

中粮地产（集团）股份有限公司
备考审阅报告

瑞华阅字【2018】02060001 号

目 录

一、 备考审阅报告.....	1
二、 已审备考合并财务报表	
1、 备考合并资产负债表.....	3
2、 备考合并利润表.....	5
3、 备考合并财务报表附注	6

备 考 审 阅 报 告

瑞华阅字【2018】02060001 号

中粮地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）备考财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2017 年度的备考合并利润表以及备考财务报表附注。按照备考财务报表附注二所述的编制基础及编制方法编制这些备考财务报表是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些备考财务报表出具审阅意见。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对上述备考财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信上述备考财务报表没有按照备考财务报表附注二所述的编制基础及编制方法编制，未能在所有重大方面公允反映贵公司 2017 年 12 月 31 日的备考财务状况、2017 年度的备考经营成果。

如后附的备考财务报表附注二所述，本备考财务报表是中粮地产（集团）股份有限公司为了本次拟发行股份购买资产事宜向相关监管部门申报和按有关规定披露相关信息之目的而编制的，不适用于其他用途。相应地，本报告仅用于中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产事宜之目的，不适用于其他用途。因使用不当造成的后果，与本会计师事务所和注册会计师无关。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师（项目合伙人）：雷波涛

中国·北京

中国注册会计师：马海霞

2018 年 4 月 24 日

备考合并资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	19,983,141,877.83	22,452,629,987.03
应收票据			
应收账款	六、2	342,260,702.58	558,094,417.79
预付款项	六、3	235,117,635.96	156,658,347.27
应收利息	六、4	3,041,701.17	86,880,864.91
应收股利	六、5	6,639,611.88	
其他应收款	六、6	19,043,194,003.84	7,465,133,833.78
存货	六、7	49,411,862,274.36	46,283,858,857.61
持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产	六、8	1,742,303,805.97	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、9	2,117,265,443.90	1,441,131,165.00
流动资产合计		92,884,827,057.49	78,444,387,473.39
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、10	36,237,644.01	36,237,644.01
持有至到期投资			
长期应收款	六、11	71,402,915.70	71,402,915.70
长期股权投资	六、12	3,454,206,016.81	2,048,053,751.61
投资性房地产	六、13	30,143,517,562.03	27,803,630,445.05
固定资产	六、14	3,758,306,441.07	5,456,253,473.76
在建工程	六、15	11,306,849.43	2,380,747.95
工程物资			
固定资产清理	六、16	69,533.55	
无形资产	六、17	744,836,620.47	1,052,461,324.27
开发支出			
商誉	六、18	386,762,035.76	400,676,222.56
长期待摊费用	六、19	43,254,114.97	47,197,627.14
递延所得税资产	六、20	1,281,947,424.73	800,442,619.68
其他非流动资产	六、21	1,398,161,515.08	1,244,145,000.00
非流动资产合计		41,330,008,673.61	38,962,881,771.73
资产总计		134,214,835,731.10	117,407,269,245.12

备考合并资产负债表（续）

2017 年 12 月 31 日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	六、22	5,462,791,010.28	6,247,850,000.00
应付票据			
应付账款	六、23	8,472,317,006.41	9,399,436,474.11
预收款项	六、24	23,563,667,411.65	17,497,390,314.73
应付职工薪酬	六、25	501,859,395.07	383,895,859.84
应交税费	六、26	4,700,938,433.32	4,093,913,587.32
应付利息	六、27	470,950,198.54	596,107,685.22
应付股利	六、28	463,134,499.85	677,041,425.25
其他应付款	六、29	12,299,789,879.70	5,225,369,799.53
持有待售的处置组中的负债	六、30	840,852,968.34	
一年内到期的非流动负债	六、31	8,958,046,931.55	4,188,655,197.13
其他流动负债			
流动负债合计		65,734,347,734.71	48,309,660,343.13
非流动负债：			
长期借款	六、32	22,385,826,843.58	22,414,348,900.15
应付债券	六、33	11,188,927,258.40	12,280,423,919.78
预计负债	六、34	18,394,740.77	25,374,266.32
递延收益	六、36	1,313,562,073.90	1,284,867,985.19
递延所得税负债	六、20	943,944,360.94	762,806,980.14
其他非流动负债			
非流动负债合计		35,850,655,277.59	36,767,822,051.58
负债合计		101,585,003,012.30	85,077,482,394.71
股东权益：			
股本			
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
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			
归属于母公司股东权益合计	六、37	14,146,906,546.28	13,284,519,402.12
少数股东权益	六、37	18,482,926,172.52	19,045,267,448.29
股东权益合计		32,629,832,718.80	32,329,786,850.41
负债和股东权益总计		134,214,835,731.10	117,407,269,245.12

载于第 6 页至第 153 页的备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分

第 3 页至第 5 页的备考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

备考合并利润表
2017 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数
一、营业总收入		25,683,017,386.41
其中：营业收入	六、38	25,683,017,386.41
二、营业总成本		22,065,238,168.90
其中：营业成本	六、38	15,322,745,114.77
税金及附加	六、39	2,243,379,245.17
销售费用	六、40	1,090,552,135.91
管理费用	六、41	1,405,133,175.80
财务费用	六、42	1,704,602,556.33
资产减值损失	六、43	298,825,940.92
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	六、44	926,214,323.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、44	-100,329,641.17
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
资产处置损益	六、45	145,760,212.15
其他收益	六、46	112,000.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		4,689,865,752.99
加：营业外收入	六、47	83,945,792.08
其中：非流动资产报废利得	六、47	818,746.77
减：营业外支出	六、48	361,368,002.19
其中：非流动资产报废损失	六、48	313,199,141.94
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		4,412,443,542.88
减：所得税费用	六、49	1,323,166,152.22
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		3,089,277,390.66
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		3,089,277,390.66
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）		1,876,247,684.86
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		1,213,029,705.80
六、其他综合收益的税后净额		297,082,711.12
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		195,104,101.78
（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		195,104,101.78
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		195,104,101.78
6、其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		101,978,609.34
七、综合收益总额		3,386,360,101.78
归属于母公司股东的综合收益总额		1,408,133,807.58
归属于少数股东的综合收益总额		1,978,226,294.20

载于第 6 页至第 153 页的备考财务报表附注是本备考财务报表的组成部分

第 3 页至第 5 页的备考财务报表由以下人士签署：

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

中粮地产（集团）股份有限公司
2017 年度
备考合并财务报表附注
(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

（一）本次向特定对象非公开发行股份购买资产的基本情况

根据中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”、“中粮地产”）发行股份购买资产（简称“发行股份购买资产”）方案，公司拟非公开发行股份购买明毅有限公司（以下简称明毅）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数的约 59.59%）。本次重组的交易价格以兼顾交易双方股东的利益为原则，综合考虑了大悦城地产有限公司的资产历史投资价值、净资产价值、可比公司及可比交易估值、标的资产的资产状况、盈利水平、品牌优势等因素并经交易双方协商同意，本次重组交易价格确定为 1,475,607.94 万元。安永出具了《估值报告》，从独立估值机构的角度分析本次交易标的资产估值作价的合理性、公允性。为支付本次资产收购的交易对价，本公司拟向明毅非公开发行 2,141,666,095 股 A 股股票，发行价格为 6.89 元/股。

（二）本次向特定对象非公开发行股份购买资产的交易各方简介

1、中粮地产（集团）股份有限公司

中粮地产（集团）股份有限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，送股后公司股份增至220,000,000股。

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

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

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

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

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

2004年12月31日，深圳市宝安区投资管理公司（以下简称宝投公司）与中粮集团有限公司（以下简称中粮集团）签订《股权转让协议书》，经国务院国有资产监督管理委员会于2005年5月29日以国资产权[2005]536号批复，宝投公司将其所持有的本公司278,062,500股国家股转让予中粮集团。转让后，中粮集团持有本公司278,062,500股国家股，占总股本的59.63%，成为本公司第一大股东。

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

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

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

本公司母公司是中粮集团有限公司。截至2017年12月31日，中粮集团持有本公司股份828,265,000股，占总股本的45.67%。

本公司法定代表人：周政；企业统一社会信用代码：914403001922471899；注册地址：深圳市宝安区新安街道3区龙井二路3号中粮地产集团中心第1层101室。

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

2、大悦城地产有限公司

（1）大悦城地产有限公司基本情况

公司名称：大悦城地产有限公司

股票简称：大悦城地产

股票代码：00207.HK

注册地址：Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda

办公地址：香港铜锣湾告士打道262号中粮大厦33楼

（2）历史沿革

①1992年注册设立

大悦城地产前身为明仁控股有限公司（英文名称：Ming Ren Holdings Company Limited，以下简称“明仁控股公司”），于1992年9月23日在百慕达注册成立为获豁免有限公司，并已根据原香港公司条例第十部的规定于1992年10月28日在香港公司注册处注册为非香港公司。明仁控股公司成立时，法定股本为100,000元港币，认购人为John M. Sharpe, John A. Ellison和 John C.R. Collis。

②1992年12月增加法定股本

1992年12月1日，明仁控股公司的法定股本由100,000元港币增加至250,000,000元港币。

③1993年1月更名并增加法定股本

根据百慕达的公司名称注册证明（Certificate of Incorporation on Change of Name），明仁控股公司名称于1993年1月5日由“Ming Ren Holdings Company Limited”变更为“侨福建设企业机构”（英文名称：The Hong Kong Parkview Group Limited，以下简称“侨福建设机构”），同日公司法定股本增加至850,000,000元港币。

④2001年10月降低每股面值及减少已发行股份

2001年10月，侨福建设机构决定将已发行股本由535,359,258.00港元降低为53,535,925.80港元，股本数量为535,359,258股，每股面值0.1港元，法定股本850,000,000港元保持不变。

⑤2012年7月控股股东变更

侨福建设机构原主要股东和股本如下：

序号	股东名称	所持股份数	持股比例（%）
1	Kompass International Limited	293,674,138	54.86
2	High Return Trading Limited	98,000,000	18.31
3	黄健华	2,000,000	0.37
4	林建明	6,000	0.00
5	公众股东	141,679,120	26.46

序号	股东名称	所持股份数	持股比例（%）
	合 计	535,359,258	100.00

2012 年 7 月，根据 Kompass International Limited¹、High Return Trading Limited²及黄健华先生与得茂有限公司（英文名称：Achieve Bloom Limited）于 2012 年 7 月 16 日订立的购股协议及授予侨福建设机构当时股东的强制性要约，得茂有限公司收购侨福建设机构全部已发行股本约 73.54%，收购价为每股 0.92 港元。上述股份交易及强制性要约完成后，侨福建设机构的控制权改变，得茂有限公司成为侨福建设机构控股股东。得茂有限公司系中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）下属全资子公司中粮集团（香港）有限公司（以下简称“中粮香港”）全资子公司。

本次交易完成后侨福建设机构的主要股东和股本如下：

序号	股东名称	所持股份数	持股比例（%）
1	得茂有限公司	393,674,138	73.54
2	林建明	6,000	0.00
3	公众股东	141,679,120	26.46
	合 计	535,359,258	100.00

⑥2013 年 12 月收购与配售

2013 年 9 月 23 日，侨福建设机构作为买方，与卖方中粮置地有限公司（以下简称“中粮置地”）及担保方得茂有限公司（原中粮置地的控股公司）订立收购协议，侨福建设机构有条件收购中粮置地所持智恒有限公司、亨达发展有限公司、迅行投资有限公司、中粮酒店控股有限公司、雄域集团有限公司等共十四家目标公司的全部股权及股东贷款，收购代价为 141.67 亿港元。

2013 年 12 月 19 日，侨福建设机构向得茂有限公司按发行价每股 2.00 港元发行 5,988,199,222 股代价股份及 1,095,300,778 股可转换优先股（可转换为 1,095,300,778 股普通股份）以结清代价，同时向承配人按配售价每股配售股份 2.00 港元发行 1,955,174,000 股配售股份。配售完成后，侨福建设机构有两类股份，即普通股股份与可转换优先股，侨福建设机构普通股股本由 535,359,258 股增加至 8,478,732,480 股；优先股股本 1,095,300,778 股。

完成后，侨福建设机构收购中粮置地所持拥有商用物业目标公司的股权，包括成都及北京的两项综合体项目、香港及上海的两项商用物业项目、北京、南昌及苏州的四项酒店项目、三亚的一项综合旅游项目和上海及成都两项拥有少数权益的项目。

本次收购与配售完成后，侨福建设机构的主要股东和股本如下：

¹ Kompass International Limited，一家在英属维尔京群岛注册成立的有限公司，由执行董事黄先生、黄又华先生、黄幼华先生和黄德华先生均等全资拥有，彼等各自为兄弟。

