00
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	购买商品	0.00	15,128.27
中英人寿保险有限公司	接受劳务	6,128,623.74	5,847,269.45
中粮海优（北京）有限公司	购买商品	130,410.00	0.00

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	购买商品	250,000.00	0.00
中粮海优(北京)有限公司广州分公司	购买商品	1,243,800.00	0.00
三亚亚龙湾开发股份有限公司	接受劳务	388,074.45	0.00
三亚亚龙湾开发股份有限公司	购买商品	674,432.84	0.00
合计	—	16,273,197.21	57,533,635.95

②出售商品-提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
杭州世外桃源房地产开发有限公司	物业管理	1,760,851.01	1,535,025.90
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理	3,924,706.13	4,180,430.13
沈阳大悦城房产开发有限公司	物业管理	1,375,471.66	1,430,490.55
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	0.00	16,232.00
卓远地产（成都）有限公司	物业管理	1,280.00	6,000.00
四川中国酒城股份有限公司	物业管理	325,471.70	302,500.00
深圳市明诚金融服务有限公司	物业管理	10,820.52	0.00
中国山货花卉进出口公司	物业管理	40,680.00	0.00
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	物业管理	202,420.75	0.00
中粮电子商务投资有限公司	物业管理	321,488.52	0.00
中粮海优(北京)有限公司	物业管理	50,700.00	0.00
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	物业管理	67,724.15	0.00
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	物业管理	16,981.13	0.00
中粮贸易有限公司	物业管理	848,544.28	0.00
中粮生化能源（肇东）有限公司	物业管理	173,841.79	0.00
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	物业管理	7,110.00	0.00
中粮屯河番茄有限公司	物业管理	16,110.00	0.00
中粮信托有限责任公司	物业管理	564,590.94	0.00
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	物业管理	9,480.00	0.00
三亚悦晟开发建设有限公司	物业管理	1,587,642.65	0.00
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	物业管理	39,622.64	0.00
中国茶叶股份有限公司	物业管理	10,710.00	0.00
中国华粮物流集团公司	物业管理	496,370.69	0.00
中粮山萃天然食品(北京)有限公司	物业管理	40,680.00	0.00
广州越伟房产发展有限公司	物业管理	169,915.41	0.00
沈阳大悦城房产开发有限公司	出售商品	85,641.03	0.00
三亚虹霞开发建设有限公司	出售商品	16,657.73	0.00
中粮食品营销有限公司	出售商品	8,884.14	3,930,726.43

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中粮酒业有限公司	出售商品	-107,514.53	408,984.62
青岛大悦城房地产开发有限公司	提供劳务	1,443,396.19	0.00
北京星华智投资有限公司	提供劳务	4,150,943.40	0.00
西单大悦城有限公司	提供劳务	577,931.59	0.00
北京中粮广场发展有限公司	出售商品	507,243.75	0.00
北京弘泰基业房地产有限公司	出售商品	31,005.00	0.00
西单大悦城有限公司	出售商品	29,250.00	0.00
深圳前海中粮发展有限公司	提供劳务	5,911,320.75	0.00
中英人寿保险有限公司	提供劳务	5,384,905.66	0.00
合计	—	30,102,878.68	11,953,130.92

(2) 关联受托管理-委托管理情况

本年本公司分别收取苏州苏源房地产开发公司、中粮集团（深圳）有限公司受托管理费 50.00 万元。

(3) 关联租赁情况

①本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
北京中粮广场发展有限公司	固定资产	9,318,600.00	7,665,300.00
卓远地产（成都）有限公司	商铺	283,498.63	271,106.49
成都凯莱物业发展有限公司	固定资产	2,575,510.16	1,349,999.98
中粮集团有限公司	固定资产	12,209,005.72	0.00
合计	—	24,386,614.51	9,286,406.47

②本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
中粮酒业有限公司	商铺	77,493.87	148,287.05
深圳前海中粮发展有限公司	写字楼	161,542.86	0.00
中粮信托有限责任公司	写字楼	136,022.86	0.00
深圳市明诚金融服务有限公司	写字楼	127,600.00	0.00
合计	—	502,659.59	148,287.05

(4) 关联担保情况

担保方	担保对象名称	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	是否履行 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	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	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（注 1）	43,000.00	2014.10.16	2019.10.15	是
深圳市锦峰城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（注 1）	43,000.00	2014.10.16	2019.10.15	是
中粮地产（集团）股份有限公司	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	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
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	深圳市锦峰城房地产开发有限公司(注 2)	103,000.00	2015.11.23	2018.9.9	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司(注 2)	103,000.00	2015.11.23	2018.9.9	是
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	2016.6.24	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	2016.1.15	2018.7.15	是
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
中粮地产（集团）股份有限公司	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（注 3）	101,000.00	2017.8.9	2019.8.8	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司（注 3）	101,000.00	2017.8.9	2019.8.8	否
中粮地产集团深圳房	中粮地产(深圳)实业有限公	90,000.00	2014.6.26	2021.6.25	否

担保方	担保对象名称	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	是否履行 完毕
地产开发有限公司	司				
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	2021.9.30	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	2022.3.16	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	83,000.00	2017.8.21	2019.8.20	否
中粮地产（深圳）实业	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	140,000.00	2017.12.9	2019.12.8	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	150,000.00	2017.12.28	2020.12.27	否
长沙观音谷房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司（注4）	70,000.00	2015.01.20	2020.1.20	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司（注4）	70,000.00	2015.01.20	2020.1.20	否

