



大悦城控股集团股份有限公司 GRANDJOY HOLDINGS GROUP CO.,LTD.

2018 年年度报告

二〇一九年四月

致股东

渐渐远去的 2018 年，大悦城控股迈入了上市的第 25 个年头。25 年在人生的轨迹中是一个十分重要的时段，标志着个人的成熟与未来发展的起点。大悦城控股也在上市的第 25 年迎来了发展过程中的重要里程碑。

经过多年酝酿论证，正式启动历时 17 个月的上市重组方案于 2018 年 12 月底获中国证监会无条件通过，并获得五大部委批复，审批全部完成。本次资产重组是中粮集团国有资本投资公司改革试点的重要实践。2019 年 1 月，重组事项完成交割，公司对大悦城地产(00207. hk)完成了并表。2019 年 3 月，公司正式更名为大悦城控股，这标志着整合重组的最终完成。

重组后，公司将成为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化公司，既能通过开发型物业的高周转实现现金回流，又能分享持有型物业带来的长期稳定收益和升值红利，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，进一步提高公司的核心竞争力，开启高质量发展新篇章。

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联合办公、田园综合体、产业地产等新产品、新业态探索。

未来，公司业务范围覆盖住宅、商业、产业地产等领域，形成“持有+销售”、“产品+服务”双轮双核，各业务板块相互支持、相互提升，组成一个有机业务整体，响应更加广阔而多样的市场需求，并拥有较强的抗风险能力。

整合后，公司整合创新能力进一步提升，可以依托现有资源及运营能力在部分城市老旧区域重构城市区域，实现产业腾笼换鸟，在部分新兴区域“无中生有”，创造性的开拓中粮特色综合体，通过片区开发为城市赋能。公司将在巩固现有业务的基础上，整合绿色、科技、环保、健康等新理念、新技术，同时积极探索前述新业务。

同时，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”。首先，公司公开市场与非公开市场并重，与各方加大合作力度，增加项目获取的成功率；其次，公司充分盘活内外部资源，更新存量土地，争取投资回报最大化；此外，公司

还可以依托“大悦城”商业品牌的影响力，获得更加优质的土地资源，通过较低成本进一步扩大在全国重点一、二线城市的覆盖与布局。

2019 年，公司将充分利用两个上市公司整合的优势，一如既往地贯彻高质量发展理念，以“城市运营商与美好生活服务商”为战略方向，坚持双轮双核发展模式，坚持精准投资、科学运营、力控风险、良好回报，力争成为最具持续发展能力的城市美好生活创造者，为城市创造永续价值，为人民创造美好幸福生活。

不忘初心再出发，逐梦踏上新征程！

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 2018 年度利润分配及资本公积金转增股本预案：本公司拟以截至 2019 年 2 月 28 日总股本 3,925,870,338 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 1.10 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2018 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	8
第三节 公司业务概要	14
第四节 经营情况讨论与分析	16
第五节 重要事项	51
第六节 股份变动及股东情况	74
第七节 优先股相关情况	81
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	82
第九节 公司治理	93
第十节 公司债券相关情况	100
第十一节 财务报告	106
第十二节 备查文件目录	107

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	指	大悦城控股集团股份有限公司（曾用名“中粮地产（集团）股份有限公司”）
本次重大资产重组	指	中粮地产（集团）股份有限公司向明毅有限公司发行股份购买其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份
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	2018 年 1 月 1 日至 2018 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	大悦城	股票代码	000031
变更后的股票简称（如有）			
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	大悦城控股集团股份有限公司		
公司的中文简称	大悦城控股		
公司的外文名称（如有）	GRANDJOY HOLDINGS GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	GRANDJOY		
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	(1) 北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层（新设）； (2) 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	(1) 北京：100020；(2) 深圳：518048		
公司网址	http://www.cofco-property.cn		
电子信箱	cofco-property@cofco.com		

注：在报告期末至本报告披露日期间，公司名称由“中粮地产（集团）股份有限公司”变更为“大悦城控股集团股份有限公司”，股票简称由“中粮地产”变更为“大悦城”。

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	(1) 北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层 (2) 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	86-010-85017888；86-755-23999288	
传真	86-755-23999009	
电子信箱	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定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层； 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。

注：公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项（即本次重大资产重组）已经中国证券监督管理委员会于 2018 年 12 月 25 日予以核准。截至目前，本次重大资产重组之标的资产（明毅有限公司持有的大悦城地产有限公司 9,133,667,644 股普通股股份）已完成过户。公司向明毅有限公司发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。本次发行股份购买资产完成后，明毅有限公司成为公司第一大股东，公司的控股股东仍为中粮集团，实际控制人仍为国务院国资委，公司的控制权未发生变更。

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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	14,119,575,135.34	14,042,355,929.03	0.55%	18,025,191,494.99
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,388,769,282.14	945,331,099.59	46.91%	720,153,948.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,224,460,797.52	843,078,929.33	45.24%	504,465,280.75
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,863,863,180.25	1,717,795,388.77	-208.50%	5,913,897,935.25
基本每股收益（元/股）	0.77	0.52	48.08%	0.40
稀释每股收益（元/股）	0.77	0.52	48.08%	0.40
加权平均净资产收益率	19.18%	15.44%	增加 3.74 个百分点	11.61%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	91,171,929,971.51	75,751,475,786.87	20.36%	61,276,950,060.49
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,860,703,188.86	6,630,485,613.97	18.55%	5,892,127,740.67

注：本表格中的基本每股收益与稀释每股收益是以截止 2018 年 12 月 31 日的公司总股本计算。

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	2,184,299,392.99	2,810,072,910.00	2,876,856,784.03	6,248,346,048.32
归属于上市公司股东的净利润	257,596,090.93	366,471,656.33	284,036,715.98	480,664,818.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	238,850,931.61	188,429,101.54	278,376,527.51	518,804,236.86
经营活动产生的现金流量净额	-2,144,276,889.86	-335,132,593.41	-658,646,379.19	1,274,192,682.21

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

九、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 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）	175,700,534.43	144,621,903.67	9,507,997.02	主要为子公司非同比例增资丧失控制权取得的投资收益
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）	11,512,509.47	2,743,174.04	3,505,605.33	主要是北京祥云小镇项目获得示范街区政府资金支持
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	0.00	114,887,219.31	
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	0.00	0.00	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	40,566,059.45	8,040,258.28	13,936,405.30	
对外委托贷款取得的损益	0.00	0.00	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	943,396.24	1,000,000.00	500,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,765,702.81	593,784.02	8,013,245.54	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	57,113,006.60	38,636,334.61	41,179,389.26	
少数股东权益影响额（税后）	5,535,305.56	16,110,615.14	23,085,093.36	
合计	164,308,484.62	102,252,170.26	215,688,667.73	--

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，应说明原因

☒ 适用 ☐ 不适用

项目	涉及金额（元）	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公司往来款资金占用费	962,868,312.93	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，2017 年起公司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，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

2018 年，在“房住不炒”的总基调下，我国经过两年多的全面调控，基本达到抑制房价过快上涨的目标，房地产市场从成交、价格、投资等各方面来看增长都在趋缓，总体市场转向降温通道；同时，各地普遍推行更加精准的差异化调控，一城一策、一城多策成为主流，市场进入分化调整的新周期。

报告期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，打造了壹号、祥云、锦云、鸿云四条品牌住宅产品线，细分产品类型，实现区位、规模、定位上的互补。

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。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	本年末 12,001,294,918.79 元，较年初增加 16.72%，主要是本年房屋销售回款增加所致
存货	本年末 42,835,073,409.07 元，较年初增加 23.69%，主要是本年新开发及在建项目投入增加所致
应收票据及应收账款	本年末 250,267,835.75 元，较年初增加 39.53%，主要是本年应收商品房销售款增加所致
其他应收款	本年末 22,433,846,374.05 元，较年初增加 23.93%，主要是本年应收参股公司企业往来款及拍地保证金增加所致
可供出售金融资产	本年末 111,427,970.00 元，较年初增加 211.88%，主要是本年新增认购信托业保障基金所致
一年内到期的非流动资产	本年末 1,397,145,000.00 元，年初为 0.00 元，主要是公司部分委托贷款一年内到期重分类到一年内到期的非流动资产所致
长期股权投资	本年末 4,414,942,910.22 元，较年初增加 31.25%，主要是本年

	新增参股公司投资额增加所致
--	---------------

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力分析

报告期内，公司坚持战略引领，以品牌住宅为核心业务，持续打造竞争优势，整合创新能力、精准投资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

随着中国的城镇化进入纵深发展的关键时期，以资源整合为基础的城市运营逐渐成为开发商谋求战略升级、拓展新增长级的重要方向。为了更好地适应新的发展需求，公司一方面继续巩固现有业务，以客户需求为导向，加大力度推动绿色、科技、生态、智慧人居的设计研发与推广，不断提升产品力；另一方面，公司综合考虑国家政策导向、行业发展趋势、自身资源和运营优势等，积极探索并着力发展集商、产、文、旅、科于一体的产业地产小镇项目，走具有中粮特色的差异化的产业地产发展道路。

2、精准投资能力

公司高度重视并持续跟进城市投资价值的研判工作，在此基础上更好地把握行业和城市发展周期，制定有针对性的投资策略，坚持多种拿地方式并举，择机、择时、择区域布局具备市场增长潜力的投资项目，向节奏要效益、向结构要效益，实现“快拿地、巧拿地、拿好地”，以有限的资源撬动价值更高的项目，以投资驱动实现高质量发展。

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，沉淀“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）外部市场环境分析

2018 年，全国楼市总体成交量较 2017 年上升 2.88%。2018 年，中央坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，调控效果显著，房地产市场平稳健康发展。全国房地产市场交易方面呈现出一线城市整体成交规模趋稳、二线城市市场延续分化格局、三线城市市场降温明显的态势。

公司已进入的重点城市房地产市场情况基本稳定，2018 年重点城市房地产市场交易情况如下¹：

城市	2018 年商品房 总成交面积 (万平方米)	同比增减	2018 年商品 房成交均价 (元/平米)	同比增减	截至 2018 年 12 月 31 日商品住宅销售面积 (不含保障房, 万平方米) ²	同比增减
北京	835	-15%	42,891	-	479	9%
上海	1,850	-	27,554	13%	646	2%
深圳	463	12%	54,090	-	292	13%
苏州	743	-	21,404	10%	513	-7%
沈阳	1,813	6.5%	9,008	16%	1,509	-11%
杭州	421	-34%	37,620	31%	246	-35%
南京 ³	766	-11%	25,546	1%	648	-8%

总体来看，2018 年，全国房地产市场分化调整趋势加深。政策方面，从中央到地方政府供需两侧精准调控，引导预期回归理性。价格方面，全国房价上涨预期出现转变。供需方面，销售规模增量放缓，成交平稳，基本完成去库存任务。土地市场方面，市场总量增加，溢价率走低，热度下降，流拍突出。房企方面，品牌房企业绩保持增长、拿地放缓，强化现金流管理。

（二）报告期公司经营回顾

¹ 本部分内容所涉及数据来自中指数据库。

² 商品住宅为不含保障房。

³ 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。

1、管理回顾

2018 年是公司实现提质增效、持续发展的关键一年。面对市场下行的不利因素，公司紧密围绕“凝心聚力、优化系统、全面提速、跨越发展”的年度经营方针，积极把握城市轮动的结构性机会，坚定不移地抓改革、强管理、促发展、保业绩，实现全年签约金额 398.64 亿元，营业收入 141.20 亿元，利润总额 28.57 亿元，净利润 20.04 亿元，实现了业绩有质稳步增长，主要利润指标再创历史新高。2018 年公司主要管理举措包括：

（1）战略引领，以精准投资夯实高质量发展基础

2018 年，面对市场风险持续加大的行业环境，公司围绕“精准投资”调整对策。一是在进度上有所控制，放缓节奏，不激进、不冒进，把风险控制在可控范围；二是找准时机，投准区域，选择经济活力强、经济韧性足、回旋余地大的城市；三是多拿利润高、现金回流快的销售型项目；四是多用收并购的低成本方式。

（2）优化系统，以科学运营提升高质量发展效率

2018 年公司持续优化系统，从大运营体系建设、工程质量管控、提质增效三方面着手提升高质量发展效率。

一是大运营体系在公司系统内实现全覆盖。以现金流为抓手统筹货值、利润和计划管理，大运营体系完成了从节点管理到一体化管理的转变，所有环节、所有流程、所有条线秉持财务导向，围绕现金流和利润两个核心指标同向发力，通过提升效率省时间、降成本、增利润。

二是狠抓工程质量管控系统优化。2018 年公司严格提升工程质量，利用建章立制、考核问责、推广新技术应用等方式规范作业。2018 年，公司工程质量综合成绩达到行业较高水平。

三是提质增效，聚焦打好“三保”（保签约、保回款、保结算）、“三降”（降成本、降费用、降风险）攻坚战。

（3）强化风控，以大风控体系构建高质量发展保障

2018 年，公司通过健全全面风险管控体系、加强过程管控、开展风险排查、完善风控信息化体系，构建起全覆盖、垂直化、多功能的大风控体系。针对政策风险，着力完善政策研究体系，加强对重大政策的研究预判，避开政策红线，用好政策红利；针对运营风险，完成了大运营体系的建立优化，力争运用大运营体系，在关键节点发挥预警作用；针对安全风险，建立完善了安全管理体系，让安全隐患尽早发现、尽早清除，公司 2018 年全年未发生重大安全事故；针对金融风险，完善资金管控体系，围绕回款和融资两大重点，在保障充足现金流

的同时，力争将负债率控制在合理水平。

(4) 拓宽融资渠道，为公司发展提供资金支持

2018 年面对行业融资趋紧的趋势，公司加强与金融机构合作，积极拓宽多元融资渠道。报告期内，公司发行了三期中期票据，发行总额共 39 亿人民币；设立“中粮地产购房尾款资产支持专项计划”，募集资金 15 亿元。

(5) 整合重组，开启高质量发展新篇章

2018 年 12 月 4 日，公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得中国证监会无条件通过。2019 年 1 月底本次重大资产重组完成资产交割，2019 年 2 月新增股份上市。本次重大资产重组为公司主营业务注入新的商业地产元素，整合完成后，公司资产、业务结构等发生了重要变化，成为了以商业地产、住宅地产和产业地产为核心板块，涵盖酒店、长租公寓、旅游地产等创新业态的全产业综合地产开发平台。

基于重组后公司资产、业务结构发生重大变化，同时为符合公司目前的业务实际情况和未来战略方向及发展规划，满足经营发展需要，进一步提升公司核心品牌形象和品牌价值，增强公司的市场影响力，扩大公司规模效应，公司于 2019 年 3 月更名为“大悦城控股集团股份有限公司”，未来公司将充分发挥资源整合的协同效应，提升运营效率，进一步提高公司的核心竞争力，开启高质量发展新篇章。

2、财务状况

2018 年，公司全年实现营业收入 141.20 亿元，较上年增长 0.55%；营业成本 81.18 亿元，较上年下降 9.21%；归属于上市公司股东的净利润 13.89 亿元，较上年增长 46.91%，主要原因是本年结转的商品房资源毛利率较高，净利润同比增加所致；基本每股收益 0.77 元，较上年增长 48.08%，主要是本年净利润同比增加所致；加权平均净资产收益率 19.18%，较上年同期增加 3.74 个百分点。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 911.72 亿元，较上年末增长 20.36%，公司所有者权益 137.60 亿元，较上年末增长 17.16%，资产负债率 84.91%。

3、项目经营情况

(1) 商品房销售

公司商品房销售业务持续增长。2018 年公司新增 14 个住宅类项目，合计计容建筑面积 195.82 万平方米，新增项目位于北京、成都、沈阳、武汉、嘉兴、株洲等城市。报告期末，公司在 20 个城市拥有在建在售项目 75 个。公司推行大运营体系加快开发效率，部分 2018 年新获取项目已于年内开工，2018 年新开工面积 371.69 万平米，新开工项目 36 个。全年住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 128.86 万平米，较上年同期增长 50.93%；签约金额 398.64 亿元，较上年同期增长 52.39%。

(2) 产业地产

公司积极推进产业地产布局。2018 年通过招商、运营服务等方式提升产业地产资产价值，经营情况继续保持较高水平，平均出租率达到 97%，租金收取率 97%。产业地产具体项目经营进展情况：

69 区创芯公园项目：69 区创芯公园项目 2018 年底竣工验收。该项目将以互联网产业、软件及科技信息服务业、网络金融服务业为主导产业，将建成互联网聚核高地，打造双创特色产业平台。项目充分把握粤港澳大湾区时代机遇，以自有资源发力，前置规划产业生态圈建设以及配套提升，同步进行意向客户储备工作。

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) 长租公寓

2018 年公司长租公寓品牌“Joyer APT. 乐邑”落地亮相，为公司在租购并举长效机制下的资源配置做好布局准备，业务创新迈出坚实一步。报告期内，深圳乐邑商务公园店已开业。

此外，公司积极参与城市更新，通过城市更新方式获取项目。目前，除在售的深圳中粮天悦壹号、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（简称“25 区项目”）、深圳金帝食品厂城市更新项目（简称“金帝项目”）、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（简称“大洋工业统筹片区项目”）等项目。报告期末进展如下：

25 区项目：该项目一期 A 地块于 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，现正处于开发建设阶段；一期 B、C 地块正在开展拆迁、谈判等前期工作。

金帝项目：该项目于 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。2018 年 4 月 28 日，公司全资子公司中粮（深圳）智汇置业有限公司取得该项目的城市更新项目实施主体确认书，现正在开展清租谈判等前期工作。

大洋工业统筹片区项目：该项目于 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。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 131 万平方米。其中新安片区建筑面积约 26 万平方米（占地约 14 万平方米）；福永片区（含长营、全一项目）建筑面积约 106 万平方米（占地约 72 万平方米）。

报告期末公司房地产项目开发、销售、出租等情况见以下表格。

2018 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	可供出售面积	2018 年新开工计容建筑面积	2018 年竣工建筑计容面积	累计竣工建筑计容面积	2018 年签约面积	2018 年签约金额	累计签约面积	2018 年结算面积	2018 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	在建	1	北京祥云赋项目（原北京顺义马头庄地块）	住宅、公寓	25%	6.56	12.02	10.60	12.02	0.00	0.00	6.12	263,849.00	6.12	-	-	-	注 2	599,185.56
		2	北京天瑞宸章项目（原北京孙河 U 地块项目）*	住宅	20%	5.35	5.88	11.80	5.88	0.00	0.00	2.22	151,620.00	2.22	-	-	-	注 2	370,622.81
		3	北京海淀永丰项目	住宅、商业	49%	8.42	18.33	9.87	13.92	0.00	0.00	3.12	158,091.84	3.12	-	-	-	1,059,776.35	712,798.52
		4	北京瑞悦府项目（原北京孙河 N	住宅、公寓	25%	5.95	8.92	6.25	8.92	0.00	0.00	10.96	566,140.00	10.96	-	-	-	注 2	573,054.07

大悦城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告

			地 块 项 目)																
		5	北 京 南 苑 槐 新 项目	住宅、 商业、 办公	25%	7.64	16.40	10.05	4.11	0.00	0.00	3.99	139,655.48	3.99	-	-	-	注 2	471,963.64
		6	北 京 良 乡 旭 辉 城 (原良 乡 3 号 地)	住宅、 公寓	11.10 %	5.36	10.15	10.03	0.00	0.00	0.00	0.03	3,330.00	0.03	-	-	-	264,486.00	20,093.54
		7	北 京 青 龙 湖 西 海项目	商业 别墅	20%	7.05	5.66	5.66	2.88	0.00	1.78	1.14	37,001.70	1.14	-	-	0.08	200,026.00	151,595.76
		8	北 京 京 西祥云	住宅、 商业	49.91 %	6.79	16.38	16.38	2.60	6.93	6.93	3.37	192,730.31	10.55	-	-	-	726,710.00	577,067.00
		9	北 京 中 粮 天 恒 天 悦 壹 号	住宅	51%	13.24	25.42	22.84	5.20	0.00	0.00	4.26	347,989.00	5.10	-	-	-	1,483,519.00	1,128,375.3 5
		10	北 京 中 粮瑞府	住宅	100%	7.54	8.17	7.60	0.00	0.58	8.12	1.06	108,997.00	9.07	1.18	90,106.00	6.15	440,883.00	446,471.15
		上 海	在 建	11	上 海 禧 瑞 祥 云 (原 新 场项目)	住宅	50%	5.69	6.83	6.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	387,817.00
12	上 海 央 玺 (原顾 村项目)			住宅	25%	7.02	12.64	10.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	985,834.00	835,255.00

大悦城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告

		13	上海南桥半岛	住宅	100%	10.72	20.14	18.85	0.00	0.00	11.83	3.51	127,039.35	15.00	0.11	2,364.39	10.71	318,805.00	264,315.96
深圳	在建	14	深圳宝安25区项目一期A	住宅、办公、公寓	100%	2.18	15.04	9.79	15.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	581,402.00	300,013.68
		15	深圳云景国际	住宅、商铺、写字楼、公寓	51%	8.48	42.32	41.58	0.00	0.00	20.74	12.97	311,631.33	34.73	2.52	92,028.43	18.3	660,968.00	587,675.06
成都	在建	16	成都中粮原山（原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	16.26	4.67	0.00	9.41	1.58	15,750.81	7.67	-	-	-	52,100.00	11,815.87
		17	成华珑悦锦云	住宅	50%	3.62	10.86	10.83	10.86	0.00	0.00	0.78	14,846.00	0.78				206,202.00	148,992.00
		18	成都中粮武侯瑞府（武侯区簇桥街道项目）	住宅	95%	10.48	20.96	15.75	16.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	注 2	328,680.00
		19	成都中	公寓	24.50	1.33	8.00	7.98	8.00	0.00	0.00	4.17	76,009.28	4.17	-	-	-	89,621.00	10,210.38

大悦城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告

			粮宸悦 (原成都天府三街北 侧、益州大道东侧地块)		%														
		20	成都御 岭湾	住宅	100%	63.99	22.40	22.34	0.00	0.00	15.64	2.26	42,448.01	16.27	3.07	34,789.91	15.58	252,352.00	262,799.18
沈 阳	在 建	21	沈 阳 锦 云 天 城 (原沈北新 区项目)*	住宅	100%	17.03	42.59	42.59	21.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	290,468.00	98,847.41
		22	沈 阳 中 粮 花 熙 祥 云 (原 望 花 地 块)	住宅	100%	5.02	11.04	11.04	11.04	0.00	0.00	1.21	15,456.14	1.21	-	-	-	134,035.00	83,238.80
		23	沈 阳 保 利 中 粮 堂悦	住宅	51%	6.48	14.26	14.26	14.26	0.00	0.00	0.82	14,409.00	0.82	-	-	-	171,077.00	86,941.82
		24	沈 阳 中 粮隆玺	住宅、 写字 楼、公 寓	65%	25.89	67.31	66.00	6.90	0.00	48.92	4.52	98,787.56	46.94	1.55	25,274.00	40.76	877,470.00	654,404.66
天 津	在 建	25	天 津 雍 祥府 (原	住宅、 商业	34%	11.34	19.60	18.98	13.76	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	638,966.00	425,067.98	

大悦城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告

			北 辰 高 峰 路 项 目 AC 地 块)																
		26	天 津 昆 仑御（原 北 辰 高 峰 路 项 目 B 地 块）*	住宅、 商业	49%	6.35	10.87	10.83	0.00	0.00	0.00	0.84	18,048.35	0.84	-	-	-	319,586.00	216,402.96
		27	天 津 中 粮大道	住宅、 写字 楼、商 业	90%	12.98	75.50	22.72	0.00	0.00	15.44	0.48	25,857.15	13.85	5.32	130,887.57	13.35	1,630,367.92	377,670.87
南 京	在 建	28	南 京 悦 江府（原 溧水 G21 地块）*	住宅、 商业	51%	3.26	8.48	8.75	8.48	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	220,267.00	169,382.73	
		29	南 京 三 金 祥 云 （ 原 溧 水 G07 地 块）	住宅、 商业	50%	3.43	6.85	6.73	6.85	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	126,200.00	77,743.94	
		30	南 京 都 会 09（原 溧水 G09 地块）	住宅、 办公、 商业	49%	3.78	8.32	8.16	8.32	0.00	0.00	0.35	3,855.65	0.35	-	-	-	120,374.00	75,703.95
		31	南 京 央	住宅、	40%	7.33	14.66	14.41	14.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	240,000.00	132,732.50

大悦城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告

			誉（原溧水 G19 地块）	商业															
		32	南 京 珑悦（原溧水 G79 地块）*	住宅	33.50 %	3.51	8.39	7.97	8.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	215,000.00	160,318.05
		33	南 京 中 粮祥云	住宅、写字 楼、商业	51%	7.03	19.81	19.77	0.00	8.34	8.34	2.96	61,046.78	11.23	3.46	80,997.86	3.46	263,568.00	188,634.91
		34	南 京 颐 和南园	住宅	90%	50.45	30.21	27.27	0.00	0.00	28.07	0.00	0.00	27.30	- -	-	27.17	170,449.76	158,009.51
武 汉	拟 建	35	武 汉 新 洲 邾 城 085 地块*	住宅	50%	6.33	15.83	15.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	注 2	735.61	
长 沙	在 建	36	长 沙 北 纬 28 度	住宅	98%	78.51	76.44	76.44	10.18	12.02	57.62	17.44	111,324.50	60.53	11.75	63,776.15	43.6	450,516.61	344,287.13
株 洲	拟 建	37	株 洲 锦 云*	住宅	100%	8.35	12.53	12.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-		23,880.60
苏 州	在 建	38	太 仓 项 目	住宅	100%	2.72	4.62	4.50	4.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	86,004.31	40,807.43
		39	苏州金茂府（原苏州科技城项	住宅、商业	12.25 %	19.44	38.84	38.84	0.00	5.72	5.72	0.21	27,680.00	0.21	-	-	-	1,200,000.00	819,740.83

大悦城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告

			目)																
		40	苏州天悦（原相城区元和街道项目）	高层、洋房、商业	50.10%	17.80	36.02	22.27	10.77	0.00	0.00	0.84	24,838.24	0.84	-	-	-	841,587.00	418,699.31
		41	苏 州 中 粮 祥 云 国际	住宅	51%	9.53	22.35	22.04	5.33	8.22	8.22	5.81	119,395.22	21.50	7.86	138,794.22	7.86	311,566.00	270,774.92
		42	苏 州 紫 郡 兰 园 （ 原 富 元 路 项 目）*	住宅	14%	7.48	18.69	18.30	18.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	529,528.00	292,677.00
杭 州	在 建	43	杭 州 旭 辉 中 粮 朗 香 郡 （ 原 临 安 青 山 湖项目）*	住宅	50%	6.35	15.87	15.41	15.87	0.00	0.00	0.83	13,753.00	0.83	-	-	-	注 2	202,947.00
		44	杭 州 梦 栖 祥 云 项目（原良渚祥云）	住宅	50%	4.25	6.80	6.74	0.00	0.00	0.00	3.48	100,416.06	3.48	-	-	-	217,631.00	158,640.12
佛	在	45	佛山世	住宅	25%	5.50	19.25	14.84	19.25	0.00	0.00	0.35	8,001.00	0.35	-	-	-	430,200.70	280,167.67

大悦城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告

山	建		茂望德 （原佛山禅城 华祥路 03 项目）																
		46	佛山中 粮珑湾 祥云（原佛山禅 城华祥 路 04 项目）	住宅	25%	2.29	8.00	6.37	7.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	176,760.00	125,884.45
厦 门	在 建	47	厦门中 粮鹭湾 祥云（原厦 门环 东海新 城 07 地 块）	住宅	50%	2.22	5.43	4.97	5.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	229,773.00	177,823.28
重 庆	拟 建	48	重 庆 江 州锦云*	住宅	50%	6.26	9.39	9.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	97,668.06	43,597.29
绍 兴	在 建	49	绍 兴 公 元 2020 （原柯 桥 城 区 R-15 地 块）	住宅	25.90 %	13.60	34.01	33.74	16.75	0.00	0.00	4.04	63,608.00	6.36	-	-	-	583,872.00	290,511.42
嘉	在	50	嘉 兴 秀	住宅	100%	6.47	11.65	11.43	11.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	202,146.00	110,038.60

大悦城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告

兴	建		湖 祥 云 (原 嘉 兴 60 地 块)*																
		51	嘉 兴 江 南 国 际 城(原嘉 兴 30 地 块)*	住宅	51%	6.77	14.90	13.15	14.90	0.00	0.00	1.77	54,346.00	1.77	-	-	-	246,509.00	143,156.04
西 安	拟 建	52	西 安 灞 桥锦云*	住宅	100%	5.20	12.18	11.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	119,629.00	176.7
广 州	在 建	53	广 州 蔬 菜 研 究 所地块*	住宅	10%	2.85	8.57	7.16	5.19	0	0	0.00	0.00	0.00	-	-	-	337,873.00	199,774.35
在建及拟建项目合计						587.70	1,012.06	895.52	371.69	41.81	246.78								
北 京	竣 工	54	北 京 祥 云国际	住宅、 商业、 写字 楼、公 寓	51%	29.04	52.08	44.69	0.00	0.00	52.08	0.04	4,117.81	47.33	1.06	30,212.18	47.29	860,766.60	849,741.72
		55	北 京 长 阳 三 号 地 南 侧 地块	住宅、 商业	50%	7.83	15.80	13.62	0.00	0.00	15.80	0.00	0.00	14.03	0.04	1,580.32	7.4	192,545.48	196,480.35
		56	北 京 长 阳 一 号 地、五号 地	住宅、 商业	50%	43.72	85.25	77.88	0.00	0.73	85.25	0.48	16,572.00	95.14	0.53	20,664.61	79.15	1,296,556.65	1,213,121.5 7

大悦城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告

上海	竣工	57	上海翡翠别墅	住宅	51%	30.48	19.90	23.01	0.00	0.00	19.90	0.12	3,423.60	21.29	0.24	3,546.98	21.29	317,811.00	315,463.87
深圳	竣工	58	深圳一品澜山	住宅	100%	5.31	12.22	11.67	0.00	0.00	12.22	0.16	4,625.22	11.02	0.19	4,467.00	10.83	155,598.00	155,542.82
		59	深圳中粮凤凰里	住宅	100%	4.76	12.78	12.43	0.00	0.00	12.78	0.00	0.00	12.29	1.39	57,205.63	12.19	135,136.00	134,903.50
		60	深圳天悦壹号	住宅、公寓、写字楼、商业	100%	2.64	16.85	14.96	0.00	0.00	16.85	3.26	209,002.07	12.36	4.39	252,912.86	4.39	390,398.09	371,907.18
		61	深圳祥云国际	住宅、公寓、写字楼、商业	51%	2.70	20.70	15.36	0.00	20.70	20.70	3.27	114,944.64	7.64	1.16	40,027.54	1.16	542,643.00	457,765.02
		62	69区创芯公园	公寓、写字楼	100%	2.41	14.22	14.02	0.00	14.22	14.22	2.73	105,448.65	6.99	0	-	-	267,826.00	245,418.13
		63	深圳中粮锦云	住宅	100%	3.69	14.78	0	0	14.78	13.44	0	0	13.36	0.02	461.83	13.36	156,224.29	129,202.25
广州	竣工	64	广州金域蓝湾	住宅	50%	14.47	43.40	43.40	0.00	0.00	43.40	0.00	0.00	22.81	-	-	22.77	436,591.45	442,487.77
成都	竣工	65	成都中粮锦云	住宅	100%	6.06	18.17	18.76	0.00	0.00	18.17	0.04	2,772.77	19.86	0.21	2,998.36	18.06	270,364.00	250,804.24
		66	成都祥云国际	住宅	70%	8.88	22.47	22.50	0.00	0.00	22.47	0.20	2,157.92	28.67	0.46	6,047.53	28.86	274,409.00	281,109.42

大悦城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告

		67	成 都 香 榭丽都	住宅	100%	2.10	5.88	5.88	0.00	0.00	5.88	0.03	227.00	8.29	0.02	328.7	8.06	76,793.49	102,843.29
		68	成 都 中 粮鸿云	住宅、 商业	51%	6.43	19.29	25.89	0.00	0.00	19.29	1.00	37,410.41	20.68	3.11	48,190.53	20.17	261,029.43	256,941.57
		69	成 都 香 颂丽都	住宅、 商业	61.45 %	2.91	10.33	10.97	0.00	0.00	10.33	0.11	2,841.82	10.73	0.06	759.13	10.64	125,256.00	107,467.15
		70	成 都 中 粮 祥 云 里	住宅	51%	3.76	7.51	7.48	0.00	7.51	7.51	0.48	10,300.27	7.06	2.3	20,637.16	2.3	83,307.82	67,056.15
重 庆	竣 工	71	重 庆 鸿 云	住宅、 公寓、 商业	50%	3.67	12.84	12.70	0.00	12.84	12.84	7.89	112,990.64	10.78	8.56	82,729.67	8.56	99,832.63	97,698.89
南 京	竣 工	72	南 京 彩 云居	住宅、 公寓	100%	4.39	7.46	7.51	0.00	0.00	7.46	0.03	215.90	7.98	0.04	262.29	8.08	73,513.00	70,782.86
		73	南 京 中 粮 鸿 云 坊	住宅	100%	15.48	31.53	30.49	0.00	0.00	31.53	1.34	38,336.69	29.60	1.77	37,773.56	27.5	467,558.00	438,562.22
杭 州	竣 工	74	杭 州 方 圆府	住宅、 公寓	100%	3.85	9.45	0	0	9.45	9.22	0	0	9.22	0.03	782.86	9.22	208,789.00	188,170.30
烟 台	竣 工	75	中 粮 朗 云	住宅	100%	5.80	12.76	12.64	0.00	0.00	12.76	0.21	3,066.85	12.51	0.2	4,007.80	11.92	73,600.00	72,932.87
竣工项目合计						210.38	465.67	425.86	0.00	80.23	464.10								
总计						798.08	1,477.73	1,321.38	371.69	122.04	710.88	128.86	3,986,406.02	758.96	62.60	1,274,615.07	560.22	25,956,142.64	21,399,744.40

注 1：上述项目名称后面带有“*”符号的为新增项目。

注 2：此项目尚处于立项阶段。

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。

2018 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	109.36	99.00%
写字楼	深圳	宝安三区中心大厦	2.66	93.00%
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	16.31	98.00%

4、报告期末融资情况

融资途径	融资余额(万元)	融资成本区间	期限结构
银行贷款 其中: 委托贷款	2,085,843.42 297,500.00	4.41%-8.00%	短期借款、1 年内到期的长期借款、长期借款(1 年以上-10 年以内)
中期票据	390,000.00	4.45%-5.00%	长期借款(1-5 年期)
债券	200,000.00	4.40%	长期借款(1-5 年期)
信托融资	882,000.00	6.16%-9.5%	长期借款(1-5 年期)
购房尾款 ABS	142,500.00	5.90%	长期应付款

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，全年实现主营业务收入合计 141.20 亿元。具体构成如下：

商品房销售：2018 年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）结算面积 62.60 万平米，较上年同期减少 11.48%；结算收入 1,274,615.07 万元，较上年同期减少 2.10%；已售待结转面积 100.66 万平米。

房屋租赁：收入 61,080.36 万元，比上年同期增加 2,426.70 万元，增长 4.14%。

物业管理：收入 58,849.84 万元，比上年同期增加 32,338.87 万元，增长 121.98%，主要是本年物业管理面积增大，收入同比增加。

此外，公司其他业务本年实现收入合计 18,992.53 万元，较上年同期增长 9.77%，主要是本年车位出售收入同比增加。

单位：元

	2018 年		2017 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	14,119,575,135.34	100%	14,042,355,929.03	100%	0.55%
分行业					
商品房销售	12,730,347,853.94	90.16%	13,017,687,682.42	92.70%	-2.21%
房屋租赁	610,803,562.78	4.33%	586,536,578.13	4.18%	4.14%
物业管理	588,498,410.20	4.17%	265,109,657.09	1.89%	121.98%
其他业务	189,925,308.42	1.35%	173,022,011.39	1.23%	9.77%
分产品					
商品房销售	12,730,347,853.94	90.16%	13,017,687,682.42	92.70%	-2.21%
房屋租赁	610,803,562.78	4.33%	586,536,578.13	4.18%	4.14%
物业管理	588,498,410.20	4.17%	265,109,657.09	1.89%	121.98%
其他业务	189,925,308.42	1.35%	173,022,011.39	1.23%	9.77%
分地区					
深圳	5,422,799,282.75	38.41%	5,776,632,508.90	41.14%	-6.13%
北京	1,724,860,271.03	12.22%	2,409,063,545.97	17.16%	-28.40%
成都	2,026,637,024.31	14.35%	2,696,682,081.05	19.20%	-24.85%
长沙	639,761,841.26	4.53%	192,314,350.86	1.37%	232.66%
南京	1,194,162,068.12	8.46%	1,886,850,476.11	13.44%	-36.71%
上海	59,113,664.72	0.42%	105,417,843.05	0.75%	-43.92%
沈阳	280,191,531.43	1.98%	716,902,182.91	5.11%	-60.92%
杭州	32,958,389.46	0.23%	150,319,327.24	1.07%	-78.07%
天津	1,311,013,936.82	9.29%	7,046,803.37	0.05%	18504.38%
苏州	1,387,999,091.16	9.83%	-	-	-
烟台	40,078,034.28	0.28%	101,126,809.57	0.72%	-60.37%