² High Return Trading Limited，一家在香港注册成立的有限公司，由董事黄先生全资拥有。

股东名称	所持股份数	持股比例（%）
1、普通股：		
得茂有限公司	6,359,043,360	75.00
林建明	6,000	0.00
公众股东	2,119,683,120	25.00
普通股合计	8,478,732,480	100.00
2、优先股：		
得茂有限公司	1,095,300,778	100.00
优先股合计	1,095,300,778	100.00
股本总计	9,574,033,258	---

⑦2013 年 12 月更名并增加法定股本

侨福建设机构于 2013 年 12 月 18 日举行的更改名称股东特别大会上通过有关更改侨福建设机构名称的特别决议案。根据百慕达的公司名称注册证明（Certificate of Incorporation on Change of Name），侨福建设机构名称于 2013 年 12 月 19 日由“侨福建设企业机构”（The Hong Kong Parkview Group Limited），变更为“中粮置地控股有限公司”（英文名称：COFCO Land Holdings Limited，以下简称“置地控股公司”）。香港公司注册处于 2014 年 1 月 6 日出具名称变更注册证明书。2013 年 12 月 23 日，置地控股公司的法定股本增至 3,000,000,000 元港币。

⑧收购亨达 22%少数股东股权及亚龙湾开发香港 32.43%股权

2014 年 8 月 1 日，置地控股公司（作为买方）与 Grow Wealth（作为卖方）订立亨达发展有限公司（以下简称“亨达”）收购协议，置地控股公司收购 Grow Wealth 持有的亨达已发行股本之 22%及亨达股东贷款。收购代价为 1,018,921,728 港元，以发行价每股 2.00 港元向 Grow Wealth 发行及配发 509,460,864 股支付。

2014 年 8 月 1 日，置地控股公司（作为买方）与 Woo+Woo（作为卖方）订立亚龙湾开发股份（香港）有限公司（简称“亚龙湾开发香港”）收购协议，置地控股公司收购 Woo+Woo 持有的亚龙湾开发香港已发行股本约 32.43%及亚龙湾开发香港股东贷款。收购代价为 998,446,456 港元，以发行价每股 2.00 港元向 Woo+Woo 发行及配发 499,223,228 股支付。

本次收购于 2014 年 8 月 19 日完成，发行完成后置地控股公司已发行普通股增加至 9,487,416,572 股，置地控股公司的主要股东和股本如下：

股东名称	所持股份数	持股比例（%）
1、普通股：		
得茂有限公司	6,359,043,360	67.03
林建明	6,000	0.00

股东名称	所持股份数	持股比例（%）
Grow Wealth	509,460,864	5.37
Woo+Woo	499,223,228	5.26
公众股东	2,119,683,120	22.34
普通股合计	9,487,416,572	100.00
2、优先股：		
得茂有限公司	1,095,300,778	100.00
优先股合计	1,095,300,778	100.00
股本总计	10,582,717,350	----

⑨收购大悦城品牌项下的商业综合体项目组合

2014 年 9 月 12 日，置地控股公司与原中粮置地有限公司、亮翠有限公司及妙稻有限公司订立收购协议，置地控股公司作为买方购买中粮置地及亮翠有限公司（作为卖方）目标集团及股东贷款。目标集团主要从事开发、经营、销售、租赁及管理大悦城品牌项下的商业综合体项目组合，即拥有位于中国北京、上海、天津、烟台及沈阳共计六项综合体项目组合。目标集团还拥有一项位于北京商用物业项目并于位于北京及上海的两项物业项目中拥有非控股股权。

2014 年 12 月 4 日，置地控股公司完成收购大悦城项目（包括以大悦城品牌开发或将开发的综合体项目）。此次重大收购事项为，中粮集团间接全资子公司妙稻有限公司在 2014 年向亮翠有限公司转让所持有立运有限公司全部已发行股本后，置地控股公司从亮翠有限公司收购立运有限公司全部已发股本；置地控股公司从中粮置地收购 Kersen Properties Limited 及兆康有限公司全部已发行股本；并且在收购协议日期 2014 年 9 月 12 日，承担以上被收购公司尚欠中粮置地未偿还之股东贷款 995,900,000 港元（约人民币 788,900,000 元），现金总对价为 12,459,800,000 港元（约人民币 9,869,400,000 元）。置地控股公司于 2014 年 12 月初结清对价 6,229,900,000 港元，并根据与收购有关的补充协议延迟结清余下对价 6,229,900,000 港元。递延结清款项不计息，并在收购完成日期起 6 个月内偿还。

⑩2014 年 12 月更名

根据百慕达的公司名称注册证明（Certificate of Incorporation on Change of Name），置地控股公司名称于 2014 年 12 月 9 日由“中粮置地控股有限公司”（英文名称：COFCO Land Holdings Limited），变更为“大悦城地产有限公司”（英文名称：Joy City Property Limited，以下简称大悦城地产）。香港公司注册处于 2015 年 1 月 2 日出具名称变更注册证明书。

⑪2015 年 4 月配股

2015 年 4 月 28 日，大悦城地产按每持有两股现有股份获发一股发售股份的基准，配售价格 1.35 港元在香港联交所公开发售 4,743,708,286 股股份，发行完成后大悦城地产

已发行普通股增加至 14,231,124,858 股。

本次配股完成后，大悦城地产的主要股东和股本如下：

股东名称	所持股份数	持股比例（%）
1、普通股：		
得茂有限公司	9,510,837,644	66.83
林建明	6,000	0.00
GIC	1,162,500,000	8.17
中国人寿	174,375,000	1.23
其他公众股东	3,383,406,214	23.77
普通股合计	14,231,124,858	100.00
2、优先股：		
得茂有限公司	1,095,300,778	100.00
优先股合计	1,095,300,778	100.00
股本总计	15,326,425,636	----

2015 年 5 月，得茂有限公司减持大悦城地产 9,478,000 股普通股股份，减持比例为 0.0666%。本次减持完成后，得茂有限公司持有大悦城地产普通股 9,501,359,644 股，占普通股比例为 66.76%；得茂有限公司持有大悦城地产优先股为 1,095,300,778 股，占优先股比例为 100%。

⑫2017年8月股权转让

2017年8月，经中粮集团总裁办公会决议通过，得茂有限公司将其持有的大悦城地产9,133,667,644股普通股按每股1.7433港元的价格协议转让给中粮香港，转让后，中粮香港持有大悦城地产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约59.59%）。同时中粮香港以其持有的大悦城地产9,133,667,644股普通股按15,922,852,752.40港元向明毅有限公司注资。本次股权受让完成后，明毅持有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约59.59%），中粮香港持有明毅100%股份。

二、备考合并财务报表的编制基础及编制方法

本备考合并财务报表是公司为了本次拟非公开发行股份购买资产事宜向相关监管部门申报和按有关规定披露相关信息之目的编制的，不适用于其他用途。相应地，本报告仅供因公司非公开发行股份购买资产事宜之参考使用，不适用于其他用途。

因本次交易涉及非公开发行股份购买资产，根据证监会公告[2014]27 号—《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2017 年修

订）》第六十三条“有关财务报告和审计报告应当按照与上市公司相同的会计制度和会计政策编制。”的相关规定，需对公司重组后业务的财务报表进行备考合并，编制备考合并财务报表。

1、本备考合并财务报表假设公司本次资产购买事项在 2016 年 12 月 31 日已经完成，并且下列事项均已获通过：

（1）公司股东大会作出批准本次资产重组相关议案的决议；

（2）国务院国有资产监督管理委员会或其授权部门以及其他相关监管机构已经批准公司本次资产重组；

（3）本次资产重组获得中国证券监督管理委员会的核准。

2、本备考合并财务报表假设 2016 年 12 月 31 日公司已经持有大悦城地产有限公司约 59.59% 股权；重组前大悦城地产与公司同属中粮集团控制且该控制并非暂时性，公司收购大悦城地产约 59.59% 股权系同一控制下企业合并，本备考合并财务报表按照同一控制下企业合并有关规定进行处理，同时对报告期内各主体之间的关联交易金额和往来余额进行了抵消。

3、本备考合并财务报表基于附注四所披露的各项重要会计政策和会计估计而编制。

4、由本次交易事项而产生的费用、税收等影响未在本备考合并财务报表中反映。

5、由于配套融资的具体实施将结合发行定价情况确定，并以中国证监会最终核准的发行数量为准，因此，本备考合并财务报表及相关财务指标未考虑配套融资事项及其影响。

6、鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表不包括备考合并现金流量表及备考合并股东权益变动表，仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露本公司财务信息。

7、在上述假设的经营框架下，本备考合并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，依据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的中粮地产（集团）股份有限公司、经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的大悦城地产有限公司 2017 年度、2016 年度财务报表基础上，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 41 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，本备考财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的备考财务报表符合本备考财务报表附注二所述编制基础及编制方法的要求，仅编制了 2017 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表和 2017 年度备考合并利润表。本公司管理层认为，除未编制的备考合并现金流量表和备考合并权益变动表以外，本公司基于上述编制基础及编制方法编制的备考财务报表真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的备考财务状况及 2017 年度的备考经营成果等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及附属公司从事房地产经营业务。本公司及附属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、25“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、33“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

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司所属从事房地产产品开发与销售业务之附属公司正常营业周期通常超过一年，本公司及其他子公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内附属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。本公司之境外附属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的现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，

其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期加权平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；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其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的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控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

（5）金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

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

损益。

②其他金融负债

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

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

10、应收款项

（1）坏账的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

公司采用备抵法核算坏账损失。资产负债表日，对于单项金额重大的（一般为 500 万元以上）非关联方单位的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对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。

除大悦城地产及其附属公司外，本公司及其他附属公司对合营、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。

大悦城地产及其附属公司对单项金额重大、单项金额非重大的应收款项单项计提坏账准备单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，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：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

A、信用风险特征组合的确定依据

本公司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。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

按组合计提坏账的应收款项：

项目	确定组合的依据
组合 1	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
组合 2	经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收本集团关联方，政府部门及合作方、保证金、押金等类别的款项），此类款项发生坏账损失的可能性极小
组合 3	合并范围内关联方

注：大悦城地产及其附属公司采用组合 1、组合 2 方式计提坏账，本公司及其他附属公司采用组合 1、组合 3 方式计提坏账。

B、根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法，经单独测试无特别风险的不计提坏账
组合 3	其他方法，经单独测试无特别风险的不计提坏账

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%

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

11、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货取得和发出的计价方法

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

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

（3）建造合同形成的存货

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

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

（4）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值，是指在日常经营活动中，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	5—50 年	0%-10%	1.8%-20%
机器设备	2—20 年	5%-10%	4.5%-47.5%
运输工具	5—10 年	5%-10%	9%-19%
房屋装修	5 年	0%	20%
酒店业家具	5 年	5%	19%
办公设备及其他	5-10 年	5%-10%	9%-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装修改造费、市政公共设施投资、租赁资产改良支出等。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。

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

上述资产中无形资产减值损失确认后，减值资产的摊销需在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的账面价值（扣除预计净残值）。

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

权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

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。

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

24、优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售

或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

25、收入

（1）收入确认原则

①商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：a.收入的金额能够可靠地计量；b.相关的经济利益很可能流入企业；c.交易的完工程度能够可靠地确定；d.交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

③建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：a.合同总收入能够可靠地计量；b.与合同相关的经济利益很可能流入企业；c.实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；d.合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可

靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

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使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

⑤利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）本公司收入确认的具体方法

①投资物业

投资物业收入在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。

②物业及土地开发

物业开发项目在物业完工并验收合格，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物业的付款证明，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。

一级土地开发收入在公司与一级土地开发相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠计量，按合同或协议约定的条件达到时，确认收入的实现。

本公司根据项目成本预算以及政府部门对于拍卖底价承诺，预计该项目收入虽然不能可靠计量，但项目成本能够收回，因此所发生的项目成本在发生当期确认为营业成本，按照已发生的项目成本确认营业收入，其中与土地拆迁相关的拆迁成本在收到政府返还款时，按照已发生的土地拆迁成本确认收入，同时按已发生的土地拆迁成本确认为收到政府返还款当期的营业成本。

③物业管理及相关服务

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

④酒店经营

酒店经营收入在公司对外提供酒店客房、餐饮及娱乐服务的，在酒店客房、餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时，确认营业收入的实现。

26、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。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间