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。担保已在报告期内解除。

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。担保已在报告期内解除。

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 10.1 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 亿元债务提供的复合担保。

(5) 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
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2016-4-25	2017-4-25
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2016-4-27	2017-4-27
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2016-5-5	2017-5-5
中粮集团有限公司/财务公司	67,500.00	2016-8-5	2017-8-4
中粮集团有限公司/财务公司	60,000.00	2016-8-8	2017-8-7
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2016-10-20	2017-10-19
中粮集团有限公司/财务公司	75,000.00	2016-10-21	2017-10-20
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2017-4-26	2018-4-26
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2017-4-28	2018-4-28
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2017-5-8	2018-5-8
中粮集团有限公司/财务公司	67,500.00	2017-8-7	2018-8-6
中粮集团有限公司/财务公司	60,000.00	2017-8-8	2017-8-7
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2017-10-18	2018-10-18
中粮集团有限公司/财务公司	75,000.00	2017-10-20	2018-10-20
北京名都房地产开发有限公司	25,000.00	2016-7-19	2017-7-18
北京中粮万科置业有限公司	6,000.00	2017-4-9	2018-4-8
北京中粮万科置业有限公司	9,000.00	2017-7-29	2018-7-28
裕传有限公司	38,396.38	2017-1-11	2018-1-10
中粮财务有限责任公司	25,500.00	2016-4-22	2017-4-22
中粮财务有限责任公司	24,500.00	2016-11-29	2017-11-28
中粮财务有限责任公司	25,500.00	2017-4-24	2018-4-23
中粮财务有限责任公司	24,500.00	2017-10-19	2018-10-19
杭州良悦置业有限公司	30,000.00	2017-11-1	2018-11-1
杭州良悦置业有限公司	30,000.00	2017-11-3	2018-11-3
杭州良悦置业有限公司	10,000.00	2017-11-20	2018-11-20
中粮置地管理有限公司	25,000.00	2017-7-25	2018-7-25
北京稻香四季房地产有限公司	30,000.00	2017-3-28	2018-3-27
北京稻香四季房地产有限公司	9,000.00	2017-10-26	2018-10-25
北京悦恒置业有限公司	20,400.00	2017-7-14	2017-12-31
北京悦恒置业有限公司	15,300.00	2017-9-12	2018-9-11
北京润置商业运营管理有限公司	42,343.31	2017-7-27	2017-12-31
北京首都开发股份有限公司	58,347.91	2017-6-29	2017-12-31
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
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
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

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日
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
大悦城商业管理（北京）有限公司	3,000.00	2017-1-4	2018-1-4
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
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
辽宁保利实业有限公司	22,760.65	2017-12-26	未约定
建阳嘉盛房地产有限公司	3,190.00	2017-10-26	2017-11-8
建阳嘉盛房地产有限公司	1,210.00	2017-10-26	2017-12-31
建阳嘉盛房地产有限公司	5,115.00	2017-11-2	2017-12-31
建阳嘉盛房地产有限公司	550.00	2017-11-10	2017-12-31
建阳嘉盛房地产有限公司	13,485.00	2017-11-2	未约定
华润置地投资有限公司	123,000.00	2017-11-28	未约定
天津招胜房地产有限公司	123,000.00	2017-11-29	未约定
合计	1,857,648.25	—	—

注：本年共计提利息支出 414,917,317.72 元。

②资金拆出

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日
北京悦恒置业有限公司	108,094.50	2016-8-1	2017-7-31
北京悦恒置业有限公司	10,200.00	2016-11-17	2017-11-16
北京悦恒置业有限公司	6,120.00	2016-12-16	2017-12-15
北京悦恒置业有限公司	3,060.00	2017-1-22	2018-1-21
北京悦恒置业有限公司	3,570.00	2017-2-4	2018-2-3
北京悦恒置业有限公司	3,570.00	2017-3-20	2018-3-19
北京悦恒置业有限公司	5,100.00	2017-5-10	2018-5-9
北京悦恒置业有限公司	83,000.00	2017-8-31	2018-8-31
上海众承房地产开发有限公司	33,950.00	2016-8-23	2017-8-22
上海众承房地产开发有限公司	135,800.00	2016-9-28	2017-9-27
上海众承房地产开发有限公司	5,031.00	2017-3-3	2018-3-2
上海众承房地产开发有限公司	8,150.00	2017-3-29	2017-3-29
上海众承房地产开发有限公司	2,500.00	2017-5-18	2018-5-17
上海众承房地产开发有限公司	4,280.00	2017-7-18	2018-7-18
上海梁悦实业有限公司	202,520.00	2016-8-10	2017-8-9
上海梁悦实业有限公司	1,100.00	2016-9-19	2017-9-18
上海梁悦实业有限公司	1,000.00	2017-9-20	2018-9-20
上海梁悦实业有限公司	2,500.00	2017-10-24	2018-10-24
上海梁悦实业有限公司	1,000.00	2017-11-1	2018-11-1