(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
分行业						
商品房销售	12,730,347,853.94	7,181,572,942.82	43.59%	-2.21%	-12.99%	增加 7 个百分点

分产品						
商品房销售	12,730,347,853.94	7,181,572,942.82	43.59%	-2.21%	-12.99%	增加 7 个百分点
分地区						
深圳	5,422,799,282.75	2,399,858,770.87	55.75%	-6.13%	-17.73%	增加 6.25 个百分点
成都	2,026,637,024.31	1,421,902,401.50	29.84%	-24.85%	-35.66%	增加 11.79 个百分点
北京	1,724,860,271.03	1,050,024,012.93	39.12%	-28.40%	-26.39%	减少 1.66 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	2018 年		2017 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	7,181,572,942.82	88.47%	8,254,167,391.03	92.32%	-12.99%
房屋租赁	房屋租赁	264,164,519.19	3.25%	271,894,039.70	3.04%	-2.84%
物业管理	物业管理	585,301,516.38	7.21%	326,999,349.06	3.66%	78.99%
其他业务	其他业务	86,747,528.39	1.07%	88,194,222.99	0.99%	-1.64%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2018 年		2017 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	7,181,572,942.82	88.47%	8,254,167,391.03	92.32%	-12.99%

房屋租赁	房屋租赁	264,164,519.19	3.25%	271,894,039.70	3.04%	-2.84%
物业管理	物业管理	585,301,516.38	7.21%	326,999,349.06	3.66%	78.99%
其他业务	其他业务	86,747,528.39	1.07%	88,194,222.99	0.99%	-1.64%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

☒ 是 ☐ 否

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 34 户，孙公司 55 户，结构化主体 1 户，比上年增加 21 户，减少 3 户。

(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）	1,138,633,236.46
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.06%
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	902,926,432.38	6.39
2	客户二	87,654,428.57	0.62
3	客户三	54,041,175.51	0.38
4	客户四	48,553,485.71	0.34
5	客户五	45,457,714.29	0.32
合计	--	1,138,633,236.46	8.06

主要客户其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,277,270,593.73
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	33.98%

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	1,362,000,354.00	14.12
2	供应商二	752,175,127.46	7.80
3	供应商三	450,300,762.16	4.67
4	供应商四	420,791,021.07	4.36
5	供应商五	292,003,329.04	3.03
合计	--	3,277,270,593.73	33.98

主要供应商其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	514,703,785.07	532,157,510.54	-3.28%	
管理费用	613,363,717.73	462,412,666.53	32.64%	主要是本年并购重组费用及职工薪酬增加所致
财务费用	1,016,633,318.11	950,440,817.66	6.96%	

4、研发投入

☐ 适用 ☒ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
经营活动现金流入小计	31,850,273,228.14	57,780,549,205.06	-44.88%	主要是本年商品房销售回款较上年减少所致

经营活动现金流出小计	33,714,136,408.39	56,062,753,816.29	-39.86%	主要是本年支付参拍土地款较上年减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-1,863,863,180.25	1,717,795,388.77	-208.50%	
投资活动现金流入小计	9,953,618,522.59	5,408,994,345.24	84.02%	主要是本年收回股东及参股公司借款及利息款较上年增加所致
投资活动现金流出小计	12,401,655,264.67	15,976,827,867.17	-22.38%	主要为本年支付股东及参股公司往来款较上年减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-2,448,036,742.08	-10,567,833,521.93	76.84%	
筹资活动现金流入小计	30,424,537,178.14	17,192,181,288.82	76.97%	主要是本年金融借款增加及新发行中期票据所致
筹资活动现金流出小计	24,296,375,511.55	11,731,530,430.21	107.10%	主要为本年归还金融机构借款较上年增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	6,128,161,666.59	5,460,650,858.61	12.22%	
现金及现金等价物净增加额	1,816,744,230.13	-3,390,061,394.99	153.59%	

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

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，主要是本年支付地价及工程款等因项目开发周期原因未能在当年实现结算。

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

	2018 年末		2017 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		
货币资金	12,001,294,918.79	13.16%	10,282,556,473.70	13.57%	减少 0.41 个百分点	主要为本年房屋销售回款增加所致
其他应收款	22,433,846,374.05	24.61%	18,101,815,701.27	23.90%	增加 0.71 个百分点	主要是本年应收参股公司企业往来款及拍地保证金增加所致
存货	42,835,073,409.07	46.98%	34,630,660,089.77	45.72%	增加 1.26 个百分点	主要是本年在建开发项目投入增加所致
一年内到期的非流动资产	1,397,145,000.00	1.53%	0.00	-	增加 1.53 个百分点	主要是公司部分委托贷款一年内到期重分类到一年内到期的非流动资产所致
可供出售金融资产	111,427,970.00	0.12%	35,727,970.00	0.05%	增加 0.07 个百分点	主要是本年认购信托业保障基金增加所致
长期股权投资	4,414,942,910.22	4.84%	3,363,881,512.70	4.44%	增加 0.40 个百分点	主要是本年新增参股公司投资额相应增加所致
其他非流动资产	1,016,515.08	0.00%	1,398,161,515.08	1.85%	减少 1.85 个百分点	主要是本年部分委托贷款一年内到期重分类到一年内到期非流动资产所致
短期借款	2,525,000,000.00	2.77%	4,625,000,000.00	6.11%	减少 3.34 个百分点	主要是本年归还借款所致
应付票据及应付账款	6,557,869,931.01	7.19%	4,844,225,723.40	6.39%	增加 0.80 个百分点	主要是本年应付地价及工程款增加所致
预收款项	22,362,181,326.51	24.53%	19,009,474,322.51	25.09%	减少 0.56 个百分点	主要是本年销售商品房未达到结算收入条件的预收房款增加所致
其他应付款	6,304,142,206.83	6.91%	8,018,781,644.78	10.59%	减少 3.68 个百分点	主要是本年应付合作项目往来借款减少所致
一年内到期的	3,748,493,000.00	4.11%	7,780,170,799.49	10.27%	减少 6.16	主要是本年一年内到

非流动负债					个百分点	期的长期借款减少所致
长期借款	23,404,941,156.50	25.67%	12,158,349,136.46	16.05%	增加 9.62 个百分点	主要是本年金融借款增加所致
应付债券	5,876,884,459.48	6.45%	1,987,467,776.12	2.62%	增加 3.83 个百分点	主要是本年新发行中期票据所致
长期应付款	1,425,000,000.00	1.56%	0.00	-	增加 1.56 个百分点	主要是本年新增购房尾款资产支持专项计划, 收到认购资金增加所致

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

项 目	年末账面价值（元）	受限原因
货币资金	75,492,573.09	主要是回迁安置房建设基金与项目开发建设的资金
存货	9,005,395,220.63	长期借款抵押
投资性房地产	2,793,618,910.16	长期借款抵押
固定资产	259,809,894.33	长期借款抵押
合 计	12,134,316,598.21	

五、投资状况

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,874,984,117.65	2,184,869,428.79	-14.18%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
天津润粮置业有限公司	房地产开发	设立	605,294,117.65	49.00%	自有资金	北京润置商业运营管理有限公司	长期	联营企业	已完成工商登记手续	-	-6,880,723.17	否	2018-03-31	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
合计	--	--	605,294,117.65	--	--	--	--	--	--	-	-6,880,723.17	--	--	--

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

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	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	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
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	3,000,000.00	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	3,000,000.00	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

(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

公司报告期未出售重大资产。

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
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	850,000,000.00	9,850,058,255.55	1,667,802,117.89	2,585,139,201.93	1,160,902,037.46	936,911,120.70
中粮祥云置业（苏州）	子公司	房地产开发与						

有限公司	司	销售	450,000,000.00	4,128,078,705.47	515,440,483.49	1,387,999,091.16	423,864,441.78	311,716,617.34
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	8,088,224,614.32	950,834,060.64	920,284,288.86	336,080,938.13	252,150,807.67
中粮祥云置业南京有限公司	子公司	房地产开发与销售	450,000,000.00	3,333,099,355.45	616,783,031.58	809,978,573.31	247,199,802.17	184,800,301.81

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

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
成都蜀鑫悦企业管理有限公司	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
成都鹏鼎置业有限责任公司	非同一控制下合并	
昆明府悦房地产开发有限公司	设立	
沈阳和嘉投资有限公司	设立	
沈阳和坤房地产开发有限公司	设立	
嘉兴嘉云房地产开发有限公司	设立	
嘉兴京开房地产开发有限公司	非同一控制下合并	
天津市北源置业有限公司	设立	
天津鹏源置业有限公司	设立	
杭州浩悦实业有限公司	设立	
杭州旭悦置业有限公司	设立	
北京燕都水韵房地产开发有限公司	设立	
北京燕都乐郡房地产开发有限公司	设立	
南京卓泓晟房地产开发有限公司	设立	
南京嘉阳房地产开发有限公司	非同一控制下合并	
株洲金城日月湖置业有限公司	非同一控制下合并	
西安悦鼎房地产开发有限公司	设立	
广州市鹏悦置地有限公司	设立	
中粮地产（厦门）有限公司	设立	
河北昆泰众腾房地产开发有限公司	设立	
华夏资本-中粮购房尾款 1 号资产	设立	

支持专项计划		
北京鹏悦置业有限公司	丧失控制权	
天津市中辰朝华置业有限公司	丧失控制权	
深圳鹏丽陶瓷有限公司	注销清算	

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

华夏资本-中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划已符合成立条件，于 2018 年 7 月 31 日正式成立。其中，优先级资产支持证券发行规模 14.25 亿元，次级资产支持证券发行规模 0.75 亿元，公司购买全部次级资产，预计 2020 年 8 月 12 日到期。

鉴于公司系上述资产支持计划的唯一次级持有人，承担了全部剩余风险并享有全部剩余收益，且对无法收回购房尾款承担置换和赎回责任，故，公司对上述资产支持计划具有实质控制权，应将其纳入合并财务报表范围。

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

2018 年末中央经济工作会议、全国住房和城乡建设工作会议两大会议奠定了 2019 年房地产调控的主基调仍然是“坚持住房居住属性”。2019 年 3 月，国务院政府工作报告指出：“政府将深入推进新型城镇化，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。”在此背景下，房地产行业正在加速进入高质量发展阶段。展望 2019，住宅消费市场方面，尽管市场在调控之下面临调整压力，但基于市场基本面的延伸和政策环境的稳定，“稳”是可预测的趋势，行业将呈稳步调整的格局。政策面基本维稳，“房住不炒”仍是主基调，但“因城施策、分类调控”会更突出，不同城市市场分化继续加深。在商业地产方面，新型城镇化叠加消费升级，为商业地产市场需求带来了更广阔的空间。随着城市内部空间形态的演变及个性化消费的兴起，高品质商业消费及办公的需求日益增加。市因城而起，城因市而兴，未来城镇化与商业地产的发展将更加相得益彰、共生共荣。

展望 2019，在中国经济迈入高质量发展的背景下，也赋予了房地产行业新使命、新要求，使命所在，目标所向，房企要精准把握其中的结构性机遇，打好顺势而为、趁势而上的战略主动战，要通过精准投资、提质增效、优化布局、创新产品、稳健运营等策略，严守底线思

维，进一步防范化解市场风险，控稳节奏，紧抓人们构筑美好生活需求，积极迈向高质量发展的新阶段。

（二）公司发展战略

重大资产重组的实施完成标志着公司开启了高质量发展的新篇章。展望公司未来发展，站在国家及行业新的发展起点，公司将紧抓行业发展机遇，贯彻高质量发展理念，充分利用两个上市公司整合的优势，定位“城市运营商与美好生活服务商”的战略方向，坚持“持有+销售”、“产品+服务”的双轮双核发展模式。商业地产确保领先地位，销售型业务确保稳健增长，实现行业地位稳中有升，经营回报稳中向好。坚持精准投资、科学运营、力控风险、良好回报，力争成为最具持续发展能力的城市美好生活创造者，为城市创造永续价值，为人民创造美好幸福生活。

目前公司已经成为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化公司，既能通过开发型物业的高周转实现现金回流，又能分享持有型物业带来的长期稳定收益和升值红利，同时公司将对品牌进行深度融合，扩大品牌的市场影响力。完善的房地产产品组合、整合创新能力、多元化的土地获取能力、快速高效的运营能力以及良好的品牌美誉度将推动公司的持续经营能力及核心竞争力不断提升。

关于城市和区域布局。重组完成后，公司将继续以“3+X”城市群布局为主线，因城施策，重点布局京津冀、长三角、珠三角、长江中游、成渝等中国五大城市群的核心城市及周边辐射区域，在已经形成的“一线核心-二线中心-三线省域中心”分布格局基础上，以“三快两稳”投资策略为指引，快稳结合，到 2021 年，在现有 26 个城市布局的基础上，进一步拓展至 45~50 个城市。

关于产品和业态。公司在重组后成为以商业地产、住宅地产和产业地产为核心板块，涵盖酒店、长租公寓、旅游地产等创新业态的全产业综合地产开发平台。商业地产包含“大悦城”城市综合体旗舰品牌，“大悦春风里”区域性商业中心，中粮广场、中粮置地广场等持有型写字楼品牌，以及北京华尔道夫、亚龙湾瑞吉酒店等高端酒店产品。住宅地产方面，形成了壹号系列、祥云系列、锦云系列及鸿云系列四条品牌住宅产品线，以高品质生活空间及服务，满足不同人生阶段对于美好生活的向往，形成了良好的社会口碑。公司在深圳等地拥有较大规模的产业地产项目及储备用地，其中深圳中粮创芯公园、中粮（福安）机器人智造产业园、中粮深圳宝安 67 区商务公园等产业园区已经形成良好的经济及社会效益。此外，公司还拥有“乐邑”系列长租公寓、三亚亚龙湾国家旅游度假区等其他创新发展业务。

（三）经营计划

1、2019 年公司主要拟采取的运营措施与工作

2019 年，房地产市场短期趋于平稳，长期新增城镇人口住房需求仍为主流，金融与地产结合将更加迫切。面对行业发生的新变化和企业提速发展的迫切需求，公司经营班子将始终坚持董事会的正确领导，贯彻执行“精准投资、科学运营、力控风险、良好回报”的经营方针，公司团队将深刻领会十九大精神，进一步坚定发展信心，把握时代脉搏，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，持续提升“六大能力”，即精准投资能力、产品规划与创新能力、营销和运营能力、风险管控能力、资产管理能力、组织发展能力，实现高质量发展。

购物中心业态

在巩固提升大悦城品牌影响力基础上，落地第二产品线“大悦春风里”。大悦城聚焦 18-35 岁年轻客户，定位城市级时尚潮流中心，大悦春风里聚焦品质中产，定位区域型时尚生活中心。公司将通过双线的协同发展，致力于服务美好生活，不断夯实商业优势。

销售型业态

聚焦细分市场客户需求，坚持并持续优化壹号、祥云、锦云、鸿云四条住宅产品线，沉淀“健康、安全、智能、绿色”品牌理念，提升产品溢价。

产业地产业态

聚焦交通便利产业基础好的大城市、省会城市周边的近郊区域，探索复制中粮特色的产业地产综合体，打造“商、产、文、旅、科”产业生态系统，实现产城融合，以产带城、以城促产，构建中粮特色产业地产生态圈。

写字楼业态

进一步优化 3C 运营模式，实现配套餐饮、主题型共享办公空间、资产管理服务平台的协同运营。

酒店业态

加强管理、提升效益，同时与大悦城形成互动，消化大悦城楼层高、动线差的商业面积，丰富大悦城业态，提升投资回报。

2、公司 2019 年经营计划

(1) 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：2019 年公司计划新开工项目 25 个，新开工面积 226.96 万平米。

(2) 持有型项目运营计划

购物中心

2019 年公司将继续扮演商业地产引领者角色，打造行业标杆，2019 年公司将力争实现购物中心业态租金收入双位数增长。

2019 年，精准投资方面，重点拓展华南、华中等战略区域，关注南京、郑州、青岛、大连、长沙等重点城市。总结拓展经验，完善并规范轻资产管理输出模式。积极寻求大悦城春风里的基金模式。品牌推广方面，行业端以“共生”为年度主题，强化大悦城与消费者、商户、合作者的相互关系；消费端强化青年文化属性，将大悦城塑造成青年文化地标。

产业地产

通过存量物业的升级改造，在运营项目的精细化管理，构建产业生态圈，实现租金收入和利润的持续增长。预计 2019 年度全年产业地产物业出租率为 95%，租金收取率为 97%。

其中，中粮创芯公园项目计划 2019 年 9 月开园。该项目是集研发办公、双创孵化、生活休闲于一体的新型产业综合体。聚焦食品安全溯源主题，整合内外部资源，搭载“众创空间-孵化器-加速器”一站式、全链条的科技创新孵化格局，引入研究院、服务平台构建产业生态圈，并同步落位中粮特色 3C 配套 IP。

写字楼

整合资源，持续创新，建立标准，推进写字楼品牌统一工作。持续推进 COFCO LIFE 及 COFCO FANTASY 创新升级，根据已有落地项目，梳理定位-设计-招商-运营全周期 SOP 手册。

酒店

加强旗下酒店的运营监管，提升运营管理水平。逐步建立并完善自有品牌酒店的产品标准手册、服务标准手册、投资收益模型等体系文件，建立从规划、设计、建造、运营、处置等全过程的管控体系。

长租公寓

制定长租公寓业务长短期规划，明确“Joyer APT. 乐邑”品牌及产品的定位和目标；建立各项标准化体系，提升品牌市场知名度与认可度，与商业地产、住宅、产业地产协同发展，丰富公司品牌生态圈。

其中，深圳创邑 031 项目计划实现 2019 年 8 月开园。作为公司首个工业遗址创新项目，该项目将打造成创意办公、配套商业、乐邑长租公寓为特色的文化创意产业孵化培训基地。

（3）未来公司发展所需资金情况

2019 年，国家将进一步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。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

在当前行业面临深刻变革的关键点，面对更趋复杂、瞬息万变的市场环境，公司既要加强核心资源，特别是优质土地资源的储备，同时更要注重发展质量，防范化解房地产市场风险。一方面，要重点防范政策环境风险，在投资布局方面要避免在热点城市获取高价地带来的库存积压风险；另一方面，要重点防范资金风险，要重点关注在目前资金环境严峻、偿债压力加大环境下带来的现金流风险。

1、政策环境风险：全国住房和城乡建设工作会议强调 2019 年将以稳地价稳房价稳预期为目标。年终两大会议奠定了 2019 年楼市调控的主基调仍然是“坚持住房居住属性”，主体性调控政策仍将以稳为主。住房回归居住属性的进程不会停止，稳地价稳房价稳预期也将是中央长期坚持的政策导向。在此导向下，2019 年政策趋势将更加强调因城施策，分类指导，城市分化将进一步加剧。

2、资金风险：近年来，我国房地产日益资产化，与宏观周期、杠杆周期息息相关，要着力防范过度加杠杆带来的金融风险。2019 年人民银行金融市场工作会议强调，要加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。2019 年 3 月全国两会注重强调要进一步落实好各项限贷政策，加强房地产金融审慎管理，传达出房地产金融环境依旧紧张的信

号，2019 年房企资金面压力或延续。

在行业总体“稳”的基调下，公司将积极实施力控风险举措，一方面加大行业政策及城市投资价值分析与研究，进一步优化城市布局，规避政策风险，把握政策机遇，提升精准投资力度，通过精准布局降低政策环境风险；另一方面，加强现金管理去杠杆，加大销售回款力度，加快资金周转，稳健运营，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
2018 年 4 月 10 日	实地调研	机构	公司重大资产重组方案介绍、重组进展及后续安排、股权激励安排等。
2018 年 5 月 9 日	实地调研	机构	公司重大资产重组方案及交易的定价原则、股权激励安排、中粮集团对公司的增持计划等。
2018 年 5 月 18 日	实地调研	机构	公司重大资产重组方案及交易的定价原则、股权激励安排、公司土地储备等。
2018 年 5 月 18 日	实地调研	机构	公司重大资产重组方案及交易的定价原则、公司 2018 年在规模和增速方面的计划等。
2018 年 5 月 22 日	实地调研	机构	公司重大资产重组方案及交易的定价原则、公司的城市布局及发展战略、股权激励安排等
2018 年 7 月 5 日	实地调研	机构	公司重组的进展及后续安排、公司的城市布局及发展战略、土地储备等。

接待次数	6
接待机构数量	10
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：	不适用

（二）公司近 3 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方案（预案）情况

1、公司 2018 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 5,217,998,401.85 元，加上本年母公司净利润 379,293,405.20 元，减去本年度提取法定盈余公积 37,929,340.52 元以及本年度分配普通股股利 99,755,237.78 元，本年度实际可供股东分配的利润为 5,459,607,228.75 元。

公司拟以截至 2019 年 2 月 28 日总股本 3,925,870,338 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 1.10 元，即 431,845,737.18 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2018 年度不进行公积金转增股本。

上述公司 2018 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 2017 年度利润分配及资本公积金转增股本方案

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 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。

公司于 2018 年 7 月 10 日实施上述方案。

3、公司2016年度利润分配及资本公积金转增股本方案

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。

（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
2018 年	431,845,737.18	1,388,769,282.14	31.10%	-	-
2017 年	99,755,237.78	945,331,099.59	10.55%	-	-
2016 年	72,549,263.84	720,153,948.48	10.07%	-	-

（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）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.10
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	3,925,870,338

现金分红总额（元）（含税）	431,845,737.18
可分配利润（元）	5,459,607,228.75
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
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。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 5,217,998,401.85 元，加上本年母公司净利润 379,293,405.20 元，减去本年度提取法定盈余公积 37,929,340.52 元以及本年度分配普通股股利 99,755,237.78 元，本年度实际可供股东分配的利润为 5,459,607,228.75 元。公司拟以截止 2019 年 2 月 28 日总股本 3,925,870,338 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 1.10 元，即 431,845,737.18 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2018 年度不进行公积金转增股本。 上述公司 2018 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

√ 适用 □ 不适用

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	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。 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。	2005-12-28	长期有效	1、控股股东中粮集团注入优质资产并将公司作为整合及发展中粮集团房地产业务专业平台的承诺已经履行完毕。 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。 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。
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	中粮集团有限公司、明毅有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本公司及本公司控制的其他企业或经济组织将采取措施尽量避免和减少与上市公司及其控制的企业发生关联交易； 2、对于无法避免或者确有必要而发生的关联交易，本公司承诺将促使本公司及本公司控制的其他企业或经济组织遵循市场化的公平、公正、公开的原则，依法签订协议，按照有关法律法规、规范性文件和上市公司关联交易决策、回避的规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，保证不通过关联交易损害上市公司及其控制的子公司、上市公司股东的合法权益。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2018-1-25	长期有效	正常履行中
	中粮集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、 本公司将保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与本公司及本公司关联人保持独立； 2、 本公司承诺不利用上市公司的控股股东地位，损害上市公司的合法权益； 3、 本公司及本公司控制的其他企业将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为； 4、 本次重组有利于完善上市公司的治理机制，增强上市公司的独立性，并有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，符合上市公司及其全体股东的利益。本次重组完成后本公司将充分发挥间接控股股东的积极作用，协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理机构。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2018-1-25	长期有效	正常履行中
	明毅有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面	1、本公司将保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与本公司及本公司关联人保持独立； 2、本公司承诺不利用上市公司的第一大股东地位，损害上市公司的合法权益； 3、本公司及本公司控制的其他企业将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为； 4、本次发行股份购买资产有利于完善上市公司的治理机制，增强上市公司的独立性，并有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。符合上市公司及其全体股东的利益。本次发行股份购买资产完成后本公司将充分发挥第一大股东的积极作用，协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理机构。	2018-1-25	长期有效	正常履行中

	的承诺	本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。			
中粮集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于避免同业竞争的承诺 鉴于本次重组后，明毅将成为中粮地产的第一大股东，大悦城地产将成为中粮地产的控股子公司，本公司现就避免与本次重组后的中粮地产同业竞争事宜，特此作出如下承诺： （一）中粮地产业务发展战略 本公司承诺中粮地产（包括其子公司）在本次重组完成后将作为本公司房地产业务板块的唯一专业化平台，整合和发展本公司下属商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等房地产业务。 （二）对中粮集团地产业务发展的承诺 本公司承诺本公司及其下属公司（包括但不限于明毅）将在本次重组后采取有效措施避免同业竞争： 1、本次重组完成后，本集团将不再从事新的房地产业务（包括但不限于商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等）。 2、若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则本集团在获取该等项目后，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或运营管理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或运营。 3、北京名都房地产开发有限公司未来不新增开发任何房地产项目，本公司将在该公司现有项目全部销售完毕后注销该公司，或在本次重组完成后两年内将该公司股权转让至中粮地产（或中粮地产下属公司）或其他无关联第三方。 4、中粮集团（深圳）有限公司的持有型物业未来可能纳入深圳市城市更新规划单元。若未来该公司持有的物业纳入深圳市城市更新规划单元，中粮地产将以获取实施主体或合作开发的模式实现对该物业项目后续开发的控制。若在本次重组完成后三年内中粮集团（深圳）有限公司持有的物业未纳入深圳市城市更新规划单元，在前述期限届满之日起两年内，本公司会将该等物业转让至中粮地产（或中粮地产下属公司）或其他无关联第三方。 5、苏州苏源房地产开发有限公司未来不新增开发任何房地产项目。因苏州苏源房地产开发有限公司由于存在受到监管部门处罚的情况，无法满足注入中粮地产的条件，本公司将在该公司现有项目全部销售完毕后注销该公司。 （三）其他避免同业竞争承诺 除上述情况外，本集团不存在从事与中粮地产、大悦城地产主营业务相同或相似业务的情况，在商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等业务为中粮地产及/或其控制的企业的主营业务期间，本集团将不会从事与其构成实质性竞争的业务。 本公司同意承担并赔偿因违反上述承诺而给中粮地产及/或其控制的企业造成的一切损失。	2018-1-25	长期有效	正常履行中
明毅有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本次重组完成后，中粮地产（包括其子公司）将作为中粮集团房地产业务板块的唯一专业化平台，整合和发展中粮集团下属商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等房地产业务。本公司将不从事房地产业务（包括但不限于商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等）；在前述业务为中粮地产及/或其控制的企业的主营业务期间，本公司将不会从事与其构成实质性竞争的业务； 2、若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而本公司可能利用自身优势获得该等项目时，则本公司在获取该等项目后，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，本公司将在该等项目进入实质销售或运营管理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或运营。 本公司将就因违反上述承诺而给上市公司及/或其控制的企业造成的一切损失、损害和开支承担相应赔偿责任。	2018-1-25	长期有效	正常履行中
中粮集团	股份限售	1、本次发行股份购买资产完成前本公司持有的上市公司股份，包括因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，自本次发行股份购买资产结束之日起 12 个月内不转让；	2018	2020	正常履行中

有限公司	承诺	2、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行； 3、如本次重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	-1 2- 25	-2 -2 5	
明毅有限公司	股份限售承诺	1、自本次发行股份购买资产结束之日起届满 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前不得转让或上市交易（按照《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送股份除外）因本次发行股份购买资产取得的上市公司股份； 2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月； 3、明毅本次认购的上市公司股份的最终限售期由上市公司股东大会授权上市公司董事会根据相关法律法规的规定及主管部门审核要求进行调整，对于该等调整，明毅应本着诚实信用及促进本次发行股份购买资产完成的原则，竭尽最大努力与上市公司协商达成最终限售安排； 4、如本次发行股份购买资产因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份； 5、股份锁定期限内，本公司通过本次发行股份购买资产取得的对价股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份亦应遵守上述股份锁定安排；本公司通过其他途径取得的上市公司股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份不须遵守上述股份锁定安排； 6、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	20 18 -1 2- 25	20 22 -2 -2 5	正常履行中
明毅有限公司	其他承诺	1、截至本承诺函签署之日，本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合所适用法律的要求，不存在任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响目标公司合法存续的情况。本公司作为目标公司的股东，合法持有目标公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形； 2、本公司对所持目标公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等其他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下； 3、在本次发行股份购买资产实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持目标公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利； 4、本公司在所知范围内保证目标公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让目标公司股权的限制性条款； 5、本公司在所知范围内保证目标公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及目标公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司转让所持目标公司股权的限制性条款。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	20 18 -1 2- 25	长期有效	正常履行中

公司董事、高级管理人员	其他承诺	(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； (二) 本人承诺将对职务消费行为进行约束； (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； (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； (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。 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被摊薄即期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。 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券监督管理委员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。 本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本人将及时、足额赔偿上市公司因此遭受的全部损失。	20 18 -1 2- 25	长期有效	正常履行中
中粮集团有限公司	其他承诺	1、承诺不会越权干预上市公司经营管理活动，不会侵占上市公司利益。 2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。 3、本承诺出具日后至公司本次重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	20 18 -1 2- 25	长期有效	正常履行中
中粮集团有限公司	其他承诺	目标公司及其下属企业项下存在部分房产尚未取得房屋产权证、部分土地尚未取得出让土地使用权证等不规范的情形。如因不规范物业问题及其他涉及目标公司及其下属公司的不合规事项引致任何争议或者损失，本公司同意承担并赔偿相关损失、损害和开支，从而避免上市公司及其下属公司因此受到任何损失。如目标公司及其下属企业的不合规事项给上市公司及其下属公司实际造成损失，则中粮集团将在收到上市公司及其下属公司要求赔偿的书面通知后半年内，以现金方式向上市公司及其下属公司进行赔偿。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	20 18 -1 2- 25	长期有效	正常履行中
中粮集团有限公司	其他承诺	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给上市公司和投资者造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。	20 18 -1 2- 25	长期有效	正常履行中
明毅有限公司	其他承诺	如目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给上市公司和投资者造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。	20 18 -1 2- 25	长期有效	正常履行中
公司	其他承诺	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给投资者造成损失的，中粮地产将承担相应的赔偿责任。	20 18 -1 2- 25	长期有效	正常履行中
公司	其他	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等	20	长	正常履行中

	董事、监事、高级管理人员	承诺	违法违规行而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给中粮地产和投资者造成损失的，本人将承担相应的赔偿责任。	18 -1 2- 25	期 有 效	
	中粮集团（香港）有限公司	股份限售承诺	1、自本次发行股份购买资产结束之日之日起 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前，本公司不以任何方式转让本公司持有明毅的股份，或采取任何措施促使明毅转让或上市交易（按照《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送的股份除外）其因本次发行股份购买资产取得的上市公司的股份，但本公司将持有的明毅的股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月，本公司持有的明毅的股份锁定期相应延长。3、股份锁定期限内，本公司因任何原因增持的明毅股份亦应遵守上述股份锁定安排，但本公司将持有的明毅股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。4、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	20 18 -1 2- 25	20 22 -2 -2 5	正常履行中
	明毅有限公司	业绩承诺及补偿安排	明毅与中粮地产签署了《盈利预测补偿协议》，约定承诺资产在 2018 年、2019 年和 2020 年的承诺净利润累计为 189,075 万元。如本次交易于 2019 年实施完毕，则承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420 万元。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的中粮地产股份进行补偿。	20 18 -1 2- 25	20 21 -1 2- 31	正常履行中
	明毅有限公司	其他承诺	明毅与中粮地产签署了《减值补偿协议》，约定就标的资产期末价值较本次交易的标的资产交易价格出现减值的部分，以其持有的中粮地产股份进行补偿。减值测试补偿期间为本次重组实施完毕（即标的资产交割完毕）当年及其后连续两个会计年度（以下简称“减值承诺期”），即：假定本次重组于 2018 年度内实施完毕，则减值承诺期为 2018 年、2019 年、2020 年。如果本次重组实施完毕的时间延后，则减值承诺期相应顺延。	20 18 -1 2- 25	20 21 -1 2- 31	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	中粮集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、中粮集团地产业务发展战略 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。 2、对集团住宅地产业务发展的承诺 （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。 （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。 （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。 3、其他避免同业竞争承诺	20 07 -3- 21	长期有效	承诺正常履行。控股股东中粮集团把中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，将符合条件的住宅项目注入中粮地产，将不适宜注入上市公司且在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给中粮地产管理，同时采取有效措施避免同业竞争。

			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。			
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

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）。根据通知的规定和要求，公司需对原报表格式进行相应的变更，按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）

编制公司的财务报表。

本次会计政策变更后，公司的财务报表格式执行财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定。除上述会计政策变更外，其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

本次会计政策变更对公司的影响详见公司公告【2018-137】《公司关于会计政策变更的公告》。

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

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 34 户，孙公司 55 户，结构化主体 1 户，比上年增加 21 户，减少 3 户。

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）	221.38
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	雷波涛、马海霞
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2 年
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）	-
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	-

当期是否改聘会计师事务所

☐ 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

公司 2017 年度股东大会同意公司续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年年度财务报告和内部控制审计机构，为公司提供 2018 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 2018 年度内部控制情况发表审计意见，聘期一年，费用为 221.38 万元。其中，财务报告审计费用 133.53 万元，内部控制审计费用 87.85 万元。

本年度，公司因重大资产重组，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。公司重大资产重组方案已于 2018 年 12 月经中国证券监督管理委员会核准通过，根据本次公司聘请的财务顾问的服务内容及协议的约定，公司将于发行股份购买资产完成后支付相关财务顾问费用，报告期内未支付费用。

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

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、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(万元)	披露日期	披露索引
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	承租	公司及子公司承租关联方物业作为办公场所或商铺。	市价	2,717.13	2,717.13	-	3,296.00	否	转账	2,717.13	2018-3-17	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	出租	公司及子公司向关联方出租部分物业。	市价	84.78	84.78	0.14%	114.00	否	转账	84.78	2018-3-17	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	接受关联人提供劳务	公司及子公司接受关联方提供的物业管理、餐饮、员工保险等服务。	市价	1,302.09	1,302.09	-	1,234.00	是	转账	1,302.09	2018-3-17	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	向关联人提供劳务	公司及子公司向关联方提供的物业管理等服务。	市价	3,546.01	3,546.01	6.03%	5,077.00	否	转账	3,546.01	2018-3-17	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
合计				--	--	7650.01	--	9,721	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
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）				2018年6月13日，公司2017年年度股东大会审议通过《关于公司2018年度日常性关联交易预计额度的议案》，同意公司在2018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9,883万元。 报告期内，实际发生的日常关联交易合计为7650.01万元，其中公司承租类关联交易共计发生2,717.13万元；向关联方提供劳务类关联交易共计发生3,546.01万元；接受关联方提供劳务类关联交易共计发生1,302.09万元；向关联方出租部分物业关联交易类共计发生84.78万元。									
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

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

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

报告期内，公司收到受托管理费共 94.34 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 2017 年年度股东大会审议通过《关于提请审议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提案》，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。截至 2018 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 10 亿元，借款余额为 0 元。

3、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。公司于 2018 年 4 月 16 日披露《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案（修订稿）》及相关公告。公司股票于 2018 年 4 月 17 日开市起复牌。

2018 年 6 月 13 日，公司 2017 年年度股东大会审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要等相关提案。

2018 年 12 月 4 日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开的 2018 年第 61 次并购重组委工作会议审核，公司本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得无条件通过。

2018 年 12 月 25 日，公司收到中国证券监督管理委员会核发的《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》。

2019 年 1 月，公司本次重大资产重组的标的资产大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份已登记至公司名下，本次交易之标的资产已完成过户。公司向明毅有限公司发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。

2019 年 3 月 18 日，公司召开了 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于提请审议变更公司名称及证券简称的提案》，公司中文全称变更为大悦城控股集团股份有限公司，证券简称变更为大悦城。

2019 年 3 月 20 日，公司完成工商登记变更登记，正式更名为大悦城控股集团股份有限公司。

2019 年 3 月 27 日，公司证券简称由“中粮地产”变更为“大悦城”，公司证券代码保持不变，仍为“000031”。

截至目前，公司本次重大资产重组已完成发行股份购买资产的相关实施工作。

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 (www.cninfo.com.cn)
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	
	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	2018 年 3 月 17 日	
3	关于重大资产重组复牌的公告	2018 年 4 月 17 日	
	2017 年年度股东大会决议公告	2018 年 6 月 14 日	
	关于重大资产重组申请材料获得中国证监会受理的公告	2018 年 8 月 24 日	
	关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项未获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过暨股票复牌的公告	2018 年 10 月 26 日	
	关于收到《中国证监会行政许可申请受理单》的公告	2018 年 11 月 21 日	
	关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核无条件通过暨公司股票复牌公告	2018 年 12 月 5 日	

关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得中国证监会核准批复的公告	2018 年 12 月 26 日	
关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产完成过户情况的公告	2019 年 2 月 1 日	
中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况暨新增股份上市报告书	2019 年 2 月 22 日	
关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关方承诺事项的公告	2019 年 2 月 22 日	
关于收到《企业境外投资证书》的公告	2019 年 1 月 9 日	
关于拟变更公司名称、证券简称及新设办公地址的公告	2019 年 3 月 2 日	
关于完成公司名称工商变更登记的公告	2019 年 3 月 22 日	
关于变更证券简称的公告	2019 年 3 月 27 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