内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28、租赁

本公司的租赁业务主要为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

29、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。

30、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。

31、其他重要的会计政策、会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

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

32、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

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

本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

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

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

（2）会计估计变更

本公司本年无会计估计变更。

33、重大会计判断和估计

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

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

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

（1）租赁的归类

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

（2）坏账准备计提

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

的计提或转回。

（3）存货跌价准备

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

（4）长期资产减值准备

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

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

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

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

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

（5）折旧和摊销

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

（6）递延所得税资产

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

（7）所得税

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

（8）预计负债

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

（9）公允价值计量

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

五、税项

本公司主要税项及其税率列示如下：

1、流转税

税种	计税依据	税率
增值税	服务收入、商品房销售收入、建筑、装修、喷涂收入、租赁收入、物业管理收入、物资材料销售收入、产品销售收入（小规模纳税人）	17%、13%、11%、6%、5%、3%
营业税	服务收入	5%
城市维护建设税	流转税额	7%、5%、1%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%

注 1：本公司于 2016 年 5 月 1 日开始实行营改增政策，商品房销售收入、建筑、装修、喷涂收入、租赁收入税率为 11%，物业管理收入税率为 6%。老项目采用简易征收，征收率为 5%。

城市维护建设税按营业税额和增值税额的 1%、5%及 7%计缴。

教育费附加按营业税额和增值税额的 3%计缴。

地方教育费附加按营业税额和增值税额的 2% 计缴。

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

注 3：2017 年 4 月 19 日国务院常务会议决定，自 2017 年 7 月 1 日起，将增值税税率由四档减至 17%、11% 和 6% 三档，取消 13% 这一档税率，将农产品、天然气等增值税税率从 13% 降至 11%。

2、企业所得税

本公司及附属公司依据注册地不同按不同的税率计缴企业所得税，其中：注册地在中国大陆的公司按应纳税所得额的 25% 计缴企业所得税（其中本年深圳中粮地产物业服务有限公司、深圳市创智产业运营管理有限公司符合小微企业条件，所得额减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税）；注册地在香港的公司按 16.5% 缴纳利得税；注册地在英属维尔京群岛、百慕达群岛、萨摩亚注册的公司，无须缴纳任何所得税。

除符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免税外，中国境内居民企业向未在中国境内设立机构、场所的非居民企业分配股息、红利等权益性投资收益，应在作出利润分配决定的日期代扣代缴企业所得税。如实际支付时间先于利润分配决定日期的，应在实际支付时代扣代缴企业所得税。

3、房产税

房产税从价计征的按照房产原值的 70% 为纳税基准，年税率为 1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。房产税系由本公司及子公司按规定自行申报缴纳。根据深圳市地方税务局宝安征收管理分局的批复，本公司及深圳地区的子公司的新建房产自竣工当月起三年内免交房产税。

4、土地增值税

本公司及附属公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。按各地税务机关规定的预缴比例预缴，按照有关规定依项目实际增值额和规定税率进行清算，对

预缴的土地增值税款多退少补。

5、土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为 20 倍，每平方米年税额如下：

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

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

6、个人所得税

员工的个人所得税由本公司及附属公司代扣代缴。

六、备考合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，年初指 2017 年 1 月 1 日，年末指 2017 年 12 月 31 日，本年指 2017 年度。

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	1,614,945.38	1.0000	1,614,945.38	2,654,260.98	1.0000	2,654,260.98
-港元	66,786.17	0.8359	55,827.23	63,068.42	0.8945	56,414.72
-美元	24.97	6.5342	163.18	0.00	6.9370	0.00
银行存款：						
-人民币	17,763,190,654.06	1.0000	17,763,190,654.06	17,538,633,700.48	1.0000	17,538,633,700.48
-港元	1,002,288,097.76	0.8359	837,822,643.80	119,072,415.54	0.8945	106,510,372.76
-美元	182,728,365.57	6.5342	1,193,983,686.33	671,885,834.18	6.9370	4,660,872,031.73
其他货币资金：						
-人民币	186,473,957.85	1.0000	186,473,957.85	143,830,480.86	1.0000	143,830,480.86
-美元	0.00	6.5342	0.00	10,483.71	6.9370	72,725.50
合计	—	—	19,983,141,877.83	—	—	22,452,629,987.03

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
其中：存放在境外的款项总额	—	—	2,008,075,017.39	—	—	4,729,457,268.66
-港元	990,774,685.90	0.8359	828,198,467.69	109,144,453.46	0.8945	97,629,713.62
-美元	180,569,396.44	6.5342	1,179,876,549.70	667,698,941.19	6.9370	4,631,827,555.04

注 1：其他货币资金年末余额为 186,473,957.85 元，主要为按揭保证金 115,575,401.35 元，深圳祥云国际项目回迁安置房建设基金 62,828,149.24 元。

注 2：所有权或使用权受限制的货币资金详见六、50。

2、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（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	411,020,946.84	94.17	74,168,918.35	18.05	336,852,028.49
其中：组合 1	391,957,824.47	89.80	74,168,918.35	18.92	317,788,906.12
组合 2	19,063,122.37	4.37	0.00	0.00	19,063,122.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	25,461,446.46	5.83	20,052,772.37	78.76	5,408,674.09
合 计	436,482,393.30	100.00	94,221,690.72	—	342,260,702.58

(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账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	601,166,099.41	96.35	48,333,686.21	8.04	552,832,413.20
其中：组合 1	441,138,460.96	70.70	48,333,686.21	10.96	392,804,774.75
组合 2	160,027,638.45	25.65	0.00	0.00	160,027,638.45
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	22,751,880.78	3.65	17,489,876.19	76.87	5,262,004.59
合 计	623,917,980.19	100.00	65,823,562.40	—	558,094,417.79

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) 坏账准备的计提情况

①组合 1 中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
3 个月以内（含 3 个月）	205,176,508.04	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	72,126,199.36	3,606,310.03	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	58,786,448.67	17,635,934.27	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	5,883,988.75	2,941,994.40	50.00
3 年以上	49,984,679.65	49,984,679.65	100.00
合计	391,957,824.47	74,168,918.35	—

②组合 2 中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
关联方往来款	8,653,288.35	0.00	0.00
其他往来款	10,409,834.02	0.00	0.00
合 计	19,063,122.37	0.00	—

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备 39,481,241.67 元，合并增加坏账准备 575,921.77 元，本年收回坏账准备金额 6,806,618.63 元，本年核销坏账准备 4,852,416.49 元。

其中：本年坏账准备收回金额重要的项目

应收账款内容	转回或收回金额	收回方式
67 区商务公园租赁款等	3,184,000.00	货币
特力屋（北京）商贸有限公司	682,455.76	货币
南京凡高投资管理有限公司	417,288.08	货币
合计	4,283,743.84	—

(4) 本年实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	4,852,416.49

其中：重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	租金	4,360,180.17	确认款项无法收回	内部审批	否
三亚亚龙湾开发股份有限公司	房费	442,737.66	确认款项无法收回	内部审批	否

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
合 计	—	4,802,917.83	—	—	—

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
沈阳市皇姑区城市建设管理局	客户	35,148,816.00	3 年以上	8.05	35,148,816.00
永旺商业有限公司	客户	34,353,628.53	3 个月以内	7.87	0.00
北京市保障性住房建设投资中心	客户	25,058,340.00	3 个月-1 年	5.74	1,252,917.00
天津澳中发展有限公司津汇第一分公司	客户	9,330,639.95	3 个月以内	2.14	0.00
北京海淀科技发展有限公司	关联方	7,567,203.93	3 年以上	1.73	0.00
合 计	—	111,458,628.41	—	25.53	36,401,733.00

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	187,678,142.69	79.82	137,754,333.20	87.93
1 至 2 年	34,928,027.06	14.86	9,991,359.05	6.38
2 至 3 年	8,363,408.95	3.56	2,073,505.49	1.32
3 年以上	4,148,057.26	1.76	6,839,149.53	4.37
合 计	235,117,635.96	100.00	156,658,347.27	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)	未结算原因
国网江苏省电力公司苏州供电公司	供应商	35,880,999.49	1 年以内	15.26	合同未执行完毕
中建三局集团有限公司	供应商	12,894,155.01	1 年以内	5.48	合同未执行完毕
深圳公华金属制品有限公司	合作企业	12,676,178.57	1-2 年	5.39	合同未执行完毕
杭州丰安电力建设有限公司	供应商	12,098,531.14	3 个月以内	5.15	合同未执行完毕
苏州市相城水务发展有限公司	供应商	10,022,262.08	1 年以内	4.26	合同未执行完毕
合 计	—	83,572,126.29	—	35.54	—

4、应收利息

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

5、应收股利

投资单位	年末余额	年初余额
北京凯莱物业管理有限公司	6,639,611.88	0.00

6、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	16,309,344,151.62	84.57	184,973,104.67	1.13	16,124,371,046.95
按信用风险特征组合计提坏账准备的其 他应收款	2,969,771,055.11	15.40	54,808,014.37	1.85	2,914,963,040.74
其中：组合 1	2,111,631,632.49	10.95	54,808,014.37	2.60	2,056,823,618.12
组合 2	858,139,422.62	4.45	0.00	0.00	858,139,422.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 其他应收款	5,996,511.54	0.03	2,136,595.39	35.63	3,859,916.15
合 计	19,285,111,718.27	100.00	241,917,714.43	—	19,043,194,003.84

(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	4,640,776,665.87	61.11	68,287,429.82	1.47	4,572,489,236.05
按信用风险特征组合计提坏账准备的其 他应收款	2,946,122,880.32	38.80	58,017,434.30	1.97	2,888,105,446.02
其中：组合 1	2,319,734,830.17	30.55	58,017,434.30	2.50	2,261,717,395.87
组合 2	626,388,050.15	8.25	0.00	0.00	626,388,050.15

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（%）	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	7,012,745.40	0.09	2,473,593.69	35.27	4,539,151.71
合 计	7,593,912,291.59	100.00	128,778,457.81	—	7,465,133,833.78

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）坏账准备的计提情况

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例（%）	理由
佛山市鹏悦置业有限公司	3,491,316,566.49	34,913,165.67	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
北京恒合悦兴置业有限公司	3,056,194,238.18	30,561,942.38	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
北京正德丰泽房地产开发有限公司	1,823,350,913.79	18,233,509.14	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提。
苏州工业园区悦金房地产有限公司	1,736,879,267.16	17,368,792.67	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
上海众承房地产开发有限公司	1,197,655,422.61	11,976,554.23	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
北京万科企业有限公司	1,162,266,611.11	11,622,666.11	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
天津润粮置业有限公司	990,154,389.08	9,901,543.89	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提。
北京南悦房地产开发有限公司	589,885,407.66	5,898,854.08	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
深圳中益长昌投资有限公司	581,794,170.63	5,817,941.71	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
成都鹏鼎置业有限责任公司	373,909,873.58	3,739,098.73	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
上海梁悦实业有限公司	341,276,798.83	3,412,767.99	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
上海万科投资管理有限公司	334,727,784.14	3,347,277.84	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
南京嘉阳房地产有限公司	233,092,164.00	2,330,921.64	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
南京雍祥房地产开发有限公司	211,901,351.34	2,119,013.51	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
杭州良悦置业有限公司	114,759,604.40	1,147,596.04	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
北京辉拓置业有限公司	16,848,906.42	168,489.06	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
成都沅锦悦蓉置业有限公司	15,000,000.00	150,000.00	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	100.00	子公司之其他股东往来款，账龄 3 年以上按全额计提。
田独镇（吉阳镇）政府	16,230,012.34	162,300.12	1.00	代政府建设项目款风险与其他款项不同
沈阳市城乡建设委员会会计核算中心	11,340,561.00	11,340,561.00	100.00	款项无法收回
合计	16,309,344,151.62	184,973,104.67	—	—

②组合 1 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		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	1,991,313,849.58	0.00	0.00
3 个月以上-1 年（含 1 年）	20,977,824.25	1,048,891.22	5.00
1 年以上-2 年（含 2 年）	47,375,232.49	14,212,569.76	30.00
2 年以上-3 年（含 3 年）	24,836,345.63	12,418,172.85	50.00
3 年以上	27,128,380.54	27,128,380.54	100.00
合计	2,111,631,632.49	54,808,014.37	—

③组合中 2 中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来款	624,086,616.60	0.00	0.00
其他往来款	234,052,806.02	0.00	0.00
合 计	858,139,422.62	0.00	—

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备 147,943,123.26 元，合并减少坏账准备 2,837,014.83 元，本年收回或转回坏账准备金额 20,265,001.71 元，本年核销坏账准备金额 11,701,850.10 元。