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日
上海梁悦实业有限公司	1,000.00	2017-12-20	2018-12-20
北京稻香四季房地产开发有限公司	4,150.00	2016-10-8	2017-10-7
北京稻香四季房地产开发有限公司	9,046.95	2016-10-10	2017-10-9
北京稻香四季房地产开发有限公司	3,000.00	2016-12-2	2017-12-1
北京稻香四季房地产开发有限公司	7,000.00	2016-12-15	2017-12-14
苏州工业园区悦金房地产有限公司	65,296.00	2017-3-29	2018-3-28
苏州工业园区悦金房地产有限公司	44,606.40	2017-4-12	2018-4-11
苏州工业园区悦金房地产有限公司	3,511.90	2017-5-10	2018-5-9
苏州工业园区悦金房地产有限公司	3,185.00	2017-9-18	2018-9-18
苏州工业园区悦金房地产有限公司	60,260.00	2017-10-9	2018-10-9
苏州工业园区悦金房地产有限公司	20,712.46	2017-12-25	2018-12-25
杭州良悦置业有限公司	1,000.00	2017-3-23	2018-3-22
杭州良悦置业有限公司	4,171.00	2017-7-18	2017-7-17
杭州良悦置业有限公司	57,029.00	2017-7-3	2018-7-2
北京恒合悦兴置业有限公司	45,630.00	2016-11-15	2017-11-14
北京恒合悦兴置业有限公司	160,150.40	2016-12-21	2017-12-20
北京恒合悦兴置业有限公司	196.00	2017-1-16	2018-1-15
北京恒合悦兴置业有限公司	76,459.60	2017-1-9	2018-1-8
北京恒合悦兴置业有限公司	8,820.00	2017-5-9	2018-5-8
北京恒合悦兴置业有限公司	81,500.00	2017-7-5	2018-7-4
北京恒合悦兴置业有限公司	980.00	2017-8-8	2018-8-7
北京恒合悦兴置业有限公司	83,000.00	2017-9-14	2018-9-14
成都沅锦悦蓉置业有限公司	8,750.00	2017-11-24	2018-11-23
成都鹏鼎置业有限责任公司	11,000.00	2017-7-17	2018-7-17
成都鹏鼎置业有限责任公司	94,000.00	2017-9-1	2018-9-1
成都鹏鼎置业有限责任公司	11,152.86	2017-12-26	2018-12-26
北京正德丰泽房地产开发有限公司	40,700.00	2017-5-2	2018-5-2
北京正德丰泽房地产开发有限公司	83,088.55	2017-6-7	2018-6-7
北京正德丰泽房地产开发有限公司	45,486.45	2017-6-29	2018-6-29
北京正德丰泽房地产开发有限公司	48.05	2017-8-1	2018-8-1
北京正德丰泽房地产开发有限公司	2,882.70	2017-8-3	2018-8-3
北京正德丰泽房地产开发有限公司	36.59	2017-8-1	2018-8-1
北京正德丰泽房地产开发有限公司	2,195.55	2017-8-3	2018-8-3
北京正德丰泽房地产开发有限公司	259.00	2017-10-20	2018-10-20
北京正德丰泽房地产开发有限公司	444.00	2017-12-19	2018-12-19
北京南悦房地产开发有限公司	3,164.38	2017-9-20	2018-9-20
北京南悦房地产开发有限公司	425.00	2017-12-15	2018-12-15
北京南悦房地产开发有限公司	31,125.00	2017-5-24	2018-5-24
北京南悦房地产开发有限公司	67,068.64	2017-6-29	2018-6-29
北京南悦房地产开发有限公司	5,556.36	2017-7-14	2018-7-14

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日
北京辉拓置业有限公司	1,665.00	2017-10-25	2018-10-25
南京雍祥房地产开发有限公司	15,192.45	2017-8-16	2018-8-16
南京雍祥房地产开发有限公司	6,982.50	2017-12-20	2018-12-20
上海万科投资管理有限公司	19,600.00	2017-5-23	2018-5-22
上海万科投资管理有限公司	3,185.00	2017-11-30	2018-11-29
深圳中益长昌投资有限公司	58,000.00	2016-8-16	2017-8-15
佛山市鹏悦置业有限公司	22,820.00	2017-9-26	2018-9-25
佛山市鹏悦置业有限公司	142,690.00	2017-10-10	2017-10-9
佛山市鹏悦置业有限公司	181,000.00	2017-12-5	2017-12-5
上海置悦实业有限公司	50.00	2016-12-7	2017-12-6
北京万科企业有限公司	20,000.00	2016-9-10	2017-9-9
北京万科企业有限公司	8,000.00	2016-9-13	2017-9-12
北京万科企业有限公司	25,000.00	2017-1-28	2018-1-27
北京万科企业有限公司	25,000.00	2017-12-13	2018-12-12
北京万科企业有限公司	15,000.00	2017-3-31	2018-3-30
北京万科企业有限公司	15,000.00	2017-6-27	2018-6-26
北京万科企业有限公司	20,000.00	2016-7-28	2017-7-27
北京万科企业有限公司	5,000.00	2016-8-4	2017-8-3
北京万科企业有限公司	22,000.00	2016-9-29	2017-9-28
北京万科企业有限公司	8,000.00	2016-12-15	2017-12-16
北京万科企业有限公司	12,000.00	2017-2-28	2018-2-27
北京万科企业有限公司	10,000.00	2017-12-29	2018-12-28
南京嘉阳房地产有限公司	4,400.00	2017-10-26	未约定
南京嘉阳房地产有限公司	18,600.00	2017-11-2	未约定
天津润粮置业有限公司	98,610.31	2017-11-28	未约定
合计	2,526,428.60	—	—

注：本年共计提利息收入 772,163,797.80 元。

(6) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	15,240,300.00	12,598,400.00

(7) 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	
	年末余额	年初余额	本年金额	上年金额
中粮财务有限责任公司	500,000,000.00	490,623,170.05	3,560,186.63	1,466,539.93