（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	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
杭州良悦置业有限公司	2018.7.12	80,000.00	2018.7.11	80,000.00	连带责任保 证	2018.7.11-20 22.7.10	否	否
南京雍详房地产开发 有限公司	2018.7.28	24,500.00	2018.7.27	24,500.00	连带责任保 证	2018.7.27-20 22.7.26	否	否
北京恒合悦兴置业有 限公司	2018.9.8	34,300.00	2018.9.6	34,300.00	一般保证担 保	2018.9.7-202 2.9.6	否	否
佛山市淦盈置业有限 公司	2018.12.19	30,000.00	2018.12.18	30,000.00	连带责任保 证	2018.12.18-2 023.12.7	否	否
北京恒合悦兴置业有 限公司	2018.12.21	49,000.00	2018.12.20	49,000.00	连带责任担 保	2018.12.20-2 023.12.11	否	否
北京恒合悦兴置业有 限公司	2018.12.29	19,600.00	2018.12.28	19,600.00	一般保证担 保	2018.12.28-2 023.12.11	否	否
报告期内审批的对外担保额 度合计（A1）		2,175,000.00		报告期内对外担保实 际发生额合计（A2）				237,400.00
报告期末已审批的对外担保 额度合计（A3）		2,175,000.00		报告期末实际对外担 保余额合计（A4）				237,400.00
公司对子公司的担保情况								
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	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	65,000.00	2013.12.19	65,000.00	连带责任保 证	2013.12.19-2 018.11.23	是	否
中粮地产集团深圳房 地产开发有限公司	2015.3.12	20,000.00	2015.3.12	20,000.00	连带责任保 证	2015.3.12-20 18.11.24	是	否
北京正德兴合房地产 开发有限公司	2015.4.23	70,000.00	2015.4.22	70,000.00	连带责任保 证	2015.4.22-20 22.3.8	是	否
中粮鸿云置业南京有 限公司	2015.9.9	75,500.00	2015.9.7	75,500.00	连带责任保 证	2015.9.7-201 8.9.7	是	否
成都鸿悦置业有限公 司	2015.5.20	77,500.00	2015.5.19	77,500.00	连带责任保 证	2015.5.19-20 20.4.29	是	否
北京正德兴合房地产 开发有限公司	2016.3.26	200,000.00	2016.3.25	200,000.00	连带责任保 证	2016.6.24-20 19.9.26	是	否
中粮地产集团深圳房 地产开发有限公司	2016.2.2	80,000.00	2016.2.1	80,000.00	连带责任保 证	2016.2.1-201 9.5.24	是	否

成都怡悦置业有限公司	2016.12.14	42,000.00	2016.12.14	42,000.00	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	32,500.00	2017.4.20	32,500.00	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(1)	2017.8.10	101,000.00	2017.8.9	101,000.00	连带责任保证	2017.8.9-2019.8.8	否	否
中粮祥云置业南京有限公司	2018.1.4	63,120.00	2018.1.2	63,120.00	连带责任保证	2018.1.2-2020.1.1	否	否
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2018.1.31	35,750.00	2018.1.30	35,750.00	连带责任保证	2018.1.30-2020.1.28	否	否
北京正德兴合房地产开发有限公司	2018.2.1	150,000.00	2018.1.31	150,000.00	连带责任保证	2018.1.31-2021.1.30	否	否
中粮地产(北京)有限公司	2018.3.15	120,000.00	2018.3.14	120,000.00	连带责任保证	2018.3.14-2020.3.16	否	否
中粮地产发展(深圳)有限公司	2018.3.31	229,500.00	2018.3.29	229,500.00	连带责任保证	2018.3.29-2026.3.28	否	否
中粮地产(北京)有限公司	2018.4.24	180,000.00	2018.4.23	180,000.00	连带责任保证	2018.4.23-2021.4.22	否	否
中粮祥云置业(苏州)有限公司	2018.5.4	100,000.00	2018.5.2	100,000.00	连带责任保证	2018.5.2-2020.5.1	否	否
上海悦鹏置业发展有限公司	2018.6.22	80,000.00	2018.6.21	80,000.00	连带责任保证	2018.6.21-2022.6.20	否	否
中粮祥云置业南京有限公司	2018.6.29	60,000.00	2018.6.27	60,000.00	连带责任保证	2018.6.27-2025.6.26	否	否
重庆华悦锦合实业有限公司	2018.6.30	50,000.00	2018.6.28	50,000.00	连带责任保证	2018.6.28-2023.6.27	否	否
成都鹏鼎置业有限责任公司	2018.7.3	60,000.00	2018.6.29	60,000.00	连带责任保证	2018.6.29-2021.6.28	否	否
南京嘉阳房地产开发有限公司	2018.8.15	36,000.00	2018.8.14	36,000.00	连带责任保证	2018.8.14-2022.8.13	否	否
成都中金澍茂置业有限公司	2018.9.27	100,000.00	2018.9.26	100,000.00	连带责任保证	2018.9.26-2022.8.12	否	否
中粮地产(北京)有限公司	2018.10.17	150,000.00	2018.10.16	150,000.00	连带责任保证	2018.10.16-2022.10.15	否	否
南京三金祥云置业有限公司	2018.11.01	21,000.00	2018.10.31	21,000.00	连带责任保证	2018.10.31-2022.10.30	否	否
中粮地产发展(深圳)有限公司	2018.11.03	130,000.00	2018.10.31	130,000.00	连带责任保证	2018.10.31-2025.10.30	否	否

成都中金澍茂置业有限公司	2018.11.13	60,000.00	2018.11.12	60,000.00	连带责任保证	2018.11.12-2025.11.11	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2018.11.14	130,000.00	2018.11.13	130,000.00	连带责任保证	2018.11.13-2022.11.12	否	否
沈阳和嘉投资有限公司	2018.11.21	60,000.00	2018.11.20	60,000.00	连带责任保证	2018.11.20-2024.11.19	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			3,969,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				2,578,870.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			5,022,870	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				1,990,870.00
子公司对子公司的担保情况								
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	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	90,000.00	2014.6.26	90,000.00	连带责任保证	2014.6.26-2021.6.25	否	否
中粮祥云置业南京有限公司	2016.4.16	50,000.00	2016.4.15	50,000.00	股权质押	2016.4.15-2018.4.15	是	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2016.6.8	50,000.00	2016.6.8	50,000.00	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	50,000.00	2016.7.28	50,000.00	连带责任保证	2016.7.28-2018.7.27	是	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2016.9.1	62,000.00	2016.8.30	62,000.00	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	150,000.00	2016.9.26	150,000.00	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	37,000.00	2017.03.10	37,000.00	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	190,000.00	2017.3.16	190,000.00	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(1)	2017.8.10	101,000.00	2017.8.9	101,000.00	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	83,000.00	2017.8.21	83,000.00	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	19,600.00	2017.9.12	19,600.00	股权质押	2017.9.12-2019.9.11	是	否
深圳市锦峰城房地产	2017.12.9	140,000.00	2017.12.8	140,000.00	连带责任保	2017.12.9-20	否	否

开发有限公司					证	19.12.8		
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2017.12.28	150,000.00	2017.12.27	150,000.00	连带责任保证	2017.12.28-2020.12.27	否	否
中粮天悦地产（苏州）有限公司	2018.1.4	54,337.00	2018.1.2	54,337.00	连带责任保证	2018.1.2-2020.1.1	是	否
南京卓泓晟房地产开发有限公司	2018.5.30	31,490.00	2018.5.28	31,490.00	连带责任保证、股权质押	2018.5.28-2021.5.27	否	否
杭州旭悦置业有限公司	2018.10.13	110,000.00	2018.10.12	110,000.00	股权质押	2018.10.12-2020.10.11	否	否
天津粮滨投资有限公司	2018.12.18	14,434.18	2018.12.17	14,434.18	连带责任担保	2018.12.17-2021.6.16	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		210,261.18		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		1,382,861.18		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		1,208,924.18		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		1,208,924.18		
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		6,354,261.18		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		4,199,131.18		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		8,406,794.18		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		3,437,194.18		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				437.26%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（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余额（E）				3,368,944				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）				3,044,159				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				3,368,944				
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）				无				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无				

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、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
0.00	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

☐ 适用 ☒ 不适用

委托贷款出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

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）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

公司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，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，与扶贫地区政府及相关主管部门密切沟通，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

2018 年，公司始终以回馈社会为己任，切实履行精准扶贫的社会责任。公司通过对外捐赠、爱心公益等活动，为弱势群体、贫困山区儿童提供帮扶，取得良好效果与社会评价。主要如下：

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 178 万元；公司全资子公司中粮地产集团深圳大洋服务有限公司向广东省宝安区福海街道扶贫办捐赠 1 万元；公司全资子公司中粮地产发展（深圳）有限公司向广东省龙川县扶贫办捐赠帮扶资金 20 万元，向深圳市宝安区慈善会捐赠扶贫资金 2 万元；公司全资子公司深圳市创芯置业有限公司向深圳市宝安区慈善会捐赠扶贫资金 2 万元；公司全资子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司成都分公司向成都市锦江区社会组织发展基金会“跳蹬河社区专项基金”捐赠 1 千元；公司控股子公司深圳市宝安福安实业有限公司向深圳市宝安区慈善会捐赠扶贫资金 1 万元；公司控股子公司重庆华悦锦合实业有限公司向重庆市巫山县三溪乡小学捐赠 3 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	207.1
二、分项投入	——	——
1.教育扶贫	——	——
其中： 1.1 改善贫困地区教育资源投入金额	万元	3
2.社会扶贫	——	——
2.1 定点扶贫工作投入金额	万元	178

其中：	2.2 扶贫公益基金投入金额	万元	26.1
-----	----------------	----	------

（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 2017 年第一次临时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 2018 年 4 月 23 日成功发行了 2018 年度第一期中期票据，发行总额 15 亿元，期限 3 年，票面利率 4.99%；公司于 2018 年 7 月 17 日成功发行了 2018 年度第二期中期票据，发行总额 12 亿元，期限 3 年，票面利率 5.00%；公司于 2018 年 11 月 1 日成功发行了 2018 年度第三期中期票据，发行总额 12 亿元，期限 3 年，票面利率 4.45%。

公司 2017 年第一次临时股东大会同意公司开展购房尾款资产证券化项目，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）。公司于 2018 年 5 月获得深圳证券交易所《关于华夏资本“华夏资本—中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》。截至 2018 年 7 月 31 日，华夏资本—中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划募集专用账户已实际收到认购资金 15 亿元，达到约定募集规模，本专项计划已符合成立条件，本专项计划于 2018 年 7 月 31 日正式成立。

2、公司 2018 年 5 月接到控股股东中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）的通知，基于对公司未来发展前景的信心及对公司价值的认可，中粮集团计划通过深圳证券交易所交易系统允许的方式（包括但不限于集中竞价和大宗交易等）增持公司无限售流通 A 股股份，增持股份价格不超过人民币 8.80 元/股，在增持计划所设价格范围内，中粮集团累计增持股数不超过公司总股本 2%的股份，计划增持的资金为自有及自筹资金。公司于 2018 年 5 月 2

日披露了《关于公司控股股东计划增持公司股份的公告》。

自 2018 年 5 月 2 日披露增持计划以来，截止 2018 年 12 月 31 日，中粮集团累计增持公司股份 29,089,140 股，占公司 2018 年末总股本的 1.60%。

上述“其他重大事项的说明”的临时公告索引

其他重大 事项序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披 露网站名称
1	关于中期票据获准注册的公告	2018 年 4 月 11 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	2018 年度第一期中期票据发行结果公告	2018 年 4 月 27 日	
	2018 年度第二期中期票据发行结果公告	2018 年 7 月 20 日	
	关于“华夏资本—中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划”获得无异议函的公告	2018 年 5 月 22 日	
	关于“华夏资本—中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划”成立的公告	2018 年 8 月 1 日	
	2018 年度第三期中期票据发行结果公告	2018 年 11 月 6 日	
2	关于公司控股股东计划增持公司股份的公告	2018 年 5 月 2 日	
	关于控股股东增持公司股份暨增持计划进展公告	2018 年 6 月 12 日	
	关于控股股东增持公司股份达到 1%暨增持计划进展公告	2018 年 6 月 18 日	

二十、公司子公司重大事项

☐ 适用 ☒ 不适用

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	8,638	0.0005	0	0	0	+150	+150	8,788	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	8,638	0.0005	0	0	0	+150	+150	8,788	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	8,638	0.0005	0	0	0	+150	+150	8,788	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	1,813,722,958	99.9995	0	0	0	-150	-150	1,813,722,808	99.9995
1、人民币普通股	1,813,722,958	99.9995	0	0	0	-150	-150	1,813,722,808	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

有限售条件股份增加是因为本期新增高管限售股。

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

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐ 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

公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项（即本次重大资产重组）已经中国证券监督管理委员会于 2018 年 12 月 25 日予以核准。公司向明毅有限公司购买资产发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。公司本次发行股份购买资产完成后，公司总股本为 3,925,870,338 股。

2、限售股份变动情况

单位：股

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	8,638	0	0	8,638	高管锁定股	不适用
吴立鹏	0	0	150	150	高管锁定股	不适用
合计	8,638	0	150	8,788	--	--

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	176,510	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	168,198	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
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股	报告期末持	报告期内增减	持有有	持有无限售	质押或冻结情况

		比例 (%)	股数量	变动情况	限售条 件的股 份数量	条件的股份 数量	股份状态	数量
中粮集团有限 公司	国有法人	47.27	857,354,140	+29,089,140	0	857,354,140	-	-
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	-	-
香港中央结算 有限公司	境外法人	0.98	17,831,472	+7,166,246	0	17,831,472	-	-
洪卓斌	境内自然人	0.92	16,703,554	未变	0	16,703,554	-	-
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	0.64	11,539,190	+6,879,000	0	11,539,190	-	-
张忱业	境内自然人	0.44	7,903,778	+1,298,276	0	7,903,778	-	-
全国社保基金 四零七组合	其他	0.33	6,004,769	+5,021,383	0	6,004,769	-	-
江彩虹	境内自然人	0.29	5,196,937	无报告期初数	0	5,196,937	-	-
中国建设银行 股份有限公司 —融通领先成 长混合型证券 投资基金 (LOF)	其他	0.23	4,156,900	无报告期初数	0	4,156,900	-	-
陈庆振	境内自然人	0.21	3,748,830	+1,152,730	0	3,748,830	-	-
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)	无							
上述股东关联关系或一致行 动的说明	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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
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	857,354,140					人民币普通股	857,354,140	
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	

香港中央结算有限公司	17,831,472	人民币普通股	17,831,472
洪卓斌	16,703,554	人民币普通股	16,703,554
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	11,539,190	人民币普通股	11,539,190
张忱业	7,903,778	人民币普通股	7,903,778
全国社保基金四零七组合	6,004,769	人民币普通股	6,004,769
江彩虹	5,196,937	人民币普通股	5,196,937
中国建设银行股份有限公司 — 融通领先成长混合型证券 投资基金 (LOF)	4,156,900	人民币普通股	4,156,900
陈庆振	3,748,830	人民币普通股	3,748,830
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	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。		
前 10 名普通股股东参与融资融 券业务情况说明（如有）	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； 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 7,903,778 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 7,903,778 股； 公司股东江彩虹通过财富证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 5,196,937 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 5,196,937 股； 公司股东陈庆振通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,746,530 股，普通账户持股 2,300 股，实际合计持有 3,748,830 股		

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

报告期末前十名“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	招商银行股份有限公司	2,000,000	10.00
2	中银基金公司—中行—中国银行股份有限公司	2,000,000	10.00
3	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
4	中国建设银行—易方达增强回报债券型证券投资基金	1,300,000	6.50
5	易方达基金—工商银行—中国工商银行股份有限公司私人银行部	1,300,000	6.50
6	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

7	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
8	南方基金—工商银行—中国工商银行股份有限公司私人银行部	700,000	3.50
9	中邮创业基金—华夏银行—华夏银行股份有限公司	600,000	3.00
10	招商银行股份有限公司—兴全合宜灵活配置混合型证券投资基金	570,000	2.85

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	吕军	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。
控股股东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 56.03%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 57.92%股权、中国蒙牛乳业有限公司 16.26%股权、酒鬼酒股份有限公司 15.50%、中粮肉食控股有限公司 29.37%股权、福田实业(集团)有限公司 36.75%股权、雅士利国际集团有限公司 8.30%股权、现代牧业(集团)有限公司 9.88%股权、中原特钢股份有限公司 67.42%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、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

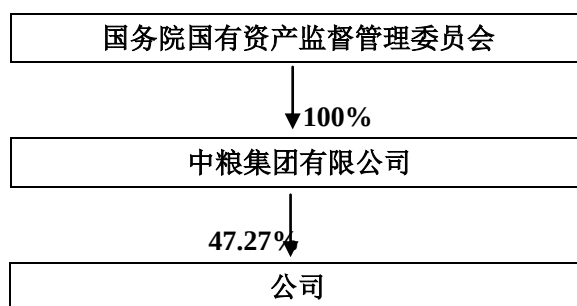
实际控制人类型：法人

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。

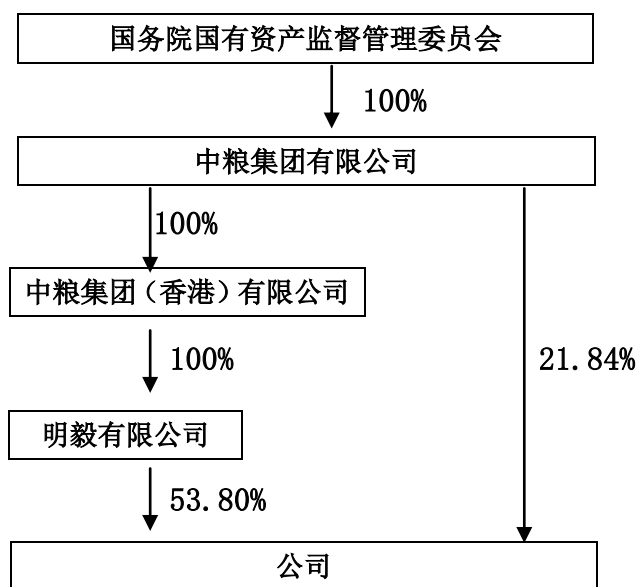
公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（截止 2018 年 12 月 31 日）

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



公司向明毅有限公司（以下简称“明毅公司”）购买资产发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。本次发行股份购买资产完成后，明毅公司成为公司第一大股东，持有公司 53.80% 股份，中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）持有公司 21.84% 股份，明毅公司是公司控股股东中粮集团的一致行动人，公司的控股股东仍为中粮集团，实际控制人仍为国务院国资委，公司的控制权未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（截止披露日）



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)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
周政	董事长	现任	男	56	2011-1-4	2020-5-5	0	0	0	0	0
曾宪锋	董事	现任	男	51	2017-5-5	2020-5-5	0	0	0	0	0
姜勇	董事	现任	男	56	2018-6-13	2020-5-5	0	0	0	0	0
曹荣根	董事、总经理	现任	男	56	2017-5-5	2020-5-5	11,517	0	0	0	11,517
李晋扬	董事、常务副总经理	现任	男	50	2011-8-11	2020-5-5	0	0	0	0	0
刘园	独立董事	现任	女	56	2018-6-13	2020-5-5	0	0	0	0	0
袁淳	独立董事	现任	男	43	2018-6-13	2020-5-5	0	0	0	0	0
王涌	独立董事	现任	男	50	2016-6-24	2020-5-5	0	0	0	0	0
余福平	监事会主席	现任	男	59	2009-11-20	2020-5-5	0	0	0	0	0
吴立鹏	监事会副主席	现任	男	39	2018-6-13	2020-5-5	200	0	0	0	200
李柳宾	职工监事	现任	男	49	2014-5-9	2020-5-5	0	0	0	0	0
叶雄	副总经理	现任	男	51	2007-7-19	2020-5-5	0	0	0	0	0
宋冰心	副总经理、董事会秘书	现任	女	49	2016-12-16	2020-5-5	0	0	0	0	0
冯安静	副总经理	现任	男	53	2010-8-21	2020-5-5	0	0	0	0	0
张建国	财务总监	现任	男	53	2016-12-16	2020-5-5	0	0	0	0	0
朱海彬(注)	副总经理	现任	男	55	2006-2-17	2019-1-17	0	0	0	0	0
张雪松(注)	副总经理	现任	男	54	2002-11-25	2019-1-17	0	0	0	0	0
蒋超(注)	董事	现任	男	59	2017-5-5	2019-1-21	0	0	0	0	0
陆革	副总经理	离任	男	49	2014-5-9	2018-1-16	0	0	0	0	0
贾鹏	董事	离任	男	58	2017-5-5	2018-3-5	0	0	0	0	0
顾云昌	独立董事	离任	男	75	2012-4-23	2018-6-13	0	0	0	0	0
孟焰	独立董事	离任	男	63	2012-4-23	2018-6-13	0	0	0	0	0

侯文荣	监事会副主席	离任	女	52	2016-6-24	2018-6-13	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	11,717	0	0	0	11,717

注：1、公司副总经理朱海彬已于 2019 年 1 月 17 日辞去任职。

2、公司副总经理张雪松已于 2019 年 1 月 17 日辞去任职。

3、公司董事蒋超已于 2019 年 1 月 21 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
姜勇	董事	被选举	2018 年 6 月 13 日	
刘园	独立董事	被选举	2018 年 6 月 13 日	
袁淳	独立董事	被选举	2018 年 6 月 13 日	
吴立鹏	监事、监事会副主席	被选举	2018 年 6 月 13 日	
顾云昌	独立董事	任期满离任	2018 年 6 月 13 日	任期满离任
孟焰	独立董事	任期满离任	2018 年 6 月 13 日	任期满离任
贾鹏	董事	离任	2018 年 3 月 5 日	工作调动
侯文荣	监事会副主席	离任	2018 年 6 月 13 日	工作调动
陆革	副总经理	辞职	2018 年 1 月 16 日	工作调动

三、任职情况

（一）公司现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

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（已离任）

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月至2019年1月任公司董事。

◆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月起任中粮贸易有限公司董事、大悦城地产有限公司董事。2017年5月起任公司董事。

◆董事姜勇

姜勇，男，1962年9月出生，沈阳工业学院机械制造设备工艺及自动化专业工学学士，哈尔滨理工大学管理科学与工程专业管理学硕士。教授级高级工程师，享受国务院政府特殊津贴专家。2005年进入中粮集团，2005年11月至2015年1月先后任中国粮油食品（集团）有限公司玉米加工事业部副总经理，中国粮油控股有限公司广西公司总经理，中国粮油控股有限公司生产管理办公室副总经理、生产管理部总经理、生产研发与质量安全管理部总经理、总工程师。2015年1月至2016年10月任中粮贸易有限公司总工程师兼项目管理部总经理。2016年10月至2017年12月先后任中国粮油纪委书记、审计特派员，中粮油脂副总经理、党委委员。2017年12月至今任中粮集团专职股权董事。2018年3月起任大悦城地产有限公司董事。2018年6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。

◆独立董事刘园

刘园。女，1962年9月出生。对外经济贸易大学经济学学士、美国国际管理研究生院（AGSIM, A. Z, U. S. A）国际管理硕士、对外经济贸易大学经济学博士。现任对外经济贸易大学国际经贸学院金融系教授、博士生导师。世界经济学会国际贸易和投资专业委员会常务理事、副秘书长，亚太研究会理事，跨国公司研究会理事，并兼任多家政府机构和大型企业顾问。已取得深交所独立董事任职资格证书。2018年6月起担任本公司独立董事。

◆独立董事袁淳

袁淳。男，1976年1月出生，江西宜春人。江西农业大学工程学院机械设计与制造专业工学学士、中国人民大学会计系会计学专业管理学（会计学）硕士、中国人民大学商学院会计学专业管理学（会计学）博士。现任中央财经大学会计学院教授，博士生导师。财政部会计领军（后备）人才计划学术类二期学员，中国会计学会财务与成本分会常务理事，国家自然科学基金通讯评审专家，北京市自然科学基金通讯评审专家。曾任北京电子城投资开发集团股份有限公司、江苏爱康科技股份有限公司独立董事。袁淳先生已取得深交所独立董事任职资格证书。2018年6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。现任中国政法大学民商经济法学院教授、博士生导师，中国商业法学会副会长，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、灵康药业集团股份有限公司独立董事。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。

◆监事会副主席吴立鹏

吴立鹏，男，1979年6月出生，毕业于中央财经大学会计学专业，高级会计师、注册税务师、美国注册管理会计师（CMA）。2002年加入中粮集团，历任中粮集团（香港）有限公司财务部总经理助理，中粮集团有限公司财务部会计管理部总经理助理、副总经理，2017年3月至今任中粮集团有限公司财务部税务与产权管理部总经理。2017年12月至今任中国中纺集团有限公司监事、中粮财务有限责任公司董事。2018年12月至今任中粮（北京）农业生态谷发展有限公司董事。2018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（已离任）

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月至2019年1月任本公司副总经理。

◆副总经理张雪松（已离任）

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月至2019年1月任本公司副总经理。

◆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。

◆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	2019-01	是
		中粮我买网投资有限公司	2016-11	2019-01	
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
		中粮贸易有限公司	2017-01	—	
贾鹏	中粮集团有限公司	大悦城地产有限公司董事	2016-11	2018-03	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
姜勇	中粮集团有限公司	大悦城地产有限公司董事	2018-03	—	是
吴立鹏	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司财务部税务与产权管理部总经理	2017-03	—	是
		中国中纺集团有限公司监事	2017-12	—	
		中粮财务有限责任公司董事	2017-12	—	
		中粮（北京）农业生态谷发展有限公司董事	2018-12	—	
在股东单位任职情况的说明	无				

（三）在其他单位任职情况

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	2007-03	-	是
	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	-	
	灵康药业集团股份有限公司	独立董事	2019-02	-	
刘园	对外经济贸易大学	教授、博士生导师	2000-07	-	是
袁淳	中央财经大学会计学院	教授、博士生导师	2010-07	-	是
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证券监管机构处罚的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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《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《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、姜勇、监事吴立鹏、已离任董事贾鹏、监事侯文荣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	56	现任	-	是
蒋超	董事	男	60	现任	-	是
曾宪锋	董事	男	51	现任	-	是
姜勇	董事	男	56	现任	-	是
曹荣根	董事、总经理	男	56	现任	239.92	否
李晋扬	董事、常务副总经理	男	50	现任	176.22	否
刘园	独立董事	女	56	现任	3.75	否
袁淳	独立董事	男	43	现任	3.75	否
王涌	独立董事	男	50	现任	15	否
余福平	监事会主席	男	59	现任	110.95	否
吴立鹏	监事会副主席	男	39	现任	-	是
李柳宾	职工监事	男	49	现任	90.71	否
叶雄	副总经理	男	51	现任	136.12	否
宋冰心	副总经理、董事会秘书	女	49	现任	152.18	否
朱海彬	副总经理	男	56	现任	99.95	否
张雪松	副总经理	男	55	现任	101.48	否
冯安静	副总经理	男	53	现任	107.23	否
张建国	财务总监	男	53	现任	149.03	否
陆革	副总经理	男	49	离任	9.87	否
贾鹏	董事	男	58	离任	-	是
顾云昌	独立董事	男	75	离任	7.5	否
孟焰	独立董事	男	64	离任	7.5	否
侯文荣	监事会副主席	女	53	离任	-	是
合计	--	--	--	--	1,411.16	--

公司董事、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）	149
主要子公司在职员工的数量（人）	4089

在职员工的数量合计（人）	4238
当期领取薪酬员工总人数（人）	4238
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	297
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	241
技术人员	647
财务人员	202
行政人员	519
其他人员	478
物业人员	2151
合计	4238
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	7
硕士研究生	498
本科	1427
大专及以下	2306
合计	4238

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《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，公司通过举办总部学院工作坊，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。

2019 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

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的要求，不断完善公司的法人治理结构，健全公司内部控制制度，修订了《公司章程》并制定了《公司日常关联交易实施细则》。公司股东大会、董事会、监事会和经营管理层责权分明、协调运营、科学决策；积极开展投资者关系管理工作，通过多平台、多方位、多层次的沟通方式，加强与投资者联系，不断提高投资者关系管理工作水平；进一步规范公司经营运作，加强信息披露，通过制度化、规范化建设持续提升公司治理水平，促进公司健康发展。

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。

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	公司章程	2018 年 6 月 14 日
2	公司股东大会议事规则	2015 年 5 月 15 日
3	公司董事会议事规则	2007 年 11 月 17 日
4	公司董事会战略委员会工作细则	2007 年 2 月 10 日
5	公司董事会审计委员会工作细则	2007 年 2 月 10 日
6	公司董事会薪酬与考核委员会工作细则	2007 年 2 月 10 日
7	公司董事会提名委员会工作细则	2007 年 2 月 10 日
8	公司董事会审计委员会年报工作规程	2008 年 4 月 18 日
9	公司独立董事年报工作制度	2008 年 4 月 18 日
10	公司独立董事制度	2005 年 7 月 5 日
11	公司监事会议事规则	2007 年 3 月 17 日
12	公司总经理工作细则	2009 年 3 月 5 日
13	公司内部控制制度	2007 年 6 月 20 日
14	公司选聘会计师事务所管理规定	2009 年 8 月 26 日
15	公司信息披露事务管理制度	2007 年 6 月 20 日
16	公司重大事项报告制度	2009 年 4 月 27 日
17	公司重大内部信息保密制度	2009 年 4 月 27 日
18	公司内幕信息及知情人管理制度	2011 年 12 月 21 日
19	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	公司投资者关系管理办法	2012 年 10 月 23 日
21	公司接待和推广制度	2012 年 10 月 23 日

22	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	公司关联交易管理制度	2011 年 5 月 31 日
24	公司对外担保管理制度	2011 年 5 月 31 日
25	公司财务会计相关负责人管理规定	2010 年 10 月 30 日
26	公司全面风险管理制度	2012 年 4 月 23 日
27	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	公司募集资金管理制度	2016 年 3 月 8 日
29	公司会计核算制度	2015 年 4 月 18 日
30	公司日常关联交易实施细则	2018 年 10 月 27 日

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
2017 年年度股东大会	年度股东大会	53.68%	2018 年 6 月 13 日	2018 年 6 月 14 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

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的情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议
顾云昌	6	2	4	0	0	否
孟焰	6	2	4	0	0	否
王涌	15	2	12	1	0	否
刘园	9	1	8	0	0	否
袁淳	9	1	8	0	0	否
独立董事出席股东大会次数	独立董事刘园女士、袁淳先生出席了公司 2017 年年度股东大会。					

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，第九届董事会审计委员会共召开 6 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：

2018 年 1 月，公司召开第九届董事会审计委员会第三次会议，审计委员会委员与年审会计师沟通 2017 年年度审计工作。

2018 年 2 月，公司召开第九届董事会审计委员会第四次会议，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。

2018 年 3 月，公司第九届董事会审计委员会第五次会议，审计委员会委员审议通过了《第九届董事会审计委员会关于 2017 年年度审计工作的总结报告》、经审计的公司 2017 年度财务报告、续聘瑞华会计师事务所为公司 2018 年年度财务报告和内部控制审计机构、《公司 2017

年内部控制评价报告》以及听取审计部关于 2018 年公司内审工作计划。

2018 年 4 月，公司召开第九届董事会审计委员会第六次会议，审计委员会委员听取公司审计监察部 2018 年第一季度工作汇报并审议了公司 2018 年第一季度财务报告。

2018 年 8 月，公司召开第九届董事会审计委员会第七次会议，审计委员会委员听取公司审计监察部 2018 年半年度工作汇报并审议了公司 2018 年半年度报告。

2018 年 10 月，公司召开第九届董事会审计委员会第八次会议，审计委员会委员听取公司审计监察部 2018 年第三季度工作汇报并审议了公司 2018 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，公司第九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：

2018 年 3 月，公司召开第九届董事会薪酬与考核委员会第一次会议，薪酬与考核委员会委员审议通过了公司 2017 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，公司第九届董事会提名委员会共召开 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：

2018 年 3 月，公司召开第九届董事会提名委员会第一次会议，提名委员会委员研究了关于提名姜勇先生为第九届董事会董事候选人、刘园女士和袁淳先生为第九届董事会独立董事候选人。

七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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《公司董事、监事、

高级管理人员薪酬管理办法》。

(二) 公司通过《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《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	2019 年 4 月 4 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		91.45%
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		93.83%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	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； 财务报告重要缺陷的迹象包括：未依	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： （1）企业缺乏民主决策程序； （2）企业决策程序不科学； （3）违犯国家法律、法规； （4）管理人员或技术人员流失； （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；

	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。 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。	(6) 重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。 其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。
定量标准	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%）。 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%）。 重大缺陷 1、计划重要性水平×100% 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。 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。 重要缺陷 1、计划重要性水平×75%（即可容忍误差） 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。	参照财务报告内控控制缺陷认定定量标准确定。

	3、所有潜在影响大于此金额会被视为重要缺陷。	
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	
大悦城控股集团股份有限公司 2018 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	2019 年 4 月 4 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
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
中粮地产 (集团)股 份有限公司 公开发行 2015 年公司 债券(第一 期)	15 中粮 01	112271	2015-08-17	2020-08-17	200,000	4.40%	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	面向《公司债券发行与交易管理办法》规定且在登记公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行; 上市后仅限合格投资者参与交易。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司已于 2018 年 8 月 17 日派付公司债券第三年度的利息, 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

15 中粮 01:

债券受托管理人:							
名称	中信证券股份	办公地址	北京市朝阳区亮马	联系人	陈雅楠、	联系人电话	010-60833526

	有限公司		桥路 48 号中信证券大厦		刘成		010-60838498
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司		办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）			不适用				

注：15 中粮 01 公司债券的资信评级机构鹏元资信评估有限公司于报告期内更名为“中证鹏元资信评估股份有限公司”

三、公司债券募集资金使用情况

15 中粮 01：

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	按承诺募集资金投向使用，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。
年末余额（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。公司按规定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

15 中粮 01: 鹏元资信评估有限公司于 2018 年 5 月 8 日出具《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）2018 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。

公司于 2019 年 3 月收到中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“中证鹏元”）出具的《中证鹏元关于上调中粮地产（集团）股份有限公司主体长期信用等级和“15 中粮 01”信用等级的公告》（中证鹏元公告【2019】46 号），中证鹏元决定将本公司主体长期信用等级由 AA+ 上调为 AAA，评级展望维持为稳定，同时将公司发行的中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）信用等级由 AA+ 上调为 AAA。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

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

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

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 2018 年 3 月 15 日、2018 年 6 月 30 日、2018 年 7 月 12 日、2018 年 8 月 14 日、2018 年 11 月 16 日分别在巨潮资讯网上披露了《2015 年公司债券 2018 年度临时受托管理事务报告》、《2015 年公司债券受托管理人报告（2017 年度）》、《2015 年公司债券 2018 年度临时受托管理事务报告》、《2015 年公司债券 2018

年度临时受托管理事务报告》、《2015 年公司债券 2018 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	2018 年	2017 年	同期变动率	备注
息税折旧摊销前利润	412,606.06	355,542.72	16.05%	
流动比率	178.25%	134.69%	上升 43.56 个百分点	主要是本年流动资产同比增加，同时流动负债同比减少所致。流动资产增加主要是其他应收款的应收参股公司往来款和存货的在建开发项目投入同比增加所致；流动负债减少主要是短期借款以及一年内到期长期借款减少所致。
资产负债率	84.91%	84.50%	上升 0.41 个百分点	
速动比率	83.65%	63.17%	上升 20.48 个百分点	
EBITDA 全部债务比	5.33%	5.55%	下降 0.22 个百分点	
利息保障倍数	1.68	2.13	-0.45	
现金利息保障倍数	0.57	3.14	-2.57	主要是公司本年经营活动现金流净额同比减少
EBITDA 利息保障倍数	1.77	2.27	-0.50	
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	90.40%	92.43%	下降 2.03 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 2008 年 8 月 25 日成功发行了 2008 年公司债券，发行期限 10 年，发行金额 12 亿元，票面利率 6.06%。2008 年公司债券已于 2018 年 8 月 23 日摘牌，并于 2018 年 8 月 27 日偿还本金及支付最后一期利息。

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《公司 2015 年度第一期中期票据发行结果公告》），公司已于 2018 年 7 月 23 日派付本期中期票据第三年度的利息并兑付本金。

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 562.29 亿元，已使用 201.92 亿元（含银行保函等），未使用 360.37 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及新增对外担保余额进行监控，对当年上月末借款余额与上年末借款余额的差额、上月末对外担保余额与上年末对外担保余额的差额超过上年末净资产的 20%、40%、60%、80%等事项及时进行披露。

公司 2018 年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。

公司 2018 年新增对外担保主要为公司对参股项目公司的项目融资提供的担保，均为公司 2017 年年度股东大会审议通过的 2018 年度提供担保额度内担保，旨在支持公司房地产合作项目的发展，有利于参股公司项目的开发建设，并且参股公司的其他股东均提供同等条件的担保，参股公司均提供了反担保，不会对公司生产经营情况和偿债能力造成不利影响。

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	关于 2018 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告	2018 年 3 月 8 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2	2015 年公司债券 2018 年度临时受托管理事务报告	2018 年 3 月 15 日	
3	2015 年公司债券(第一期) 2018 年跟踪信用评级报告	2018 年 5 月 17 日	
4	关于“15 中粮 01”跟踪评级结果的公告	2018 年 5 月 17 日	