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的项目

其他应收款内容	转回或收回金额	收回方式
上海众承房地产开发有限公司	5,250,239.25	货币
北京稻香四季房地产开发有限公司	2,720,519.58	货币
北京万科企业有限公司	2,599,984.31	货币
合计	10,570,743.14	—

(4) 本年实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
-----	------

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	11,701,850.10

其中：重要的其他应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
上海新兰房地产开发有限公司	投资款	11,615,333.65	确认款项无法收回	内部审批	否
合 计	—	11,615,333.65	—	—	—

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	2,126,272,227.86	2,130,863,349.77
往来款	17,063,981,958.20	5,410,138,038.89
备用金	5,513,635.36	6,490,587.84
代收代付款项	32,754,192.44	24,895,507.20
其他	56,589,704.41	21,764,988.94
合 计	19,285,111,718.27	7,594,152,472.64

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
佛山市鹏悦置业有限公司	往来款	3,491,316,566.49	1 年以内	18.10	34,913,165.67
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	3,056,194,238.18	1 年以内	15.85	30,561,942.38
北京正德丰泽房地产开发有限公司	往来款	1,823,350,913.79	1 年以内	9.45	18,233,509.14
苏州工业园区悦金房地产有限公司	往来款	1,736,879,267.16	1 年以内	9.01	17,368,792.67
上海众承房地产开发有限公司	往来款	1,197,655,422.61	1 年以内	6.21	11,976,554.23
合 计	—	11,305,396,408.23	—	58.62	113,053,964.09

7、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	9,560,818,598.33	867,013,678.82	68,212,214.47	9,492,606,383.86
开发成本	39,282,908,803.13	2,517,573,828.87	0.00	39,282,908,803.13
出租开发产品	594,696,014.79	0.00	0.00	594,696,014.79

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
其他存货	48,190,162.76	0.00	6,539,090.18	41,651,072.58
合计	49,486,613,579.01	3,384,587,507.69	74,751,304.65	49,411,862,274.36

(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	14,374,878,872.44	869,726,842.25	121,377,426.44	14,253,501,446.00
开发成本	31,980,455,180.60	2,777,338,791.43	0.00	31,980,455,180.60
出租开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00
其他存货	52,841,755.96	0.00	2,939,524.95	49,902,231.01
合计	46,408,175,809.00	3,647,065,633.68	124,316,951.39	46,283,858,857.61

(2) 按项目列示资本化利息

项目	累计资本化利息总额	其中:本年发生的资本化 利息	累计利息 资本化 率%
深圳中粮凤凰里	70,889,796.90	0.00	5.50
沈阳隆玺壹号	108,620,991.46	0.00	4.45
天津中粮大道	666,133,756.96	0.00	4.33
北京长阳半岛	811,377,994.79	0.00	5.95
北京祥云国际	740,322,629.75	0.00	7.45
北京中粮瑞府	682,823,624.23	83,105,634.71	5.37
成都香榭丽都	37,137,937.01	0.00	6.46
成都祥云国际	272,762,332.53	0.00	6.61
成都中粮鸿云	163,699,022.35	0.00	7.94
成都中粮锦云	140,020,564.90	0.00	7.49
成都香颂丽都	49,327,527.55	0.00	7.38
成都祥云里	35,122,438.36	26,072,730.44	7.80
成都御岭湾	94,052,008.78	0.00	6.54
重庆中粮鸿云	12,530,094.62	12,530,094.62	8.00
长沙北纬 28 度	154,972,385.44	6,917,112.09	4.79
南京中粮鸿云坊	330,541,454.35	9,335,851.97	4.99
南京中粮祥云	58,912,694.47	13,946,006.31	6.77

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%
南京中粮悦天地	49,356,723.58	7,219,988.91	6.77
杭州方圆府	26,190,892.33	0.00	6.81
烟台中粮朗云	2,918,590.28	0.00	6.05
上海南桥半岛	123,800,113.53	2,879,473.76	4.42
深圳一品澜山	122,068,750.39	0.00	7.42
深圳天悦壹号	283,914,636.43	92,625,611.71	4.57
深圳云景国际	555,765,136.42	124,633,228.21	5.14
深圳祥云国际	447,300,550.02	109,587,611.13	5.99
深圳 69 区创芯公园	64,756,060.23	47,568,720.72	4.82
深圳市宝安 25 区城市更新	57,690,074.09	40,328,442.86	4.49
苏州中粮祥云国际	115,751,652.20	48,758,171.39	5.61
太仓悦祥项目	5,587,417.94	5,587,417.94	4.88
天津南开大悦城写字楼	106,134,369.35	0.00	2.67
海南中粮·红塘悦海	23,341,393.94	7,766,530.53	3.40
成都大悦城商铺、写字楼	2,327,133.34	0.00	0.00
上海静安大悦城二期	874,193,953.63	155,065,262.09	6.13
杭州大悦城	128,412,741.55	5,920,358.25	4.46
上海前滩壹号	9,512,514.64	7,265,061.44	4.27
青岛大悦城一期	276,796.58	276,796.58	4.35
合 计	7,428,546,754.92	807,390,105.66	—

(3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
深圳福安景山花园 A-B 幢车位	1994 年 12 月	408,180.06	0.00	408,180.06	0.00	0.00
深圳中粮锦云	2012 年 12 月	6,088,361.77	0.00	4,548,914.51	1,539,447.26	0.00
深圳中粮凤凰里	2016 年 11 月	526,949,235.84	-2,269,287.15	357,975,731.10	166,704,217.59	0.00
深圳一品澜山	2014 年 6 月	289,870,058.73	0.00	43,314,103.79	246,555,954.94	0.00
深圳云景国际	2016 年 12 月 2017 年 7 月	673,942,661.91	2,179,226,661.58	2,077,543,133.88	775,626,189.61	0.00
长沙北纬 28 度	2010 年 12 月 2011 年 12 月 2013 年 12 月 2015 年 7 月	275,699,866.64	-19,446,118.03	121,793,097.63	134,460,650.98	0.00

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
上海翡翠	2010 年 12 月 2011 年 11 月 2012 年 12 月 2013 年 12 月 2014 年 7 月 2014 年 12 月 2015 年 12 月	133,305,358.31	0.00	48,559,784.20	84,745,574.11	0.00
上海南桥半岛	2014 年 11 月 2014 年 12 月	88,301,890.74	659,156.00	3,515,166.49	85,445,880.25	0.00
成都御岭湾	2011 年 12 月 2013 年 12 月	359,815,707.48	331,616,333.85	190,355,318.95	501,076,722.38	0.00
成都祥云国际	2011 年 1 月 2012 年 12 月 2015 年 4 月	283,409,525.24	-8,416,833.40	184,492,210.34	90,500,481.50	6,050,900.24
成都香榭丽都	2012 年 9 月	19,600,131.66	749,563.48	11,143,921.46	9,205,773.68	0.00
成都香颂丽都	2015 年 6 月	182,309,838.03	2,075,823.23	45,521,152.91	138,864,508.35	30,659,103.10
成都中粮锦云	2015 年 12 月	879,888,024.02	-6,634,432.99	60,791,738.65	812,461,852.38	0.00
成都中粮鸿云	2016 年 12 月	2,386,838,215.08	-60,764,060.01	1,716,555,725.38	609,518,429.69	0.00
杭州云涛名苑	2013 年 6 月	62,808,109.68	1,066,312.55	63,874,422.23	0.00	0.00
杭州方圆府	2014 年 9 月	153,057,753.57	9,062,737.72	151,306,726.01	10,813,765.28	3,208,073.27
南京彩云居	2012 年 11 月	910,740.80	0.00	383,172.76	527,568.04	0.00
南京鸿云坊	2016 年 7 月 2017 年 12 月	122,199,307.00	1,746,123,190.24	1,375,201,157.44	493,121,339.80	0.00
北京祥云国际	2011 年 5 月 2013 年 8 月 2013 年 10 月 2014 年 9 月 2014 年 10 月 2015 年 9 月	586,425,672.05	0.00	384,250,963.09	202,174,708.96	0.00
北京长阳半岛	2011 年 12 月 2013 年 1 月 2013 年 5 月 2013 年 6 月 2013 年 10 月 2013 年 12 月 2014 年 5 月 2015 年 10 月 2016 年 6 月	434,616,009.26	-52,453,794.99	117,180,226.83	264,981,987.44	0.00
中粮瑞府	2016 年 5 月 2017 年 6 月 2017 年 9 月	1,224,169,303.40	1,471,561,822.51	430,440,741.93	2,265,290,383.98	0.00
中粮祥云壹品	2017 年 9 月	0.00	499,899,280.73	355,282,760.50	144,616,520.23	0.00
天津中粮大道 (E 区)	2015 年 8 月	65,634,535.54	566,612.80	8,712,335.86	57,488,812.48	0.00
沈阳隆玺壹号	2013 年 7 月 2013 年 9 月 2013 年 11 月 2014 年 9 月 2015 年 10 月 2016 年 12 月 2017 年 1 月	689,694,636.59	585,476,335.06	1,142,019,731.67	133,151,239.98	6,565,812.33

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
烟台中粮朗云	2016 年 11 月	144,494,132.41	19,388,778.31	89,605,856.86	74,277,053.86	0.00
龙溪悦墅	2015 年 11 月	505,525,050.51	0.00	471,789,609.20	33,735,441.31	0.00
海景壹号	2012 年 12 月	69,006,703.87	0.00	47,667,649.76	21,339,054.11	0.00
天津南开大悦城写字楼	2016 年 4 月	1,057,185,657.67	0.00	513,003,400.85	544,182,256.82	0.00
杭州大悦城	2017 年 4 月	0.00	602,537,588.03	602,537,588.03	0.00	0.00
上海静安大悦城-天悦壹号	2016 年 12 月 2017 年 7 月	2,871,789,964.61	225,769,434.20	1,998,183,352.46	1,099,376,046.35	0.00
成都大悦城商铺、写字楼	2016 年 8 月	280,934,239.97	0.00	55,564,882.93	225,369,357.04	21,728,325.53
海南中粮·红塘悦海	2017 年 11 月	0.00	829,779,645.34	496,112,265.41	333,667,379.93	0.00
合 计	—	14,374,878,872.44	8,355,574,749.06	13,169,635,023.17	9,560,818,598.33	68,212,214.47

(4) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计（或实际）竣工时间	项目预计总投资额（万元）	年初余额	年末余额
沈阳隆玺壹号	2014 年 3 月	2019 年 12 月	877,470.00	1,718,569,649.98	1,049,376,404.78
天津中粮大道（D 区）	2010 年 7 月	2018 年 10 月	1,630,367.92	1,794,891,004.72	2,057,823,646.83
北京中粮瑞府二期	2014 年 5 月	2018 年 6 月	440,883.00	1,774,272,648.83	509,839,497.33
北京长阳半岛五号地二期	2010 年 7 月	2018 年 5 月	1,296,556.65	33,300,929.10	64,232,087.33
北京祥云国际（A10 别墅）	2009 年 6 月	2017 年 9 月	860,766.60	392,484,543.42	0.00
成都祥云里	2016 年 5 月	2018 年 8 月	73,201.00	429,437,994.18	584,469,903.94
成都御岭湾三至五期	2008 年 12 月	2018 年 9 月	252,352.00	500,518,636.69	193,461,325.36
重庆中粮鸿云	2017 年 8 月	2019 年 6 月	99,832.63	0.00	542,034,150.25
长沙北纬 28 度五-八期	2015 年 10 月	2019 年-2021 年	450,516.61	395,528,779.59	588,610,057.54
南京中粮鸿云坊	2014 年 4 月	2018 年 6 月	467,558.00	1,776,517,149.70	318,515,439.93
南京中粮祥云	2016 年 4 月	2019 年 9 月	264,540.38	1,481,506,063.62	890,939,097.42
南京中粮悦天地	2017 年 9 月	2019 年 12 月	266,471.00	0.00	799,991,893.10
南京颐和南园四期联排	2010 年 7 月	2018 年 12 月	170,449.76	17,691,445.39	17,691,445.39
上海南桥半岛三期	2012 年 3 月	2018 年 12 月	147,518.00	438,418,195.02	615,357,009.25
深圳云景国际 08 地块	2015 年 4 月	2018 年 12 月	660,968.00	3,699,581,461.39	2,097,883,180.98
深圳天悦壹号	2013 年 11 月	2018 年 11 月	390,398.09	1,840,260,176.20	2,322,732,775.24
深圳 69 区创芯公园	2016 年 12 月	2019 年 1 月	267,826.00	55,134,266.39	836,383,298.27
深圳祥云国际	2015 年 4 月	2019 年 8 月	542,643.00	2,190,769,311.50	2,943,211,271.74
深圳市宝安 25 区城市更新	2016 年 10 月	—	581,402.00	552,780,748.57	899,319,251.68
苏州中粮祥云国际	2016 年 1 月	2019 年 10 月	311,566.00	1,831,029,579.58	2,030,942,356.25
深圳万宝项目	未开工	暂未确定	暂未确定	4,020,679.96	4,020,679.96
天津北辰区天重项目	2018 年 6 月	2020 年 1 月	638,966.00	0.00	3,724,800,387.00
武侯 157 项目	2019 年 1 月	2021 年 12 月	暂未确定	0.00	1,900,054,413.84
南京三金祥云	2018 年 8 月	2020 年 9 月	暂未确定	0.00	638,783,606.22