② 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。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
北京星华智本投资有限公司	4,400,000.00	44,000.00	0.00	0.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	422,014.93	4,220.15	1,244,640.00	12,446.40
西单大悦城有限公司	331,540.55	3,315.41	0.00	0.00
中粮海优(北京)有限公司	257,932.98	2,579.33	0.00	0.00
中粮酒业有限公司	152,396.71	1,523.97	238,109.45	2,381.09
中粮生化能源（肇东）有限公司	61,424.10	614.24	0.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	55,895.67	558.96	0.00	0.00
沈阳大悦城房产开发有限公司	31,278.00	312.78	0.00	0.00
中粮信托有限责任公司	6,750.00	67.50	0.00	0.00
中粮电子商务投资有限公司	3,040.00	30.40	0.00	0.00
深圳市明诚金融服务有限公司	498.75	4.99	0.00	0.00
四川中国酒城股份有限公司	0.00	0.00	302,500.00	3,025.00
合计	5,722,771.69	57,227.73	1,785,249.45	17,852.49
其他应收款：				
佛山市鹏悦置业有限公司	3,491,316,566.49	34,913,165.67	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	3,056,194,238.18	30,561,942.38	0.00	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	1,823,350,913.79	18,233,509.14	0.00	0.00
苏州工业园区悦金房地产有	1,736,879,267.16	17,368,792.67	0.00	0.00

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
限公司				
上海众承房地产开发有限公司	1,197,655,422.61	11,976,554.23	1,722,679,347.56	17,226,793.48
北京万科企业有限公司	1,162,266,611.11	11,622,666.11	1,422,265,041.67	14,222,650.42
天津润粮置业有限公司	990,154,389.08	9,901,543.89	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	589,885,407.66	5,898,854.08	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	581,794,170.63	5,817,941.71	588,744,116.22	5,887,441.16
成都鹏鼎置业有限责任公司	373,909,873.58	3,739,098.73	0.00	0.00
上海梁悦实业有限公司	341,276,798.83	3,412,767.99	272,026,870.00	2,720,268.70
上海万科投资管理有限公司	334,727,784.14	3,347,277.84	324,678,649.76	3,246,786.50
南京嘉阳房地产有限公司	233,092,164.00	2,330,921.64	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	211,901,351.34	2,119,013.51	0.00	0.00
杭州良悦置业有限公司	114,759,604.40	1,147,596.04	0.00	0.00
北京辉拓置业有限公司	16,848,906.42	168,489.06	0.00	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	15,000,000.00	150,000.00	0.00	0.00
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	4,545,635.89	45,456.36	2,254,500.00	22,545.00
北京悦恒置业有限公司	3,593,177.08	35,931.78	0.00	0.00
烟台大悦城有限公司	2,726,088.56	27,260.89	0.00	0.00
西单大悦城有限公司	2,183,101.87	21,831.02	0.00	0.00
大悦城（天津）有限公司	1,884,779.72	18,847.80	0.00	0.00
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
三亚亚龙湾物业管理有限公司	97,358.40	973.58	0.00	0.00
卓远地产（成都）有限公司	67,883.44	678.83	67,357.44	673.57
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	66,027.57	660.28	0.00	0.00
北京君顶华悦酒店管理有限公司	21,775.23	217.75	0.00	0.00
中粮生化能源（肇东）有限公司	10,280.67	102.81	0.00	0.00
中粮贸易有限公司	5,398.41	53.98	0.00	0.00
三亚亚龙湾开发股份有限公司	3,000.00	30.00	0.00	0.00
中粮屯河番茄有限公司	2,246.25	22.46	0.00	0.00
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	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	501,510.42	5,015.10
北京凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	420,262.03	4,202.62
北京弘泰基业房地产有限公司	5,787,597.46	57,875.97	0.00	0.00
合计	16,302,967,928.83	173,682,187.06	4,616,649,722.42	56,819,004.99
预付款项:				
中粮阳光企业管理有限公司	145,728.00	0.00	0.00	0.00
合计	145,728.00	0.00	0.00	0.00

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
四川凯莱物业管理有限公司	0.00	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	0.00	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	9,784,530.00	0.00
合计	9,784,530.00	1,486,657.99
其他应付款:		
天津招胜房地产有限公司	1,254,704,625.00	0.00
华润置地投资有限公司	1,235,053,250.00	0.00
杭州良悦置业有限公司	707,258,333.34	0.00
北京首都开发股份有限公司	616,314,103.99	0.00
北京润置商业运营管理有限公司	463,151,034.61	0.00
裕传有限公司	402,081,325.84	0.00
北京悦恒置业有限公司	362,013,810.00	0.00
中粮置地管理有限公司	255,316,666.67	30,046,691.86
万科商业资产运营发展（北京）有限公司	234,760,000.00	0.00
建阳嘉盛房地产有限公司	232,969,409.00	0.00
辽宁保利实业有限公司	227,606,537.13	0.00
北京中粮万科置业有限公司	235,468,717.36	272,302,023.72
广州市鹏万房地产有限公司	200,753,356.58	200,753,356.58
北京稻香四季房地产开发有限公司	92,552,916.65	0.00
上海万科房地产有限公司	23,008,131.81	0.00
广州侨鹏房产开发有限公司	4,654,818.06	4,654,818.06
上海万科长宁置业有限公司	4,397,946.24	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	年末余额	年初余额
成都凯莱物业发展有限公司	3,107,142.85	0.00
上海万科物业服务有限公司	2,978,769.36	0.00
上海恒大房产股份有限公司	2,521,000.00	0.00
上海万科蓝山小城置业有限公司	981,000.00	0.00
上海万实建设发展有限公司	348,243.89	0.00
上海万颐投资管理有限公司	107,708.64	0.00
三亚亚龙湾开发股份有限公司	73,586.91	0.00
四川凯莱物业管理有限公司	32,693.98	0.00
中粮集团有限公司	30,822.91	0.00
三亚亚龙湾物业管理有限公司	23,377.98	0.00
中粮酒业有限公司	14,451.26	14,451.26
中粮集团有限企业年金计划受托财产	12,547.26	0.00
上海重万置业有限公司	1,200.00	0.00
北京名都房地产开发有限公司	0.00	255,558,333.32
上海万科投资管理有限公司	0.00	23,038,178.95
中国食品有限公司	0.00	17,227,836.57
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
合计	6,566,529,180.14	808,278,316.73
应付利息:		
中粮集团有限公司	0.00	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）	0.00	2,975,000.00
中粮财务有限责任公司	0.00	664,583.22
合计	0.00	17,158,459.02
预收款项:		
中粮名庄荟国际酒业有限公司	41,289.30	0.00
合计	41,289.30	0.00