5	2015 年公司债券受托管理事务报告（2017 年度）	2018 年 6 月 30 日	
6	关于 2018 年累计新增借款超过上年末净资产百分之四十的公告	2018 年 7 月 7 日	
7	2015 年公司债券 2018 年度临时受托管理事务报告	2018 年 7 月 12 日	
8	关于 2018 年累计新增借款超过上年末净资产百分之六十的公告	2018 年 8 月 9 日	
9	2015 年公司债券 2018 年度临时受托管理事务报告	2018 年 8 月 14 日	
10	2015 年公司债券 2018 年度临时受托管理事务报告	2018 年 11 月 6 日	
11	关于 2018 年累计新增借款超过上年末净资产百分之八十的公告	2018 年 11 月 9 日	
12	关于当年累计对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的公告	2019 年 1 月 9 日	

十三、公司债券是否存在保证人

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、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、上述文件的原件备置在公司董事会办公室。

（本页为大悦城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告签字页）

董事长签名：周政

大悦城控股集团股份有限公司

二〇一九年四月二日

大悦城控股集团股份有限公司

审计报告

2018 年度

目录

一、财务报表页次

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
三、补充资料	164



通讯地址：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 9 层
PostalAddress: 9/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO. 8, Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (PostCode): 100077
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

审计报告

瑞华审字【2019】02060039 号

大悦城控股集团股份有限公司
[原名中粮地产（集团）股份有限公司] 全体股东：

一、审计意见

我们审计了大悦城控股集团股份有限公司 [原名中粮地产（集团）股份有限公司，以下简称“大悦城控股”] 财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 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，公允反映了大悦城控股 2018 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2018 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，我们独立于大悦城控股，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）房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

大悦城控股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。

由于公司的房地产销售收入对大悦城控股财务报表的重要性,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大悦城控股的利润产生重大影响，因此，我们将大悦城控股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

针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的主要审计程序包括：

- （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）检查大悦城控股的房产标准买卖合同条款，以评价大悦城控股有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）针对大悦城控股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

截至 2018 年 12 月 31 日，大悦城控股存货账面价值为人民币 4,283,507.34 万元，占大悦城控股总资产比例约 46.98%。大悦城控股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，管理层需要估算每个存货项目的预期未来销售价格、估计开发成本达

到完工状态时预计发生的建造成本、未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及管理层重大的判断和估计。

由于存货对大悦城控股资产的重要性，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

针对存货可变现净值的评估，我们实施的主要审计程序包括：

（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

大悦城控股管理层对其他信息负责。其他信息包括大悦城控股 2018 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

大悦城控股管理层（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，管理层负责评估大悦城控股的持续经营能力，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。

治理层负责监督大悦城控股的财务报告过程。

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，就可能导致对大悦城控股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大悦城控股不能持续经营。

（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）就大悦城控股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年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

2019 年 4 月 2 日

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司〔原名中粮地产（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
流动资产：			
货币资金	六、1	12,001,294,918.79	10,282,556,473.70
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	六、2	250,267,835.75	179,363,217.61
其中：应收票据			
应收账款		250,267,835.75	179,363,217.61
预付款项	六、3	140,927,980.79	164,903,015.80
其他应收款	六、4	22,433,846,374.05	18,101,815,701.27
其中：应收利息		3,041,701.26	3,041,701.17
应收股利			
存货	六、5	42,835,073,409.07	34,630,660,089.77
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、6	1,397,145,000.00	0.00
其他流动资产	六、7	1,654,597,575.28	1,856,214,918.77
流动资产合计		80,713,153,093.73	65,215,513,416.92
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、8	111,427,970.00	35,727,970.00
持有至到期投资			
长期应收款	六、9	159,020,651.70	71,402,915.70
长期股权投资	六、10	4,414,942,910.22	3,363,881,512.70
投资性房地产	六、11	3,773,583,082.22	3,819,600,892.85
固定资产	六、12	548,564,068.81	568,453,621.52
在建工程	六、13		
工程物资			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、14	53,324,516.27	54,350,624.78
开发支出			
商誉	六、15	133,719,481.22	133,719,481.22
长期待摊费用	六、16	29,132,789.07	22,111,371.05
递延所得税资产	六、17	1,234,044,893.19	1,068,552,465.05
其他非流动资产	六、18	1,016,515.08	1,398,161,515.08
非流动资产合计		10,458,776,877.78	10,535,962,369.95
资产总计		91,171,929,971.51	75,751,475,786.87

合并资产负债表（续）

2018 年 12 月 31 日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司〔原名中粮地产（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
流动负债：			
短期借款	六、19	2,525,000,000.00	4,625,000,000.00
应付票据及应付账款	六、20	6,557,869,931.01	4,844,225,723.40
预收款项	六、21	22,362,181,326.51	19,009,474,322.51
应付职工薪酬	六、22	262,935,834.94	237,270,133.11
应交税费	六、23	3,519,076,873.42	3,905,069,689.09
其他应付款	六、24	6,304,142,206.83	8,018,781,644.78
其中：应付利息		199,209,456.07	116,150,837.02
应付股利		14,004,708.86	14,004,708.86
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、25	3,748,493,000.00	7,780,170,799.49
其他流动负债			
流动负债合计		45,279,699,172.71	48,419,992,312.38
非流动负债：			
长期借款	六、26	23,404,941,156.50	12,158,349,136.46
应付债券	六、27	5,876,884,459.48	1,987,467,776.12
长期应付款	六、28	1,425,000,000.00	0.00
预计负债	六、29	336,000.00	1,808,915.69
递延收益	六、30	1,304,098,901.97	1,311,297,680.54
递延所得税负债	六、17	121,184,837.49	127,970,802.02
其他非流动负债			
非流动负债合计		32,132,445,355.44	15,586,894,310.83
负债合计		77,412,144,528.15	64,006,886,623.21
所有者权益：			
股本	六、31	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
资本公积	六、32	329,144.46	0.00
减：库存股			
其他综合收益	六、33	13,134,524.51	59,131,103.21
专项储备			
盈余公积	六、34	1,179,679,445.78	1,153,710,926.28
未分配利润	六、35	4,853,828,478.11	3,603,911,988.48
归属于母公司所有者权益合计		7,860,703,188.86	6,630,485,613.97
少数股东权益		5,899,082,254.50	5,114,103,549.69
所有者权益合计		13,759,785,443.36	11,744,589,163.66
负债和所有者权益总计		91,171,929,971.51	75,751,475,786.87

载于第 18 页至第 165 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 2018 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司 [原名中粮地产 (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
一、营业总收入		14,119,575,135.34	14,042,355,929.03
其中：营业收入	六、36	14,119,575,135.34	14,042,355,929.03
二、营业总成本		11,980,297,692.82	12,318,483,253.68
其中：营业成本	六、36	8,117,786,506.78	8,941,255,002.78
税金及附加	六、37	1,486,406,873.88	1,215,709,648.32
销售费用	六、38	514,703,785.07	532,157,510.54
管理费用	六、39	613,363,717.73	462,412,666.53
研发费用			
财务费用	六、40	1,016,633,318.11	950,440,817.66
其中：利息费用		1,074,654,674.40	934,854,665.17
利息收入		45,775,805.66	59,066,787.92
资产减值损失	六、41	231,403,491.25	216,507,607.85
加：其他收益	六、42	11,191,188.72	852,150.31
投资收益（损失以“-”号填列）	六、43	707,839,421.54	522,955,138.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-429,636,779.95	-97,614,680.07
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、44	417,225.93	144,621,903.67
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,858,725,278.71	2,392,301,867.75
加：营业外收入	六、45	14,226,564.55	17,109,700.42
减：营业外支出	六、46	15,670,946.61	14,616,798.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,857,280,896.65	2,394,794,769.76
减：所得税费用	六、47	852,917,257.59	659,956,419.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,004,363,639.06	1,734,838,350.13
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,004,363,639.06	1,734,838,350.13
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）		615,594,356.92	789,507,250.54
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,388,769,282.14	945,331,099.59
六、其他综合收益的税后净额		-45,996,578.70	44,696,363.34
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-45,996,578.70	44,696,363.34
（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、48	-45,996,578.70	44,696,363.34
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		-45,996,578.70	44,696,363.34
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,958,367,060.36	1,779,534,713.47
归属于母公司股东的综合收益总额		1,342,772,703.44	990,027,462.93
归属于少数股东的综合收益总额		615,594,356.92	789,507,250.54
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	十五、2	0.77	0.52
（二）稀释每股收益	十五、2	0.77	0.52

载于第 18 页至第 165 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

2018 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司〔原名中粮地产（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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,781,589,380.56	19,189,364,010.06
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、49	14,068,683,847.58	38,591,185,195.00
经营活动现金流入小计		31,850,273,228.14	57,780,549,205.06
购买商品、接受劳务支付的现金		12,679,368,267.14	12,245,199,876.94
支付给职工以及为职工支付的现金		823,352,248.95	607,457,659.06
支付的各项税费		3,347,919,997.08	3,071,874,445.75
支付其他与经营活动有关的现金	六、49	16,863,495,895.22	40,138,221,834.54
经营活动现金流出小计		33,714,136,408.39	56,062,753,816.29
经营活动产生的现金流量净额		-1,863,863,180.25	1,717,795,388.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		140,954,859.44	249,930,655.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		957,653.69	145,625,407.72
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、49	9,811,706,009.46	5,013,438,281.69
投资活动现金流入小计		9,953,618,522.59	5,408,994,345.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		50,679,848.88	36,423,334.52
投资支付的现金		2,012,484,117.65	1,610,232,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		84,621,168.09	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	六、49	10,253,870,130.05	14,330,172,432.65
投资活动现金流出小计		12,401,655,264.67	15,976,827,867.17
投资活动产生的现金流量净额		-2,448,036,742.08	-10,567,833,521.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		191,500,000.00	232,300,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		191,500,000.00	232,300,000.00
取得借款收到的现金		23,358,807,648.16	11,184,398,719.24
发行债券收到的现金		3,882,450,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、49	2,991,779,529.98	5,775,482,569.58
筹资活动现金流入小计		30,424,537,178.14	17,192,181,288.82
偿还债务支付的现金		18,185,806,128.12	8,820,274,104.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,368,843,927.02	1,733,716,425.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		392,414,400.00	242,102,006.45
支付其他与筹资活动有关的现金	六、49	3,741,725,456.41	1,177,539,900.00
筹资活动现金流出小计		24,296,375,511.55	11,731,530,430.21
筹资活动产生的现金流量净额		6,128,161,666.59	5,460,650,858.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		482,485.87	-674,120.44
五、现金及现金等价物净增加额		1,816,744,230.13	-3,390,061,394.99
加：年初现金及现金等价物余额		10,109,058,115.57	13,499,119,510.56
六、年末现金及现金等价物余额		11,925,802,345.70	10,109,058,115.57

载于第 18 页至第 165 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 2018 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司〔原名中粮地产（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						59,131,103.21		1,153,710,926.28		3,603,911,988.48		5,114,103,549.69	11,744,589,163.66	
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、本年初余额	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	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					329,144.46		-45,996,578.70		25,968,519.50		1,249,916,489.63		784,978,704.81	2,015,196,279.70	
（一）综合收益总额							-45,996,578.70				1,388,769,282.14		615,594,356.92	1,958,367,060.36	
（二）股东投入和减少资本					329,144.46				-11,960,821.02		-1,168,214.21		561,798,747.89	548,998,857.12	
1、股东投入的普通股													191,500,000.00	191,500,000.00	
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					329,144.46				-11,960,821.02		-1,168,214.21		370,298,747.89	357,498,857.12	
（三）利润分配									37,929,340.52		-137,684,578.30		-392,414,400.00	-492,169,637.78	
1、提取盈余公积									37,929,340.52		-37,929,340.52				
2、提取一般风险准备															
3、对股东的分配											-99,755,237.78		-392,414,400.00	-492,169,637.78	
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、本期提取															
2、本期使用															
（六）其他									-						
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				329,144.46		13,134,524.51		1,179,679,445.78		4,853,828,478.11		5,899,082,254.50	13,759,785,443.36	

载于第 18 页至第 165 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）

2018 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司 [原名中粮地产（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
		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、本期增减变动金额（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、本期提取													
2、本期使用													
（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 165 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
2018 年 12 月 31 日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司〔原名中粮地产（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
流动资产：			
货币资金		2,262,473,500.67	2,867,979,388.75
应收票据及应收账款	十四、1	1,297,518.89	1,271,212.40
其中：应收票据			
应收账款		1,297,518.89	1,271,212.40
预付款项		487,108.00	23,690,360.78
其他应收款	十四、2	32,906,369,108.41	27,259,073,684.52
其中：应收利息		3,041,701.26	3,041,701.17
应收股利			
存货		26,073,293.13	173,271,877.74
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		1,397,145,000.00	0.00
其他流动资产		90,110,186.89	249,301,764.35
流动资产合计		36,683,955,715.99	30,574,588,288.54
非流动资产：			
可供出售金融资产		110,180,000.00	35,180,000.00
持有至到期投资			
长期应收款		178,078.74	178,078.74
长期股权投资	十四、3	7,841,632,857.62	7,754,389,351.34
投资性房地产		731,804,396.11	734,505,441.98
固定资产		268,239,683.94	275,396,346.84
在建工程			
工程物资			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,751,958.00	1,938,770.52
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		293,257,225.65	262,813,515.28
其他非流动资产		1,016,515.08	1,398,161,515.08
非流动资产合计		9,248,060,715.14	10,462,563,019.78
资产总计		45,932,016,431.13	41,037,151,308.32

资产负债表（续）

2018 年 12 月 31 日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司〔原名中粮地产（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
流动负债：			
短期借款		2,325,000,000.00	4,625,000,000.00
应付票据及应付账款		62,340,707.12	112,788,642.46
预收款项		42,688,962.05	487,984,852.33
应付职工薪酬		43,001,035.23	49,613,231.65
应交税费		1,100,803,492.52	1,282,114,088.28
其他应付款		23,936,129,239.05	19,133,321,504.88
其中：应付利息		114,133,060.10	74,415,325.13
应付股利		1,547,569.47	1,547,569.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		226,200,000.00	2,281,447,299.49
其他流动负债			
流动负债合计		27,736,163,435.97	27,972,269,619.09
非流动负债：			
长期借款		1,103,500,000.00	1,744,800,000.00
应付债券		5,876,884,459.48	1,987,467,776.12
长期应付款		1,610,329,375.00	0.00
预计负债			
递延收益		1,294,143,136.67	1,301,156,056.52
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,884,856,971.15	5,033,423,832.64
负债合计		37,621,020,407.12	33,005,693,451.73
所有者权益：			
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		793,317,341.53	755,388,001.01
一般风险准备			
未分配利润		5,459,607,228.75	5,217,998,401.85
所有者权益合计		8,310,996,024.01	8,031,457,856.59
负债和所有者权益总计		45,932,016,431.13	41,037,151,308.32

载于第 18 页至第 165 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

2018 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司〔原名中粮地产（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
一、营业收入	十四、4	745,189,212.91	1,508,639,940.66
减：营业成本	十四、4	211,714,426.90	433,404,825.17
税金及附加		200,999,632.73	412,839,886.47
销售费用		2,637,372.45	1,779,976.43
管理费用		195,745,824.59	143,002,899.92
研发费用			
财务费用		1,579,857,378.80	965,277,502.20
其中：利息费用		1,584,245,660.36	964,211,043.54
利息收入		12,592,677.56	19,380,388.08
资产减值损失		38,604,761.00	67,933,557.92
加：其他收益		290,978.10	655,781.38
投资收益（损失以“－”号填列）	十四、5	1,933,573,345.25	1,364,932,411.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,756,493.72	26,499,159.72
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		343,950.73	140,294,972.46
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		449,838,090.52	990,284,458.26
加：营业外收入		33,436,804.91	22,654,423.20
减：营业外支出		3,936,700.00	3,784,086.40
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		479,338,195.43	1,009,154,795.06
减：所得税费用		100,044,790.23	70,263,400.27
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		379,293,405.20	938,891,394.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		379,293,405.20	938,891,394.79
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（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			
六、综合收益总额		379,293,405.20	938,891,394.79

载于第 18 页至第 165 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

2018 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司「原名中粮地产（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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		329,316,253.80	997,216,171.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		33,121,836,947.87	51,118,064,225.10
经营活动现金流入小计		33,451,153,201.67	52,115,280,396.65
购买商品、接受劳务支付的现金		61,363,436.74	113,190,934.66
支付给职工以及为职工支付的现金		101,917,119.77	79,480,386.64
支付的各项税费		479,316,343.97	964,877,180.68
支付其他与经营活动有关的现金		31,751,492,080.97	46,005,119,799.95
经营活动现金流出小计		32,394,088,981.45	47,162,668,301.93
经营活动产生的现金流量净额		1,057,064,220.22	4,952,612,094.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		362,662,255.05	507,030,488.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		91,771.00	145,629,111.30
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		16,265,512,648.50	13,137,665,522.69
投资活动现金流入小计		16,628,266,674.55	13,790,325,122.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,633,118.57	19,193,810.84
投资支付的现金		170,000,000.00	872,360,857.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		21,619,998,560.78	25,069,073,606.10
投资活动现金流出小计		21,810,631,679.35	25,960,628,274.37
投资活动产生的现金流量净额		-5,182,365,004.80	-12,170,303,152.31
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,222,750,000.00	5,125,000,000.00
发行债券收到的现金		3,882,450,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		14,287,698,357.28	8,926,117,648.33
筹资活动现金流入小计		23,392,898,357.28	14,051,117,648.33
偿还债务支付的现金		8,723,460,000.00	5,740,760,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		590,584,613.79	711,590,472.44
支付其他与筹资活动有关的现金		10,559,115,018.34	1,586,977,221.87
筹资活动现金流出小计		19,873,159,632.13	8,039,327,694.31
筹资活动产生的现金流量净额		3,519,738,725.15	6,011,789,954.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		56,171.35	-85,069.58
五、现金及现金等价物净增加额		-605,505,888.08	-1,205,986,173.15
加：年初现金及现金等价物余额		2,867,978,388.75	4,073,964,561.90
六、年末现金及现金等价物余额		2,262,472,500.67	2,867,978,388.75

载于第 18 页至第 165 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 2018 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司 [原名中粮地产（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								
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				244,339,857.73				755,388,001.01		5,217,998,401.85	8,031,457,856.59
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				244,339,857.73				755,388,001.01		5,217,998,401.85	8,031,457,856.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									37,929,340.52		241,608,826.90	279,538,167.42
（一）综合收益总额											379,293,405.20	379,293,405.20
（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									37,929,340.52		-137,684,578.30	-99,755,237.78
1、提取盈余公积									37,929,340.52		-37,929,340.52	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-99,755,237.78	-99,755,237.78
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、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				244,339,857.73				793,317,341.53		5,459,607,228.75	8,310,996,024.01

载于第 18 页至第 165 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）
2018 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司〔原名中粮地产（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				244,339,857.73				661,498,861.53		4,445,545,410.38	7,165,115,725.64
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				244,339,857.73				661,498,861.53		4,445,545,410.38	7,165,115,725.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									93,889,139.48		772,452,991.47	866,342,130.95
（一）综合收益总额											938,891,394.79	938,891,394.79
（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	-72,549,263.84
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	-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、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				244,339,857.73				755,388,001.01		5,217,998,401.85	8,031,457,856.59

载于第 18 页至第 165 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

大悦城控股集团股份有限公司
[原中粮地产（集团）股份有限公司]
2018 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

大悦城控股集团股份有限公司 [原名中粮地产（集团）股份有限公司，以下简称公司、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。

2019 年 3 月 1 日，本公司召开第九届董事会第三十一次会议，2019 年 3 月 18 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》，公司名称原为：中粮地产（集团）股份有限公司；现变更为：大悦城控股集团股份有限公司；公司证券简称原为：中粮地产，现变更为：大悦城。公司证券代码保持不变，仍为“000031”。2019 年 3 月 20 日，公司完成了相关工商变更登记手续，取得了深圳市市场监督管理局换发的《营业执照》，公司已由“中粮地产（集团）股份有限公司”正式更名为“大悦城控股集团股份有限公司”。

本公司母公司是中粮集团有限公司（以下简称中粮集团）。截至 2018 年 12 月 31 日，中粮集团持有本公司股份 857,354,140 股，占总股本的 47.27%。

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（不含专营、专卖、专控商品）、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 4 月 2 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：大悦城，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。公司于 2018 年 3 月 29 日召开第九届董事会第十七次会议、于 2018 年 4 月 24 日召开第九届董事会第十八次会议，审议通过了与本次重大资产重组事项相关的议案，并与交易对方明毅有限公司（以下简称“明毅”）签署了附生效条件的相关协议。公司拟以非公开发行股份方式向明毅购买其持有的大悦城地产有限公司（以下简称“大悦城地产”）9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份总数的 59.59%）；同时向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过人民币 242,578.14 万元，不超过公司以发行股份方式购买大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份交易价格的 100%。2018 年 4 月 25 日公司披露了相关公告。2018 年 6 月 11 日，公司本次重大资产重组相关方案获得国务院国有资产监督管理委员会原则性同意。2018 年 6 月 13 日，公司本次重大资产重组相关方案获得股东大会审议通过。2018 年 9 月公司收到国家发展和改革委员会出具的关于公司本次重大资产重组的核准批复（发改外资[2018]1199 号）。国家发改委同意实施公司收购百慕大群岛大悦城地产有限公司股权项目。2018 年 10 月公司收到商务部出具的《商务部关于原则同意明毅有限公司战略投资中粮地产（集团）股份有限公司的批复》（商资批[2018]692 号）。

2018 年 12 月 25 日，公司收到证监会核发的《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154 号），证监会核准公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行 2,112,138,742 股股份购买资产并非公开发行募集配套资金不超过 2,425,781,400 元。

公司于 2019 年 1 月取得了中华人民共和国商务部颁发的《企业境外投资证书》（境外投资证第 N1000201900009 号），本次重大资产重组涉及的商务部境外投资事项审批工作已经完成。

2019 年 1 月，公司本次重大资产重组的标的资产大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份已登记至公司名下，本次交易之标的资产已完成过户。公司向明毅有限公司购买资产发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 34 户，孙公司 55 户，结构化主体 1 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围比上年增加 21 户，减少 3 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 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 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	以与本公司的关联关系为信用风险特征划分组合	经减值测试后未发生减值的，不计提坏账准备。
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合	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%

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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成本转入开发产品。发出开发产品的成本按个别计价法计算确定。出租开发产品按实际成本入账，按本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、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

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

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)的要求，公司调整以下财务报表的列报，并对可比会计期间的比较数据相应进行调整：

①资产负债表

- A、“应收票据”及“应收账款”项目归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；
- B、“应收利息”及“应收股利”项目归并至“其他应收款”项目；
- C、“固定资产清理”项目归并至“固定资产”项目；
- D、“工程物资”项目归并至“在建工程”项目；
- E、“应付票据”及“应付账款”项目归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；
- F、“应付利息”及“应付股利”项目归并至“其他应付款”项目；
- G、“专项应付款”项目归并至“长期应付款”项目；

②利润表

- A 新增“研发费用”项目，从“管理费用”项目中分拆“研发费用”项目；
- B 在“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；
- C “其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”、“营业外支出”项目核算内容调整。

本次会计政策的变更只涉及财务报表列报和调整，不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

(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

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%/11%税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）规定，自2018年5月1日起，适用税率调整为16%/10%。 具体情况如下： 商品房销售收入：2016年4月30日前开工的项目，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率11%；建筑、装修、喷涂收入适用税率10%；租赁收入适用税率3%、5%、10%；产品销售收入（小规模纳税人）适用税率3%；物业管理收入以及利息收入适用税率6%。
城市维护建设税	按增值税额的1%、5%及7%计缴。
教育费附加	按增值税额的3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
房产税	从价计征的按照房产原值的70%为纳税基准，年税率为1.2%；从租计征的(即房产出租的)，以房产租金收入为计税依据，税率为12%。
土地增值税	按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。
土地使用税	采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为20倍，每平方米年税额如下：大城市50万人口以上，每平方米1.5元至30元；中等城市人口20-50万，每平方米1.2元至24元；小城市人口20万以下，每平方米0.9元至18元；县城、建制镇、工矿区每平方米0.6元至12元。 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。
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。

2、税收优惠及批文

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。

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 2018 年 1 月 1 日,“年末”指 2018 年 12 月 31 日;“本年”指 2018 年度,“上年”指 2017 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	244,454.12	1.0000	244,454.12	424,989.77	1.0000	424,989.77
-港元	3,725.15	0.8762	3,263.97	5,230.16	0.8359	4,371.94
银行存款:						
-人民币	11,914,741,562.51	1.0000	11,914,741,562.51	10,102,725,722.29	1.0000	10,102,725,722.29
-港元	10,746,963.10	0.8762	9,416,489.07	11,531,882.44	0.8359	9,639,615.85
-美元	62,191.63	6.8632	426,833.59	65,895.66	6.5342	430,575.42
其他货币资金:						
-人民币	76,462,315.53	1.0000	76,462,315.53	169,331,198.43	1.0000	169,331,198.43
合计	—	—	12,001,294,918.79	—	—	10,282,556,473.70

注:其他货币资金年末余额为 76,462,315.53 元,主要为深圳祥云国际项目回迁安置房建设基金以及苏州中粮祥云项目按规定比例专户储存的房地产开发项目资金。所有权或使用权受限的货币资金详见六、51。

2. 应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据	0.00	0.00
应收账款	250,267,835.75	179,363,217.61
合 计	250,267,835.75	179,363,217.61

(1) 应收账款

①应收账款分类披露

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	308,045,575.47	99.42	59,548,579.61	19.33	248,496,995.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,788,727.17	0.58	17,887.28	1.00	1,770,839.89
合计	309,834,302.64	100.00	59,566,466.89	—	250,267,835.75

(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	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

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。

A、组合中，按账龄分析法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）	121,371,309.58	39.40	0.00	70,093,080.32	29.06	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	97,864,887.27	31.77	4,884,588.59	65,239,661.83	27.04	3,261,983.16
1 年以上—2 年（含 2 年）	43,923,135.75	14.26	13,176,940.72	55,974,761.28	23.20	16,792,428.05
2 年以上—3 年（含 3 年）	6,798,385.17	2.21	3,399,192.60	4,889,162.89	2.03	2,444,581.46
3 年以上	38,087,857.70	12.36	38,087,857.70	45,039,893.62	18.67	45,039,893.62
合计	308,045,575.47	100.00	59,548,579.61	241,236,559.94	100.00	67,538,886.29

B、年末单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款单位	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
中粮海优（北京）有限公司	134,821.67	1,348.22	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
中粮酒业有限公司	31,184.46	311.84	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
成都蜀山投资有限公司	134,833.00	1,348.33	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
成都兴洲数字电视传播有限公司	786,948.66	7,869.49	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
西单大悦城有限公司	1,225.50	12.26	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	153,099.24	1,530.99	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
中粮进口食品(上海)有限公司	3,180.00	31.80	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
重庆泽悦实业有限公司	512,156.64	5,121.57	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
合 计	1,788,727.17	17,887.28	—	—

②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 12,605,171.71 元；本年收回或转回坏账准备金额 20,634,818.84 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
北京长阳半岛商铺租赁款	11,347,613.57	货币

③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
深圳市宝安人才安居有限公司	客户	47,403,637.70	3 个月以上—1 年（含 1 年）	15.30	2,370,181.89
沈阳市皇姑城市建设管理局	客户	35,148,816.00	3 年以上	11.34	35,148,816.00
北京市保障性住房建设投资中心	客户	25,058,340.00	1-2 年	8.09	7,517,502.00
成都武侯文旅投资有限公司	客户	9,055,837.75	3 个月以内	2.92	0.00
橙天嘉禾影城（中国）有限公司	客户	8,595,389.41	3 个月内、3 个月-1 年、1-2 年	2.77	1,029,021.43
合计	—	125,262,020.86	—	40.42	46,065,521.32

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	108,325,433.44	76.87	126,814,958.52	76.90
1 至 2 年	18,992,904.59	13.48	31,097,111.74	18.86
2 至 3 年	10,259,972.29	7.28	4,415,999.02	2.68
3 年以上	3,349,670.47	2.37	2,574,946.52	1.56
合 计	140,927,980.79	100.00	164,903,015.80	100.00

注：本公司预付供应商工程款，由于合同未执行完毕，未达到结算条件，作为预付款项列报。

(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	18,221,144.47	1 年以内、1-2 年	12.93	合同未执行完毕
中建二局第二建筑工程有限公司	供应商	10,831,248.60	1 年以内	7.69	合同未执行完毕
中铁四局集团有限公司	供应商	8,108,681.78	2-3 年	5.75	合同未执行完毕
上海市自来水奉贤有限公司	供应商	6,793,731.14	1 年以内	4.82	合同未执行完毕
国网四川省电力公司成都供电公司	供应商	6,337,250.95	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3 年以上	4.50	合同未执行完毕
合 计	—	50,292,056.94	—	35.69	—

4. 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	3,041,701.26	3,041,701.17
其他应收款	22,430,804,672.79	18,098,774,000.10
合 计	22,433,846,374.05	18,101,815,701.27

(1) 应收利息

项 目	年末余额	年初余额
委托贷款	3,041,701.26	3,041,701.17
合 计	3,041,701.26	3,041,701.17

(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	21,632,621,192.16	95.29	216,326,211.91	1.00	21,416,294,980.25
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,061,392,112.29	4.67	56,963,194.91	5.37	1,004,428,917.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	10,182,601.15	0.04	101,825.99	1.00	10,080,775.16
合计	22,704,195,905.60	100.00	273,391,232.81	—	22,430,804,672.79

(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	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

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。

A、年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京恒合悦兴置业有限公司	2,806,799,601.64	28,067,996.03	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	152,647,366.90	1,526,473.67	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	585,331,604.69	5,853,316.05	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	941,326,396.87	9,413,263.97	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
北京远创中辉房地产开发有限公司	298,450,365.60	2,984,503.65	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	1,544,494,427.08	15,444,944.28	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	798,940,051.41	7,989,400.52	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	1,344,078,536.32	13,440,785.36	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	6,733,697.63	67,336.98	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	152,308,349.33	1,523,083.49	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
佛山市鹏悦置业有限公司	2,629,020,401.38	26,290,204.01	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
广州安合房地产开发有限公司	208,338,670.52	2,083,386.71	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	93,432,535.19	934,325.35	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
南京粮荣信房地产开发有限公司	258,770,124.11	2,587,701.24	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	153,835,110.29	1,538,351.10	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
上海景时成攀投资中心（有限合伙）	168,078,904.10	1,680,789.04	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
上海景时宾华投资中心（有限合伙）	102,701,369.87	1,027,013.70	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	370,435,470.00	3,704,354.70	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	344,776,918.55	3,447,769.19	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	1,051,109,734.30	10,511,097.34	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
绍兴臻悦房地产开发有限公司	684,356,661.35	6,843,566.61	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
深圳汇金贰号投资合伙企业(有限合伙)	497,000,000.00	4,970,000.00	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	846,568,797.54	8,465,687.95	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）	200,482,191.78	2,004,821.92	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	1,151,079,723.86	11,510,797.24	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	1,452,729,175.80	14,527,291.76	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	428,297,888.88	4,282,978.89	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
天津市中辰朝华置业有限公司	1,408,169,950.05	14,081,699.50	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
武汉裕滕房地产开发有限公司	365,801,015.27	3,658,010.15	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	8,220,399.39	82,203.99	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	363,878,056.20	3,638,780.56	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
重庆悦凯房地产开发有限公司	214,427,696.26	2,144,276.96	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
合 计	21,632,621,192.16	216,326,211.91	—	—

B、组合中，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）	713,235,390.94	67.20	0.00	1,921,197,037.75	95.55	0.00
3 个月以上-1 年（含 1 年）	268,467,714.06	25.29	13,423,862.29	15,521,551.74	0.77	776,077.61
1 年以上-2 年（含 2 年）	30,866,007.30	2.91	9,259,802.19	37,405,135.37	1.86	11,221,540.62

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）	29,086,939.18	2.74	14,543,469.62	14,724,303.45	0.73	7,362,151.75
3 年以上	19,736,060.81	1.86	19,736,060.81	21,945,360.19	1.09	21,945,360.19
合计	1,061,392,112.29	100.00	56,963,194.91	2,010,793,388.50	100.00	41,305,130.17

C、年末单项金额不重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京鹏悦置业有限公司	19,937.50	199.38	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
北京星华智本投资有限公司	2,137,431.38	21,374.31	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
成都德康宏明工程项目管理有限公司	1,878,856.08	18,788.56	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
成都蜀山投资有限公司	1,594,217.73	15,942.18	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
成都兴洲数字电视传播有限公司	1,963,055.00	19,630.55	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
佛山市淦盈置业有限公司	554,560.53	5,545.60	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
广州越伟房产发展有限公司	259,895.13	2,598.95	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
三亚悦晟开发建设有限公司	281,496.39	2,814.96	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
厦门市悦鹏置业有限公司	1,151,919.87	11,519.20	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
苏州市相之悦房地产开发有限公司	16,564.21	165.64	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投资发展有限公司	200,000.00	2,000.00	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
中粮电子商务投资有限公司	203.75	2.03	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	3,280.00	32.80	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	19,816.88	198.17	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
重庆泽悦实业有限公司	33,483.26	334.83	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
合 计	10,182,601.15	101,825.99	—	—

②其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	1,234,942,401.03	1,978,483,862.30
往来款	21,384,627,980.44	16,284,128,400.17
其他	84,625,524.13	51,149,054.86
合 计	22,704,195,905.60	18,313,761,317.33

③本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 116,334,867.68 元；本年收回或转回坏账准备金额 49,398,966.50 元。
本年核销的坏账准备金额 10,658,274.43 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
北京正德丰泽房地产开发有限公司	9,806,788.60	货币
佛山市鹏悦置业有限公司	8,622,961.66	货币
天津润粮置业有限公司	5,618,565.00	货币
上海市闵行区住房保障和房屋管理局保修金专户	3,812,250.00	货币
成都鹏鼎置业有限责任公司	3,405,128.65	货币
合 计	31,265,693.91	—

④本年实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	10,658,274.43

其中重要的其他应收款核销情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
香港凯丽有限公司	往来款	10,658,274.43	深圳鹏丽陶瓷有限公司注销	法院判决资产清算，经过公司党委会批准	是
合 计	—	10,658,274.43	—	—	—

⑤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
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	2,806,799,601.64	1-2 年	12.36	28,067,996.03
佛山市鹏悦置业有限公司	往来款	2,629,020,401.38	2 年以内	11.58	26,290,204.01
北京悦恒置业有限公司	往来款	1,544,494,427.08	3 个月以内	6.80	15,444,944.28
苏州工业园区悦金房地产有限公司	往来款	1,452,729,175.80	2 年以内	6.40	14,527,291.76
天津市中辰朝华置业有限公司	往来款	1,408,169,950.05	1 年以内	6.20	14,081,699.50
合 计	—	9,841,213,555.95	—	43.34	98,412,135.58

5. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	13,337,308,252.22	1,792,700,260.27	44,772,537.33	13,292,535,714.89
开发成本	28,844,688,586.96	1,367,958,974.66	159,132,027.61	28,685,556,559.35
出租开发产品	855,969,400.48	25,707,691.99	0.00	855,969,400.48
其他存货	5,889,694.32	0.00	4,877,959.97	1,011,734.35
合计	43,043,855,933.98	3,186,366,926.92	208,782,524.91	42,835,073,409.07

(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	7,303,149,062.77	679,874,243.21	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	15,928,321.45	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

(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	112,678,283.11	4,057,291.65	4.86
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	691,850,311.33	9,026,687.10	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
成都中粮武侯瑞府	209,015,780.60	209,015,780.60	7.38
成都香颂丽都	49,327,527.55	0.00	7.38
成都祥云里	71,072,461.13	35,950,022.77	9.00
成都御岭湾	94,052,008.78	0.00	6.54

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%
重庆中粮鸿云	39,005,177.53	26,475,082.91	6.64
长沙北纬 28 度	156,691,644.80	866,002.18	4.79
南京中粮鸿云坊	330,541,454.35	0.00	4.99
南京中粮祥云	132,149,356.32	23,879,938.27	5.27
烟台中粮朗云	2,918,590.28	0.00	6.05
上海南桥半岛	159,720,834.64	35,920,721.11	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	0.00	4.57
深圳云景国际	679,482,730.69	123,717,594.27	5.40
深圳祥云国际	516,571,982.92	69,271,432.90	6.05
深圳 69 区创芯公园	96,672,896.68	31,916,836.45	4.85
深圳市宝安 25 区城市更新	146,005,885.51	88,315,811.42	4.00
苏州中粮祥云国际	196,445,622.96	80,693,970.76	6.99
太仓悦祥项目	9,241,097.80	3,653,679.86	4.79
嘉兴秀悦湾	30,777,905.40	30,777,905.40	4.79
沈阳花熙祥云	24,775,877.54	24,775,877.54	4.78
南京 G79 地块	67,557,363.68	67,557,363.68	9.50
杭州临安青山湖项目	92,218,937.56	92,218,937.56	8.23
成都珑悦锦云	111,882,060.62	111,882,060.62	8.00
南京溧水 G07 地块	47,763,582.64	47,763,582.64	8.00
南京 G19 地块	33,116,854.27	33,116,854.27	5.70
沈阳锦云天城	7,674,944.03	7,674,944.03	4.79
嘉兴禹德华庭	101,585,823.48	101,585,823.48	10.25
合计	7,519,124,418.21	1,260,114,201.47	—