项目名称	开工时间	预计（或实际） 竣工时间	项目预计 总投资额 （万元）	年初余额	年末余额
太仓悦祥项目	2018 年 1 月	2019 年 1 月	暂未确定	0.00	363,202,325.03
沈阳保利堂悦	2018 年 3 月	2020 年 6 月	177,367.55	0.00	784,503,137.00
海南中粮·红塘悦海	2017 年 5 月	2018 年 10 月	131,264.00	1,175,439,322.63	651,792,952.37
成都一级土地开发	2005 年 7 月	—	190,000.00	158,171,722.56	200,269,842.75
上海静安大悦城二期北	2016 年 2 月 2017 年 12 月	2020 年 12 月	682,254.00	4,565,545,360.00	4,578,083,872.47
杭州大悦城-公寓/商铺/写字楼	2016 年 7 月	2019 年 8 月	455,997.00	2,262,424,574.33	1,837,999,413.53
前滩中粮海景壹号	2016 年 5 月	2018 年 10 月	186,607.55	1,575,448,852.39	1,703,280,031.80
中粮·置地广场（注 1）	2016 年 5 月	2018 年 7 月	283,876.99	1,236,148,156.55	0.00
亚龙湾一级土地开发	2008 年 4 月	—	—	38,798,442.27	35,120,140.27
青岛大悦城项目一期	2018 年 6 月	2020 年 2 月	85,000.00	0.00	1,349,346,742.18
卓远 589 待开发地块（注 2）	—	—	—	28,810,555.61	28,810,555.61
成都酒城项目（注 2）	—	—	70,000.00	12,954,930.43	285,078,110.49
重庆中央公园项目（注 2）	—	—	—	0.00	1,834,948,500.00
合计	—	—	—	31,980,455,180.60	39,282,908,803.13

注 1：中粮·置地广场系本公司附属公司北京昆庭资产管理有限公司（以下简称“北京昆庭”）开发的项目，本年持有意图发生改变，由存货转入投资性房地产。

注 2：卓远 589 待开发地块、成都酒城项目和重庆中央公园项目均处于待开发阶段，未确定开发时间及总投资金额。

（5）出租开发产品明细

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

（6）存货跌价准备变动情况

项目	年初余额	本年计提数	本年减少数			年末余额
			转回数	转销数	其他	
沈阳隆玺壹号	23,042,617.62	0.00	0.00	16,476,805.29	0.00	6,565,812.33
成都祥云国际	44,250,824.00	11,110,774.35	2,775,038.32	46,535,659.79	0.00	6,050,900.24
杭州云涛名苑	17,278,561.96	0.00	0.00	17,278,561.96	0.00	0.00
杭州方圆府	36,805,422.86	653,160.84	0.00	34,250,510.43	0.00	3,208,073.27
成都香颂丽都	0.00	30,659,103.10	0.00	0.00	0.00	30,659,103.10
成都大悦城	0.00	21,728,325.53	0.00	0.00	0.00	21,728,325.53

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	
低值易耗品	4,721.79	0.00	0.00	0.00	0.00	4,721.79
其他存货（注 1）	2,934,803.16	6,157,991.43	0.00	2,558,426.20	0.00	6,534,368.39
合计	124,316,951.39	70,309,355.25	2,775,038.32	117,099,963.67	0.00	74,751,304.65

注 1：其他存货主要为中粮食品金帝（深圳）有限公司巧克力等产品。

（7）存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
杭州方圆府、杭州云涛名苑、沈阳隆玺壹号	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	销售转出
成都香颂丽都	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—
成都祥云国际	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	商品房的市场价格上升	销售转出
成都大悦城	因规划调整，导致其存货可变现净值低于存货成本。	—	—

（8）年末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、50。

8、持有待售资产

项 目	年末账面价值	公允价值	预计出售费用	出售原因、方式	预计出售时间	所属分部
持有待售的处置组——中粮北京酒店中的资产	1,742,303,805.97	—	—	公开挂牌	—	酒店
其中：货币资金	724,003,215.12	—	—	—	—	酒店
应收账款	2,271,893.31	—	—	—	—	酒店
其他应收款	1,135,162.89	—	—	—	—	酒店
存货	1,285,867.07	—	—	—	—	酒店
其他流动资产	594,249.16	—	—	—	—	酒店
固定资产	895,845,705.65	—	—	—	—	酒店
无形资产	108,251,939.05	—	—	—	—	酒店
长期待摊费	6,366,017.40	—	—	—	—	酒店
预付账款	2,549,756.32	—	—	—	—	酒店

项 目	年末账面价值	公允价值	预计出售 费用	出售原因、 方式	预计出售 时间	所属分部
合计	1,742,303,805.97	—	—	—	—	—

注：2017 年 10 月 31 日，本公司附属公司利港企业有限公司、COFCO(BVI)No.17 Limited（分别持有中粮酒店（北京）有限公司 65%、35%股权，以下简称“中粮北京酒店”）委托北京金羊泰和投资咨询有限公司提出申请，将其共同持有的中粮北京酒店 100%股权公开挂牌转让，由上海联合产权交易所在其网站及相关媒体上公开发布产权转让信息并组织实施，于 2017 年 12 月 8 日已确认由天府基金管理有限责任公司以 13.60 亿元人民币购买中粮北京酒店 100%股权。截至 2017 年 12 月 31 日，尚未交割完毕，本公司将其划分为持有待售的处置组。

9、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
增值税	905,601,760.47	301,820,940.67
营业税	142,919,469.02	312,757,424.01
企业所得税	480,600,728.28	312,296,560.22
城市维护建设税	36,486,796.68	37,875,459.21
教育费附加	18,398,506.16	16,722,454.39
地方教育费附加	11,218,789.87	11,451,931.65
土地增值税	514,563,711.68	440,225,399.79
房产税	154,536.40	62,933.59
土地使用税	522,192.58	0.00
其他	6,798,952.76	7,918,061.47
合 计	2,117,265,443.90	1,441,131,165.00

10、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售权益工具	36,237,644.01	0.00	36,237,644.01	36,237,644.01	0.00	36,237,644.01
其中：按成本计量-上海中城联盟投资管理公司	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
按成本计量-海南南山文化旅游开发有限公司	509,674.01	0.00	509,674.01	509,674.01	0.00	509,674.01
合 计	36,237,644.01	0.00	36,237,644.01	36,237,644.01	0.00	36,237,644.01

(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	2,400,000.00
北京恒乐置业有限公司	547,970.00	0.00	0.00	547,970.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.18	0.00
海南南山文化旅游开发有限公司	509,674.01	0.00	0.00	509,674.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	84,567.44
合 计	36,237,644.01	0.00	0.00	36,237,644.01	0.00	0.00	0.00	0.00	—	2,484,567.44

11、长期应收款

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

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

12、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

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	172,745,465.63	0.00	0.00	-805,228.36	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	245,435,641.85	0.00	0.00	23,470,357.70	0.00	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司	780,882,430.32	0.00	0.00	-41,567,458.35	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	393,523,672.37	44,732,100.00	0.00	-52,826,930.75	0.00	0.00
杭州良悦置业有限公司	0.00	25,000,000.00	0.00	-8,131,384.73	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	239,609,966.98	0.00	0.00	-7,067,280.28	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	-372.84	0.00	0.00	372.84	0.00	0.00
成都鹏鼎置业有限责任公司	0.00	100,000,000.00	0.00	-20,580,311.07	0.00	0.00
合营企业小计	1,832,196,804.31	169,732,100.00	0.00	-107,507,863.00	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	160,657,394.70	0.00	0.00	8,389,854.21	0.00	0.00
北京星华智本投资有限公司	31,937,708.30	0.00	0.00	-5,621,516.59	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	19,067,026.70	500,000,000.00	0.00	-21,360,248.89	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	98,000,000.00	0.00	-2,134,963.02	0.00	0.00
南京嘉阳房地产开发有限公司	0.00	20,000,000.00	0.00	-2,501,515.01	0.00	0.00
苏州工业园区悦金房地产有限公司	0.00	150,000,000.00	0.00	-3,770,843.29	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,550.90	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	525,000,000.00	0.00	-9,803,033.84	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	57,674,000.00	0.00	-2,851,798.13	0.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	4,194,817.60	0.00	0.00	-1,406,406.53	0.00	0.00
海南电影公社动画村有限公司	0.00	35,000,000.00	0.00	-687,051.61	0.00	0.00
联营企业小计	215,856,947.30	1,385,674,000.00	0.00	-41,745,971.80	0.00	0.00
合计	2,048,053,751.61	1,555,406,100.00	0.00	-149,253,834.80	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		

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	171,940,237.27	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	268,905,999.55	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	739,314,971.97	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	0.00	385,428,841.62	0.00
杭州良悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	16,868,615.27	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	0.00	232,542,686.70	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成都鹏鼎置业有限责任公司	0.00	0.00	0.00	79,419,688.93	0.00
合营企业小计	0.00	0.00	0.00	1,894,421,041.31	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	169,047,248.91	0.00
北京星华智本投资有限公司	0.00	0.00	0.00	26,316,191.71	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	497,706,777.81	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	95,865,036.98	0.00
南京嘉阳房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	17,498,484.99	0.00
苏州工业园区悦金房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	146,229,156.71	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,550.90	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	515,196,966.16	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	54,822,201.87	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	0.00	0.00	0.00	2,788,411.07	0.00
海南电影公社动画村有限公司	0.00	0.00	0.00	34,312,948.39	0.00
联营企业小计	0.00	0.00	0.00	1,559,784,975.50	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	3,454,206,016.81	0.00

13、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	25,294,779,055.86	5,827,256,776.79	1,810,930,227.81	32,932,966,060.46
2、本年增加金额	2,365,179,057.33	305,725,297.80	2,659,748,265.66	5,330,652,620.79
（1）外购	28,245,328.01	816,485.16	757,000,283.96	786,062,097.13
（2）存货\固定资产\在建工程	554,674,447.39	166,064,758.64	1,496,466,361.50	2,217,205,567.53

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
转入\无形资产转入				
（3）企业合并增加	1,559,131,879.77	138,844,054.00	0.00	1,697,975,933.77
（4）其他增加	223,127,402.16	0.00	406,281,620.20	629,409,022.36
3、本年减少金额	1,407,049,713.25	0.00	395,316,910.06	1,802,366,623.31
（1）处置	443,093,046.83	0.00	0.00	443,093,046.83
（2）其他减少	963,956,666.42	0.00	395,316,910.06	1,359,273,576.48
4、年末余额	26,252,908,399.94	6,132,982,074.59	4,075,361,583.41	36,461,252,057.94
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额	4,398,588,493.65	698,500,427.23	0.00	5,097,088,920.88
2、本年增加金额	1,103,171,775.28	178,277,446.76	0.00	1,281,449,222.04
（1）计提或摊销	846,819,961.75	120,142,780.57	0.00	966,962,742.32
（2）其他增加	256,351,813.53	58,134,666.19	0.00	314,486,479.72
3、本年减少金额	147,938,727.95	0.00	0.00	147,938,727.95
（1）处置	57,064,289.60	0.00	0.00	57,064,289.60
（2）其他减少	90,874,438.35	0.00	0.00	90,874,438.35
4、年末余额	5,353,821,540.98	876,777,873.99	0.00	6,230,599,414.97
三、减值准备				
1、年初余额	32,246,694.53	0.00	0.00	32,246,694.53
2、本年增加金额	57,024,692.60	0.00	0.00	57,024,692.60
（1）计提或摊销	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）本年新增	57,024,692.60	0.00	0.00	57,024,692.60
3、本年减少金额	2,136,306.19	0.00	0.00	2,136,306.19
（1）处置	2,136,306.19	0.00	0.00	2,136,306.19
4、年末余额	87,135,080.94	0.00	0.00	87,135,080.94
四、账面价值				
1、年末账面价值	20,811,951,778.02	5,256,204,200.60	4,075,361,583.41	30,143,517,562.03
2、年初账面价值	20,863,943,867.68	5,128,756,349.56	1,810,930,227.81	27,803,630,445.05