## 7、关联方承诺

(1)2005 年 12 月本公司控股股东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，进行住宅地产业务，而中粮集团已在该等城市中开展住宅地产业务时，则中粮集团同意停止在该等城市中住宅地产业务的经营，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。

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 资本承诺

人民币：万元

项目	年末余额	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	79,213.30	0.00
—大额发包合同	131,323.39	909,652.20
—对外投资承诺	90,785.00	0.00
合计	301,321.69	909,652.20

(2) 经营租赁承诺

截至 2017 年 12 月 31 日，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（6）”部分。

(4) 其他承诺事项

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大承诺事项。

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（以下简称“滨海快速”）、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。在开发过程中由于滨海快速未按照规划修建风亭及地铁出站口，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 地块占地面积缩水，破坏

了中粮地产公司、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公司、粮滨公司的合法权益。2015 年 7 月中粮地产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诉讼书，请求：①被告赔偿经济损失 1.5 亿元（后根据评估结果将损失数变更为 2.3247 亿元）；②赔偿原告为本次诉讼产生的合理支出、律师费等 100.00 万；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。

因案情比较复杂，诉讼尚在一审进程中。

（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、在其他主体中权益”部分。

（4）其他或有负债及其财务影响

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 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 1,011,258.12 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。

### 十三、资产负债表日后事项

#### 1、重要的非调整事项

（1）重大资产重组项目情况

公司与本次重大资产重组交易对方中粮集团（香港）有限公司签署了关于本次重组的框架协议，由公司向中粮集团（香港）有限公司发行股份及/或支付现金购买资产的方式购买其所持明毅有限公司的 100% 股权并募集配套资金，明毅有限公司为大悦城地产有限公司控股股东。由于重组方案尚需进一步协商、确定和完善，且公司尚需与国务院国有资产监督管理委员会等若干监管机构就交易方案进行沟通，并需取得上述机构的原则性同意，截至本报告日，本次重组最终结果尚无法确定。

（2）中期票据发行情况

公司于 2017 年 9 月 28 日召开了第九届董事会第十一次会议，审议通过了《关于公司拟发行中期票据的议案》。公司拟向中国银行间市场交易商协会（简称交易商协会）申请注册发行总额不超过人民币 39 亿元（含 39 亿元）的中期票据。该中期票据的注册申请已于 2017 年 12 月 29 日提交交易商协会，交易商协会正在审核中，截至本报告日，尚未取得交易商协会批准的注册通知书。该中期票据的具体情况详见公司关于“中粮地产（集团）股份有限公司关于拟发行中期票据的公告（编号：2017-077）”。

### （3）购房尾款资产证券化项目开展情况

公司拟开展购房尾款资产证券化项目，通过金融机构设立“中粮地产购房尾款资产支持专项计划”，并通过专项计划发行资产支持证券进行融资，募集规模为不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），期限不超过 3 年（含 3 年）。本次专项计划已经 2017 年 9 月 28 日召开的公司第九届董事会第十一次会议审议通过。该专项计划已于 2018 年 2 月 12 日上报深圳证券交易所并受理。截至本报告日，深圳证券交易所尚未批复。该专项计划的具体情况详见公司关于“中粮地产（集团）股份有限公司关于拟发行购房尾款资产支持专项计划的公告（编号：2017-079）”。

## 2、利润分配情况

本公司 2018 年 3 月 15 日召开第九届董事会第十六次会议审议 2017 年度利润分配预案，拟以 2017 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 0.55 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2017 年度不进行资本公积金转增股本。上述分配方案待股东大会决议。