(3) 开发产品明细

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
深圳中粮锦云	2012 年 12 月	1,539,447.26	0.00	1,539,447.26	0.00	0.00
深圳中粮凤凰里	2016 年 11 月	166,704,217.59	1,769,046.91	146,420,651.33	22,052,613.17	0.00
深圳一品澜山	2014 年 6 月	246,555,954.94	0.00	39,866,822.78	206,689,132.16	0.00
深圳云景国际	2017 年 7 月	775,626,189.61	0.00	424,908,588.89	350,717,600.72	0.00

项目名称	最近一期竣工 时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
长沙北纬 28 度	2018 年 9 月	134,460,650.98	427,897,171.97	417,090,429.80	145,267,393.15	0.00
上海翡翠	2015 年 12 月	84,745,574.11	0.00	20,739,469.78	64,006,104.33	0.00
上海南桥半岛	2014 年 12 月	85,445,880.25	-3,131,432.83	14,424,936.08	67,889,511.34	0.00
成都御岭湾	2017 年 10 月	501,076,722.38	1,122,149.86	306,920,550.23	195,278,322.01	13,365,209.59
重庆中粮鸿云	2018 年 11 月	0.00	881,373,645.39	560,666,668.56	320,706,976.83	0.00
成都祥云国际	2015 年 4 月	90,500,481.50	201,024.67	58,503,565.72	32,197,940.45	748,224.64
成都香榭丽都	2012 年 9 月	9,205,773.68	0.00	2,122,402.32	7,083,371.36	0.00
成都香颂丽都	2015 年 6 月	138,864,508.35	-17,479,877.78	5,207,179.97	116,177,450.60	30,659,103.10
成都中粮锦云	2015 年 12 月	812,461,852.38	-51,495,296.28	12,338,970.49	748,627,585.61	0.00
成都中粮鸿云	2016 年 12 月	609,518,429.69	16,303,427.54	556,655,341.30	69,166,515.93	0.00
成都祥云里	2018 年 9 月	0.00	432,188,385.60	190,078,099.45	242,110,286.15	0.00
杭州方圆府	2014 年 9 月	10,813,765.28	0.00	10,813,765.28	0.00	0.00
南京彩云居	2012 年 11 月	527,568.04	0.00	245,230.59	282,337.45	0.00
南京中粮祥云	2018 年 12 月	0.00	1,165,771,316.05	479,164,556.81	686,606,759.24	0.00
南京鸿云坊	2018 年 3 月	493,121,339.80	210,855,781.15	257,048,856.59	446,928,264.36	0.00
北京祥云国际	2015 年 9 月	202,174,708.96	0.00	83,177,935.89	118,996,773.07	0.00
北京长阳半岛	2018 年 5 月	264,981,987.44	57,688,156.80	77,717,166.34	244,952,977.90	0.00
北京中粮瑞府	2018 年 9 月	2,265,290,383.98	548,195,312.64	665,593,782.49	2,147,891,914.13	0.00
中粮祥云壹品	2017 年 9 月	144,616,520.23	5,408.60	76,702,836.91	67,919,091.92	0.00
天津中粮大道	2018 年 9 月	57,488,812.48	1,010,252,031.69	979,209,286.43	88,531,557.74	0.00
沈阳隆玺壹号	2017 年 1 月	133,151,239.98	-16,799,061.72	106,508,113.04	9,844,065.22	0.00
烟台中粮朗云	2016 年 11 月	74,277,053.86	-322,611.57	28,305,470.96	45,648,971.33	0.00
深圳天悦壹号	2018 年 12 月	0.00	2,865,272,239.46	804,981,243.63	2,060,290,995.83	0.00
中粮创芯公园项目	2018 年 12 月	0.00	1,570,517,093.05	0.00	1,570,517,093.05	0.00
深圳祥云国际	2018 年 12 月	0.00	3,445,714,893.20	287,234,954.22	3,158,479,938.98	0.00
苏州中粮祥云国际	2018 年 6 月	0.00	1,006,141,243.38	903,694,535.19	102,446,708.19	0.00
合计	—	7,303,149,062.77	13,552,040,047.78	7,517,880,858.33	13,337,308,252.22	44,772,537.33

(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	1,049,376,404.78	1,305,599,469.44
沈阳花熙祥云	2018 年 3 月	2020 年 6 月	171,077.00	784,503,137.00	850,137,786.18
沈阳望花地块	2018 年 6 月	2020 年 3 月	134,035.00	0.00	824,600,710.42
沈阳雨田中学西地块	2018 年 10 月	2021 年 9 月	290,468.00	0.00	977,199,676.18
天津中粮大道	2010 年 7 月	暂未确定	1,630,367.92	2,057,823,646.83	1,041,014,167.64
北京中粮瑞府	2014 年 5 月	2019 年 7 月	440,883.00	509,839,497.33	5,516,412.44
北京长阳半岛五号地	2010 年 7 月	暂未确定	1,296,556.65	64,232,087.33	3,987,601.42
成都祥云里	2016 年 5 月	2019 年 11 月	78,117.46	584,469,903.94	331,631,822.81
成都御岭湾	2008 年 12 月	暂未确定	252,352.00	193,461,325.36	195,095,298.24
重庆中粮鸿云	2017 年 8 月	2018 年 11 月	99,832.63	542,034,150.25	0.00
成都中粮武侯瑞府	2018 年 1 月	2021 年 12 月	暂未确定	1,900,054,413.84	3,236,843,197.33
长沙北纬 28 度	2015 年 10 月	2021 年 8 月	450,516.61	588,610,057.54	571,106,639.93
长沙株洲金山锦云	2018 年 11 月	暂未确定	暂未确定	0.00	276,420,979.92
南京中粮鸿云坊	2014 年 4 月	2019 年 6 月	467,558.00	318,515,439.93	95,679,912.20
南京中粮祥云	2016 年 4 月	2019 年 12 月	263,568.00	1,690,930,990.52	935,780,012.26
南京颐和南园	2010 年 7 月	暂未确定	170,449.76	17,691,445.39	21,174,070.70
南京溧水 G07 地块	2018 年 8 月	2020 年 9 月	暂未确定	638,783,606.22	741,467,325.94
南京 G79 地块	2018 年 1 月	2020 年 4 月	215,000.00	0.00	1,518,993,925.81
南京 G19 地块	2017 年 10 月	2020 年 12 月	240,000.00	0.00	1,338,079,278.58
上海南桥半岛	2012 年 3 月	2019 年 4 月	318,805.00	615,357,009.25	794,619,101.34
嘉兴秀悦湾	2018 年 8 月	2020 年 9 月	202,146.00	0.00	1,082,859,009.51
嘉兴禹德华庭	2017 年 12 月	2020 年 12 月	246,509.00	0.00	1,561,426,054.72
深圳云景国际	2015 年 4 月	暂未确定	660,968.00	2,097,883,180.98	2,703,638,243.46
深圳天悦壹号	2013 年 11 月	2018 年 12 月	390,398.09	2,322,732,775.24	0.00
深圳 69 区创芯公园	2016 年 12 月	2018 年 12 月	267,826.00	836,383,298.27	0.00
深圳祥云国际	2015 年 4 月	2023 年 3 月	542,643.00	2,943,211,271.74	466,327,424.77
深圳市宝安 25 区城市更新	2016 年 10 月	2020 年 6 月	581,402.00	899,319,251.68	2,669,081,547.33
苏州中粮祥云国际	2016 年 1 月	2019 年 10 月	311,566.00	2,030,942,356.25	1,457,241,772.04
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	3,724,800,387.00	0.00

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
太仓悦祥项目	2018 年 1 月	暂未确定	暂未确定	363,202,325.03	402,811,461.00
成都珑悦锦云	2017 年 8 月	2020 年 3 月	206,202.00	0.00	1,428,545,826.27
中粮金帝项目	未开工	暂未确定	暂未确定	0.00	3,742,357.99
杭州临安青山湖项目	2018 年 6 月	暂未确定	暂未确定	0.00	2,000,046,821.13
合计	—	—	—	26,778,178,641.66	28,844,688,586.96

(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	跌价准备
				处置	本年计提折旧	其他		
沈阳中粮广场	2017 年 1 月	585,471,687.53	0.00	51,556,519.75	17,311,808.95	0.00	516,603,358.83	0.00
天津祥云名苑	2015 年 8 月	9,224,327.26	0.00	2,517,111.56	119,607.41	0.00	6,587,608.29	0.00
中粮北纬 28 度	2015 年 7 月	0.00	13,458,202.34	0.00	337,920.48	0.00	13,120,281.86	0.00
成都中粮鸿云	2016 年 12 月	0.00	327,854,514.36	0.00	8,196,362.86	0.00	319,658,151.50	0.00
合计	—	594,696,014.79	341,312,716.70	54,073,631.31	25,965,699.70	0.00	855,969,400.48	0.00

(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	6,565,812.33	0.00	0.00	6,565,812.33	0.00	0.00
成都祥云国际	6,050,900.24	0.00	0.00	5,302,675.60	0.00	748,224.64
杭州方圆府	3,208,073.27	0.00	0.00	3,208,073.27	0.00	0.00
成都香颂丽都	30,659,103.10	0.00	0.00	0.00	0.00	30,659,103.10
成都御岭湾	0.00	13,365,209.59	0.00	0.00	0.00	13,365,209.59
南京溧水 G07 地块	0.00	159,132,027.61	0.00	0.00	0.00	159,132,027.61
其他存货（注）	6,534,368.39	0.00	0.00	1,656,408.42	0.00	4,877,959.97
合 计	53,018,257.33	172,497,237.20	0.00	16,732,969.62	0.00	208,782,524.91

注：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
成都御岭湾二三期	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。	—	—

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
南京溧水 G07 地块	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。	—	销售转出
杭州方圆府	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
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

(8) 年末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、51。

6. 一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额	备注
一年内到期的其他非流动资产(附注六、18)	1,397,145,000.00	0.00	委托贷款
合 计	1,397,145,000.00	0.00	

7. 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
增值税	757,256,784.94	728,362,980.73
营业税	78,752,616.24	126,628,588.16
企业所得税	466,949,647.40	450,280,207.71
城市维护建设税	28,438,649.13	31,923,802.91
教育费附加	14,074,120.52	16,254,828.08
地方教育费附加	9,291,194.35	10,127,549.37
土地增值税	295,762,735.96	490,054,512.37
房产税	181,398.60	117,894.35
土地使用税	574,911.39	522,192.58
其他	3,315,516.75	1,942,362.51
合 计	1,654,597,575.28	1,856,214,918.77

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	75,700,000.00	0.00	75,700,000.00	0.00	0.00	0.00
其中：五矿国际信托有限公司	6,500,000.00	0.00	6,500,000.00	0.00	0.00	0.00
交银国际信托有限公司	39,120,000.00	0.00	39,120,000.00	0.00	0.00	0.00
光大兴陇信托有限责任公司	21,000,000.00	0.00	21,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中信信托有限责任公司	9,080,000.00	0.00	9,080,000.00	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
合计	111,427,970.00	0.00	111,427,970.00	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	年末		
上海中城联盟投资管理股份有限公司	35,180,000.00	0.00	0.00	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.83	3,000,000.00
北京恒乐置业有限公司	547,970.00	0.00	0.00	547,970.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.18	0.00
合计	35,727,970.00	0.00	0.00	35,727,970.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	3,000,000.00

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	46,616,014.80	0.00	46,616,014.80	46,616,014.80	0.00	46,616,014.80	—

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	
监管资金（注 2）							
安享粮瑞集合资金信托保障基金	0.00	0.00	0.00	18,000,000.00	0.00	18,000,000.00	—
成都武侯新城建设管理委员会（注 3）	105,617,736.00	0.00	105,617,736.00	0.00	0.00	0.00	—
合 计	159,020,651.70	0.00	159,020,651.70	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：本公司之孙公司成都中金澍茂置业有限公司的成都中粮瑞府项目根据其《国有建设土地项目履约协议书》中规定缴纳土地出让金的 10%作为开发建设履约保证金，该保证金由成都武侯新城建设管理委员会代收。

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
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	171,940,237.27	0.00	0.00	-1,452,118.55	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	268,905,999.55	0.00	0.00	11,977,914.95	0.00	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司	739,314,971.97	0.00	0.00	-25,136,814.28	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	385,428,841.62	0.00	0.00	-12,103,020.68	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	282,240,000.00	0.00	-14,152,693.87	0.00	0.00
苏州市相之悦房地产开发有限公司	0.00	551,100,000.00	0.00	-39,134,673.89	0.00	0.00
杭州良悦置业有限公司	16,868,615.27	0.00	0.00	-13,563,413.15	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	232,542,686.70	0.00	0.00	-4,209,706.38	0.00	0.00
苏州工业园区悦金房地产有限公司	146,229,156.71	0.00	0.00	-36,786,540.24	0.00	0.00
成都鹏鼎置业有限公司	79,419,688.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	0.00	10,000,000.00	0.00	-100,081.41	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-1,955,094.32	0.00	0.00
佛山市鹏悦置业有限公司	0.00	25,000,000.00	0.00	-25,000,000.00	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-54,201,816.73	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	5,000,000.00	0.00	-63,466.89	0.00	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	68,000,000.00	0.00	-65,109,882.53	0.00	0.00

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
小 计	2,040,650,198.02	941,340,000.00	0.00	-280,991,407.97	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	169,047,248.91	0.00	0.00	-41,161,613.30	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,599,057.22	0.00	0.00	11,762.61	0.00	0.00
天津润粮置业有限公司	0.00	605,294,117.65	0.00	-7,376,775.11	0.00	0.00
北京星华智本投资有限公司	26,316,191.71	0.00	0.00	-4,197,324.85	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	1,550.90	0.00	0.00	1,920.39	0.00	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	0.00	3,860.80	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	25,000,000.00	0.00	-6,894,708.62	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	515,196,966.16	0.00	0.00	-1,939,586.81	0.00	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	0.00	200,000.00	0.00	-757.09	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	95,865,036.98	0.00	0.00	-2,234,455.29	0.00	0.00
南京嘉阳房地产开发有限公司	17,498,484.99	60,000,000.00	0.00	-2,170,532.60	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	0.00	207,200,000.00	0.00	-13,875,000.00	0.00	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	12,950,000.00	0.00	-7,586,131.35	0.00	329,144.46
上海众承房地产开发有限公司	497,706,777.81	0.00	0.00	-95,528,556.54	0.00	0.00
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	0.00	14,000,000.00	0.00	-157,033.52	0.00	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	7,000,000.00	0.00	-23,249,999.98	0.00	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-34,702,469.66	0.00	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-11,746,351.75	0.00	0.00
小 计	1,323,231,314.68	931,644,117.65	0.00	-252,803,752.67	0.00	329,144.46
合 计	3,363,881,512.70	1,872,984,117.65	0.00	-533,795,160.64	0.00	329,144.46

(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	170,488,118.72	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	280,883,914.50	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	714,178,157.69	0.00

北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	-16,698,444.08	356,627,376.86	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	-148,622,916.99	119,464,389.14	0.00
苏州市相之悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	511,965,326.11	0.00
杭州良悦置业有限公司	0.00	0.00	-3,305,202.12	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	-7,640,731.13	220,692,249.19	0.00
苏州工业园区悦金房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	109,442,616.47	0.00
成都鹏鼎置业有限公司	0.00	0.00	-79,419,688.93	0.00	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	9,899,918.59	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,955,094.32	0.00	0.00
佛山市鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	54,201,816.73	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	-949,400.14	3,987,132.97	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	2,890,117.47	0.00
小 计	0.00	0.00	-200,479,472.34	2,500,519,317.71	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	127,885,635.61	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,610,819.83	0.00
天津润粮置业有限公司	0.00	0.00	-16,436,479.56	581,480,862.98	0.00
北京星华智本投资有限公司	0.00	0.00	0.00	22,118,866.86	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	3,471.29	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	-3,860.80	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	-18,105,291.38	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	-9,539,197.41	503,718,181.94	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	0.00	0.00	0.00	199,242.91	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	-7,003,206.10	86,627,375.59	0.00
南京嘉阳房地产开发有限公司	0.00	0.00	-75,327,952.39	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	193,325,000.00	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	-5,693,013.11	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	-12,607,148.98	389,571,072.29	0.00
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	0.00	0.00	-5,959,903.27	7,883,063.21	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	16,249,999.98	0.00	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	34,702,469.66	0.00	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	11,746,351.75	0.00	0.00

小 计	0.00	0.00	-87,977,231.61	1,914,423,592.51	0.00
合 计	0.00	0.00	-288,456,703.95	4,414,942,910.22	0.00

注：本期本公司之全资子公司杭州易筑房地产开发有限公司（以下简称“杭州易筑”）对联营公司绍兴臻悦房地产开发有限公司（以下简称“绍兴臻悦”）进行非同比例增资。增资前，杭州易筑持有绍兴臻悦 34% 股权，增资后，其持股比例为 25.90%。杭州易筑支付的对价与减少持股比例计算应享有自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积。

11. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	3,940,058,905.78	1,155,812,182.18	0.00	5,095,871,087.96
2、本年增加金额	83,598,055.58	2,527,837.89	29,674,114.01	115,800,007.48
(1) 外购	0.00	0.00	28,640,598.29	28,640,598.29
(2) 存货转入	30,363,552.38	2,527,837.89	0.00	32,891,390.27
(3) 固定资产\无形资产\在建工程转入	0.00	0.00	1,033,515.72	1,033,515.72
(4) 其他增加	53,234,503.20	0.00	0.00	53,234,503.20
3、本年减少金额	12,582,371.39	0.00	0.00	12,582,371.39
(1) 处置	12,582,371.39	0.00	0.00	12,582,371.39
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	4,011,074,589.97	1,158,340,020.07	29,674,114.01	5,199,088,724.05
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额	1,162,197,395.20	83,962,411.57	0.00	1,246,159,806.77
2、本年增加金额	117,301,236.88	32,844,642.32	0.00	150,145,879.20
(1) 计提或摊销	117,301,236.88	32,844,642.32	0.00	150,145,879.20
(2) 本年新增	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	910,432.48	0.00	0.00	910,432.48
(1) 处置	910,432.48	0.00	0.00	910,432.48
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	1,278,588,199.60	116,807,053.89	0.00	1,395,395,253.49
三、减值准备				
1、年初余额	30,110,388.34	0.00	0.00	30,110,388.34
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
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
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	30,110,388.34	0.00	0.00	30,110,388.34
四、账面价值				
1、年末账面价值	2,702,376,002.03	1,041,532,966.18	29,674,114.01	3,773,583,082.22
2、年初账面价值	2,747,751,122.24	1,071,849,770.61	0.00	3,819,600,892.85

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 115,800,007.48 元，其中固定资产转入增加 1,033,515.72 元，存货转入是 32,891,390.27 元，其他增加 53,234,503.20 元。

注 3：本年减少的累计折旧共计 910,432.48 元，其中处置减少累计折旧 910,432.48 元。

注 4：本年投资性房地产计提的折旧 150,145,879.20 元。

注 5：未办产权投资性房地产原值 66,092.42 万元，净值 34,474.88 万元，分别占投资性房地产年末账面原值比例 12.71%，账面价值比例 9.14%。

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、51。

12. 固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	548,495,666.95	568,453,621.52
固定资产清理	68,401.86	0.00
合 计	548,564,068.81	568,453,621.52

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	办公设备及其他	合计
一、账面原值						
1、年初余额	648,018,520.38	86,701,660.31	35,193,834.08	21,244,151.30	82,678,208.64	873,836,374.71
2、本年增加金额	0.00	1,077,568.18	1,254,637.02	0.00	6,068,539.91	8,400,745.11
(1) 购置	0.00	1,077,568.18	1,254,637.02	0.00	6,011,739.06	8,343,944.26
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 存货转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	56,800.85	56,800.85

项目	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
3、本年减少金额	1,121,496.40	2,049,300.08	5,166,108.02	0.00	6,895,352.80	15,232,257.30
(1) 处置或报废	18,422.00	2,049,300.08	5,166,108.02	0.00	6,895,352.80	14,129,182.90
(2) 转入投资性房地产	1,103,074.40	0.00	0.00	0.00	0.00	1,103,074.40
4、年末余额	646,897,023.98	85,729,928.41	31,282,363.08	21,244,151.30	81,851,395.75	867,004,862.52
二、累计折旧						
1、年初余额	130,261,221.05	62,735,666.80	30,802,746.62	18,162,943.79	62,333,129.74	304,295,708.00
2、本年增加金额	15,251,505.67	2,935,829.01	1,118,744.31	858,327.36	7,001,869.02	27,166,275.37
(1) 计提	15,251,505.67	2,930,533.41	1,102,191.69	858,327.36	6,884,322.20	27,026,880.33
(2) 新增	0.00	5,295.60	16,552.62	0.00	117,546.82	139,395.04
3、本年减少金额	1,065,421.58	1,938,553.02	4,581,070.84	0.00	6,454,787.55	14,039,832.99
(1) 处置或报废	17,500.90	1,938,553.02	4,581,070.84	0.00	6,454,787.55	12,991,912.31
(2) 转入投资性房地产	1,047,920.68	0.00	0.00	0.00	0.00	1,047,920.68
4、年末余额	144,447,305.14	63,732,942.79	27,340,420.09	19,021,271.15	62,880,211.21	317,422,150.38
三、减值准备						
1、年初余额	0.00	1,087,045.19	0.00	0.00	0.00	1,087,045.19
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
(2) 新增	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(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	502,449,718.84	20,909,940.43	3,941,942.99	2,222,880.15	18,971,184.54	548,495,666.95
2、年初账面价值	517,757,299.33	22,878,948.32	4,391,087.46	3,081,207.51	20,345,078.90	568,453,621.52

注 1：本年计提折旧额为 27,026,880.33 元。

注 2：本年无暂时闲置的固定资产。

注 3：本年无通过融资租赁租入的固定资产。

注 4：本年无通过经营租赁租出的固定资产。

注 5：本年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、51。

注 7：截至 2018 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 4,846.92 万元, 分别占固定资产年末账面原值比例 7.73%, 账面价值比例 8.84%。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。

(2) 固定资产清理

项 目	年末余额	年初余额
机器设备	49,897.16	0.00
办公设备及其他	18,504.70	0.00
合 计	68,401.86	0.00

13. 在建工程

项 目	年末余额	年初余额
在建工程	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00
合 计	0.00	0.00

(1) 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	0.00	0.00	0.00	1,357,061.54	1,357,061.54	0.00
合 计	0.00	0.00	0.00	1,357,061.54	1,357,061.54	0.00

14. 无形资产

(1) 无形资产情况

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	49,124,535.73	39,350,523.60	2,420,000.00	90,895,059.33
2、本年增加金额	0.00	8,946,469.04	0.00	8,946,469.04
(1) 购置	0.00	8,928,802.36	0.00	8,928,802.36
(2) 内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	17,666.68	0.00	17,666.68
3、本年减少金额	4,516,352.76	530,066.74	0.00	5,046,419.50
(1) 处置	0.00	530,066.74	0.00	530,066.74
(2) 转入投资性房地产	4,516,352.76	0.00	0.00	4,516,352.76
4、年末余额	44,608,182.97	47,766,925.90	2,420,000.00	94,795,108.87
二、累计摊销				
1、年初余额	24,337,156.18	12,207,278.37	0.00	36,544,434.55
2、本年增加金额	693,478.97	8,299,297.15	0.00	8,992,776.12

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
(1) 计提	693,478.97	8,299,297.15	0.00	8,992,776.12
3、本年减少金额	3,537,990.76	528,627.31	0.00	4,066,618.07
(1) 处置	0.00	528,627.31	0.00	528,627.31
(2) 转入投资性房地产	3,537,990.76	0.00	0.00	3,537,990.76
4、年末余额	21,492,644.39	19,977,948.21	0.00	41,470,592.60
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
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	23,115,538.58	27,788,977.69	2,420,000.00	53,324,516.27
2、年初账面价值	24,787,379.55	27,143,245.23	2,420,000.00	54,350,624.78

注 1：本年无形资产计提的摊销额为 8,992,776.12 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
		企业合并形成的	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
		计提	处置	
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	13,914,186.80	0.00	0.00	13,914,186.80
合 计	27,254,562.58	0.00	0.00	27,254,562.58

(3) 商誉的减值测试过程

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。

与商誉相关的资产或资产组的可收回金额按照预计未来现金流量的现值确定。用于计算使用价值的税前折现率为:北京中粮万科房地产开发有限公司 13.39%、长沙观音谷房地产开发有限公司 10.99%、深圳市锦峰城房地产开发有限公司 10.99%、成都天泉置业有限责任公司 10.99%。根据与商誉相关的资产或资产组目前经营状况、业务特点、市场供需情况,并综合分析考虑资产组所包含的主要资产的销售期等因素,以未来 1-5 年期现金流量预测为基础,计算确定资产或资产组的预计未来现金流量现值。在预计未来现金流量时使用的其他关键假设还有:资产所在地区的房地产租售市场价格水平及房地产市场政策不会发生较大变化等。

根据评估结果,商誉本年未发生减值。

16. 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
出租资产维修、装饰工程	1,078,828.94	12,463,064.30	1,644,687.67	0.00	11,897,205.57
回迁房地下人防使用费	3,998,633.58	0.00	243,570.00	0.00	3,755,063.58
租入固定资产装修费	5,179,332.30	1,517,499.83	1,783,427.95	0.00	4,913,404.18
变电站	11,038,636.71	0.00	3,784,675.44	0.00	7,253,961.27
其他	815,939.52	1,000,370.64	503,155.69	0.00	1,313,154.47
合 计	22,111,371.05	14,980,934.77	7,959,516.75	0.00	29,132,789.07

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	231,940,349.29	57,982,745.88	183,171,010.84	45,790,802.72
计提未缴纳的土地增值税	2,292,411,922.72	573,102,980.68	1,649,912,860.46	412,478,215.11
超过税前扣除限额的未支付工程款	190,053,020.62	47,513,255.16	199,776,102.56	49,944,025.65
可抵扣亏损	626,922,657.83	156,730,664.46	845,182,598.26	211,295,649.56
内部交易未实现利润	1,583,459,320.40	395,864,830.10	1,387,592,510.51	346,898,127.63
其他	11,401,667.65	2,850,416.91	8,582,577.46	2,145,644.38

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
合 计	4,936,188,938.51	1,234,044,893.19	4,274,217,660.09	1,068,552,465.05

(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	484,739,349.96	121,184,837.49	511,883,208.08	127,970,802.02

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
计提的资产减值准备	264,206,421.62	212,239,735.39
计提未缴纳的土地增值税	332,290,292.12	327,026,235.88
可抵扣亏损	1,320,062,212.57	1,449,831,196.67
合 计	1,916,558,926.31	1,989,097,167.94

(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
2018 年	0.00	74,519,731.32
2019 年	112,140,942.22	300,405,052.61
2020 年	58,221,991.68	157,427,695.19
2021 年	161,232,958.60	398,337,955.24
2022 年	447,937,750.58	519,140,762.31
2023 年	540,528,569.49	0.00
合 计	1,320,062,212.57	1,449,831,196.67

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	1,397,145,000.00
其他	1,016,515.08	1,016,515.08
减：一年内到期部分（附注、6）	1,397,145,000.00	0.00
合 计	1,016,515.08	1,398,161,515.08

19. 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
保证借款(注 1)	200,000,000.00	0.00
信用借款	2,325,000,000.00	4,625,000,000.00
合 计	2,525,000,000.00	4,625,000,000.00

注 1: 2018 年 7 月 30 日, 中粮祥云置业南京有限公司与中信银行股份有限公司南京分行签订 12 个月期固定资产贷款合同, 贷款总金额 20,000.00 万元, 保证人中粮地产(集团)股份有限公司。截止 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 20,000.00 万元。

(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。

20. 应付票据及应付账款

种 类	年末余额	年初余额
应付票据	2,140,917.00	0.00
应付账款	6,555,729,014.01	4,844,225,723.40
合 计	6,557,869,931.01	4,844,225,723.40

(1) 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	2,140,917.00	0.00
合 计	2,140,917.00	0.00

(2) 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
地价	995,766,483.79	5,404,436.34
工程款	4,865,245,285.59	4,182,281,492.30
工程保证金	228,550,126.50	237,882,160.63
销售佣金、广告费等	298,227,397.16	330,289,915.29
服务费	92,755,680.41	64,983,066.68
其他	75,184,040.56	23,384,652.16
合 计	6,555,729,014.01	4,844,225,723.40

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	126,184,515.45	工程尚未结算
中建一局集团建设发展有限公司	81,570,465.03	工程尚未结算

中建二局第三建筑工程有限公司	54,386,926.04	工程尚未结算
中国建筑一局（集团）有限公司	51,067,040.39	工程尚未结算
江苏省华建建设股份有限公司	47,338,485.28	工程尚未结算
合 计	360,547,432.19	—

21. 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	42,653,559.33	487,984,852.33
沈阳隆玺壹号	1,011,589,394.03	242,543,888.31
深圳一品澜山	28,875,518.00	29,980,759.00
天津中粮大道	93,373,563.00	1,331,894,992.00
北京长阳半岛	147,097,165.78	104,001,702.91
北京祥云国际	49,167,548.55	378,782,855.70
北京中粮瑞府	1,129,646,570.00	1,059,816,664.80
成都香榭丽都	7,873,496.00	6,498,585.00
成都中粮锦云	6,039,923.00	21,361,026.92
成都香颂丽都	36,633,713.83	28,741,782.52
成都中粮鸿云	143,715,757.77	316,070,867.40
成都祥云国际	23,429,671.63	49,371,154.63
成都祥云里	772,116,790.00	879,570,538.00
成都御岭湾	156,771,854.93	134,183,572.10
长沙北纬 28 度	1,035,719,376.76	640,458,571.64
南京中粮鸿云坊	267,471,706.00	270,856,865.00
南京中粮祥云	1,132,231,672.00	1,890,569,726.00
南京彩云居	38,000.00	98,000.00
杭州云涛名苑	0.00	83,311.70
杭州方圆府	28,475,489.61	4,796,191.11
烟台中粮朗云	52,859,177.00	35,362,911.23
上海南桥半岛	1,242,663,479.00	0.00
上海翡翠	4,073,837.25	39,467,116.25
深圳天悦壹号	5,477,405,820.20	5,236,192,392.50
深圳云景国际	1,236,769,311.26	1,178,777,148.22
苏州中粮祥云	2,458,879,018.00	2,459,350,920.00

项 目	年末余额	年初余额
深圳祥云国际	2,002,957,467.26	940,292,027.26
深圳创芯公园	1,807,948,066.48	832,907,308.71
南京中粮悦天地	526,888,802.00	35,842,029.00
重庆中粮鸿云	506,630,835.00	312,353,407.00
南京 G79 地块	464,526,383.00	0.00
嘉兴禹德华庭	145,959,337.00	0.00
沈阳花熙祥云	88,135,902.00	0.00
沈阳保利堂悦	86,553,600.44	0.00
成都成华珑悦锦云	68,672,809.00	0.00
物业服务费、租赁费	73,387,996.35	52,384,529.36
其他	4,948,715.05	8,878,625.91
合 计	22,362,181,326.51	19,009,474,322.51

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳天悦壹号	3,212,353,873.20	尚未结算
苏州中粮祥云	1,028,808,682.00	尚未结算
北京中粮瑞府	474,525,541.00	尚未结算
沈阳隆玺壹号	184,129,414.16	尚未结算
长沙北纬 28 度	23,958,871.64	尚未结算
合 计	4,923,776,382.00	—

(3) 预收项目前五名

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例 (%)
苏州中粮祥云国际二期	1,003,475,413.00	1,425,714,837.00	2019 年 1 月	96.23
上海南桥半岛	0.00	1,242,663,479.00	2019 年 4 月	43.12
深圳云景国际	1,178,777,148.22	1,238,269,311.26	暂未确定	48.36
沈阳隆玺壹号三期	183,125,571.00	988,793,929.00	2019 年 12 月	95.00
苏州中粮祥云国际三期	0.00	869,612,158.02	2019 年 10 月	92.12
合计	2,365,378,132.22	5,765,053,714.28	—	—

22. 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	226,589,117.68	782,153,934.56	764,533,950.46	244,209,101.78
二、离职后福利-设定提存计划	8,094,874.05	81,721,884.22	72,463,247.36	17,353,510.91
三、辞退福利	2,586,141.38	2,297,746.59	3,514,659.72	1,369,228.25
四、一年内到期的其他福利	0.00	140,848.00	136,854.00	3,994.00
合 计	237,270,133.11	866,314,413.37	840,648,711.54	262,935,834.94

(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	202,346,177.43	633,356,098.56	631,987,051.79	203,715,224.20
2、职工福利费	0.00	31,710,622.17	31,710,622.17	0.00
3、社会保险费	867,616.07	32,370,738.37	32,503,538.02	734,816.42
其中：医疗保险费	758,909.83	29,142,546.35	29,273,077.03	628,379.15
工伤保险费	50,186.25	1,094,467.92	1,090,507.36	54,146.81
生育保险费	58,519.99	2,133,724.10	2,139,953.63	52,290.46
4、商业保险	7,736.58	6,549,020.09	6,556,756.67	0.00
5、住房公积金	1,540,908.80	45,969,986.05	45,958,398.73	1,552,496.12
6、工会经费	6,936,789.88	10,720,916.12	10,399,365.59	7,258,340.41
7、职工教育经费	14,477,376.82	20,895,044.42	4,820,708.71	30,551,712.53
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	412,512.10	581,508.78	597,508.78	396,512.10
合 计	226,589,117.68	782,153,934.56	764,533,950.46	244,209,101.78

(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	2,312,635.96	63,981,558.99	63,408,453.57	2,885,741.38
2、失业保险费	70,645.12	1,830,099.23	1,841,936.77	58,807.58
3、企业年金缴费	5,711,592.97	15,910,226.00	7,212,857.02	14,408,961.95
合 计	8,094,874.05	81,721,884.22	72,463,247.36	17,353,510.91

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。

23. 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	154,748,454.79	382,896,503.31
企业所得税	266,205,650.50	581,520,439.78
个人所得税	3,103,756.91	4,224,778.46
城市维护建设税	1,350,203.00	6,761,490.38
教育费附加	2,480,334.45	5,128,310.49
地方教育费附加	1,766,466.73	4,089,942.29
土地增值税	3,083,094,763.61	2,910,763,411.13
印花税	1,244,482.28	1,475,097.52
房产税	2,968,155.80	5,850,291.29
土地使用税	935,704.48	2,221,402.07
其他	1,178,900.87	138,022.37
合 计	3,519,076,873.42	3,905,069,689.09

24. 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	199,209,456.07	116,150,837.02
应付股利	14,004,708.86	14,004,708.86
其他应付款	6,090,928,041.90	7,888,626,098.90
合 计	6,304,142,206.83	8,018,781,644.78

(1) 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	46,436,619.92	32,793,901.64
企业债券利息	143,714,583.20	64,323,333.24
短期借款应付利息	3,773,172.59	8,379,684.68
一年内到期的长期借款利息	5,285,080.36	10,653,917.46
合 计	199,209,456.07	116,150,837.02

(2) 应付股利

项 目	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

项 目	年末余额	年初余额
深圳市宝安三联有限公司工会委员会	1,957,139.39	1,957,139.39
中联重科股份有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00
合 计	14,004,708.86	14,004,708.86

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
保证金及押金	396,923,482.05	262,850,199.31
代收代付款	130,603,197.17	146,271,235.74
往来款	5,388,490,057.28	7,281,818,868.66
诚意金	72,255,319.09	109,428,770.44
补偿款及违约金	6,292,716.33	4,888,885.93
其他	96,363,269.98	83,368,138.82
合计	6,090,928,041.90	7,888,626,098.90

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
中粮置地管理有限公司	580,843,312.53	往来款尚未支付
裕传有限公司	420,709,171.15	往来款尚未支付
北京中粮万科置业有限公司	265,519,319.44	往来款尚未支付
辽宁保利实业有限公司	145,538,161.38	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
合 计	1,613,363,321.08	—

25. 一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、26）	3,748,493,000.00	5,982,083,500.00
1 年内到期的应付债券（附注六、27）	0.00	1,798,087,299.49
合 计	3,748,493,000.00	7,780,170,799.49

(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	0.00	216,000,000.00
抵押借款	1,784,200,000.00	909,723,500.00

项目	年末余额	年初余额
信用借款	301,200,000.00	2,474,360,000.00
保证借款	1,663,093,000.00	2,382,000,000.00
合计	3,748,493,000.00	5,982,083,500.00