注 1：本公司投资性房地产是按成本模式计量。

注 2：本年新增的累计折旧指本年除新购、自建以外增加投资性房地产转入的累计折旧额。

注 3：本年减少的累计折旧共计 147,938,727.95 元，其中处置减少累计折旧 57,064,289.60 元。

注 4：本年投资性房地产计提的折旧 966,962,742.32 元。

注 5：年末投资性房地产所有权或使用权受限情况详见附注六、50。

注 6：截至 2017 年 12 月 31 日，投资性房地产中未办理产权证明的原值为 222,275.16 万元，净值为 182,264.46 万元，分别占投资性房地产本年年末账面原值比例为 6.10%，账面价值比例 6.05%。

14、固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	酒店业家具	房屋装修	办公设备及其他	合 计
一、账面原值							
1、年初余额	5,901,562,976.50	1,125,982,611.69	156,489,269.77	306,374,496.71	16,894,705.73	437,107,391.77	7,944,411,452.17
2、本年增加金额	8,897,209.78	16,888,616.02	5,176,985.01	3,808,867.32	6,971,094.61	21,133,605.73	62,876,378.47
（1）购置	0.00	16,888,616.02	4,745,525.01	3,808,867.32	6,971,094.61	20,407,524.08	52,821,627.04
（2）存货转入	408,180.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	408,180.06
（3）企业合并增加	0.00	0.00	431,460.00	0.00	0.00	726,081.65	1,157,541.65
（4）其他增加	8,489,029.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,489,029.72
3、本年减少金额	1,667,284,331.69	559,589,191.88	29,271,417.96	102,024,031.78	2,621,649.04	40,531,848.55	2,401,322,470.90
（1）处置或报废	1,287,531,436.92	559,589,191.88	29,271,417.96	102,024,031.78	2,621,649.04	40,531,848.55	2,021,569,576.13
（2）转入投资性房地产	379,752,894.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	379,752,894.77
4、年末余额	4,243,175,854.59	583,282,035.83	132,394,836.82	208,159,332.25	21,244,151.30	417,709,148.95	5,605,965,359.74
二、累计折旧							
1、年初余额	1,042,263,422.81	712,782,772.31	122,892,601.08	240,887,658.93	15,762,801.14	351,158,973.48	2,485,748,229.75
2、本年增加金额	281,194,382.73	37,861,939.33	9,543,296.56	13,971,232.49	4,036,800.67	23,592,915.19	370,200,566.97
（1）计提	281,194,382.73	37,861,939.33	9,406,906.59	13,971,232.49	4,036,800.67	23,008,595.76	369,479,857.57
（2）新增	0.00	0.00	136,389.97	0.00	0.00	584,319.43	720,709.40
3、本年减少金额	494,341,883.05	381,899,091.47	23,402,150.50	74,565,658.68	1,636,658.02	33,531,481.52	1,009,376,923.24
（1）处置或报废	440,527,373.03	381,899,091.47	23,402,150.50	74,565,658.68	1,636,658.02	33,531,481.52	955,562,413.22
（2）转入投资性房地产	53,814,510.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53,814,510.02
4、年末余额	829,115,922.49	368,745,620.17	109,033,747.14	180,293,232.74	18,162,943.79	341,220,407.15	1,846,571,873.48
三、减值准备							
1、年初余额	0.00	2,330,981.45	17,382.16	0.00	0.00	61,385.05	2,409,748.66
2、本年增加金额	0.00	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	0.00
3、本年减少金额	0.00	1,243,936.26	17,382.16	0.00	0.00	61,385.05	1,322,703.47
（1）处置或报废	0.00	1,243,936.26	0.00	0.00	0.00	0.00	1,243,936.26
（2）转入投资性房地产	0.00	0.00	17,382.16	0.00	0.00	61,385.05	78,767.21
4、年末余额	0.00	1,087,045.19	0.00	0.00	0.00	0.00	1,087,045.19
四、账面价值							
1、年末账面价值	3,414,059,932.10	213,449,370.47	23,361,089.68	27,866,099.51	3,081,207.51	76,488,741.80	3,758,306,441.07
2、年初账面价值	4,859,299,553.69	410,868,857.93	33,579,286.53	65,486,837.78	1,131,904.59	85,887,033.24	5,456,253,473.76

注 1：本年新增的累计折旧指本年除新购、自建以外增加固定资产转入的累计折旧额。

注 2：本年计提折旧额为 369,479,857.57 元。

注 3：年末无暂时闲置的固定资产。

注 4：年末无通过融资租赁租入的固定资产。

注 5：年末无通过经营租赁租出的固定资产。

注 6：年末持有待售的固定资产见附注六、8。

注 7：年末固定资产所有权或使用权受限情况详见附注六、50。

注 8：截至 2017 年 12 月 31 日，固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为 33,515.15 万元，净值 23,253.21 万元，分别占固定资产年末账面原值比例 5.98%，账面价值比例 6.19%。

15、在建工程

(1) 在建工程情况

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
金帝项目生产设备	1,357,061.54	1,357,061.54	0.00	1,357,061.54	1,357,061.54	0.00
大景区	0.00	0.00	0.00	77,836.26	0.00	77,836.26
二期休闲外交项目	1,192,936.64	0.00	1,192,936.64	1,409,387.00	0.00	1,409,387.00
二期污水处理厂	3,050,427.34	0.00	3,050,427.34	893,524.69	0.00	893,524.69
西单酒店改造项目	7,063,485.45	0.00	7,063,485.45	0.00	0.00	0.00
合 计	12,663,910.97	1,357,061.54	11,306,849.43	3,737,809.49	1,357,061.54	2,380,747.95

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数 (万元)	年初余额	本年增加 金额	本年其他减 少金额	年末余额	减值准备	账面价值
金帝项目生产设备	—	1,357,061.54	0.00	0.00	1,357,061.54	1,357,061.54	0.00
大景区	70,972.00	77,836.26	5,199,832.96	5,277,669.22	0.00	0.00	0.00
二期休闲外交项目	0.00	1,409,387.00	91,258.53	307,708.89	1,192,936.64	0.00	1,192,936.64
二期污水处理厂	0.00	893,524.69	2,156,902.65	0.00	3,050,427.34	0.00	3,050,427.34
西单酒店改造项目	9,617.00	0.00	69,424,990.34	62,361,504.89	7,063,485.45	0.00	7,063,485.45
加建车库工程(北停车场)	880.00	0.00	3,373,953.14	3,373,953.14	0.00	0.00	0.00
零星工程	0.00	0.00	75,000.00	75,000.00	0.00	0.00	0.00
合 计	—	3,737,809.49	80,321,937.62	71,395,836.14	12,663,910.97	1,357,061.54	11,306,849.43

(续)

工程名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程 进度	利息资本化累 计金额	其中：本年利息资 本化金额	本年利息资本 化率(%)	资金来源
金帝项目生产设备	—	—	—	—	—	自筹
大景区	77.46	100.00	100,000.00	—	1.20	自筹、借款
二期休闲外交项目	—	—	—	—	—	自筹
二期污水处理厂	—	—	—	—	—	自筹
西单酒店改造项目	72.19	72.19	—	—	—	自筹
加建车库工程（北 停车场）	38.34	38.34	—	—	—	自筹
零星工程	—	—	—	—	—	自筹
合 计	—	—	100,000.00	—	—	—

16、固定资产清理

项 目	年末余额	年初余额
固定资产清理	69,533.55	0.00

17、无形资产

项 目	土地使用权	管理软件	其他	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	1,334,656,356.17	91,055,923.47	8,605,860.96	1,434,318,140.60
2、本年增加金额	1,483,840.76	21,831,044.18	27,888.11	23,342,773.05
（1）购置	0.00	21,256,151.03	27,888.11	21,284,039.14
（2）企业合并增加	0.00	560,750.00	0.00	560,750.00
（3）其他增加	1,483,840.76	14,143.15	0.00	1,497,983.91
3、本年减少金额	439,934,511.17	4,161,229.09	97,137.03	444,192,877.29
（1）处置	8,415,520.28	331,179.00	0.00	8,746,699.28
（2）转入投资性房地产	166,064,758.64	0.00	0.00	166,064,758.64
（3）其他减少（注 1）	265,454,232.25	3,830,050.09	97,137.03	269,381,419.37
4、年末余额	896,205,685.76	108,725,738.56	8,536,612.04	1,013,468,036.36
二、累计摊销				
1、年初余额	348,313,570.05	30,978,947.95	2,564,298.33	381,856,816.33
2、本年增加金额	28,607,277.79	17,262,007.64	271,277.73	46,140,563.16
（1）计提	27,630,495.74	16,717,389.09	271,277.73	44,619,162.56
（2）其他增加	976,782.05	544,618.55	0.00	1,521,400.60
3、本年减少金额	156,862,745.57	2,495,289.72	7,928.31	159,365,963.60
（1）处置	26,703,096.45	204,036.69	0.00	26,907,133.14

项 目	土地使用权	管理软件	其他	合 计
(2) 转入投资性房地产	28,030,376.86	0.00	0.00	28,030,376.86
(3) 其他减少	102,129,272.26	2,291,253.03	7,928.31	104,428,453.60
4、年末余额	220,058,102.27	45,745,665.87	2,827,647.75	268,631,415.89
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	676,147,583.49	62,980,072.69	5,708,964.29	744,836,620.47
2、年初账面价值	986,342,786.12	60,076,975.52	6,041,562.63	1,052,461,324.27

注 1：：无形资产本年减少中的其他减少主要系本年处置南昌凯莱大饭店有限公司（以下简称“南昌凯莱饭店”）、苏州凯莱大酒店有限公司（以下简称“苏州凯莱饭店”）、北京凯莱物业管理有限公司（以下简称“北京凯莱物管”）及将中粮北京酒店划分为持有待售资产引起的。

注 2：本年无形资产摊销额为 46,140,563.16 元。

注 3：年末无形资产所有权或使用权受限情况详见附注六、50。

18、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
上海悦耀置业发展有限公司	68,745,554.54	0.00	0.00	68,745,554.54
投资物业	184,297,000.00	0.00	0.00	184,297,000.00
合 计	414,016,598.34	0.00	0.00	414,016,598.34

(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	0.00	13,914,186.80	0.00	13,914,186.80
合 计	13,340,375.78	13,914,186.80	0.00	27,254,562.58

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

根据评估结果，上海加来房地产开发有限公司商誉减值 13,914,186.80 元，其他资产组形成的商誉未发生减值。本公司将形成商誉的其划分为一个资产组。商誉的可收回金额按照相关资产组的预计未来现金流量的现值确定，管理层根据最近期的财务预算假设编制相关资产组未来对应年份（“预测期”）的现金流量预测，计算可收回金额所用的折现率根据不同资产组分别设定。本公司预计未来现金流量的主要假设：房地产业务收入预测按管理层预计的各年销售收入确定，租赁业务收入预测按目前合同租金确定，并推算以后年度收入；成本费用预测以本公司历史成本数据及历史经验为基础合理推算确定；房地产业务预测期时间按照项目未来可销售年限确定，不动产租赁业务预测期时间按照租金可流入年限确定；根据反映相关资产组风险的特定风险的税后利率确定折现率，其折现率为 10.96%。

19、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
装修改造费	19,053,544.59	15,532,217.54	9,212,758.81	14,266,526.79	11,106,476.53
大小龙潭湖使用权	2,598,681.92	22,121.36	1,149,351.23	0.00	1,471,452.05
会展中心天然气管道	172,614.61	0.00	76,717.61	0.00	95,897.00
租赁资产改良支出	1,887,311.15	0.00	627,311.15	0.00	1,260,000.00
市政公共设施投资	6,361,622.35	0.00	168,892.63	0.00	6,192,729.72
儿童街区	1,327,857.14	0.00	1,327,857.14	0.00	0.00
室内定位系统布线工程款	146,446.40	0.00	36,611.60	0.00	109,834.80
招商租赁佣金	2,079,783.47	22,180.88	1,249,628.63	0.00	852,335.72
IT 机房设备及安装	0.00	51,642.95	15,062.53	0.00	36,580.42
出租资产维修、装饰工程	1,689,940.98	0.00	611,112.04	0.00	1,078,828.94
回迁房地下人防使用费	4,242,203.58	0.00	243,570.00	0.00	3,998,633.58