## 3、销售退回

本公司本年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

本公司无资产负债表日后划分为持有待售情况。

## 5、其他重要的资产负债表日后非调整事项

本公司本年不存在其他重要的资产负债表日后非调整事项。

## 十四、其他重要事项

### 1、前期差错更正

本公司本年不存在前期重大差错更正。

### 2、债务重组

本公司本年不存在债务重组。

### 3、资产置换

本公司本年不存在资产置换。

### 4、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。本公司本年年金计划无重大变化。

### 5、终止经营

本公司本年不存在终止经营的企业。

## 6、分部信息

### （1）报告分部的确定依据与会计政策

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。

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，物业管理核算内容为商品性住宅的物业管理服务。

### 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。

### （2）报告分部的财务信息

#### 2017年分部财务信息：

项目	住宅地产	工业地产	物业管理	未分配项目
分部收入	13,390,534,527.35	381,509,805.72	367,724,210.95	35,401,389.50
其中：				
外部销售收入	13,390,534,527.35	325,484,888.51	290,935,123.67	35,401,389.50
分部间销售收入	0.00	56,024,917.21	76,789,087.28	0.00
分部费用	11,454,273,082.86	320,377,086.97	373,706,539.34	1,189,854,028.32
分部利润[注 1]	1,936,261,444.49	61,132,718.75	-5,982,328.39	-1,154,452,638.82
分部资产	76,836,909,376.28	1,966,010,167.81	269,677,665.31	40,367,785,282.13
分部负债	68,053,825,057.35	2,299,640,039.36	266,405,759.59	28,199,533,419.70

2017年分部财务信息（续）：

项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	14,175,169,933.52	-132,814,004.49	14,042,355,929.03
其中：			
外部销售收入	14,042,355,929.03	0.00	14,042,355,929.03
分部间销售收入	132,814,004.49	-132,814,004.49	0.00
分部费用	13,338,210,737.49	-1,019,727,483.81	12,318,483,253.68
分部利润[注 1]	836,959,196.03	886,913,479.32	1,723,872,675.35
分部资产	119,440,382,491.53	-43,688,906,704.66	75,751,475,786.87
分部负债	98,819,404,276.00	-34,812,517,652.79	64,006,886,623.21

2016年分部财务信息：

项目	住宅地产	工业地产	物业管理	未分配项目
分部收入	17,458,014,570.63	929,262,591.65	221,621,278.84	1,470,990.91
其中：				
外部销售收入	17,458,014,570.63	403,241,882.30	162,464,051.15	1,470,990.91
分部间销售收入	0.00	526,020,709.35	59,157,227.69	0.00
分部费用	14,897,199,966.94	449,441,046.07	221,114,879.25	398,311,863.83
分部利润[注 1]	2,560,814,603.69	479,821,545.58	506,399.59	-396,840,872.92
分部资产	53,885,178,451.54	2,027,308,692.46	115,436,595.42	30,598,593,249.59
分部负债	44,729,260,690.57	2,412,487,819.42	106,556,728.13	20,285,601,702.69

2016年分部财务信息（续）：

项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	18,610,369,432.03	-585,177,937.04	18,025,191,494.99
其中：			
外部销售收入	18,025,191,494.99	0.00	18,025,191,494.99
分部间销售收入	585,177,937.04	-585,177,937.04	0.00
分部费用	15,966,067,756.09	6,681,076.57	15,972,748,832.66
分部利润[注 1]	2,644,301,675.94	-591,859,013.61	2,052,442,662.33
分部资产	86,626,516,989.01	-25,349,566,928.52	61,276,950,060.49
分部负债	67,533,906,940.81	-17,544,486,055.47	49,989,420,885.34

注1：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2017 年	2016 年
分部利润	1,723,872,675.35	2,052,442,662.33
加：投资收益	522,955,138.42	171,603,838.14
资产处置收益	144,621,903.67	-1,433,748.95
营业利润	2,391,449,717.44	2,222,612,751.52

### 7、其他对投资者决策有影响的重要事项

2018 年 1 月 5 日，公司全资子公司杭州鸿悦置业有限公司（以下简称“鸿悦置业”）与杭州盛飞商务信息咨询有限公司（以下简称“盛飞商务”，非本公司关联方）组成联合体，通过公开竞拍成功竞得杭州临政储出【2017】48 号地块国有建设用地使用权。该宗地土地面积为 63,473 平方米，土地用途为住宅（设公建配套）用地，出让年限为住宅 70 年、公建配套 40 年，容积率为不小于 1.0 且不大于 2.5。该宗地成交总价为人民币 176,349 万元。鸿悦置业拥有 50%权益。

2018 年 1 月 17 日，公司全资子公司北京燕都水郡房地产开发有限公司（以下简称“北京燕都”）与北京乐优富拓投资有限公司（非本公司关联方）组成联合体，通过公开竞拍成功竞得北京市朝阳区孙河乡北甸西村 2902-14 国有建设土地使用权。该宗地土地面积 53,525.811 平方米，建筑控制规模为 58,878 平方米，规划土地使用性质为 R2 二类居住用地，出让年限为居住 70 年、商业 40 年、办公 50 年。地块成交总价为人民币 33.65 亿元。北京燕都拥有 51%权益。

2018 年 2 月 1 日，公司全资子公司中粮地产（上海）有限公司（以下简称“上海公司”）通过公开竞拍成功竞得嘉兴市 2017 嘉秀洲-060 号地块国有建设用地使用权。该宗土地面积为 64,695 平方米，规划用途为商住用地，出让年限为住宅 70 年、商业 40 年，容积率为 1.3-1.8，绿地率为不小于 30%，建筑密度为不大于 30%。该宗地成交总价为人民币 99,986.12 万元。上海公司拥有 100%权益。

## 十五、公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,311,042.56	100.00	39,830.16	3.04	1,271,212.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,311,042.56	100.00	39,830.16	—	1,271,212.40