② 1 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	2018-1-19	5.230%	人民币	0.00	50,000,000.00
建设银行深圳分行	2015-2-5	2018-1-19	5.230%	人民币	0.00	100,000,000.00
建设银行深圳分行	2015-3-9	2018-1-19	5.230%	人民币	0.00	50,000,000.00
建设银行深圳分行	2015-4-30	2018-1-19	5.230%	人民币	0.00	150,000,000.00
农业银行宝安支行	2010-4-2	2019-1-22	4.410%	人民币	8,000,000.00	8,000,000.00
农业银行宝安支行	2010-4-2	2019-4-22	4.410%	人民币	8,000,000.00	8,000,000.00
农业银行宝安支行	2010-4-2	2019-7-22	4.410%	人民币	8,000,000.00	8,000,000.00
农业银行宝安支行	2010-4-2	2019-10-22	4.410%	人民币	9,000,000.00	9,000,000.00
农业银行宝安支行	2013-4-26	2019-1-25	4.900%	人民币	3,500,000.00	3,500,000.00
农业银行宝安支行	2013-4-26	2019-4-25	4.900%	人民币	4,500,000.00	4,500,000.00
农业银行宝安支行	2013-4-26	2019-7-25	4.900%	人民币	4,500,000.00	4,500,000.00
农业银行宝安支行	2013-4-26	2019-10-25	4.900%	人民币	4,500,000.00	4,500,000.00
中国银行宝安支行	2013-3-29	2019-3-21	4.900%	人民币	6,250,000.00	3,750,000.00
中国银行宝安支行	2013-3-29	2019-6-21	4.900%	人民币	6,250,000.00	3,750,000.00
中国银行宝安支行	2013-3-29	2019-9-21	4.900%	人民币	6,250,000.00	3,750,000.00
中国银行宝安支行	2013-3-29	2019-12-21	4.900%	人民币	6,250,000.00	3,750,000.00
中国银行宝安支行	2014-6-18	2018-3-21	5.290%	人民币	0.00	1,290,000.00
中国银行宝安支行	2014-6-18	2018-6-21	5.290%	人民币	0.00	1,290,000.00
中国银行宝安支行	2014-6-18	2018-9-21	5.290%	人民币	0.00	1,290,000.00
中国银行宝安支行	2014-6-18	2018-12-21	5.290%	人民币	0.00	1,290,000.00
中国银行宝安支行	2016-4-27	2019-4-27	5.230%	人民币	151,200,000.00	43,200,000.00
中国银行宝安支行	2016-9-18	2018-3-12	4.750%	人民币	0.00	5,000,000.00
中国银行宝安支行	2016-9-18	2018-6-12	4.750%	人民币	0.00	5,000,000.00
中国银行宝安支行	2016-9-18	2018-9-12	4.750%	人民币	0.00	5,000,000.00
中国银行宝安支行	2016-9-18	2018-12-12	4.750%	人民币	0.00	5,000,000.00
建信信托有限责任公司	2016-3-25	2018-3-25	6.000%	人民币	0.00	1,800,000,000.00
中信银行北京北苑支行	2015-4-3	2020-3-8	4.900%	人民币	0.00	200,000,000.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率	币种	年末数	年初数
农业银行三洞桥支行	2016-7-28	2018-7-27	8.500%	人民币	0.00	100,000,000.00
农业银行三洞桥支行	2016-8-8	2018-8-7	8.500%	人民币	0.00	96,000,000.00
中信银行武侯支行	2015-4-30	2018-4-30	7.000%	人民币	0.00	103,489,400.00
中信银行深圳宝安支行	2015-5-4	2018-4-30	7.000%	人民币	0.00	155,234,100.00
中建投信托股份有限公司	2018-4-27	2019-10-26	8.000%	人民币	150,000,000.00	0.00
农业银行九龙园支行	2018-6-14	2019-12-31	浮动利率	人民币	270,093,000.00	0.00
中信银行南京分行	2015-10-30	2018-10-30	5.000%	人民币	0.00	15,000,000.00
中信银行南京分行	2015-12-28	2018-10-30	5.000%	人民币	0.00	5,000,000.00
中信银行南京分行	2016-1-19	2018-10-30	5.000%	人民币	0.00	10,000,000.00
中信银行南京分行	2016-1-26	2018-10-30	5.000%	人民币	0.00	30,000,000.00
中信银行南京分行	2016-2-15	2018-10-30	5.000%	人民币	0.00	15,000,000.00
中信银行南京分行	2016-4-20	2018-10-30	5.000%	人民币	0.00	15,000,000.00
中信银行南京分行	2016-6-17	2018-10-30	5.000%	人民币	0.00	15,000,000.00
中信银行南京分行	2016-7-20	2018-10-30	5.000%	人民币	0.00	15,000,000.00
中信银行南京分行	2016-2-20	2018-10-30	5.000%	人民币	0.00	12,000,000.00
中信信托有限责任公司	2018-6-8	2019-12-8	9.500%	人民币	908,000,000.00	0.00
中国银行南京六合支行	2018-10-26	2020-4-26	6.000%	人民币	96,000,000.00	0.00
上海浦东发展银行南京分行	2018-10-26	2020-4-26	6.000%	人民币	54,000,000.00	0.00
上海国际信托有限公司	2018-10-19	2019-10-18	9.500%	人民币	300,000,000.00	0.00
上海国际信托有限公司	2018-10-26	2019-10-25	9.500%	人民币	102,300,000.00	0.00
上海国际信托有限公司	2018-11-2	2019-11-1	9.500%	人民币	47,700,000.00	0.00
上海国际信托有限公司	2018-11-2	2019-11-8	9.500%	人民币	150,000,000.00	0.00
中信银行深圳分行	2016-1-29	2018-11-24	5.230%	人民币	0.00	800,000,000.00
中信银行深圳分行	2013-11-25	2018-11-24	5.230%	人民币	0.00	650,000,000.00
工商银行宝安支行	2014-10-30	2018-10-29	5.000%	人民币	0.00	976,000,000.00
交通银行滨海支行	2016-7-28	2018-7-28	5.000%	人民币	0.00	450,000,000.00
农业银行富通城支行	2014-6-28	2019-6-28	5.230%	人民币	892,000,000.00	0.00
建设银行福田支行	2016-6-8	2019-6-7	4.890%	人民币	500,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2018-3-29	2024-3-28	5.390%	人民币	1,000,000.00	0.00
建设银行深圳市分行	2018-11-22	2019-11-21	4.410%	人民币	25,000,000.00	25,000,000.00
农业银行宝安支行	2018-2-9	2028-2-8	5.150%	人民币	19,200,000.00	0.00
建设银行深圳市分行	2018-6-30	2019-6-29	4.410%	人民币	7,000,000.00	11,000,000.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率	币种	年末数	年初数
合计	—	—	—	—	3,748,493,000.00	5,982,083,500.00

26. 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	0.00	537,000,000.00
抵押借款（注 1）	7,684,311,156.50	5,508,892,636.46
保证借款	14,441,883,000.00	7,740,000,000.00
信用借款	5,027,240,000.00	4,354,540,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、25）	3,748,493,000.00	5,982,083,500.00
合 计	23,404,941,156.50	12,158,349,136.46

注 1：抵押借款

(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 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 12,100.00 万元。根据还款计划重分类至一年内到期金额为 2,500.00 万元。

(2) 2010 年 4 月 2 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 33,000.00 万元，抵押物为本公司持有型物业。截至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 5,100.00 万元。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，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 18,000.00 万元，抵押物为中粮地产集团中心一栋。截至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 11,250.00 万元。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，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 60,000.00 万元，抵押物为中粮凤凰里项目用地。截至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 60,000.00 万元。

(5) 2015 年 8 月 5 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 30,000.00 万元，抵押物为中粮凤凰里项目用地。截至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 29,400.00 万元。

(6) 2018 年 1 月 4 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 年期贷款合同，贷款金额 55,000.00 万元，抵押物为 4.1 期在建工程及 4 期土地，截至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 55,000.00 万元。

(7) 2013 年 6 月 8 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司朝阳支行签订 10 年期抵押贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元，质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。2017 年 12 月 19 日北京中粮万科与中国建设银行股份有限公司朝阳支行签订补充协议，借款人由北京中粮万科房地产开发有限公司变更为北京中粮万科房地产开发有限公司和北京中粮万科商业运营管理有限公司，贷款金额由 70,000.00 万元变更为 44,632.37 万元。2017 年 12 月 24 日北京中粮万科商业运营管理有限公司与中国建设银行股份有限公司朝阳支行签订了《抵押合同》（合同编号：京建 2013 年 127335 字第 0032 号一补），以长阳半岛投资性房地产作为借款抵押。截止 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 44,632.37 万元。

(8) 2016 年 12 月 12 日，本公司之孙公司中粮地产投资（北京）有限公司与中国工商银行股份有限公司亚运村支行签订 15 年期固定资产支持融资借款合同，贷款金额 130,000.00 万元，抵押物为后沙峪祥云小镇 18 栋商业物业。首次提款日期为 2017 年 2 月 24 日，截至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 86,181.75 万元。

(9) 2016 年 12 月 28 日，本公司之孙公司成都悦悦置业有限公司与中国农业银行股份有限公司成华支行签订抵押贷款协议，贷款金额为 42,000.00 万元人民币，借款期限为三年，借款利率：单笔借款期限同期同档次基准利率下浮 5%，同时本公司以土地使用权（土地使用权证：成国用【2016】第 215 号）为上述借款提供抵押担保（抵押合同：51100620160007732 号），集团公司提供担保（保证合同：51100120160093590）。2017 年 02 月 03 日实际提款 17,000.00 万元，截至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 16,000.00 万元。

(10) 2018 年 6 月 8 日，本公司之子公司南京卓泓晟房地产开发有限公司与中信信托有限责任公司签订 1.5 年期的贷款合同，贷款金额为 90,800.00 万元。抵押物为抵押人已持有/将持有的，宗地编号为 2017G79 号土地的国有建设用地使用权、质押物为南京卓泓晟房地产开发有限公司 33.50% 股权。同时约定 2018 年 12 月 31 日前如果标的项目回款超过 22 亿元时，贷款方享有项目的 20% 收益，截至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 90,800.00 万元。根据还款计划重分类至一年内到期金额为 90,800.00 万元。

(11) 2018 年 8 月，本公司之孙公司南京嘉阳房地产开发有限公司于 2018 年 8 月与中国工商银行南京溧水支行签订三年的开发贷合同，贷款额度为 90,000.00 万元，以 2017G19 地块土地使用权作为抵押物，综合成本为基准利率上浮 20%。截止至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 50,487.00 万元。

(12) 2018 年 10 月 26 日，本公司之孙公司南京三金祥云置业有限公司与中国银行股份有限公司南京六合支行签订 30 个月期贷款合同，贷款金额 223,00.00 元，抵押物为 2017G07 地块项目。截止 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 223,00.00 万元。根据还款计

划重分类至一年内到期金额为 9,600.00 万元。

(13) 2018 年 10 月 26 日, 本公司之孙公司南京三金祥云置业有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司南京分行签订 30 个月期贷款合同, 贷款金额 12,700.00 元, 抵押物为 2017G07 地块项目。截止 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 127,00.00 万元。根据还款计划重分类至一年内到期金额为 5,400.00 万元。

(14) 2018 年 10 月 12 日, 本公司之孙公司杭州旭悦置业有限公司与上海国际信托有限公司签订 2 年期的抵押贷款合同, 贷款金额 110,000.00 万元, 抵押物为不动产权证书号为浙(2018)临安区不动产第 0013109 号的国有土地使用权, 截止至 2018 年 12 月 31 日年末余额为 110,000.00 万元。根据还款计划重分类至一年内到期金额为 60,000.00 万元。

(15) 2010 年 3 月 22 日, 本公司之子公司深圳市宝安福安实业有限公司与中国建设银行深圳市分行签订人民币 230,000.00 万元 10 年期贷款合同, 抵押合同编号为“抵 2009 房 0468 集团 R”。截止至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 4,500.00 万元。根据还款计划重分类至一年内到期的金额为 2,500.00 万元。

(16) 2009 年 6 月 30 日, 本公司之子公司深圳市宝安三联有限公司与中国建设银行深圳分行签订 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三联有限公司商用物业。截至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 700.00 万元。根据还款计划已全部重分类到一年内到期。

(17) 2018 年 2 月 9 日, 本公司之子公司中粮地产集团深圳工业发展有限公司与中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同, 贷款金额 34,000.00 万元, 抵押物为 68 区工业园 100%产权。截至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 33,280.00 万元。根据还款计划重分类至一年内到期金额为 1,920.00 万元。

(18) 2018 年 8 月 27 日, 本公司之孙公司嘉兴京开房地产开发有限公司与中国光大银行股份有限公司嘉兴分行签订 2 年期借款合同, 借款金额 60,000.00 万元, 用于中铁建·江南国际城嘉兴京开 30 号地块项目, 抵押物为嘉兴市禹德华庭在建工程项目, 截止 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 34,000.00 万元。

(19) 2018 年 8 月 22 日, 本公司之孙公司沈阳和嘉投资有限公司与建设银行沈阳大东支行签订长期借款抵押合同, 贷款金额为 60,000.00 万元。抵押物为未开发净地, 权属证书号为《不动产权证书》编号: 辽(2018)沈阳市不动产权第 9000134 号。截止 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 60,000.00 万元。

(20) 2018 年 7 月 26 日, 本公司之子公司沈阳和悦投资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 年期贷款合同, 贷款金额 68,000.00 万元, 贷款到期日为 2021 年 7 月 25 日, 以堂悦项目的在建工程及土地使用权作为抵押。截至 2018 年 12 月 31 日贷款本金余额为 30,000.00 万元。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	币种	年末数	年初数
建设银行深圳福田支行	2016-9-30	2021-9-29	4.89	人民币	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
交银国际信托有限公司	2018-10-19	2020-10-18	8.00	人民币	1,411,990,000.00	0.00
农业银行深圳富通城支行	2017-9-26	2023-9-26	5.00	人民币	1,397,000,000.00	1,399,000,000.00
光大兴陇信托有限责任公司	2018-3-22	2021-3-21	8.00	人民币	1,200,000,000.00	0.00
上海国际信托有限公司	2018-10-19	2020-10-18	10.00	人民币	1,100,000,000.00	0.00
合计	—	—	—	—	6,608,990,000.00	2,899,000,000.00

27. 应付债券

(1) 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
15 中粮 01	1,992,083,774.48	1,987,467,776.12
15 中粮地产 MTN001	0.00	0.00
18 中粮地产 MTN001	1,494,717,800.00	0.00
18 中粮地产 MTN002	1,195,333,675.00	0.00
18 中粮地产 MTN003	1,194,749,210.00	0.00
合 计	5,876,884,459.48	1,987,467,776.12

(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
15 中粮 01	2,000,000,000.00	2015-8-17	5 年	2,000,000,000.00	1,987,467,776.12
15 中粮地产 MTN001	2,000,000,000.00	2015-7-21	3 年	2,000,000,000.00	599,441,588.74
18 中粮地产 MTN002	1,200,000,000.00	2018-7-19	3 年	1,200,000,000.00	0.00
18 中粮地产 MTN001	1,500,000,000.00	2018-4-24	3 年	1,500,000,000.00	0.00
08 中粮债	1,200,000,000.00	2008-8-25	10 年	1,200,000,000.00	1,198,645,710.75
18 中粮地产 MTN003	1,200,000,000.00	2018-11-5	3 年	1,200,000,000.00	0.00
小 计	9,100,000,000.00	—	—	9,100,000,000.00	3,785,555,075.61
减：一年内到期部分年末余额（附注六、25）	0.00	—	—	0.00	1,798,087,299.49
合 计	9,100,000,000.00	—	—	9,100,000,000.00	1,987,467,776.12

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
15 中粮 01	0.00	88,000,000.00	4,615,998.36	0.00	1,992,083,774.48
15 中粮地产 MTN001	0.00	15,050,000.00	558,411.26	600,000,000.00	0.00
18 中粮地产 MTN002	1,200,000,000.00	25,000,000.00	-4,666,325.00	0.00	1,195,333,675.00

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
18 中粮地产 MTN001	1,500,000,000.00	49,900,000.00	-5,282,200.00	0.00	1,494,717,800.00
08 中粮债	0.00	48,480,000.00	1,354,289.25	1,200,000,000.00	0.00
18 中粮地产 MTN003	1,200,000,000.00	4,450,000.00	-5,250,790.00	0.00	1,194,749,210.00
小 计	3,900,000,000.00	230,880,000.00	-8,670,616.13	1,800,000,000.00	5,876,884,459.48
减：一年内到期部分年末余额（附注六、25）	0.00	63,530,000.00	1,912,700.51	1,800,000,000.00	0.00
合 计	3,900,000,000.00	167,350,000.00	-10,583,316.64	0.00	5,876,884,459.48

28. 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款	1,425,000,000.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00
合 计	1,425,000,000.00	0.00

(1) 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
华夏资本-中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划	1,425,000,000.00	0.00
减：一年内到期部分	0.00	0.00
合 计	1,425,000,000.00	0.00

注：2018 年 7 月 31 日，华夏资本-中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划募集专用账户已实际收到认购资金 15 亿元，达到约定募集规模，本专项计划已符合成立条件，于 2018 年 7 月 31 日正式成立。其中，优先级资产支持证券发行规模 14.25 亿元，预计年收益率 5.90%，预计 2020 年 8 月 12 日到期；次级资产支持证券发行规模 0.75 亿元，全部由公司认购，预计 2020 年 8 月 12 日到期。

29. 预计负债

项 目	年初余额	年末余额	形成原因
未决诉讼	1,808,915.69	336,000.00	诉讼未判决
合 计	1,808,915.69	336,000.00	—

30. 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	1,309,947,680.54	28,048,775.38	35,237,407.95	1,302,759,047.97	按出租期间确认收入
政府补助	1,350,000.00	0.00	10,146.00	1,339,854.00	按补助期间确认收入
合 计	1,311,297,680.54	28,048,775.38	35,247,553.95	1,304,098,901.97	

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本年新增补 助金额	本年计入营业外收 入金额	本年计入其他收 益金额	其他变动	年末余额	与资产\收益 相关
宝安区科技创新载体 认定补贴项目	1,350,000.00	0.00	0.00	10,146.00	0.00	1,339,854.00	与收益相关
合 计	1,350,000.00	0.00	0.00	10,146.00	0.00	1,339,854.00	

31. 股本

项目	年初余额	本年增减变动(+、-)					年末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,731,596.00

32. 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	0.00	329,144.46	0.00	329,144.46
合 计	0.00	329,144.46	0.00	329,144.46

注：本年本公司之全资子公司杭州易筑房地产开发有限公司（以下简称“杭州易筑”）对联营公司绍兴臻悦房地产开发有限公司（以下简称“绍兴臻悦”）进行非同比例增资。增资前，杭州易筑持有绍兴臻悦 34% 股权，增资后，其持股比例为 25.90%。杭州易筑支付的对价与减少持股比例计算应享有自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积。

33. 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、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、将重分类进损 益的其他综合收益	59,131,103.21	-45,996,578.70	0.00	0.00	-45,996,578.70	0.00	13,134,524.51
其中：权益法下可 转损益的其他综合 收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
外币财务报表折算 差额	59,131,103.21	-45,996,578.70	0.00	0.00	-45,996,578.70	0.00	13,134,524.51
其他综合收益合计	59,131,103.21	-45,996,578.70	0.00	0.00	-45,996,578.70	0.00	13,134,524.51

34. 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	1,153,710,926.28	37,929,340.52	11,960,821.02	1,179,679,445.78

注 1：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

注 2：本年本公司之全资子公司成都天泉置业有限责任公司（以下简称“成都天泉”）对非全资孙公司成都中金澍茂置业有限公司（以下简称“中金澍茂”）进行非同比例增资。增资前，成都天泉拥有中金澍茂 50%股权。增资后，其股权比例增至 95%。成都天泉支付的对价与新增持股比例计算应享有自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积 11,960,821.02 元。

35. 未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	3,603,911,988.48	2,760,220,650.90
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
调整后年初未分配利润	3,603,911,988.48	2,760,220,650.90
加：本年归属于母公司股东的净利润	1,388,769,282.14	945,331,099.59
减：提取法定盈余公积	37,929,340.52	93,889,139.48
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	99,755,237.78	72,549,263.84
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
其他	1,168,214.21	-64,798,641.31
年末未分配利润	4,853,828,478.11	3,603,911,988.48

注 1：本公司之子公司中粮地产（上海）有限公司于 2018 年 8 月 31 日以增资的方式收购嘉兴京开房地产开发有限公司股权 51%，冲减未分配利润 1,168,214.21 元。

36. 营业收入和营业成本

（1）营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,929,649,826.92	8,031,038,978.39	13,869,333,917.64	8,853,060,779.79
其他业务	189,925,308.42	86,747,528.39	173,022,011.39	88,194,222.99
合 计	14,119,575,135.34	8,117,786,506.78	14,042,355,929.03	8,941,255,002.78

(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	12,730,347,853.94	7,181,572,942.82	13,017,687,682.42	8,254,167,391.03
房屋租赁	610,803,562.78	264,164,519.19	586,536,578.13	271,894,039.70
物业管理	588,498,410.20	585,301,516.38	265,109,657.09	326,999,349.06
合计	13,929,649,826.92	8,031,038,978.39	13,869,333,917.64	8,853,060,779.79

(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
深圳天悦壹号	2,573,798,594.70
苏州中粮祥云国际	1,387,942,218.76
天津中粮大道	1,310,378,936.82
深圳云景国际	920,284,288.86
北京中粮瑞府	901,058,007.47
合计	7,093,462,046.61

37. 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	44,463,233.65	128,442,768.91
城市维护建设税	57,892,322.73	58,225,788.95
教育费附加	25,426,669.24	26,962,872.37
地方教育费附加	16,884,511.06	16,182,395.86
土地增值税	1,253,659,613.83	902,843,919.52
房产税	61,284,860.53	58,190,574.71
土地使用税	6,555,659.03	8,544,537.23
车船使用税	109,993.83	22,358.00
印花税	15,152,903.57	15,298,323.83
其他	4,977,106.41	996,108.94
合 计	1,486,406,873.88	1,215,709,648.32

注: 各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

38. 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
销售现场费	55,060,991.84	70,069,272.59
广告宣传费	149,649,869.02	103,440,365.81
销售代理费	185,769,426.57	230,190,943.05
物业服务费	41,536,354.14	37,815,850.99
职工薪酬	54,184,570.53	50,366,169.54
其他	28,502,572.97	40,274,908.56
合 计	514,703,785.07	532,157,510.54

39. 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	323,513,145.75	272,972,543.93
行政办公费	113,050,088.45	95,264,973.57
折旧、摊销	42,656,573.25	30,963,549.88
中介咨询费	97,782,569.14	38,936,263.49
离职员工安置费	0.00	1,622,251.99
其他	36,361,341.14	22,653,083.67
合 计	613,363,717.73	462,412,666.53

40. 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,074,654,674.40	934,854,665.17
减：利息收入	45,775,805.66	59,066,787.92
汇兑损益	-50,332,066.42	33,285,193.50
银行手续费	37,826,515.79	22,941,546.91
其他	260,000.00	18,426,200.00
合 计	1,016,633,318.11	950,440,817.66

41. 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	58,906,254.05	156,787,429.65
存货跌价损失	172,497,237.20	45,805,991.40
商誉减值损失	0.00	13,914,186.80
合 计	231,403,491.25	216,507,607.85

42. 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
北京祥云小镇示范街区政府资金支持	10,436,950.00	0.00	10,436,950.00
个税手续费返还	537,727.29	852,150.31	537,727.29
稳岗补贴款	201,511.43	0.00	201,511.43
其他	15,000.00	0.00	15,000.00
合 计	11,191,188.72	852,150.31	11,191,188.72

43. 投资收益

(1) 分类

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	3,000,000.00	2,400,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-429,636,779.95	-97,614,680.07
成本法核算的长期股权投资收益	0.00	0.00
处置长期股权投资产生的投资收益	171,607,888.56	0.00
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	0.00
关联企业借款利息	962,868,312.93	618,169,818.49
合 计	707,839,421.54	522,955,138.42

(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原因
上海中城联盟投资管理公司	3,000,000.00	2,400,000.00	被投资方本年分红增加

(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原因
北京中粮万科置业有限公司	8,498,256.92	20,349,779.87	被投资方净利润减少
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	-41,161,613.30	8,389,854.21	被投资方净利润减少
广州市鹏万房地产有限公司	-1,452,118.55	-805,228.36	被投资方净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	11,762.61	105,206.29	被投资方净利润减少
北京鹏悦置业有限公司	-65,109,882.53	0.00	子公司转为联营公司
天津润粮置业有限公司	-7,376,775.11	0.00	本年新成立
北京稻香四季房地产开发有限公司	-33,434,500.00	-40,054,023.49	被投资方净利润增加
北京悦恒置业有限公司	-12,103,020.68	-15,603,045.85	被投资方净利润增加
北京恒合悦兴置业有限公司	-14,152,693.87	0.00	上年超额亏损
北京星华智本投资有限公司	-4,197,324.85	-5,621,516.59	被投资方净利润增加

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原因
北京辉广企业管理有限公司	1,920.39	1,550.90	被投资方净利润增加
北京辉拓置业有限公司	3,860.80	0.00	上年未发生
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	-6,894,708.62	0.00	上年未发生
北京南悦房地产开发有限公司	-1,939,586.81	-204,630.89	被投资方净利润减少
苏州市相之悦房地产开发有限公司	-39,716,366.54	0.00	上年超额亏损
成都沅锦悦蓉置业有限公司	-22,607,540.21	205,450.74	被投资方净利润减少
成都鹏鼎置业有限公司	0.00	-6,908,490.13	本年转为子公司
成都德康宏明项目管理有限公司	-757.09	0.00	本年新成立
南京雍祥房地产开发有限公司	-2,234,455.29	-82,440.23	被投资方净利润减少
南京嘉阳房地产开发有限公司	-2,170,532.60	-2,501,515.01	被投资方净利润增加
南京粮荣信房地产开发有限公司	-13,875,000.00	0.00	本年新成立
绍兴臻悦房地产开发有限公司	-5,309,081.76	0.00	本年新成立
杭州良悦置业有限公司	-13,563,413.15	-7,974,747.28	被投资方净利润减少
上海置悦实业有限公司	-4,209,706.38	-354,360.47	被投资方净利润减少
上海众承房地产开发有限公司	-95,528,556.54	-2,052,212.32	被投资方净利润减少
深圳中益长昌投资有限公司	-54,201,816.73	-53,608,204.18	被投资方净利润减少
佛山市鹏悦置业有限公司	32,660,320.86	-15,880,789.07	被投资方净利润增加
苏州工业园区悦金房地产有限公司	11,479,715.73	24,984,681.79	被投资方净利润减少
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	-157,033.52	0.00	上年未发生
武汉裕滕房地产开发有限公司	-1,955,094.32	0.00	本年新成立
北京远创中辉房地产开发有限公司	-27,031,138.76	0.00	本年新成立
北京正德丰泽房地产开发有限公司	-11,746,351.75	0.00	上年未发生
重庆悦凯房地产开发有限公司	-100,081.41	0.00	本年新成立
广州安合房地产开发有限公司	-63,466.89	0.00	上年未发生
合计	-429,636,779.95	-97,614,680.07	

44. 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
处置固定资产	417,225.93	6,698,428.87	417,225.93
处置无形资产	0.00	137,923,474.80	0.00
合 计	417,225.93	144,621,903.67	417,225.93

45. 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	321,320.75	2,743,174.04	321,320.75
违约金	5,304,412.08	4,603,084.24	5,304,412.08
罚款及滞纳金收入	3,438,253.98	2,511,119.54	3,438,253.98
其他	5,162,577.74	7,252,322.60	5,162,577.74
合 计	14,226,564.55	17,109,700.42	14,226,564.55

计入当期损益的政府补助:

补助项目	本年发生额			上年发生额			与资产-收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
稳岗补贴	0.00	0.00	0.00	335,646.92	0.00	0.00	与收益相关
江宁区管委会奖励款	0.00	0.00	0.00	40,000.00	0.00	0.00	与收益相关
宝安区科技创新载体认定补贴项目	0.00	0.00	0.00	150,000.00	0.00	0.00	与收益相关
宝安区投资推广重点园区产业集聚奖励	0.00	0.00	0.00	800,000.00	0.00	0.00	与收益相关
相城区优秀企业奖励	50,000.00	0.00	0.00	50,000.00	0.00	0.00	与收益相关
税费返还	0.00	0.00	0.00	439,970.71	0.00	0.00	与收益相关
地方政府补贴	0.00	0.00	0.00	220,436.41	0.00	0.00	与收益相关
成都市武侯区人民政府红牌楼街道办事处纳税大户奖励	0.00	0.00	0.00	707,120.00	0.00	0.00	与收益相关
深圳环境保护局油烟在线补贴收入	11,320.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
成都 2017 年扶持资金	180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
深圳住建局二等奖奖励	80,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
合 计	321,320.75	0.00	0.00	2,743,174.04	0.00	0.00	—

46. 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
对外捐赠	2,071,000.00	780,000.00	2,071,000.00
赔款及违约金	10,974,170.81	12,760,855.42	10,974,170.81
其他	2,625,775.80	1,075,942.99	2,625,775.80
合 计	15,670,946.61	14,616,798.41	15,670,946.61

47. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	1,083,328,919.54	1,040,715,769.16
递延所得税费用	-230,411,661.95	-380,759,349.53
合 计	852,917,257.59	659,956,419.63

(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	2,857,280,896.65
按法定-适用税率计算的所得税费用	714,320,224.16
子公司适用不同税率的影响	-18,827,208.75
调整以前期间所得税的影响	13,745,135.02
非应税收入的影响	99,042,291.93
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,146,363.14
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-189,909,271.26
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	227,399,723.35
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	852,917,257.59

48. 其他综合收益

详见附注六、33。

49. 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	425,871,783.21	362,862,013.79
押金、保证金	6,323,886,786.37	32,228,914,654.36
收到的联营、合营公司款项	1,336,002,612.97	3,066,348,057.81

项 目	本年发生额	上年发生额
收到的集团外部单位往来款及其他	5,982,922,665.03	2,933,060,469.04
合 计	14,068,683,847.58	38,591,185,195.00

(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	7,226,525,266.67	35,562,560,159.41
支付的与经营活动有关的费用支出	844,300,484.24	1,091,768,649.45
支付的联营、合营公司款项	4,075,111,633.95	1,463,611,818.48
支付的集团外部单位往来款及其他	4,717,558,510.36	2,020,281,207.20
合 计	16,863,495,895.22	40,138,221,834.54

(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
企业往来款	9,557,803,291.26	5,013,438,281.69
取得子公司收到的现金净额	253,902,718.20	0.00
合 计	9,811,706,009.46	5,013,438,281.69

(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
企业往来款	10,234,074,049.00	14,330,172,432.65
处置子公司支付的现金净额	19,796,081.05	0.00
合 计	10,253,870,130.05	14,330,172,432.65

(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
企业往来款	2,991,779,529.98	5,775,482,569.58
合 计	2,991,779,529.98	5,775,482,569.58

(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	0.00	12,000,000.00
金融机构顾问费	2,195,000.00	11,716,200.00
收购少数股东股权支付的现金	0.00	603,823,700.00
企业往来款	3,739,530,456.41	550,000,000.00
合 计	3,741,725,456.41	1,177,539,900.00

50. 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
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,004,363,639.06	1,734,838,350.13
加：资产减值准备	231,403,491.25	216,507,607.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	144,328,117.21	197,622,247.92
无形资产摊销	41,837,418.44	24,161,131.94
长期待摊费用摊销	7,959,516.75	3,994,391.45
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）	417,225.93	-144,621,903.67
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	0.00	0.00
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）	1,084,349,674.40	934,854,665.17
投资损失（收益以“－”号填列）	-707,839,421.54	-522,955,138.42
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-223,625,697.42	-377,721,393.26
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-6,785,964.53	-3,037,956.25
存货的减少（增加以“－”号填列）	-8,667,952,902.84	-4,472,831,410.03
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-975,132,112.17	-1,581,930,842.96
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	5,202,813,835.21	5,708,915,638.90
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,863,863,180.25	1,717,795,388.77
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	11,925,802,345.70	10,109,058,115.57
减：现金的年初余额	10,109,058,115.57	13,499,119,510.56
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	1,816,744,230.13	-3,390,061,394.99

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	90,649,200.00
其中：南京嘉阳房地产开发有限公司	0.00
株洲金城日月湖置业有限公司	67,807,500.00
嘉兴京开房地产开发有限公司	22,841,700.00
成都鹏鼎置业有限责任公司	0.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	259,930,750.11
其中：南京嘉阳房地产开发有限公司	23,801.45
株洲金城日月湖置业有限公司	2,888,786.00
嘉兴京开房地产开发有限公司	3,139,245.91
成都鹏鼎置业有限责任公司	253,878,916.75
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	0.00
取得子公司支付的现金净额	-169,281,550.11

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	0.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	19,796,081.05
其中：北京鹏悦置业有限公司	19,796,081.05
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	0.00
处置子公司收到的现金净额	-19,796,081.05

(4) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	11,925,802,345.70	10,109,058,115.57
其中：库存现金	247,718.09	429,361.71
可随时用于支付的银行存款	11,924,584,885.17	10,107,881,440.57
可随时用于支付的其他货币资金	969,742.44	747,313.29
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、年末现金及现金等价物余额	11,925,802,345.70	10,109,058,115.57

项 目	年末余额	年初余额
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	3,329,100,891.87	1,757,757,750.96

51. 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	75,492,573.09	主要是回迁安置房建设基金与项目开发建设的资金
存货	9,005,395,220.63	长期借款抵押
投资性房地产	2,793,618,910.16	长期借款抵押
固定资产	259,809,894.33	长期借款抵押
合 计	12,134,316,598.21	

52. 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：港币	10,750,688.25	0.8762	9,419,753.04
美元	62,191.63	6.8632	426,833.59

53. 政府补助

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	321,320.75	营业外收入	321,320.75
与收益相关	11,191,188.72	其他收益	11,191,188.72

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
株洲金城日月湖置业有限公司	2018-11-30	85,807,500.00	100.00	收购	2018-11-30	取得控制权	0.00	-205,310.38
嘉兴京开房地产开发有限公司	2018-8-31	22,841,700.00	51.00	增资	2018-8-31	取得控制权	0.00	-7,500,650.41
南京嘉阳房地产开发有限公司	2018-7-1	75,327,751.68	40.00	增资	2018-7-1	取得控制权	0.00	-302,476,805.90
成都鹏鼎置业有限责任公司	2018-1-1	88,198,514.93	50.00	增资	2018-1-1	取得控制权	0.00	2,737,030.89

(2) 合并成本及商誉

项 目	株洲金城日月湖置业有限公司	嘉兴京开房地产开发有限公司	南京嘉阳房地产开发有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司
合并成本				
—现金	85,807,500.00	22,841,700.00	0.00	0.00
—非现金资产的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
—发行或承担的债务的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
—发行的权益性证券的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
—或有对价的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00	0.00	75,327,751.68	88,198,514.93
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00
合并成本合计	85,807,500.00	22,841,700.00	75,327,751.68	88,198,514.93
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	85,807,500.00	22,841,700.00	75,327,751.68	88,198,514.93
商誉-合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00	0.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	株洲金城日月湖置业有限公司		嘉兴京开房地产开发有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
货币资金	2,888,786.00	2,888,786.00	3,139,245.91	3,139,245.91
应收款项	49,000.00	49,000.00	4,315,543.09	4,315,543.09
存货	276,270,108.42	239,101,334.72	1,444,509,588.47	1,442,563,694.30
其他资产	437,632.62	437,632.62	6,531,591.52	6,531,591.52
负债：				
借款	0.00	0.00	340,000,000.00	340,000,000.00
应付款项	193,830,460.00	193,830,460.00	1,075,962,813.66	1,075,962,813.66
其他负债	7,567.04	7,567.04	36,124.37	36,124.37
净资产	85,807,500.00	48,638,726.30	42,497,030.96	40,551,136.79
减：少数股东权益	0.00	0.00	20,823,545.17	20,823,545.17
取得的净资产	85,807,500.00	48,638,726.30	21,673,485.79	19,727,591.62

(续)

项 目	南京嘉阳房地产开发有限公司（注 1）		成都鹏鼎置业有限责任公司（注 2）	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
货币资金	23,801.45	23,801.45	253,878,916.75	253,878,916.75
应收款项	8,516,965.30	8,516,965.30	227,101,554.20	227,101,554.20
存货	1,231,004,538.49	1,231,004,538.49	1,062,823,158.14	1,062,823,158.14
其他资产	4,099,379.29	4,099,379.29	8,728,398.88	8,728,398.88
负债：				
借款	0.00	0.00	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
应付款项等	1,055,325,305.34	1,055,325,305.34	376,134,998.11	376,134,998.11
净资产	188,319,379.19	188,319,379.19	76,397,029.86	76,397,029.86
减：少数股东权益	112,991,627.51	112,991,627.51	-11,801,485.07	-11,801,485.07
取得的净资产	75,327,751.68	75,327,751.68	88,198,514.93	88,198,514.93

注 1：南京嘉阳房地产开发有限公司股东分别为中粮地产南京有限公司、厦门益悦置业有限公司、南京翔州房地产开发有限公司，出资比例分别为 40%、40%和 20%。鉴于南京翔州房地产开发有限公司向中粮地产南京有限公司出具一致行动承诺书，且中

粮地产南京有限公司股东会享有 60%表决权，本公司将其纳入合并范围。

注 2：成都鹏鼎置业有限责任公司由成都锦悦置业有限公司和深圳瑞诚嘉益合伙企业出资设立，出资比例分别为 50%、50%。鉴于深圳瑞诚嘉益合伙企业向成都锦悦置业有限公司出具一致行动承诺书，本公司将其纳入合并范围。

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、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
北京鹏悦置业有限公司 (注 1)	0.00	66.00	非比例增资 丧失控制权	2018.3.15	丧失控制权	175,283,308.50

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京鹏悦置业有限公司	34%	0.00	0.00	0.00	依据少数股东增资金额与持股比例推算得出	0.00