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
租入固定资产装修费	7,406,788.34	167,644.30	2,395,100.34	0.00	5,179,332.30
变电站	0.00	11,354,026.33	315,389.62	0.00	11,038,636.71
其他	230,832.61	1,141,952.92	475,683.83	63,724.50	833,377.20
合计	47,197,627.14	28,291,786.28	17,905,047.16	14,330,251.29	43,254,114.97

20、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	288,988,423.44	72,245,155.88	77,493,232.55	19,300,284.91
计提未缴纳的土地增值税	1,840,395,844.60	460,098,961.14	546,180,610.22	136,545,152.56
超过税前扣除限额的未支付工程款	526,538,248.98	131,634,562.26	558,634,684.25	139,658,671.06
可抵扣亏损	867,984,587.50	216,996,146.87	708,921,533.81	177,230,383.45
内部交易未实现利润	1,430,496,652.91	357,624,163.23	1,210,104,926.80	302,526,231.70
折旧年限差异	25,800,915.15	6,450,228.79	0.00	0.00
预提项目	109,725,031.76	27,431,257.93	52,230,881.32	13,057,720.33
其他	37,867,794.54	9,466,948.63	48,496,702.69	12,124,175.67
合 计	5,127,797,498.88	1,281,947,424.73	3,202,062,571.64	800,442,619.68

(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
股息税（注 1）	1,478,181,549.46	147,818,154.95	476,788,927.60	47,678,892.76
非同一控制下企业合并评估增值	2,954,889,969.96	738,722,492.49	2,599,468,067.44	649,867,016.86
利息资本化	132,197,380.04	33,049,345.01	156,378,949.64	39,094,737.41
其他	116,450,129.94	24,354,368.49	127,431,733.70	26,166,333.11
合 计	4,681,719,029.40	943,944,360.94	3,360,067,678.38	762,806,980.14

注 1：根据《国家税务总局关于中国居民企业向境外 H 股非居民企业股东派发股息代扣代缴企业所得税有关问题的通知》（国税函[2008]897 号）：中国居民企业向境外 H 股非居民企业股东派发 2008 年及以后年度股息时，统一按 10% 的税率代扣代缴企业所得税。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异：		
计提的资产减值准备	239,004,017.48	277,439,243.78
土地增值税	327,026,235.88	650,402,705.18
超过税前扣除限额的未支付工程款	0.00	29,295,285.97
可抵扣亏损	4,258,049,927.64	3,716,747,582.87
预计负债	0.00	34,934,481.12
合 计	4,824,080,181.00	4,708,819,298.92

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额
2017 年	0.00	460,127,297.98
2018 年	593,081,476.71	664,076,718.67
2019 年	845,038,866.80	955,988,598.08
2020 年	736,103,779.65	731,922,821.47
2021 年	641,422,013.10	714,367,521.77
2022 年	1,248,576,783.41	0.00
无限期（注 2）	193,827,007.97	190,264,624.90
合 计	4,258,049,927.64	3,716,747,582.87

注 2：截至 2017 年 12 月 31 日，本公司于香港产生的未确认递延所得税资产的可抵扣亏损为 193,827,007.97 元。由于无法确认企业未来期间将会有足够的应纳税所得额，因此未确认递延所得税资产，且此税项可无限期结转。

21、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	1,397,145,000.00	1,244,145,000.00
其他	1,016,515.08	0.00
合 计	1,398,161,515.08	1,244,145,000.00

22、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款（注 1）	325,330,512.14	0.00
保证借款（注 2）	512,460,498.14	0.00
信用借款	4,625,000,000.00	6,247,850,000.00

项 目	年末余额	年初余额
合 计	5,462,791,010.28	6,247,850,000.00

注 1、2017 年 4 月 15 日，本公司附属公司西安秦汉唐国际广场管理有限公司（以下简称“西安秦汉唐”）与东亚银行（中国）有限公司西安分行签订 12 个月贷款合同，贷款金额为 34,200.00 万元，抵押物为房屋建筑物及土地使用权；同时西安万业房地产开发有限公司、任晓辉（西安万业房地产开发有限公司和西安秦汉唐法定代表人）提供保证担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 32,533.05 万元。

注 2、2017 年 7 月 6 日，本公司附属公司 Bapton Company Limited 与 The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited 签订 12 个月贷款合同，贷款金额为 10,060.00 万美元，由大悦城地产提供担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 51,246.05 万元人民币。

（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。

23、应付账款

（1）应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
地价	1,130,753,354.08	757,390,016.74
工程款	6,342,695,438.89	7,874,205,350.91
工程保证金	238,300,927.74	163,335,376.77
销售佣金、广告费等	415,257,305.85	293,891,300.83
物业服务费	124,108,102.81	50,293,844.91
其他	221,201,877.04	260,320,583.95
合 计	8,472,317,006.41	9,399,436,474.11

注：其他主要包括设计费、咨询费、勘察设计检测费、推广费、设备款等

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
上海市闸北区旧区改造动迁总指挥北站街道分指挥部	727,238,421.53	尚未结算
中建三局集团有限公司	415,556,113.45	尚未结算
沈阳远大铝业工程有限公司	25,012,206.18	尚未结算
中建三局第三建设工程有限责任公司	24,151,282.34	尚未结算
北京雅林士博建筑工程有限公司	21,473,178.63	尚未结算
中国第二十二冶金建设公司	21,416,154.81	尚未结算
中国建筑第八工程局有限公司	20,004,934.83	尚未结算
合 计	1,254,852,291.77	—

24、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
深圳中粮凤凰里	487,984,852.33	1,004,268,420.68
沈阳隆玺壹号	242,543,888.31	193,321,880.25
深圳一品澜山	29,980,759.00	35,268,540.00
天津中粮大道	1,331,894,992.00	1,292,924,648.00
北京长阳半岛	104,001,702.91	354,742,300.37
北京祥云国际	378,782,855.70	351,850,810.60
北京中粮瑞府	1,059,816,664.80	485,768,589.00
成都香榭丽都	6,498,585.00	4,272,203.00
成都中粮锦云	21,361,026.92	25,578,586.33
成都香颂丽都	28,741,782.52	8,866,081.00
成都中粮鸿云	316,070,867.40	1,748,021,444.00
成都祥云国际	49,371,154.63	35,249,429.95
成都祥云里	879,570,538.00	308,138,401.00
成都御岭湾	446,536,979.10	53,162,259.71
长沙北纬 28 度	640,458,571.64	298,269,392.21
南京中粮鸿云坊	270,856,865.00	1,665,477,161.00
南京中粮祥云	1,890,569,726.00	1,154,159,580.00
南京彩云居	98,000.00	59,000.00
杭州云涛名苑	83,311.70	7,712,522.89
杭州方圆府	4,796,191.11	3,754,055.89
烟台中粮朗云	35,362,911.23	49,943,566.00
上海南桥半岛	0.00	10,857,142.50
上海翡翠	39,467,116.25	81,190,633.87
深圳天悦壹号	5,236,192,392.50	1,341,676,288.00
深圳云景国际	1,178,777,148.22	2,808,834,685.00
苏州中粮祥云	2,459,350,920.00	761,397,184.00
深圳祥云国际	940,292,027.26	0.00
深圳创芯公园	832,907,308.71	0.00
南京中粮悦天地	35,842,029.00	0.00
海南中粮·红塘悦海	1,024,363,202.21	208,421,164.00
杭州大悦城·天悦	0.00	697,641,488.00

项目	年末余额	年初余额
杭州大悦城·公寓/商铺/写字楼	1,024,532,039.00	0.00
龙溪悦墅	44,374,240.10	385,459,527.00
海景壹号	101,623,920.00	101,623,920.00
成都大悦城·悦街商铺	163,091,000.00	39,866,431.00
上海静安大悦城·天悦壹号	1,163,663,568.33	1,622,208,711.35
天津大悦城写字楼	613,919,214.59	0.00
租金	228,544,087.33	215,563,884.40
物业费	54,564,843.16	45,884,763.85
房费	29,237,951.03	54,948,645.43
其他	167,542,178.66	41,006,974.45
合 计	23,563,667,411.65	17,497,390,314.73

注：其他主要系附属公司中粮鹏利（成都）实业发展有限公司预收武侯区人民政府土地整理款。

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

项目名称	金额	账龄	未结转的原因
苏州中粮祥云	761,397,184.00	1-2 年	房屋尚未交付
海景壹号	101,623,920.00	3 年以上	房屋尚未交付
海南中粮·红塘悦海	50,114,961.00	1-2 年	房屋尚未交付
上海静安大悦城·天悦壹号	40,537,713.01	1-2 年	房屋尚未交付
龙溪悦墅	27,656,063.00	1-2 年	房屋尚未交付
合计	981,329,841.01	—	—

（3）预收房款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例（%）
深圳天悦壹号	1,341,676,288.00	5,236,192,392.50	2018 年 11 月	61.57
南京中粮祥云	1,154,159,580.00	1,890,569,726.00	2018 年 12 月	94.99
苏州中粮祥云国际一期	761,397,184.00	1,455,875,507.00	2018 年 5 月	90.00
天津中粮大道 D 地块	1,292,924,648.00	1,331,894,992.00	2018 年 6 月	95.69
杭州大悦城·公寓/商铺/写字楼	0.00	1,024,532,039.00	2019 年 10 月	42.73
合 计	4,550,157,700.00	10,939,064,656.50	—	—

25、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	369,933,372.72	1,492,608,103.27	1,380,917,188.35	481,624,287.64
二、离职后福利-设定提存计划	8,174,952.96	137,538,234.41	128,264,659.42	17,448,527.95
三、辞退福利	5,787,534.16	8,111,214.04	11,112,168.72	2,786,579.48
四、一年内到期的其他福利	0.00	852,299.35	852,299.35	0.00
合 计	383,895,859.84	1,639,109,851.07	1,521,146,315.84	501,859,395.07

(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	336,418,006.14	1,225,030,796.38	1,121,034,840.38	440,413,962.14
2、职工福利费	0.00	77,098,278.06	77,098,278.06	0.00
3、社会保险费	3,216,785.56	68,511,276.60	68,697,054.95	3,031,007.21
其中：医疗保险费	2,933,222.91	61,746,683.57	61,974,660.74	2,705,245.74
工伤保险费	130,263.74	2,575,869.35	2,567,693.68	138,439.41
生育保险费	153,298.91	4,188,723.68	4,154,700.53	187,322.06
4、商业保险	0.00	5,288,577.22	5,280,840.58	7,736.64
5、住房公积金	2,615,476.77	76,676,456.82	76,323,663.01	2,968,270.58
6、工会经费	16,213,991.31	22,628,565.82	21,667,983.35	17,174,573.78
7、职工教育经费	11,095,425.32	11,712,379.90	5,191,580.03	17,616,225.19
8、短期带薪缺勤	0.00	211,701.19	211,701.19	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	373,687.62	5,450,071.28	5,411,246.80	412,512.10
合 计	369,933,372.72	1,492,608,103.27	1,380,917,188.35	481,624,287.64

(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	4,995,774.74	123,790,463.47	121,560,304.93	7,225,933.28
2、失业保险费	410,856.61	4,145,119.33	4,346,641.14	209,334.80
3、企业年金	2,768,321.61	9,602,651.61	2,357,713.35	10,013,259.87
合 计	8,174,952.96	137,538,234.41	128,264,659.42	17,448,527.95

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。

26、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
增值税	421,587,809.69	137,997,138.19
营业税	0.00	21,929.16
企业所得税	857,211,590.42	1,024,507,402.50
个人所得税	9,623,028.56	5,348,841.79
城市维护建设税	9,235,638.15	5,544,178.29
教育费附加	7,502,828.24	6,706,691.87
地方教育费附加	3,441,755.50	1,870,881.39
土地增值税	3,267,628,336.40	2,826,817,972.85
印花税	6,542,315.97	3,543,923.03
房产税	44,831,326.27	58,788,684.76
土地使用税	7,061,263.86	9,928,483.26
其他	66,272,540.26	12,837,460.23
合 计	4,700,938,433.32	4,093,913,587.32

注：其他主要系附属公司重庆泽悦实业有限公司应付土地契税

27、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	62,919,791.97	80,576,375.37
企业债券利息	197,397,666.89	182,750,209.87
短期借款应付利息	199,978,822.22	330,532,715.81
一年内到期的长期借款利息	10,653,917.46	2,248,384.17
合 计	470,950,198.54	596,107,685.22

28、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
本公司及附属公司未付股利	463,134,499.85	677,041,425.25

29、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
保证金及押金	1,690,124,623.11	1,147,473,439.35
代收代付款	767,416,125.80	727,963,209.07
往来款	9,403,761,061.26	2,992,584,083.29
诚意金	171,899,373.98	168,282,000.76
补偿款及违约金	10,232,913.71	4,806,358.14