(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账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征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
单项金额不重大但单独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	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	514,439.30	39.24	6,342,116.65	29.82
3 个月以上—1 年（含 1 年）	796,603.26	60.76	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	1,311,042.56	100.00	21,272,116.65	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	年末余额			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）	514,439.30	39.24	0.00	6,342,116.65	29.82	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	796,603.26	60.76	39,830.16	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	1,311,042.56	100.00	39,830.16	21,272,116.65	100.00	3,184,000.00

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 39,830.16 元；本年收回或转回坏账准备金额 3,184,000.00 元。

其中：本年坏账准备收回或转回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	收回方式
67 区商务公园租赁款等	3,184,000.00	货币

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
张小朋	租户	725,191.26	1 年以内	55.31	36,259.56
深圳市现代投资发展有限公司	租户	438,778.75	1 年以内	33.47	0.00
深圳宝安区三区中心大厦租户	租户	75,660.55	1 年以内	5.77	0.00
中粮信托有限责任公司	租户	71,412.00	1 年以内	5.45	3,570.60
合计	—	1,311,042.56	—	100.00	39,830.16

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	9,465,756,511.86	34.56	129,708,365.08	1.37	9,336,048,146.78
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,917,454,210.43	65.43	238,546.42	0.00	17,917,215,664.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,796,133.90	0.01	27,961.34	1.00	2,768,172.56
合计	27,386,006,856.19	100.00	129,974,872.84	—	27,256,031,983.35

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,266,758,176.02	15.86	58,072,430.21	2.56	2,208,685,745.81
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	12,027,031,533.34	84.14	824,714.87	0.01	12,026,206,818.47
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	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	12,926,565,611.10	72.15	7,537,886,285.84	62.67
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	2,681,215,284.26	14.96	2,443,391,525.90	20.32
1 年以上—2 年 (含 2 年)	1,098,457,961.39	6.13	852,762,318.29	7.09
2 年以上—3 年 (含 3 年)	325,497,640.06	1.82	306,928,322.47	2.55
3 年以上	885,717,713.62	4.94	886,063,080.84	7.37
合计	17,917,454,210.43	100.00	12,027,031,533.34	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 年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	3,133,861,800.47	31,338,618.00	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1% 计提
北京辉拓置业有限公司	16,901,600.00	169,016.00	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1% 计提
北京南悦房地产开发有限公司	589,885,407.66	5,898,854.08	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1% 计提
北京正德丰泽房地产开发有限公司	1,861,928,528.79	18,619,285.29	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1% 计提
成都鹏鼎置业有限责任公司	340,512,865.38	3,405,128.65	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1% 计提
南京雍祥房地产开发有限公司	211,489,651.34	2,114,896.51	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1% 计提
上海梁悦实业有限公司	341,237,120.00	3,412,371.20	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1% 计提
上海众承房地产开发有限公司	1,197,655,422.61	11,976,554.23	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1% 计提
深圳鹏丽陶瓷有限公司	35,404,848.45	35,404,848.45	100.00	经测试, 全额计提坏账准备
苏州工业园区悦金房地产有限公司	1,736,879,267.16	17,368,792.67	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1% 计提
合计	9,465,756,511.86	129,708,365.08	—	—

② 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内 (含 3 个月)	460,608,266.25	99.73	0.00	684,544.94	22.45	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	994,126.20	0.22	49,706.31	0.00	0.00	0.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	0.00	0.00	0.00	2,024,844.50	66.39	607,453.35

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
2年以上-3年(含3年)	89,435.50	0.02	44,717.75	246,278.32	8.08	123,139.16
3年以上	144,122.36	0.03	144,122.36	94,122.36	3.08	94,122.36
合计	461,835,950.31	100.00	238,546.42	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账款

其他应收账款内容	年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
合并范围内关联方	17,455,618,260.12	0.00	—	经测试，未发生减值

注：合并范围内指中粮地产（集团）股份有限公司合并范围内。

④年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
北京悦恒置业有限公司	2,464,062.50	24,640.63	1.00	关联企业往来，经测试后，按1%计提
杭州良悦置业有限公司	332,071.40	3,320.71	1.00	关联企业往来，经测试后，按1%计提
合计	2,796,133.90	27,961.34	—	—

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 79,873,201.46 元；本年收回或转回坏账准备金额 8,795,473.70 元。

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	收回方式
北京稻香四季房地产开发有限公司	2,720,519.58	货币
上海众承房地产开发有限公司	5,250,239.25	货币
合计	7,970,758.83	—

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	460,880,428.03	2,832,022.86
往来款	26,924,170,905.88	14,290,949,367.50
其他	955,522.28	8,319.00
合计	27,386,006,856.19	14,293,789,709.36

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	往来款	3,276,637,590.80	3 个月以内	11.96	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	3,133,861,800.47	3 个月以内,3 个月到 1 年	11.44	31,338,618.00
成都中金澍茂置业有限公司	往来款	2,018,987,558.89	3 个月以内	7.37	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	往来款	1,861,928,528.79	3 个月以内,3 个月到 1 年	6.80	18,619,285.29
苏州工业园区悦金房地产有限公司	往来款	1,736,879,267.16	3 个月以内,3 个月到 1 年	6.34	17,368,792.67
合计	—	12,028,294,746.11	—	—	67,326,695.96

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,284,798,773.85	47,986,827.57	7,236,811,946.28	6,570,437,916.42	52,986,827.57	6,517,451,088.85
对联营、合营企业投资	517,577,405.06	0.00	517,577,405.06	491,078,245.34	0.00	491,078,245.34
合计	7,802,376,178.91	47,986,827.57	7,754,389,351.34	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	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
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
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（天津）有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	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
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
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
长沙中粮地产开发有限公司	35,568,983.90	0.00	0.00	35,568,983.90	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
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