注 1：北京鹏悦置业有限公司为本公司孙公司北京鹏源置业有限公司之全资子公司，天津市中辰朝华置业有限公司为北京鹏源置业有限公司之全资子公司。2017 年 12 月，北京润置商业运营管理有限公司、天津招胜房地产有限公司与北京鹏源置业有限公司签订合作协议，分别对北京鹏悦置业有限公司增资，增资后北京鹏源置业有限公司的持股比例为 34%。根据相关协议约定，北京鹏悦置业有限公司的重大财务与经营决策需北京鹏源置业有限公司、北京润置商业运营管理有限公司和天津招胜房地产有限公司一致同意方可实施，因此本公司对北京鹏悦置业有限公司不再具有控制权但能够与其他公司共同控制其财务、经营决策，北京鹏悦置业有限公司成为本公司合营企业，2018 年 4 月不再纳入本公司合并财务报表，采用权益法核算。

4、其他原因的合并范围变动

(1) 本年新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
成都蜀鑫悦企业管理有限公司	设立	100.00
嘉兴嘉云房地产开发有限公司	设立	100.00
沈阳和嘉投资有限公司	设立	100.00
天津市北源置业有限公司	设立	100.00
天津鹏源置业有限公司	设立	100.00
昆明府悦房地产开发有限公司	设立	100.00
杭州浩悦实业有限公司	设立	100.00
杭州旭悦置业有限公司	设立	50.00
南京卓泓晟房地产开发有限公司	设立	33.50
北京燕都水韵房地产开发有限公司	设立	100.00
北京燕都乐郡房地产开发有限公司	设立	100.00
沈阳和坤房地产开发有限公司	设立	100.00
西安悦鼎房地产开发有限公司	设立	100.00
广州市鹏悦置地有限公司	设立	100.00
中粮地产（厦门）有限公司	设立	100.00
河北昆泰众腾房地产开发有限公司	设立	60.00
华夏资本中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划	设立	—

(2) 本年减少公司

公司名称	新减少合并范围的原因	持股比例%
深圳鹏丽陶瓷有限公司	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
5、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
6、华高置业有限公司	香港	香港	商业贸易	100.00	0.00	设立
7、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
8、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
9、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
10、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
11、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
12、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
13、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
14、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
15、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
16、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
17、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
18、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
19、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
20、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
21、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
22、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
23、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
24、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

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	
25、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
26、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
27、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
28、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
29、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
30、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
31、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
32、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
33、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
34、西安悦鼎房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
35、华夏资本中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划（注 1）	—	—	—	—	—	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

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	
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
19、Prized Developments Limited	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.102 Limited	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	95.00	设立
36、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
37、成都蜀鑫悦企业管理有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
38、嘉兴嘉云房地产开发有限公司	浙江	浙江	房地产开发	0.00	100.00	设立
39、沈阳和嘉投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	设立
40、天津市北源置业有限公司	天津	天津	房地产开发	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	
41、天津鹏源置业有限公司	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
42、昆明府悦房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	0.00	100.00	设立
43、杭州浩悦实业有限公司	杭州	杭州	商务服务业	0.00	100.00	设立
44、成都鹏鼎置业有限责任公司	成都	成都	房地产业	0.00	50.00	非同一控制合并
45、杭州旭悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	50.00	设立
46、南京卓泓晟房地产开发有限公司（注 2）	南京	南京	房地产业	0.00	33.50	设立
47、北京燕都水韵房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
48、北京燕都乐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
49、沈阳和坤房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	设立
50、嘉兴京开房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制合并
51、南京嘉阳房地产开发有限公司（注 3）	南京	南京	房地产开发	0.00	40.00	非同一控制合并
52、株洲金城日月湖置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制合并
53、广州市鹏悦置地有限公司	广州	广州	房地产开发	0.00	100.00	设立
54、中粮地产（厦门）有限公司	厦门	厦门	房地产开发	0.00	100.00	设立
55、河北昆泰众腾房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	0.00	60.00	设立

注 1：华夏资本-中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划，于 2018 年 7 月 31 日正式成立。其中，优先级资产支持证券发行规模 14.25 亿元，次级资产支持证券发行规模 0.75 亿元，公司购买全部次级资产，预计 2020 年 8 月 12 日到期。

鉴于公司系上述资产支持计划的唯一次级持有人，承担了全部剩余风险并享有全部剩余收益，且对无法收回购房尾款承担置换和赎回责任，故公司对上述资产支持计划具有实质控制权，将其纳入合并财务报表范围。

注 2：南京卓泓晟房地产开发有限公司股东分别为中粮地产南京有限公司、深圳市锦年基础工程有限公司、南京正麟置业发展有限公司，出资比例分别为 33.5%、33.5% 和 33%。鉴于深圳市锦年基础工程有限公司向中粮地产南京有限公司出具一致行动承诺书，本公司将其纳入合并范围。

注 3：南京嘉阳房地产开发有限公司股东分别为中粮地产南京有限公司、厦门益悦置业有限公司、南京翔州房地产开发有限公司，出资比例分别为 40%、40%和 20%。鉴于南京翔州房地产开发有限公司向中粮地产南京有限公司出具一致行动承诺书，且中粮地产南京有限公司股东会享有 60%表决权，本公司将其纳入合并范围。

(2) 重要的非全资子公司（孙）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	123,553,895.76	247,940,000.00	465,908,689.71
2、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	35.00	19,273,096.54	0.00	1,044,191,891.76
3、中粮地产投资（北京）有限公司	49.00	2,244,685.37	0.00	858,900,774.65
4、北京中粮万科房地产开发有限公司	50.00	114,682,417.52	0.00	671,806,271.23
5、中粮祥云置业（苏州）有限公司	49.00	152,741,142.50	73,500,000.00	252,565,836.92
合计	—	412,495,237.69	321,440,000.00	3,293,373,464.27

(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	7,936,222,729.01	152,001,885.31	8,088,224,614.32	3,440,350,553.68	3,697,040,000.00	7,137,390,553.68
2、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	4,739,220,743.60	240,423,545.76	4,979,644,289.36	1,445,073,925.29	551,164,959.00	1,996,238,884.29
3、中粮地产投资（北京）有限公司	1,384,662,996.37	1,996,795,776.27	3,381,458,772.64	766,782,546.87	861,817,502.00	1,628,600,048.87
4、北京中粮万科房地产开发有限公司	2,457,366,812.53	1,016,219,368.08	3,473,586,180.61	1,707,820,660.97	446,323,654.50	2,154,144,315.47
5、中粮祥云置业（苏州）有限公司	4,116,527,372.17	11,551,333.30	4,128,078,705.47	2,612,638,221.98	1,000,000,000.00	3,612,638,221.98
合计	20,634,000,653.68	3,416,991,908.72	24,050,992,562.40	9,972,665,908.79	6,556,346,115.50	16,529,012,024.29

(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	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、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	3,967,576,522.42	249,233,723.82	4,216,810,246.24	787,230,308.29	501,240,523.00	1,288,470,831.29
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	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

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
产开发有限公司						
5、中粮祥云置业（苏州）有限公司	3,776,259,766.66	32,992,089.78	3,809,251,856.44	2,568,477,509.33	887,050,480.96	3,455,527,990.29
合计	21,375,948,268.41	2,942,383,876.30	24,318,332,144.71	10,586,417,261.89	6,413,589,659.46	17,000,006,921.35

子公司名称	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	920,284,288.86	252,150,807.67	252,150,807.67	194,416,405.51	3,757,378,964.11	833,881,666.56	833,881,666.56	-1,726,065,461.18
2、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	278,849,915.20	55,065,990.12	55,065,990.12	769,751,647.22	716,902,182.91	53,231,781.24	53,231,781.24	495,032,767.05
3、中粮地产投资（北京）有限公司	413,710,297.21	4,580,990.56	4,580,990.56	15,576,351.65	1,149,811,606.03	150,656,779.08	150,656,779.08	33,950,969.73
4、北京中粮万科房地产开发有限公司	407,139,585.40	236,140,909.06	236,140,909.06	-528,331,943.23	807,900,119.89	471,890,165.95	471,890,165.95	327,667,874.51
5、中粮祥云置业（苏州）有限公司	1,387,999,091.16	311,716,617.34	311,716,617.34	535,738,098.52	0.00	-32,634,769.62	-32,634,769.62	922,899,755.19
合计	3,407,983,177.83	859,655,314.75	859,655,314.75	987,150,559.67	6,431,992,872.94	1,477,025,623.21	1,477,025,623.21	53,485,905.30

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

（1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本年本公司之全资子公司成都天泉置业有限责任公司（以下简称“成都天泉”）对非全资孙公司成都中金澍茂置业有限公司（以下简称“中金澍茂”）进行非同比例增资。增资后，成都天泉拥有中金澍茂 95%股权。支付的对价与新增持股比例计算应享有自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积 11,960,821.02 元。

（2）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	成都中金澍茂置业有限公司
购买成本-处置对价	0.00
—现金	0.00
—非现金资产的公允价值	0.00
购买成本-处置对价合计	0.00

项 目	成都中金澍茂置业有限公司
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	11,960,821.02
差额	-11,960,821.02
其中：调整资本公积	0.00
调整盈余公积	-11,960,821.02
调整未分配利润	0.00

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的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	
北京稻香四季房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	0.00	49.91	按权益法核算
北京悦恒置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	0.00	51.00	按权益法核算
北京南悦房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	0.00	25.00	按权益法核算
上海众承房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	0.00	25.00	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		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	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	7,054,787,763.07	12,151,884,686.68	6,281,770,063.69	11,605,639,684.69
其中：现金和现金等价物	553,082,118.13	714,228,827.67	989,921,699.52	494,734,479.41
非流动资产	26,424,891.91	22,092,966.38	10,363,541.93	14,081,349.35
资产合计	7,081,212,654.98	12,173,977,653.06	6,292,133,605.62	11,619,721,034.04
流动负债	4,470,127,236.78	6,797,515,202.69	1,755,586,382.88	1,169,527,170.58
非流动负债	1,124,827,500.00	4,489,500,000.00	3,000,000,000.00	9,539,500,000.00
负债合计	5,594,954,736.78	11,287,015,202.69	4,755,586,382.88	10,709,027,170.58
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	1,486,257,918.20	886,962,450.37	1,536,547,222.74	910,693,863.46
按持股比例计算的净资产份额	741,791,326.97	452,350,849.69	766,890,718.87	464,453,870.36
调整事项	-27,613,169.28	-95,723,472.83	-27,575,746.90	-79,025,028.74

项 目	年末余额-本年发生额		年初余额-上年发生额	
	北京稻香四季房地 开发有限公司	北京悦恒置业有 限公司	北京稻香四季房地 开发有限公司	北京悦恒置业有 限公司
一商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
一内部交易未实现利润	-37,422.38	-16,698,444.09	0.00	0.00
一其他	-27,575,746.90	-79,025,028.74	-27,575,746.90	-79,025,028.74
对合营企业权益投资的账面价值	714,178,157.69	356,627,376.86	739,314,971.97	385,428,841.62
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	15,560.21	0.00	471,698.11	0.00
财务费用	-8,098,142.54	-22,233,786.32	-4,141,660.45	-10,053,395.25
所得税费用	-16,306,972.95	-7,904,421.54	-4,720,833.53	-12,379,015.28
净利润	-50,364,284.27	-23,731,413.09	-79,349,671.30	-30,594,207.56
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-50,364,284.27	-23,731,413.09	-79,349,671.30	-30,594,207.56
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	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		年初余额-上年发生额	
	北京南悦房地产开发 有限公司	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	上海众承房地产开 发有限公司
流动资产	5,056,383,580.35	8,079,048,745.56	4,295,814,356.65	7,802,451,592.90
非流动资产	144,019.93	71,430.07	0.00	74,766.60
资产合计	5,056,527,600.28	8,079,120,175.63	4,295,814,356.65	7,802,526,359.50
流动负债	2,925,665,871.62	4,300,621,042.75	2,196,632,880.19	4,799,713,000.49
非流动负债	39,438,599.42	2,068,800,000.00	0.00	911,000,000.00
负债合计	2,965,104,471.04	6,369,421,042.75	2,196,632,880.19	5,710,713,000.49
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00

项 目	年末余额-本年发生额		年初余额-上年发生额	
	北京南悦房地产开发 有限公司	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	上海众承房地产开 发有限公司
归属于母公司股东权益	2,091,423,129.24	1,709,699,132.88	2,099,181,476.46	2,091,813,359.01
按持股比例计算的净资产份额	522,855,782.31	427,424,783.22	524,795,369.12	522,953,339.75
调整事项	-19,137,600.36	-37,853,710.93	-9,598,402.96	-25,246,561.94
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	-19,137,600.36	-37,853,710.93	-9,598,402.96	-25,246,561.94
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	503,718,181.95	-382,114,226.13	515,196,966.16	497,706,777.81
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	0.00	1,947,998.94	0.00	0.00
净利润	-7,758,347.22	-382,114,226.13	-818,523.54	-8,208,849.25
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-7,758,347.22	-382,114,226.13	-818,523.54	-8,208,849.25
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	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	1,422,836,532.72	717,978,929.61
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-249,340,705.58	767,147.30
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	-249,340,705.58	767,147.30
联营企业：		
投资账面价值合计	1,028,011,588.71	409,217,098.37

项 目	年末余额-本年发生额	年初余额-上年发生额
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-143,759,987.86	-14,237,433.87
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	-143,759,987.86	-14,237,433.87

(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
北京辉拓置业有限公司	11.91	-11.91	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	658,638.57	-658,638.57	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	1,698,298.11	-1,698,298.11	0.00
苏州相之悦房地产开发有限公司	4,807,606.50	-4,807,606.50	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	354,950.02	-354,950.02	0.00
合 计	7,519,505.11	-7,519,505.11	0.00

(6) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司本年不存在与合营企业投资相关的未确认承诺。

(7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

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

(一) 风险管理目标和政策

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 2018 年 12 月 31 日，除下表所述资产或负债为港币余额外，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	10,750,688.25	11,537,112.60

金额单位:美元		
项 目	年末数	年初数
现金及现金等价物	62,191.63	65,895.66

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、19、25、26)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融

资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
基准利率	增加 0.5%	-29,724,699.95	-29,724,699.95	-6,886,904.59	-6,886,904.59
基准利率	减少 0.5%	29,724,699.95	29,724,699.95	6,886,904.59	6,886,904.59

(3) 其他价格风险

截至 2018 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

2018 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以及本公司承担的财务担保，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。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为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。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司将银行借款作为主要资金来源。2018 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 360.37 亿元(2017 年 12 月 31 日：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	47.27	47.27

注：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。本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

其他关联方名称	与本公司关系
南京雍祥房地产开发有限公司	本公司之联营企业
南京粮荣信房地产开发有限公司	本公司之联营企业
杭州良悦置业有限公司	本公司之合营企业
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	本公司之联营企业
苏州工业园区悦金房地产有限公司	本公司之合营企业
成都德康宏明工程项目管理有限公司	本公司之联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	本公司之联营企业
深圳中益长昌投资有限公司	本公司之合营企业
佛山市鹏悦置业有限公司	本公司之合营企业
北京鹏悦置业有限公司	本公司之合营企业
上海置悦实业有限公司	本公司之合营企业
上海众承房地产开发有限公司	本公司之联营企业
成都沅锦悦蓉置业有限公司	本公司之联营企业
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	本公司之联营企业
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
深圳凯莱物业管理有限公司	本公司之联营企业
北京稻香四季房地产开发有限公司	本公司之合营企业
北京悦恒置业有限公司	本公司之合营企业
北京恒合悦兴置业有限公司	本公司之合营企业

其他关联方名称	与本公司关系
北京星华智本投资有限公司	本公司之联营企业
北京正德丰泽房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京南悦房地产开发有限公司	本公司之联营企业
北京辉广企业管理有限公司	本公司之联营企业
北京辉拓置业有限公司	本公司之联营企业
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	本公司之联营企业
苏州市相之悦房地产开发有限公司	本公司之合营企业
北京远创中辉房地产开发有限公司	本公司之联营企业
天津润粮置业有限公司	本公司之联营企业
武汉裕滕房地产开发有限公司	本公司之合营企业
广州安合房地产开发有限公司	本公司之合营企业
重庆悦凯房地产开发有限公司	本公司之合营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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）	子公司之其他股东
上海景时南科投资中心（有限合伙）	子公司之其他股东
北京万科企业有限公司	子公司之其他股东
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
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
华夏粮油票证研究利用开发中心	同受中粮集团控制
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
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	同受中粮集团控制
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
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
中铁房地产集团华东有限公司	子公司之其他股东
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
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
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
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
三亚亚龙湾开发股份有限公司	同受中粮集团控制
德鸿物业发展（深圳）有限公司	同受中粮集团控制
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	联营公司之其他股东
华润置地投资有限公司	联营公司之其他股东的母公司
北京润置商业运营管理有限公司	联营公司之其他股东
建阳嘉盛房地产有限公司	子公司之前股东
深圳前海中粮发展有限公司	同受中粮集团控制
重庆泽悦实业有限公司	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
共青城盛恩投资管理合伙企业	子公司之其他股东最终控制方控制的子公司
南京三金房地产开发有限公司	子公司之其他股东
深圳市锦年基础工程有限公司	子公司之其他股东
中茶生活（北京）茶业有限公司	同受中粮集团控制
中粮进口食品(上海)有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化能源（榆树）有限公司	同受中粮集团控制
广州侨鹏房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
北京弘泰基业房地产有限公司	同受中粮集团控制
厦门益悦置业有限公司	子公司之其他股东
南京翔洲房地产开发有限公司	子公司之其他股东
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	同受中粮集团控制
深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
北京兴茂置业有限公司	子公司之其他股东
中国山货花卉进出口公司	同受中粮集团控制
中粮期货有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化服务管理有限公司	同受中粮集团控制
中茶生活（北京）茶叶有限公司	同受中粮集团控制
上海万科企业有限公司	子公司之其他股东控制的企业
南京正麟置业发展有限公司	子公司之其他股东
天津市中辰朝华置业有限公司	联营公司之控股子公司
中粮国际（北京）有限公司辽宁分公司	同受中粮集团控制
北京乐优富拓投资有限公司	子公司之其他股东
上海浦汇置业有限公司	其他股东关联公司
武汉万科祥盈管理服务有限公司	其他股东关联公司
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	同受中粮集团控制

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	0.00	138,157.54
四川凯莱物业管理有限公司	接受劳务	641,949.11	734,309.21
中粮食品营销有限公司	接受劳务	0.00	3,311,771.03

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中粮集团有限公司	接受劳务	1,270,188.89	25,000.00
华夏粮油票证研究利用开发中心	接受劳务	1,660,268.50	900,100.69
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	接受劳务	1,297,955.42	1,392,204.53
深圳宝丰宇兴贸易公司	接受劳务	0.00	956,313.18
中英人寿保险有限公司	接受劳务	6,537,469.09	6,128,623.74
中粮海优（北京）有限公司	购买商品	0.00	130,410.00
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	购买商品	0.00	250,000.00
中粮海优（北京）有限公司广州分公司	购买商品	0.00	1,243,800.00
三亚亚龙湾开发股份有限公司	接受劳务	1,613,052.04	388,074.45

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	0.00	1,760,851.01
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理	1,234,726.93	3,924,706.13
沈阳大悦城房产开发有限公司	物业管理	1,375,471.66	1,375,471.66
卓远地产（成都）有限公司	物业管理	0.00	1,280.00
四川中国酒城股份有限公司	物业管理	334,103.77	325,471.70
深圳市明诚金融服务有限公司	物业管理	39,333.05	10,820.52
中国山货花卉进出口公司	物业管理	155,899.89	40,680.00
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	物业管理	2,205.82	202,420.75
中粮电子商务投资有限公司	物业管理	857,398.76	321,488.52
中粮海优(北京)有限公司	物业管理	1,265,238.51	50,700.00
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	物业管理	1,002,813.26	67,724.15
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	物业管理	224,892.00	16,981.13
中粮贸易有限公司	物业管理	4,851,264.13	848,544.28
中粮生化能源（肇东）有限公司	物业管理	603,068.63	173,841.79
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	物业管理	27,872.59	7,110.00
中粮屯河番茄有限公司	物业管理	108,343.05	16,110.00
中粮信托有限责任公司	物业管理	1,630,150.02	564,590.94
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	物业管理	53,372.40	9,480.00
三亚悦晟开发建设有限公司	物业管理	4,592,913.13	1,587,642.65
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	物业管理	0.00	39,622.64
中国茶叶股份有限公司	物业管理	0.00	10,710.00

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中国华粮物流集团公司	物业管理	0.00	496,370.69
中粮山萃天然食品(北京)有限公司	物业管理	0.00	40,680.00
广州越伟房产发展有限公司	物业管理	600,237.77	169,915.41
沈阳大悦城房产开发有限公司	出售商品	0.00	85,641.03
三亚虹霞开发建设有限公司	物业管理	469,607.57	16,657.73
中粮食品营销有限公司	出售商品	0.00	8,884.14
中粮酒业有限公司	出售商品	0.00	-107,514.53
青岛大悦城房地产开发有限公司	提供劳务	0.00	1,443,396.19
北京星华智本投资有限公司	提供劳务	0.00	4,150,943.40
西单大悦城有限公司	物业管理	776,346.24	607,181.59
北京中粮广场发展有限公司	物业管理	276,897.80	507,243.75
北京弘泰基业房地产有限公司	物业管理	592,151.91	31,005.00
深圳前海中粮发展有限公司	提供劳务	5,911,320.75	5,911,320.75
中英人寿保险有限公司	提供劳务	5,384,905.66	5,384,905.66
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	物业管理	90,434.01	0.00
苏州市相之悦房地产开发有限公司	物业管理	18,675.47	0.00
中茶生活（北京）茶业有限公司	物业管理	32,679.47	0.00
中粮进口食品(上海)有限公司	物业管理	15,158.00	0.00
中粮生化服务管理有限公司	物业管理	37,964.01	0.00
中粮生化能源（榆树）有限公司	物业管理	309,422.87	0.00
重庆泽悦实业有限公司	物业管理	535,831.67	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	物业管理	700,998.03	0.00
成都蜀山投资有限公司	物业管理	424,370.75	0.00
成都兴洲数字电视传播有限公司	物业管理	742,404.38	0.00
大悦城（天津）有限公司	物业管理	10,470,916.85	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	提供劳务	4,887,788.10	0.00
中粮集团(深圳)有限公司	物业管理	471,698.12	0.00
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	物业管理	2,421,698.17	0.00

(2) 关联受托管理-委托管理情况

①本公司作为受托方

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托 起始日	受托 终止日	托管收益定价依据	本年确认的 托管收益
中粮集团(深圳)有限公司	大悦城控股集团 股份有限公司	经营管理	2016-7-1	2019-7-1	双方约定	471,698.12
苏州苏源房地产 开发有限公司	大悦城控股集团 股份有限公司	经营管理	2016-7-1	2019-7-1	双方约定	471,698.12
合 计	—	—	—	—	—	943,396.24

(3) 关联租赁情况

①本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
中粮海优（北京）有限公司	商铺	151,829.31	0.00
中粮酒业有限公司	商铺	36,437.15	77,493.87
中粮名庄荟国际酒业有限公司	商铺	102,593.30	0.00
深圳前海中粮发展有限公司	写字楼	161,542.86	161,542.86
中粮信托有限责任公司	写字楼	204,034.29	136,022.86
深圳市明诚金融服务有限公司	写字楼	191,400.00	127,600.00

②本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
三亚亚龙湾开发股份有限公司	写字楼	1,613,052.04	674,432.84
北京中粮广场发展有限公司	写字楼	10,339,664.40	9,318,600.00
卓远地产（成都）有限公司	商铺	89,300.64	283,498.63
卓远地产（成都）有限公司	场地	74,285.71	0.00
成都凯莱物业发展有限公司	写字楼	2,204,081.64	2,575,510.16
四川凯莱物业发展有限公司	写字楼	641,949.11	0.00
中粮集团有限公司	写字楼	12,209,005.72	12,209,005.72

(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	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	是

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	北京正德兴合房地产开发有限公司	70,000.00	2015/4/22	2022/3/8	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	是
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	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	200,000.00	2016/6/24	2019/9/26	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	80,000.00	2016/2/1	2019/5/24	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 1）	101,000.00	2017/8/9	2019/8/8	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	63,120.00	2018/1/2	2020/1/1	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	35,750.00	2018/1/30	2020/1/28	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	150,000.00	2018/1/31	2021/1/30	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产（北京）有限公司	120,000.00	2018/3/14	2020/3/16	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产发展（深圳）有限公司	229,500.00	2018/3/29	2026/3/28	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产（北京）有限公司	180,000.00	2018/4/23	2021/4/22	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	100,000.00	2018/5/2	2020/5/1	否
中粮地产（集团）股份有限公司	上海悦鹏置业发展有限公司	80,000.00	2018/6/21	2022/6/20	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	60,000.00	2018/6/27	2025/6/26	否
中粮地产（集团）股份有限公司	重庆华悦锦合实业有限公司	50,000.00	2018/6/28	2023/6/27	否
中粮地产（集团）股份有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司	60,000.00	2018/6/29	2021/6/28	否
中粮地产（集团）股份有限公司	南京嘉阳房地产开发有限公司	36,000.00	2018/8/14	2022/8/13	否
中粮地产（集团）股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	100,000.00	2018/9/26	2022/8/12	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产（北京）有限公司	150,000.00	2018/10/16	2022/10/15	否
中粮地产（集团）股份有限公司	南京三金祥云置业有限公司	21,000.00	2018/10/31	2022/10/30	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产发展（深圳）有限公司	130,000.00	2018/10/31	2025/10/30	否
中粮地产（集团）股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	60,000.00	2018/11/12	2025/11/11	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产（北京）有限公司	130,000.00	2018/11/13	2022/11/12	否
中粮地产（集团）股份有限公司	沈阳和嘉投资有限公司	60,000.00	2018/11/20	2024/11/19	否
中粮地产（集团）股份有限公司	杭州良悦置业有限公司	80,000.00	2018/7/11	2022/7/10	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
中粮地产（集团）股份有限公司	南京雍祥房地产开发有限公司	24,500.00	2018/7/27	2022/7/26	否
中粮地产（北京）有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	34,300.00	2018/9/7	2022/9/6	否
中粮地产（集团）股份有限公司	佛山市淦盈置业有限公司	30,000.00	2018/12/18	2023/12/7	否
中粮地产（集团）股份有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	49,000.00	2018/12/20	2023/12/11	否
中粮地产（北京）有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	19,600.00	2018/12/28	2023/12/11	否
中粮地产集团深圳房地产开发 有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司	90,000.00	2014/6/26	2021/6/25	否
中粮地产南京有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	50,000.00	2016/4/15	2018/4/15	是
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	是
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	深圳市锦峰城房地产开发有限公司（注 1)	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	深圳市创芯置业有限公司	83,000.00	2017/8/21	2019/8/20	否
中粮地产成都有限公司	成都怡悦置业有限公司	19,600.00	2017/9/12	2019/9/11	是
中粮地产（深圳）实业有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	140,000.00	2017/12/9	2019/12/8	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 2）	70,000.00	2015/1/20	2020/1/20	是
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 2）	70,000.00	2015/1/20	2020/1/20	是

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
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮天悦地产（苏州）有限公司	54,337.00	2018/1/2	2020/1/1	是
中粮地产南京有限公司	南京卓泓晟房地产开发有限公司	31,490.00	2018/5/28	2021/5/27	否
杭州鸿悦置业有限公司	杭州旭悦置业有限公司	110,000.00	2018/10/12	2020/10/11	否
中粮地产（天津）有限公司	天津粮滨投资有限公司	14,434.18	2018/12/17	2021/6/16	否

注 1：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 2：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，担保已在报告期内解除。

（5）关联方资金拆借

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	说明
拆入：				
中粮置地管理有限公司	25,000.00	2017-7-25	2018-7-24	
中粮置地管理有限公司	30,000.00	2018-1-30	2019-1-29	
中粮置地管理有限公司	25,000.00	2018-7-25	2019-7-24	
杭州良悦置业有限公司	30,000.00	2017-11-1	2018-1-25	
杭州良悦置业有限公司	30,000.00	2017-11-3	2018-6-18	
杭州良悦置业有限公司	10,000.00	2017-11-20	2018-6-18	
杭州良悦置业有限公司	50,000.00	2017-7-6	2018-12-31	
杭州良悦置业有限公司	25,000.00	2018-7-19	2018-12-31	
杭州良悦置业有限公司	5,780.00	2018-9-27	2018-12-31	
杭州良悦置业有限公司	20,000.00	2018-10-22	2018-12-31	
裕传有限公司	38,396.38	2018-1-11	2019-1-10	
北京稻香四季房地产开发有限公司	77.68	2017-9-8	2018-9-7	
北京稻香四季房地产开发有限公司	30,000.00	2018-2-9	2019-2-8	
北京稻香四季房地产开发有限公司	9,000.00	2017-10-27	2018-10-26	
中粮财务有限责任公司	25,500.00	2017-4-24	2018-4-23	

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	说明
中粮财务有限责任公司	24,500.00	2017-10-19	2018-10-18	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	50,000.00	2017-4-28	2018-4-27	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	80,000.00	2017-5-8	2018-5-7	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	67,500.00	2017-8-7	2018-8-6	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	60,000.00	2017-8-8	2018-8-7	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	80,000.00	2017-10-18	2018-10-17	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	75,000.00	2017-10-20	2018-10-19	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	50,000.00	2018-4-28	2018-12-4	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	80,000.00	2018-5-7	2018-12-22	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	67,500.00	2018-8-8	2019-8-7	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	60,000.00	2018-8-10	2019-8-9	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	60,000.00	2018-10-19	2019-10-18	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	55,000.00	2018-10-22	2019-10-21	
北京中粮万科置业有限公司	6,000.00	2017-4-9	2019-4-8	
北京中粮万科置业有限公司	5,000.00	2018-8-28	2019-8-27	
北京中粮万科置业有限公司	9,000.00	2017-7-29	2019-7-28	
北京稻香四季房地产开发有限公司	9,000.00	2017-10-26	2018-3-31	
北京首都开发股份有限公司	61,192.84	2017-6-29	2018-12-28	
北京润置商业运营管理有限公司	42,343.31	2017-7-27	2018-12-28	
中铁房地产集团华东有限公司	18,273.00	2017-12-25	2018-12-24	
中铁房地产集团华东有限公司	109,418.39	2018-2-9	2019-2-8	
中铁房地产集团华东有限公司	3,891.54	2018-4-27	2019-4-26	
中铁房地产集团华东有限公司	640.00	2018-6-15	2019-6-14	
中铁房地产集团华东有限公司	4,090.00	2018-7-16	2019-7-15	
中铁房地产集团华东有限公司	11,672.15	2018-10-22	2019-10-21	
深圳昱行投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2018-8-14	2019-2-14	
杭州旭辉置业有限公司	786.18	2018-7-4	2019-7-3	
杭州旭辉置业有限公司	2,300.00	2018-9-18	2019-9-17	
杭州旭辉置业有限公司	500.00	2018-9-30	2019-9-29	
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	2,000.00	2018-9-5	2019-9-4	
共青城盛恩投资管理合伙企业	45,087.25	2018-2-12	2019-2-11	
共青城盛恩投资管理合伙企业	46,776.57	2018-6-1	2019-5-31	

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	说明
南京三金房地产开发有限公司	15,500.00	2017-12-20	2019-12-19	
南京三金房地产开发有限公司	500.00	2018-9-18	2019-9-18	
南京三金房地产开发有限公司	16,758.60	2017-6-22	2019-6-22	
深圳市锦年基础工程有限公司	25,962.50	2018-1-29	2019-1-28	
深圳市锦年基础工程有限公司	1,172.50	2018-4-16	2018-6-12	
深圳市锦年基础工程有限公司	17,252.50	2018-1-3	2018-6-12	
南京正麟置业发展有限公司	23,925.00	2018-1-29	2019-1-29	
南京正麟置业发展有限公司	1,351.27	2018-1-29	2019-1-29	
南京正麟置业发展有限公司	16,995.00	2018-1-3	2019-1-2	
南京正麟置业发展有限公司	298.73	2018-3-9	2018-6-12	
南京正麟置业发展有限公司	1,155.00	2018-4-18	2018-6-12	
南京翔洲房地产开发有限公司	2,200.00	2017-10-26	2018-10-25	
南京翔洲房地产开发有限公司	9,300.00	2017-11-2	2018-11-1	
南京翔洲房地产开发有限公司	12,000.00	2018-3-9	2019-3-8	
南京翔洲房地产开发有限公司	600.00	2018-7-3	2019-7-2	
南京翔洲房地产开发有限公司	200.00	2018-7-26	2019-7-25	
厦门益悦置业有限公司	41,000.00	2018-4-27	2019-4-26	
厦门益悦置业有限公司	1,200.00	2018-7-3	2019-7-2	
厦门益悦置业有限公司	400.00	2018-7-24	2019-7-23	
建阳嘉盛房地产有限公司	4,400.00	2017-10-26	2018-2-1	
建阳嘉盛房地产有限公司	18,600.00	2017-11-2	2018-3-8	
建阳嘉盛房地产有限公司	24,000.00	2018-3-9	2018-4-26	
苏州市相之悦房地产开发有限公司	17,500.00	2018-7-2	2018-9-15	
苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司	54,337.00	2018-1-2	2018-7-1	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	119.54	2018-4-25	2018-7-29	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	10,000.00	2018-4-25	2018-5-3	
辽宁保利实业有限公司	22,760.65	2017-12-26	未约定	
上海景时宾华投资中心（有限合伙）/农业银行三洞桥支行	10,000.00	2016-7-28	2018-7-27	
上海景时宾华投资中心（有限合伙）/农业银行三洞桥支行	9,600.00	2016-8-8	2018-8-7	
桐乡市安豪投资管理有限公司/友利银行北京三	110,000.00	2017-12-27	2018-11-16	

关联方	拆借金额(万元)	起始日	到期日	说明
元桥支行				
广州市鹏万房地产有限公司	20,075.34	未约定	未约定	
拆出:				
上海众承房地产开发有限公司	97,250.00	2016-9-28	2018-12-31	
上海众承房地产开发有限公司	5,031.00	2017-3-3	2018-9-6	
上海众承房地产开发有限公司	2,500.00	2017-5-18	2018-6-21	
上海众承房地产开发有限公司	4,280.00	2017-7-18	2018-9-6	
上海梁悦实业有限公司	23,900.00	2016-8-10	2019-8-9	
上海梁悦实业有限公司	1,100.00	2016-9-19	2019-9-18	
上海梁悦实业有限公司	1,000.00	2017-9-20	2018-3-6	
上海梁悦实业有限公司	2,500.00	2017-10-24	2018-3-6	
上海梁悦实业有限公司	1,000.00	2017-11-1	2018-12-31	
上海梁悦实业有限公司	1,000.00	2017-12-20	2018-12-31	
上海梁悦实业有限公司	1,200.00	2018-3-20	2019-3-19	
上海梁悦实业有限公司	1,200.00	2018-6-20	2019-6-19	
上海梁悦实业有限公司	1,200.00	2018-9-20	2019-9-19	
上海梁悦实业有限公司	1,200.00	2018-12-20	2018-12-31	
北京稻香四季房地产开发有限公司	50,000.00	2018-6-28	2018-7-4	
苏州工业园区悦金房地产有限公司	35,316.00	2017-3-29	2018-12-31	
苏州工业园区悦金房地产有限公司	44,606.40	2017-4-12	2018-12-31	
苏州工业园区悦金房地产有限公司	3,511.90	2017-5-10	2018-12-31	
苏州工业园区悦金房地产有限公司	3,185.00	2017-9-18	2018-12-31	
苏州工业园区悦金房地产有限公司	60,260.00	2017-10-9	2018-12-31	
苏州工业园区悦金房地产有限公司	20,712.46	2017-12-25	2018-12-31	
杭州良悦置业有限公司	10,000.00	2018-7-3	2018-7-5	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	23,200.00	2018-7-4	2019-7-3	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	980.00	2018-7-10	2019-7-9	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	401.46	2018-8-15	2019-8-14	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	10,119.54	2018-10-8	2018-12-31	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	29,716.00	2018-2-1	2018-12-31	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	12,750.00	2017-12-28	2018-12-31	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	340.00	2018-4-23	2019-4-22	

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	说明
北京恒合悦兴置业有限公司	41,280.40	2018-12-20	2018-9-30	
北京恒合悦兴置业有限公司	196.00	2017-1-16	2018-9-30	
北京恒合悦兴置业有限公司	76,459.60	2017-1-9	2018-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	8,820.00	2017-5-11	2018-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	81,500.00	2017-7-5	2018-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	980.00	2017-8-8	2018-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	83,000.00	2017-9-14	2018-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	490.00	2018-3-7	2019-3-6	
北京恒合悦兴置业有限公司	9,310.00	2018-3-15	2019-3-14	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	40,700.00	2017-5-2	2018-11-13	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	83,088.55	2017-6-7	2019-6-6	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	45,486.45	2017-6-29	2019-6-28	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	48.05	2017-8-1	2019-7-31	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	2,882.70	2017-8-3	2018-12-31	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	36.59	2017-8-1	2018-12-31	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	2,195.55	2017-8-3	2018-12-31	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	259.00	2017-10-20	2018-12-31	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	444.00	2017-12-19	2018-12-31	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	5,685.28	2018-1-5	2019-1-4	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	1,147.00	2018-1-10	2019-1-9	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	9,899.01	2018-6-15	2019-6-14	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	32,527.58	2018-6-15	2019-6-14	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	2,261.41	2018-6-15	2019-6-14	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	50,000.00	2018-7-5	2019-7-4	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	400.00	2018-1-19	2019-1-18	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	3,774.38	2018-2-5	2019-2-4	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	10,000.00	2017-10-27	2018-12-31	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	23,224.50	2017-12-4	2018-12-31	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	75,525.51	2018-1-8	2019-1-7	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	9,000.00	2017-10-27	2018-12-31	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	6,000.00	2017-10-27	2018-12-31	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	500.00	2018-7-16	2019-7-15	

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	说明
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	6,500.00	2018-8-10	2019-8-9	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	750.00	2018-9-10	2019-12-31	
北京悦恒置业有限公司	153,000.00	2018-11-26	2018-12-31	
北京悦恒置业有限公司	108,094.50	2018-1-1	2018-12-31	
北京悦恒置业有限公司	10,200.00	2018-1-1	2018-12-31	
北京悦恒置业有限公司	6,120.00	2018-1-1	2018-12-31	
北京悦恒置业有限公司	3,060.00	2018-1-1	2018-12-31	
北京悦恒置业有限公司	3,570.00	2018-1-1	2018-12-31	
北京悦恒置业有限公司	3,570.00	2018-1-1	2018-12-31	
北京悦恒置业有限公司	5,100.00	2018-1-1	2018-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	3,164.38	2017-9-20	2018-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	425.00	2017-12-15	2018-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	31,125.00	2017-5-24	2018-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	14,568.64	2017-6-29	2018-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	5,556.36	2017-7-14	2018-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	77.68	2017-9-8	2018-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	1,250.00	2018-1-30	2019-1-29	
北京辉拓置业有限公司	1,665.00	2017-10-25	2018-12-31	
北京辉拓置业有限公司	13,002.14	2018-6-9	2019-6-8	
北京远创中辉房地产开发有限公司	197.39	2018-5-9	2019-5-8	
北京远创中辉房地产开发有限公司	3,181.61	2018-5-9	2019-5-8	
北京远创中辉房地产开发有限公司	239.03	2018-6-19	2019-6-18	
北京远创中辉房地产开发有限公司	1,099.20	2018-9-19	2019-9-18	
北京远创中辉房地产开发有限公司	600.00	2018-10-19	2018-12-31	
北京远创中辉房地产开发有限公司	51,000.00	2018-1-16	2018-6-6	
北京远创中辉房地产开发有限公司	53,315.00	2018-2-22	2018-12-31	
北京远创中辉房地产开发有限公司	3,569.24	2018-11-2	2018-12-31	
南京雍祥房地产开发有限公司	13,722.45	2017-8-16	2018-12-31	
南京雍祥房地产开发有限公司	6,982.50	2017-12-20	2018-12-31	
南京雍祥房地产开发有限公司	980.00	2018-2-12	2019-2-11	
南京雍祥房地产开发有限公司	490.00	2018-5-22	2019-5-21	
南京雍祥房地产开发有限公司	980.00	2018-7-30	2019-7-29	

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	说明
天津市中辰朝华置业有限公司	11,371.50	2017-3-30	2019-3-29	
天津市中辰朝华置业有限公司	28,000.00	2017-7-11	2019-7-10	
天津市中辰朝华置业有限公司	87,000.00	2017-3-7	2019-3-6	
天津市中辰朝华置业有限公司	36,643.50	2018-7-10	2019-7-9	
北京鹏悦置业有限公司	50.00	2017-11-13	2018-8-24	
天津市中辰朝华置业有限公司	817.40	2017-4-27	2018-3-15	
天津润粮置业有限公司	98,610.31	2017-11-28	2018-12-31	
上海万科投资管理有限公司	19,600.00	2018-5-23	2019-5-22	
上海万科投资管理有限公司	3,185.00	2018-1-1	2018-12-31	
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	2018-3-31	2019-3-30	
北京万科企业有限公司	15,000.00	2018-6-27	2019-6-26	
北京万科企业有限公司	20,000.00	2017-7-28	2018-7-27	
北京万科企业有限公司	22,000.00	2017-9-29	2018-9-28	
北京万科企业有限公司	10,000.00	2017-12-30	2018-12-29	
北京万科企业有限公司	2,500.00	2018-8-28	2019-8-27	
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	80,000.00	2018-5-25	2019-5-24	
深圳中益长昌投资有限公司	58,000.00	2016-8-16	2019-8-15	
深圳中益长昌投资有限公司	46,700.00	2018-7-29	2019-7-28	
深圳中益长昌投资有限公司	1,773.00	2018-7-18	2019-7-17	
深圳中益长昌投资有限公司	2,273.40	2018-11-21	2019-11-20	
深圳中益长昌投资有限公司	6,168.50	2018-12-1	2019-11-30	
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	2018-10-9	
佛山市鹏悦置业有限公司	49,890.70	2017-12-5	2018-12-5	
佛山市鹏悦置业有限公司	550.00	2018-4-23	2019-4-22	
佛山市鹏悦置业有限公司	500.00	2018-5-4	2019-5-3	
佛山市鹏悦置业有限公司	2,271.39	2018-6-19	2019-6-18	
佛山市鹏悦置业有限公司	750.00	2018-8-7	2019-8-6	
佛山市鹏悦置业有限公司	1,075.00	2018-8-1	2019-7-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	9,263.84	2018-9-19	2019-9-18	
佛山市鹏悦置业有限公司	3,062.97	2018-12-13	2019-12-12	

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	说明
佛山市鹏悦置业有限公司	3,000.00	2018-12-20	2019-12-19	
佛山市鹏悦置业有限公司	7,133.47	2018-12-7	2019-12-6	
佛山市鹏悦置业有限公司	1,000.00	2018-12-11	2019-12-10	
佛山市淦盈置业有限公司	7,500.00	2018-6-12	2018-6-13	
广州安合房地产开发有限公司	19,760.23	2018-2-9	未约定	
武汉裕滕房地产开发有限公司	36,040.00	2018-9-17	2019-12-21	
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	22,185.72	2018-1-2	未知	
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	15,253.14	2018-2-11	未知	
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	1,400.00	2018-5-2	未知	
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	910.00	2018-10-19	2018-10-24	
南京粮荣信房地产开发有限公司	22,200.00	2018-7-16	2018-12-31	
南京粮荣信房地产开发有限公司	13,640.00	2018-7-20	2018-12-31	
南京粮荣信房地产开发有限公司	2,085.32	2018-7-30	2018-12-31	
南京粮荣信房地产开发有限公司	874.68	2018-10-8	2018-12-31	
南京粮荣信房地产开发有限公司	1,110.00	2018-10-29	2018-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	1,500.00	2018-6-1	2018-6-30	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	72.50	2017-12-5	2018-12-5	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	10,000.00	2017-12-22	2018-12-22	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	11,152.86	2017-12-26	2018-12-26	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	20,758.48	2018-1-3	2019-1-3	
上海景时宾华投资中心（有限合伙）	10,000.00	2018-9-7	2019-9-6	
深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）	20,000.00	2018-10-26	2019-10-25	
重庆悦凯房地产开发有限公司	4,230.00	2018-10-22	2019-10-21	
重庆悦凯房地产开发有限公司	16,918.50	2018-11-5	2019-11-4	

注：本期计提的利息支出 643,275,248.73 元；本期计提的利息收入 1,379,873,282.31 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	13,736,691.26	15,240,300.00

(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	1,000,000,000.00	500,000,000.00	3,471,963.53	3,560,186.63

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，现协议已到期，中粮集团继续许可本公司使用“商标、名称及标识”。

③重大资产重组

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。公司于 2018 年 4 月 16 日披露《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案（修订稿）》及相关公告。公司股票于 2018 年 4 月 17 日开市起复牌。

2018 年 6 月 13 日，公司 2017 年年度股东大会审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要等相关提案。

公司于 2018 年 11 月收到了中国证券监督管理委员会核发的《中国证监会行政许可申请受理单》（受理序号：181845），中国证监会依法对公司提交的《中粮地产（集团）股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。

公司于 2018 年 12 月 4 日收到中国证券监督管理委员会的通知，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会于 2018 年 12 月 4 日召开的 2018 年第 61 次并购重组委工作会议审核，公司本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得无条件通过。公司于 2018 年 12 月 25 日收到中国证券监督管理委员会核发的《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》。

公司于 2019 年 1 月 7 日取得了中华人民共和国商务部颁发的《企业境外投资证书》（境外投资证第 N1000201900009 号），本次重大资产重组涉及的商务部境外投资事项审批工作已经完成。

2019 年 1 月，公司本次重大资产重组的标的资产大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份已登记至公司名下，本次交易之标的资产已完成过户。公司向明毅有限公司购买资产发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。

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	0.00	0.00	4,400,000.00	44,000.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	0.00	0.00	422,014.93	4,220.15
西单大悦城有限公司	1,225.50	12.26	331,540.55	3,315.41
中粮海优(北京)有限公司	134,821.67	1,348.22	257,932.98	2,579.33
中粮酒业有限公司	31,184.46	311.84	152,396.71	1,523.97
中粮生化能源(肇东)有限公司	0.00	0.00	61,424.10	614.24
北京中粮广场发展有限公司	153,099.24	1,530.99	55,895.67	558.96
沈阳大悦城房产开发有限公司	31,278.00	312.78	31,278.00	312.78
中粮信托有限责任公司	0.00	0.00	6,750.00	67.5
中粮电子商务投资有限公司	0.00	0.00	3,040.00	30.4
深圳市明诚金融服务有限公司	0.00	0.00	498.75	4.99
中粮进口食品(上海)有限公司	3,180.00	31.80	0.00	0.00
成都蜀山投资有限公司	134,833.00	1,348.33	0.00	0.00
成都兴洲数字电视传播有限公司	786,948.66	7,869.49	0.00	0.00
重庆泽悦实业有限公司	512,156.64	5,121.57	0.00	0.00
合 计	1,788,727.17	17,887.28	5,722,771.69	57,227.73
其他应收款:				
北京恒合悦兴置业有限公司	2,806,799,601.64	28,067,996.03	3,056,194,238.18	30,561,942.38
北京弘泰基业房地产有限公司	0.00	0.00	5,787,597.46	57,875.97
北京辉拓置业有限公司	152,647,366.90	1,526,473.67	16,848,906.42	168,489.06
北京君顶华悦酒店管理有限公司	0.00	0.00	21,775.23	217.75
北京南悦房地产开发有限公司	585,331,604.69	5,853,316.05	589,885,407.66	5,898,854.08
北京鹏悦置业有限公司	19,937.50	199.38	0.00	0.00
北京万科企业有限公司	941,326,396.87	9,413,263.97	1,162,266,611.11	11,622,666.11
北京星华智本投资有限公司	2,137,431.38	21,374.31	0.00	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	298,450,365.60	2,984,503.65	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	1,544,494,427.08	15,444,944.28	3,593,177.08	35,931.78
北京正德丰泽房地产开发有限公司	798,940,051.41	7,989,400.52	1,823,350,913.79	18,233,509.14

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
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	1,344,078,536.32	13,440,785.36	0.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	6,733,697.63	67,336.98	4,545,635.89	45,456.36
成都德康宏明工程项目管理有限公司	1,878,856.08	18,788.56	0.00	0.00
成都鹏鼎置业有限责任公司	0.00	0.00	373,909,873.58	3,739,098.73
成都蜀山投资有限公司	1,594,217.73	15,942.18	0.00	0.00
成都兴洲数字电视传播有限公司	1,963,055.00	19,630.55	0.00	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	152,308,349.33	1,523,083.49	15,000,000.00	150,000.00
大悦城（天津）有限公司	0.00	0.00	1,884,779.72	18,847.80
佛山市淦盈置业有限公司	554,560.53	5,545.60	0.00	0.00
佛山市鹏悦置业有限公司	2,629,020,401.38	26,290,204.01	3,491,316,566.49	34,913,165.67
广州安合房地产开发有限公司	208,338,670.52	2,083,386.71	0.00	0.00
广州越伟房产发展有限公司	259,895.13	2,598.95	0.00	0.00
杭州良悦置业有限公司	93,432,535.19	934,325.35	114,759,604.40	1,147,596.04
南京嘉阳房地产有限公司	0.00	0.00	233,092,164.00	2,330,921.64
南京粮荣信房地产开发有限公司	258,770,124.11	2,587,701.24	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	153,835,110.29	1,538,351.10	211,901,351.34	2,119,013.51
三亚亚龙湾开发股份有限公司	0.00	0.00	3,000.00	30
三亚亚龙湾物业管理有限公司	0.00	0.00	97,358.40	973.58
三亚悦晟开发建设有限公司	281,496.39	2,814.96	0.00	0.00
厦门市悦鹏置业有限公司	1,151,919.87	11,519.20	0.00	0.00
上海景时成攀投资中心（有限合伙）	168,078,904.10	1,680,789.04	0.00	0.00
上海景时宾华投资中心（有限合伙）	102,701,369.87	1,027,013.70	0.00	0.00
上海梁悦实业有限公司	370,435,470.00	3,704,354.70	341,276,798.83	3,412,767.99
上海万科投资管理有限公司	344,776,918.55	3,447,769.19	334,727,784.14	3,347,277.84
上海众承房地产开发有限公司	1,051,109,734.30	10,511,097.34	1,197,655,422.61	11,976,554.23
绍兴臻悦房地产开发有限公司	684,356,661.35	6,843,566.61	0.00	0.00
深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）	497,000,000.00	4,970,000.00	0.00	0.00
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	846,568,797.54	8,465,687.95	0.00	0.00
深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）	200,482,191.78	2,004,821.92	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	1,151,079,723.86	11,510,797.24	581,794,170.63	5,817,941.71
苏州工业园区悦金房地产有限公司	1,452,729,175.80	14,527,291.76	1,736,879,267.16	17,368,792.67

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
苏州市相之悦房地产开发有限公司	16,564.21	165.64	0.00	0.00
天津润粮置业有限公司	428,297,888.88	4,282,978.89	990,154,389.08	9,901,543.89
天津市中辰朝华置业有限公司	1,408,169,950.05	14,081,699.50	0.00	0.00
天津泰达城市轨道投资发展有限公司	200,000.00	2,000.00	200,000.00	2,000.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	365,801,015.27	3,658,010.15	0.00	0.00
西单大悦城有限公司	8,220,399.39	82,203.99	2,183,101.87	21,831.02
香港凯丽有限公司	0.00	0.00	10,760,108.86	10,760,108.86
烟台大悦城有限公司	0.00	0.00	2,726,088.56	27,260.89
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	363,878,056.20	3,638,780.56	0.00	0.00
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	0.00	0.00	66,027.57	660.28
中粮电子商务投资有限公司	203.75	2.03	0.00	0.00
中粮贸易有限公司	0.00	0.00	5,398.41	53.98
中粮生化能源(肇东)有限公司	19,816.88	198.17	10,280.67	102.81
中粮屯河番茄有限公司	0.00	0.00	2,246.25	22.46
重庆悦凯房地产开发有限公司	214,427,696.26	2,144,276.96	0.00	0.00
重庆泽悦实业有限公司	33,483.26	334.83	0.00	0.00
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	3,280.00	32.80	0.00	0.00
卓远地产(成都)有限公司	67,883.44	678.83	67,883.44	678.83
合 计	21,642,803,793.31	216,428,037.90	16,302,967,928.83	173,682,187.06
应收利息:				
北京悦恒置业有限公司	3,041,701.26	0.00	3,041,701.17	0.00
合 计	3,041,701.26	0.00	3,041,701.17	0.00
预付款项:				
中粮阳光企业管理有限公司	177,408.00	0.00	145,728.00	0.00
卓远地产(成都)有限公司	24,636.42	0.00	0.00	0.00
合 计	202,044.42	0.00	145,728.00	0.00
其他非流动资产/一年内到期的非流动资产:				
北京悦恒置业有限公司	1,397,145,000.00	0.00	1,397,145,000.00	0.00
合 计	1,397,145,000.00	0.00	1,397,145,000.00	0.00

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
北京中粮广场发展有限公司	0.00	9,784,530.00
中粮集团有限公司	1,346,400.22	0.00
卓远地产（成都）有限公司	78,000.00	0.00
北京可口可乐饮料有限公司	1,812.00	0.00
成都凯莱物业发展有限公司	179,691.35	0.00
合 计	1,605,903.57	9,784,530.00
其他应付款：		
天津招胜房地产有限公司	0.00	1,254,704,625.00
华润置地投资有限公司	0.00	1,235,053,250.00
杭州良悦置业有限公司	630,362,965.83	707,258,333.34
北京首都开发股份有限公司	0.00	616,314,103.99
北京润置商业运营管理有限公司	0.00	463,151,034.61
裕传有限公司	420,709,171.15	402,081,325.84
北京悦恒置业有限公司	0.00	362,013,810.00
中粮置地管理有限公司	580,843,312.53	255,316,666.67
万科商业资产运营发展（北京）有限公司	0.00	234,760,000.00
建阳嘉盛房地产有限公司	0.00	232,969,409.00
辽宁保利实业有限公司	145,538,161.38	227,606,537.13
北京中粮万科置业有限公司	265,519,319.44	235,468,717.36
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	409,017,591.20	92,552,916.65
上海万科房地产有限公司	0.00	23,008,131.81
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	2,271,340.31	4,397,946.24
德鸿物业发展（深圳）有限公司	4,231,652.82	4,231,652.82
成都凯莱物业发展有限公司	900,000.00	3,107,142.85
上海万科物业服务服务有限公司	34,985,080.00	2,978,769.36
上海恒大房产股份有限公司	0.00	2,521,000.00
上海万科蓝山小城置业有限公司	0.00	981,000.00
上海万实建设发展有限公司	57,048.00	348,243.89

项目名称	年末余额	年初余额
上海万颐投资管理有限公司	0.00	107,708.64
三亚亚龙湾开发股份有限公司	315,977.54	73,586.91
四川凯莱物业管理有限公司	0.00	32,693.98
中粮集团有限公司	28,246.57	30,822.91
三亚亚龙湾物业管理有限公司	0.00	23,377.98
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	0.00	12,547.26
上海重万置业有限公司	1,200.00	1,200.00
南京三金房地产开发有限公司	218,845,265.34	0.00
广州越伟房产发展有限公司	352,243.71	0.00
苏州市相之悦房地产开发有限公司	33,228,631.94	0.00
中粮国际（北京）有限公司辽宁分公司	134,637.69	0.00
北京乐优富拓投资有限公司	9,109,026.67	0.00
中粮海优（北京）有限公司	65,550.12	0.00
中粮屯河番茄有限公司	774.85	0.00
中粮生化能源（榆树）有限公司	2,976.25	0.00
中粮信托有限责任公司	8,460.00	0.00
上海浦汇置业有限公司	18,046.00	0.00
北京万科企业有限公司	506,562,053.47	0.00
深圳市锦年基础工程有限公司	74,585,026.79	0.00
南京正麟置业发展有限公司	73,436,916.36	0.00
上海万科投资管理有限公司	24,636,094.84	0.00
上海万科企业有限公司	800.00	0.00
北京弘泰基业房地产有限公司	1,517,913.18	0.00
厦门益悦置业有限公司	273,879,548.00	0.00
南京翔洲房地产开发有限公司	138,159,253.00	0.00
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	165,000.00	0.00
深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	0.00
中国山货花卉进出口公司	410.00	0.00
中粮贸易有限公司	90,411.40	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	1,519,360.03	0.00
武汉万科祥盈管理服务有限公司	84.80	0.00

项目名称	年末余额	年初余额
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	440.52	0.00
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	22,766.00	0.00
青岛大悦城房地产开发有限公司	500,000.00	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	130,800,734.72	0.00
中茶生活(北京)茶业有限公司	360.02	0.00
合 计	4,237,846,478.37	6,566,529,180.14
应付利息:		
中粮集团有限公司	3,427,589.26	0.00
上海景时宾华投资中心(有限合伙)	186,711.69	0.00
合 计	3,614,300.95	0.00
预收款项:		
中粮名庄荟国际酒业有限公司	0.00	41,289.30
中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	148,379.32	0.00
中粮贸易有限公司	989,128.43	0.00
中粮屯河番茄有限公司	13,867.14	0.00
中茶生活(北京)茶业有限公司	2,623.50	0.00
中国山货花卉进出口公司	12,802.68	0.00
烟台大悦城有限公司	3,045,720.73	0.00
中粮电子商务投资有限公司	28,474.98	0.00
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	2,763.42	0.00
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	83,704.34	0.00
苏州苏源房地产开发有限公司	409,272.64	0.00
合 计	4,736,737.18	41,289.30
短期借款:		
中粮集团有限公司	2,325,000,000.00	4,125,000,000.00
合 计	2,325,000,000.00	4,125,000,000.00

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。

2018 年，公司进行重大资产重组，以发行股份购买资产的方式购买中粮集团控股子公司明毅有限公司持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数的 59.59%）。本次重大资产重组完成后，公司已成为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化旗舰平台。

控股股东中粮集团注入优质资产并将公司作为整合及发展中粮集团房地产业务专业平台的承诺已经履行。

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。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。

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

③其他避免同业竞争承诺

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

承诺履行情况：承诺正常履行。

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

(3)2018 年 12 月重大资产重组本公司控股股东中粮集团有限公司及其控股子公司明毅有限公司和中粮集团（香港）有限公司所做承诺

①控股股东中粮集团有限公司关于本次重大资产重组承诺内容包括：同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺、股份限售承诺、上市公司经营管理活动不越权干预的承诺、有关填补回报措施的承诺、尚未取得房屋产权证和土地使用权证等不合规事项引致任何争议或者损失的承诺、列入核查范围的房地产开发项目开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的承诺等；

②明毅有限公司关于本次重大资产重组承诺内容包括：同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺、股份限售承诺、作为大悦城地产股东的主体资格及所持股权权属的承诺、列入核查范围的房地产开发项目开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的承诺、业绩承诺及补偿安排、减值补偿承诺等；

③中粮集团（香港）有限公司关于本次重大资产重组承诺内容为股份限售承诺。

以上承诺的具体内容详见公司 2019 年 2 月 22 日“关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关方承诺事项的公告”（公告编号：2019-010）。

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 资本承诺

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	0.00	79,213.30
—大额发包合同	278,080.93	131,323.39
—对外投资承诺	24,330.41	90,785.00
合计	302,411.34	301,321.69

(2) 经营租赁承诺

截至 2018 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 2018 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

①天津粮滨投资有限公司

2007 年 9 月 29 日，本公司（以下简称“大悦城控股”）、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（由大悦城控股、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，使得大悦城控股、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，破坏了大悦城控股、粮滨公司对项目地块的原有规划设计，严重损害了大悦城控股、粮滨公司的合法权益。2015 年 7 月大悦城控股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。

2018 年 6 月 6 日大悦城控股与粮滨公司接受天津市高级人民法院(2015)津高民一初字第 0019 号民事调解书,原告和被告和解,不再主张各自权利,案件受理费由大悦城控股与粮滨公司共同负担。案件执行完毕。

(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

本公司没有其他或有负债及其财务影响。

十二、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

公司向明毅 Vibrant Oak Limited (明毅有限公司) 发行股份购买资产的方式购买其持 2019 有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份并募集配套资金的重大资产重组事项于 2018 年 12 月 25 日获证监会核准。

2019 年 1 月, 公司本次重大资产重组的标的资产大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份已登记至公司名下, 本次交易之标的资产已完成过户。过户完成后大悦城地产纳入公司合并范围。公司和大悦城地产均由中粮集团控制且该控制并非暂时性的, 本次合并系同一控制下企业合并。

公司向明毅有限公司购买资产发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。本次发行股份购买资产完成后, 明毅公司成为公司第一大股东, 持有公司 53.80% 股份, 中粮集团持有公司 21.84% 股份, 明毅公司是公司控股股东中粮集团的一致行动人, 公司的控股股东仍为中粮集团, 实际控制人仍为国务院国资委, 公司的控制权未发生变更。

2、利润分配情况

本公司 2019 年 4 月 2 日召开第九届董事会第三十二会议审议 2018 年度利润分配预案, 拟以 2019 年 2 月 28 日总股本 3,925,870,338 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 1.10 元(含税), 即 431,845,737.18 元(含税), 剩余未分配利润结转以后年度分配, 本公司 2018 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

本公司本年无资产负债表日后划分为持有待售情况。

5、2019 年 1 月 1 日起执行新会计准则的影响

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会〔2017〕9 号), 于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会〔2017〕14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”), 并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。经本公司第九届董事会第三十二次会议于 2019 年 4 月 2 日决议通过, 本公司将于 2019 年 1 月 1 日起执

行上述新金融工具准则，并将依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

6、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。

十三、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

2018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	13,182,278,928.58	362,452,309.77	650,988,485.02	8,262,389.34
其中：				
外部销售收入	13,182,278,928.58	347,267,491.55	581,766,325.87	8,262,389.34
分部间销售收入	0.00	15,184,818.22	69,222,159.15	0.00
分部费用	11,311,917,963.54	351,084,893.16	632,975,081.65	1,830,757,214.32
分部利润[注 1]	1,870,360,965.04	11,367,416.61	18,013,403.37	-1,822,494,824.98
分部资产	94,715,077,279.32	2,332,244,855.62	313,267,073.56	45,662,348,939.80
分部负债	81,886,799,574.60	2,540,304,122.75	296,066,797.61	34,040,181,272.70

2018年分部财务信息（续）：

项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	14,203,982,112.71	-84,406,977.37	14,119,575,135.34
其中：			
外部销售收入	14,119,575,135.34	0.00	14,119,575,135.34
分部间销售收入	84,406,977.37	-84,406,977.37	0.00
分部费用	14,126,735,152.67	-2,146,437,459.85	11,980,297,692.82
分部利润[注 1]	77,246,960.04	2,062,030,482.48	2,139,277,442.52
分部资产	143,022,938,148.30	-51,851,008,176.79	91,171,929,971.51
分部负债	118,763,351,767.66	-41,351,207,239.51	77,412,144,528.15

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

注1：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2018 年	2017 年
分部利润	2,139,277,442.52	1,723,872,675.35
加：投资收益	707,839,421.54	522,955,138.42
资产处置收益	417,225.93	144,621,903.67
营业利润	2,858,725,278.71	2,391,449,717.44

7、其他对投资者决策有影响的重要事项

本公司本年不存在其他对投资者决策有影响的重要事项。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据	0.00	0.00
应收账款	1,297,518.89	1,271,212.40
合 计	1,297,518.89	1,271,212.40

(1) 应收账款

①应收账款分类披露

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	1,297,518.89	100.00	0.00	0.00	1,297,518.89
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,297,518.89	100.00	0.00	0.00	1,297,518.89

(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	1,311,042.56	100.00	39,830.16	3.04	1,271,212.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,311,042.56	100.00	39,830.16	3.04	1,271,212.40

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。

A、组合中，按账龄分析法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)	1,297,518.89	100.00	0.00	514,439.30	39.24	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	0.00	0.00	0.00	796,603.26	60.76	39,830.16
1 年以上—2 年 (含 2 年)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	1,297,518.89	100.00	0.00	1,311,042.56	100.00	39,830.16

②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 0.00 元；本年收回或转回坏账准备金额 39,830.16 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
张小朋租金	39,830.16	货币
合 计	39,830.16	—

③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	客户	879,537.19	3 个月以内	67.79	0.00
深圳市现代投资发展有限公司	客户	277,539.20	3 个月以内	21.39	0.00
深圳市朗森投资发展有限公司	客户	77,866.30	3 个月以内	6.00	0.00
中国移动通信集团广东有限公司深圳分公司	客户	47,880.00	3 个月以内	3.69	0.00
深圳市坤鑫投资有限公司	客户	14,314.00	3 个月以内	1.10	0.00
合计	—	1,297,136.69	—	99.97	0.00

2、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	3,041,701.26	3,041,701.17
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	32,903,327,407.15	27,256,031,983.35
合 计	32,906,369,108.41	27,259,073,684.52

(1) 应收利息

项 目	年末余额	年初余额
委托贷款	3,041,701.26	3,041,701.17
合 计	3,041,701.26	3,041,701.17

(2) 其他应收款

①其他应收款分类披露

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其他应收款	13,278,014,794.96	40.19	132,780,147.97	1.00	13,145,234,646.99
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	19,758,349,229.54	59.81	533,503.68	0.01	19,757,815,725.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	279,832.63	0.00	2,798.33	1.00	277,034.30
合计	33,036,643,857.13	100.00	133,316,449.98	—	32,903,327,407.15

(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	9,465,756,511.86	34.56	129,708,365.07	1.37	9,336,048,146.79
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	238,546.43	0.00	17,917,215,664.00
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

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

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	7,365,229,598.60	37.28	12,926,565,611.10	72.15
3 个月以上-1 年（含 1 年）	6,771,140,780.13	34.27	2,681,215,284.26	14.96
1 年以上-2 年（含 2 年）	4,511,582,144.64	22.83	1,098,457,961.39	6.13
2 年以上-3 年（含 3 年）	847,324,747.26	4.29	325,497,640.06	1.82
3 年以上	263,071,958.91	1.33	885,717,713.62	4.94
合计	19,758,349,229.54	100.00	17,917,454,210.43	100.00

③坏账准备的计提情况

A、年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳汇金贰号投资合伙企业(有限合伙)	497,000,000.00	4,970,000.00	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	2,806,799,601.64	28,067,996.03	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	154,225,610.38	1,542,256.11	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	585,331,604.69	5,853,316.05	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
北京远创中辉房地产开发有限公司	333,152,835.26	3,331,528.35	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	1,543,365,312.50	15,433,653.13	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	870,988,024.16	8,709,880.25	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	1,354,850,893.36	13,548,508.93	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	153,139,444.12	1,531,394.44	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	370,435,470.00	3,704,354.70	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	1,051,109,734.30	10,511,097.34	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
绍兴臻悦房地产开发有限公司	682,727,942.44	6,827,279.42	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	1,452,729,175.80	14,527,291.76	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
天津市中辰朝华置业有限公司	1,422,159,146.31	14,221,591.46	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
合 计	13,278,014,794.96	132,780,147.97	—	—

B、组合中，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）	9,676,233.83	76.22	0.00	460,608,266.25	99.73	0.00
3 个月以上-1 年（含 1 年）	2,132,993.74	16.80	104,633.07	994,126.20	0.22	49,706.32
1 年以上-2 年（含 2 年）	653,189.17	5.15	195,956.75	0.00	0.00	0.00
2 年以上-3 年（含 3 年）	0.00	0.00	0.00	89,435.50	0.02	44,717.75
3 年以上	232,913.86	1.83	232,913.86	144,122.36	0.03	144,122.36
合 计	12,695,330.60	100.00	533,503.68	461,835,950.31	100.00	238,546.43

C、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			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
合并范围内关联方	19,745,653,898.94	0.00	0.00	经测试，未发生减值

D、年末单项金额不重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京鹏悦置业有限公司	19,937.50	199.38	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
广州越伟房产发展有限公司	259,895.13	2,598.95	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
合 计	279,832.63	2,798.33	—	—

④其他应收款按款项性质分类披露

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	498,086,422.03	460,880,428.03
往来款	32,538,365,719.53	26,924,170,905.88
其他	191,715.57	955,522.28
合 计	33,036,643,857.13	27,386,006,856.19

⑤本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 60,168,283.42 元；本年收回或转回坏账准备金额 21,523,692.26 元；本年核销的坏账准备金额 35,303,014.02 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
北京恒合悦兴置业有限公司	3,270,621.97	货币
北京正德丰泽房地产开发有限公司	9,806,788.60	货币
成都鹏鼎置业有限责任公司	3,405,128.65	货币
上海众承房地产开发有限公司	1,465,456.89	货币
苏州工业园区悦金房地产有限公司	2,841,500.91	货币
合 计	20,789,497.02	—

⑥本年实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	35,303,014.02

其中重要的其他应收款核销情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
深圳鹏丽陶瓷有限公司	往来款	35,303,014.02	注销	法院判决资产清算，经过公司党委会批准	是
合 计	—	35,303,014.02	—	—	—

⑦按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	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
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	2,806,799,601.64	1-2 年	8.50	28,067,996.03
成都中金澍茂置业有限公司	往来款	2,405,049,579.26	1-2 年	7.28	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	往来款	1,922,410,740.70	1-2 年	5.82	0.00
中粮地产南京有限公司	往来款	1,729,921,356.43	1-2 年	5.24	0.00
中粮地产发展（深圳）有限公司	往来款	1,638,060,912.67	3 个月-1 年	4.96	0.00
合 计	—	10,502,242,190.70	—	31.80	28,067,996.03

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	7,336,711,946.28	4,900,000.00	7,331,811,946.28	7,284,798,773.85	47,986,827.57	7,236,811,946.28
对联营、合营企业投资	509,820,911.34	0.00	509,820,911.34	517,577,405.06	0.00	517,577,405.06
合 计	7,846,532,857.62	4,900,000.00	7,841,632,857.62	7,802,376,178.91	47,986,827.57	7,754,389,351.34

（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	68,000,000.00	0.00	68,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产（北京）有限公司	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00

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
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	100,000,000.00	0.00	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	6,245,198.37	0.00	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司
[原名中粮地产（集团）股份有限公司]

2018 年度财务报表附注

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
有限公司						
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
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	43,086,827.57	0.00	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	5,110,857.43	0.00	0.00	5,110,857.43	0.00	0.00
中粮天悦地产（苏州）有限公司	151,000,000.00	0.00	0.00	151,000,000.00	0.00	0.00
太仓悦祥房地产开发有限公司	300,000,000.00	0.00	0.00	300,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产（武汉）有限公司	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00
沈阳和悦投资有限公司	163,200,000.00	0.00	0.00	163,200,000.00	0.00	0.00
中粮地产（西安）有限公司	0.00	17,000,000.00	0.00	17,000,000.00	0.00	0.00
西安悦鼎房地产开发有限公司	0.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
合 计	7,284,798,773.85	95,000,000.00	43,086,827.57	7,336,711,946.28	0.00	4,900,000.00

(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	171,940,237.27	0.00	0.00	-1,452,118.55	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	268,905,999.55	0.00	0.00	11,977,914.95	0.00	0.00
小 计	440,846,236.82	0.00	0.00	10,525,796.40	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	75,132,111.02	0.00	0.00	-18,294,052.73	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,599,057.22	0.00	0.00	11,762.61	0.00	0.00
小 计	76,731,168.24	0.00	0.00	-18,282,290.12	0.00	0.00
合 计	517,577,405.06	0.00	0.00	-7,756,493.72	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	170,488,118.72	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	280,883,914.50	0.00
小 计	0.00	0.00	0.00	451,372,033.22	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	56,838,058.29	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,610,819.83	0.00
小 计	0.00	0.00	0.00	58,448,878.12	0.00
合 计	0.00	0.00	0.00	509,820,911.34	0.00

4、营业收入和成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	736,926,823.57	208,235,129.56	1,473,238,551.16	430,277,445.20
其他业务	8,262,389.34	3,479,297.34	35,401,389.50	3,127,379.97
合 计	745,189,212.91	211,714,426.90	1,508,639,940.66	433,404,825.17

(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	576,674,611.69	146,074,626.94	1,310,101,363.62	364,678,160.11
房屋租赁	160,252,211.88	62,160,502.62	163,137,187.54	65,599,285.09
物业管理	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	736,926,823.57	208,235,129.56	1,473,238,551.16	430,277,445.20

(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
深圳中粮凤凰里15号商铺客户	9,750,807.62
深圳中粮凤凰里8栋2701房客户	6,115,535.24
深圳中粮凤凰里8栋2401房客户	6,094,953.33
深圳中粮凤凰里8栋2801房客户	6,094,953.33
深圳中粮凤凰里8栋2301房客户	6,088,093.33
合计	34,144,342.85

5、投资收益

(1) 分类

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	3,000,000.00	2,400,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-7,756,493.72	26,499,159.72
成本法核算的长期股权投资收益	92,325,600.00	27,486,801.12
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	6,317,623.13
资金拆借利息收入	1,846,004,238.97	1,302,228,827.90
合 计	1,933,573,345.25	1,364,932,411.87

(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	3,000,000.00	2,400,000.00	被投资方本年分红增加

(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原因
北京中粮万科置业有限公司	11,977,914.95	-805,228.36	被投资方净利润增加
宝兴电线电缆有限公司	-18,294,052.73	23,470,357.70	被投资方净利润减少
广州市鹏万房地产有限公司	-1,452,118.55	3,728,824.09	被投资方净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	11,762.61	105,206.29	被投资方净利润减少
合计	-7,756,493.72	26,499,159.72	——

(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
深圳市福安实业有限公司	15,825,600.00	14,130,000.00
中粮祥云置业（苏州）有限公司	76,500,000.00	0.00
深圳市宝安三联有限公司	0.00	13,356,801.12
合计	92,325,600.00	27,486,801.12

十五、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	175,700,534.43	主要为子公司非同比例增资丧失控制权取得的投资收益
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	11,512,509.47	主要是北京祥云小镇项目获得示范街区政府资金支持
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	40,566,059.45	
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	943,396.24	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,765,702.81	

项 目	金 额	说 明
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
小 计	226,956,796.78	
所得税影响额	57,113,006.60	
少数股东权益影响额（税后）	5,535,305.56	
合 计	164,308,484.62	

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	962,868,312.93	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	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	19.18	0.77	0.77
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	16.91	0.68	0.68