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
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
中粮房地产开发（杭州）有限公司	200,000.00	99,800,000.00	0.00	100,000,000.00	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
中粮地产（上海）有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	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
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
华高置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
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
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）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
中粮地产集团深圳贸易有限公司	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	0.00	-5,000,000.00	0.00
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
深圳中粮地产物业服务服务有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	4,750,000.00	360,857.43	0.00	5,110,857.43	0.00	0.00
中粮天悦地产（苏州）有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
深圳市前海中粮投资管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
太仓悦祥房地产开发有限公司	0.00	300,000,000.00	0.00	300,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产（武汉）有限公司	0.00	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00
中粮天悦地产（苏州）有限公	0.00	151,000,000.00	0.00	151,000,000.00	0.00	0.00

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
司						
沈阳和悦投资有限公司	0.00	163,200,000.00	0.00	163,200,000.00	0.00	0.00
合计	6,570,437,916.42	719,360,857.43	5,000,000.00	7,284,798,773.85	-5,000,000.00	47,986,827.57

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	172,745,465.63	0.00	0.00	-805,228.36	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	245,435,641.85	0.00	0.00	23,470,357.70	0.00	0.00
小计	418,181,107.48	0.00	0.00	22,665,129.34	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	3,728,824.09	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,493,850.93	0.00	0.00	105,206.29	0.00	0.00
小计	72,897,137.86	0.00	0.00	3,834,030.38	0.00	0.00
合计	491,078,245.34	0.00	0.00	26,499,159.72	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	171,940,237.27	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	268,905,999.55	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	440,846,236.82	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	75,132,111.02	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,599,057.22	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	76,731,168.24	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	517,577,405.06	0.00

#### 4、营业收入、营业成本

##### (1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	1,473,238,551.16	2,827,316,105.68
其他业务收入	35,401,389.50	509,654,872.46
营业收入合计	1,508,639,940.66	3,336,970,978.14
主营业务成本	430,277,445.20	858,681,968.86
其他业务成本	3,127,379.97	1,683,177.07
营业成本合计	433,404,825.17	860,365,145.93

##### (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：商品房销售	1,310,101,363.62	364,678,160.11	2,682,389,812.61	798,042,659.75
房屋租赁	163,137,187.54	65,599,285.09	144,926,293.07	60,639,309.11
合计	1,473,238,551.16	430,277,445.20	2,827,316,105.68	858,681,968.86

##### (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%
深圳市合盛源房地产开发有限公司	297,671,325.64	19.73
凤凰里 1 分期 8#1 单元 2601	6,108,674.29	0.40
凤凰里 1 分期 8#1 单元 1901	6,022,232.39	0.40
凤凰里 1 分期 8#1 单元 901	5,925,137.14	0.39
凤凰里 1 分期 8#1 单元 1602	5,812,899.05	0.39
合计	321,540,268.51	21.31

#### 5、投资收益

##### (1) 投资收益项目明细

项目	本年发生额	上年发生额
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	26,499,159.72	11,974,261.84
成本法核算的长期股权投资收益	27,486,801.12	77,076,346.54
处置长期股权投资产生的投资收益	6,317,623.13	14,087,461.27
关联企业借款利息	1,302,228,827.90	655,104,944.61
合计	1,364,932,411.87	761,993,014.26

(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	本年发生数	上年发生数	本年比上年增减变动的的原因
上海中城联盟投资管理公司	2,400,000.00	3,750,000.00	被投资方分红减少

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	本年比上年增减变动的的原因
广州市鹏万房地产有限公司	-805,228.36	513,000.89	投资公司净利润变动
北京中粮万科置业有限公司	23,470,357.70	6,533,156.11	投资公司净利润变动
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	3,728,824.09	4,805,505.03	投资公司净利润变动
深圳凯莱物业管理有限公司	105,206.29	122,599.81	投资公司净利润变动
合计	26,499,159.72	11,974,261.84	—

(4) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	本年比上年增减变动的的原因
深圳市福安实业有限公司	14,130,000.00	11,304,000.00	投资公司净利润变动
上海加来房地产开发有限公司	0.00	51,000,000.00	投资公司净利润变动
深圳市宝安三联有限公司	13,356,801.12	14,772,346.54	投资公司净利润变动
合计	27,486,801.12	77,076,346.54	—

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	144,621,903.67	主要为金帝项目剥离非主营业务,出售部分存货、固定资产、无形资产等
越权审批,或无正式批准文件,或偶发的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助,但与企业正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,743,174.04	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
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	
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	8,040,258.28	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
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	1,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	593,784.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	

项目	金额	说明
小计	156,999,120.01	
所得税影响额	38,636,334.61	
少数股东权益影响额（税后）	16,110,615.14	
合计	102,252,170.26	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目

项 目	涉及金额	原因
对外委托贷款取得的损益及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	553,566,078.36	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司以前年度认定这两项业务具有特殊性和偶发性，将其界定为非经常性损益项目，公司现在判断这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，本年不再界定为非经常性损益项目。

**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	15.44	0.52	0.52
	2016 年	11.61	0.40	0.40
扣除非经常损益后归属于普 通股股东的净利润	2017 年	13.77	0.46	0.46
	2016 年	8.13	0.28	0.28