项 目	年末余额	年初余额
其他	256,355,781.84	184,260,708.92
合 计	12,299,789,879.70	5,225,369,799.53

注：其他主要包括应付代垫款项、代扣税金、水电费、维修费、备用金报销款、管理费等。

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
北京中粮万科置业有限公司	228,853,092.36	往来款尚未支付
广州市鹏万房地产有限公司	200,753,356.58	往来款尚未支付
东莞市万科建筑技术研究有限公司	41,747,932.36	往来款尚未支付
北京市房山区长阳镇政府	15,146,514.93	代收代付款尚未支付
RECO HANGZHOU PRIVATE LTD.	1,116,425,432.06	股东借款尚未归还
中粮海南投资发展有限公司	200,000,000.00	关联方往来款尚未归还
天津津台城投资有限公司	21,000,000.00	定金尚未归还
中粮贸易有限公司	19,876,826.19	押金尚未到期
合 计	1,843,803,154.48	—

30、持有待售负债

项 目	年末余额	年初余额
持有待售的处置组——中粮北京酒店中的负债：		
短期借款	59,850,000.00	0.00
应付账款	18,514,044.93	0.00
预收款项	2,546,533.06	0.00
应付职工薪酬	8,688,478.00	0.00
应交税费	380,338.00	0.00
应付利息	1,087,525.49	0.00
其他应付款	749,786,048.86	0.00
合 计	840,852,968.34	0.00

31、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	7,159,959,632.06	4,188,655,197.13
一年内到期的其他非流动资产	1,798,087,299.49	0.00
合 计	8,958,046,931.55	4,188,655,197.13

(2) 1 年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款类别

项目	年末余额	年初余额
质押借款	216,000,000.00	300,000,000.00
抵押借款	2,039,599,632.06	3,096,655,197.13
信用借款	1,030,360,000.00	710,000,000.00
保证借款	3,874,000,000.00	82,000,000.00
合计	7,159,959,632.06	4,188,655,197.13

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	2018-1-30	5.23%	人民币	50,000,000.00	0.00
建设银行深圳分行	2015-2-5	2018-1-30	5.23%	人民币	100,000,000.00	0.00
建设银行深圳分行	2015-3-9	2018-1-30	5.23%	人民币	50,000,000.00	0.00
建设银行深圳分行	2015-4-30	2018-1-30	5.23%	人民币	150,000,000.00	0.00
建信信托有限责任公司	2016-3-28	2018-3-25	6.00%	人民币	1,800,000,000.00	0.00
建设银行成都第九支行	2014-2-21	2017-2-20	6.46%	人民币	0.00	80,000,000.00
农业银行光华支行	2014-3-31	2017-3-30	7.00%	人民币	0.00	88,000,000.00
中信银行武侯支行	2014-6-24	2017-6-24	7.16%	人民币	0.00	94,624,503.51
中信银行深圳宝安支行	2014-6-24	2017-6-23	7.16%	人民币	0.00	378,497,914.03
招商银行成都益州大道支行	2014-5-27	2017-5-26	7.28%	人民币	0.00	200,000,000.00
农业银行三洞桥支行	2016-7-28	2018-7-27	8.50%	人民币	100,000,000.00	0.00
农业银行三洞桥支行	2016-8-8	2018-8-7	8.50%	人民币	96,000,000.00	0.00
中信银行武侯支行	2015-4-30	2018-4-30	6.61%	人民币	103,489,400.00	0.00
中信银行深圳宝安支行	2015-5-4	2018-4-30	6.61%	人民币	155,234,100.00	0.00
中信银行南京分行	2015-10-30	2018-10-30	4.99%	人民币	15,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2015-12-28	2018-10-30	4.99%	人民币	5,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-1-19	2018-10-30	4.99%	人民币	10,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-1-26	2018-10-30	4.99%	人民币	30,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-2-15	2018-10-30	4.99%	人民币	15,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-4-20	2018-10-30	4.99%	人民币	15,000,000.00	0.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率	币种	年末数	年初数
中信银行南京分行	2016-6-17	2018-10-30	4.99%	人民币	15,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-7-20	2018-10-30	4.99%	人民币	15,000,000.00	0.00
中信银行南京分行	2016-2-20	2018-10-30	4.99%	人民币	12,000,000.00	0.00
上海景时南科投资中心（有限合伙）/农业银行上海市分行	2015-11-20	2017-11-19	8.50%	人民币	0.00	300,000,000.00
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）/中信银行深圳分行	2015-8-4	2017-8-3	9.50%	人民币	0.00	360,000,000.00
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）/中信银行深圳分行	2015-12-16	2017-12-15	9.50%	人民币	0.00	150,000,000.00
建设银行沈阳大东支行	2014-12-31	2017-4-27	4.75%	人民币	0.00	600,000,000.00
中信银行深圳分行	2016-1-29	2018-11-24	5.23%	人民币	800,000,000.00	0.00
中信银行深圳分行	2013-11-25	2018-11-24	5.00%	人民币	650,000,000.00	0.00
工商银行宝安支行	2014-10-30	2018-10-29	5.00%	人民币	976,000,000.00	0.00
交通银行深圳滨海支行	2016-7-28	2018-7-28	5.00%	人民币	450,000,000.00	0.00
建设银行深圳分行	2017-6-30	2018-6-29	4.41%	人民币	11,000,000.00	0.00
建设银行深圳分行	2017-3-22	2018-3-21	4.41%	人民币	25,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2010-4-2	2018-1-22	4.41%	人民币	8,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2010-4-2	2018-4-22	4.41%	人民币	8,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2010-4-2	2018-7-22	4.41%	人民币	8,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2010-4-2	2018-10-22	4.41%	人民币	9,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2013-4-26	2018-1-25	4.90%	人民币	3,500,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2013-4-26	2018-4-25	4.90%	人民币	4,500,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2013-4-26	2018-7-25	4.90%	人民币	4,500,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2013-4-26	2018-10-25	4.90%	人民币	4,500,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2013-3-29	2018-3-21	4.90%	人民币	3,750,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2013-3-29	2018-6-21	4.90%	人民币	3,750,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2013-3-29	2018-9-21	4.90%	人民币	3,750,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2013-3-29	2018-12-21	4.90%	人民币	3,750,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2014-6-18	2018-3-21	5.29%	人民币	1,290,000.00	0.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率	币种	年末数	年初数
中国银行宝安支行	2014-6-18	2018-6-21	5.29%	人民币	1,290,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2014-6-18	2018-9-21	5.29%	人民币	1,290,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2014-6-18	2018-12-21	5.29%	人民币	1,290,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2016-4-27	2018-4-27	5.23%	人民币	21,600,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2016-4-27	2018-10-27	5.23%	人民币	21,600,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2016-9-18	2018-3-12	4.75%	人民币	5,000,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2016-9-18	2018-6-12	4.75%	人民币	5,000,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2016-9-18	2018-9-12	4.75%	人民币	5,000,000.00	0.00
中国银行宝安支行	2016-9-18	2018-12-12	4.75%	人民币	5,000,000.00	0.00
中信银行北京北苑支行	2015-4-3	2020-3-8	4.90%	人民币	200,000,000.00	0.00
中国建设银行股份有限公司三 亚分行	2011-11-8	2021-11-7	基准利率	人民币	80,000,000.00	70,000,000.00
中粮财务有限责任公司	2016-12-15	2021-12-15	4.51%	人民币	4,000,000.00	0.00
中国银行四川分行	2017-7-31	2019-9-3	4.66%	人民币	6,000,000.00	0.00
中国建设银行股份有限公司三 亚分行	2011-8-3	2023-8-2	4.90%	人民币	124,000,000.00	124,000,000.00
中国建设银行股份有限公司三 亚分行	2016-6-21	2019-6-21	4.75%	人民币	70,000,000.00	30,000,000.00
兴业银行股份有限公司沈阳分 行	2009-11-27	2018-12-20	4.41%	人民币	17,914,150.06	35,439,730.82
中国农业银行股份有限公司沈 阳大东支行	2015-2-12	2018-12-20	4.90%	人民币	24,146,045.23	47,527,493.21
中国建设银行股份有限公司沈 阳大东支行	2016-12-5	2018-12-20	4.90%	人民币	6,050,000.00	6,700,000.00
交通银行股份有限公司辽宁省 分行	2016-12-14	2017-12-20	4.90%	人民币	0.00	2,000,000.00
中国农业银行北京海淀区东区 支行、中国银行北京石景山支 行（银团贷款）	2010-11-29	2022-11-29	同期同档次 基准利率下 浮 10%	人民币	120,000,000.00	120,000,000.00
中国农业银行北京海淀区东区 支行、中国银行北京石景山支 行（银团贷款）	2013-12-20	2022-11-29	同期同档次 基准利率下 浮 10%	人民币	7,785,555.56	7,785,555.56
中国农业银行北京海淀区东区 支行	2017-3-29	2023-12-20	同期同档次 基准利率下 浮 10%	人民币	30,000,000.00	0.00
中粮财务有限责任公司	2017-8-28	2022-8-27	4.28%	人民币	10,000,000.00	0.00
中国建设银行股份有限公司北 京市分行	2017-3-10	2031-12-21	4.41%	人民币	9,600,000.00	17,600,000.00
中国银行股份有限公司北京丰 台支行	2017-2-23	2032-3-20	4.41%	人民币	14,400,000.00	9,600,000.00
中国农业银行股份有限公司北 京朝阳支行	2017-2-27	2032-2-20	4.41%	人民币	16,000,000.00	12,800,000.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率	币种	年末数	年初数
中粮财务有限责任公司	2014-10-21	2019-12-31	4.75%	人民币	1,000,000.00	1,000,000.00
中粮财务有限责任公司	2014-10-23	2019-12-31	4.75%	人民币	1,000,000.00	1,000,000.00
中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行	2015-3-12	2017-2-28	1-3 年期基准 上浮 10%	人民币	0.00	456,000,000.00
中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部	2015-3-12	2017-2-28	1-3 年期基准 上浮 10%	人民币	0.00	395,500,000.00
交通银行股份有限公司上海闵行支行	2015-3-12	2017-2-28	1-3 年期基准 上浮 10%	人民币	0.00	321,290,000.00
上海浦东发展银行徐汇支行	2015-3-12	2017-2-28	1-3 年期基准 上浮 10%	人民币	0.00	226,710,000.00
东亚银行（中国）有限公司上海分行	2015-4-29	2017-2-28	1-3 年期基准 上浮 10%	人民币	0.00	46,580,000.00
中国银行股份有限公司杭州滨江支行	2016-7-25	2019-7-25	4.28%	人民币	155,320,381.21	0.00
中粮财务有限责任公司	2017-1-17	2022-1-17	4.28%	人民币	1,000,000.00	0.00
中粮财务有限责任公司	2017-12-20	2022-12-20	4.28%	人民币	1,000,000.00	0.00
中国银行烟台开发区支行	2016-12-20	2028-12-1	4.41%	人民币	250,000.00	0.00
中国银行烟台开发区支行	2016-12-9	2028-12-1	4.41%	人民币	4,450,000.00	0.00
中国工商银行股份有限公司上海浦东分行	2015-6-21	2024-12-21	4.41%	人民币	59,000,000.00	3,540,000.00
北京银行股份有限公司上海分行	2015-6-21	2024-12-21	4.90%	人民币	41,000,000.00	2,460,000.00
中国农业银行金乔支行	2016-8-1	2019-7-31	4.28%	人民币	373,960,000.00	0.00
合 计	—	—	—	—	7,159,959,632.06	4,188,655,197.13

注：一年内到期的非流动负债依据各公司还款计划确定重分类。

32、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款（注 1）	537,000,000.00	874,000,000.00
抵押借款（注 2）	15,269,475,534.25	15,800,584,097.28
保证借款	2,800,454,780.00	7,330,000,000.00
信用借款	10,938,856,161.39	2,598,420,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、31）	7,159,959,632.06	4,188,655,197.13
合 计	22,385,826,843.58	22,414,348,900.15

注 1：

（1）2016 年 9 月 8 日，本公司与中国银行深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 36,600.00 万元，质押物为中粮食品金帝（深圳）有限公司 100% 股权。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 34,100.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 2,000.00 万元。

(2) 2016 年 7 月 28 日，本公司附属公司成都怡悦置业有限公司委托上海景时宾华投资中心(有限合伙)与农业银行成都光华支行签订 2 年期贷款合同，贷款金额 10,000.00 万元，质押物为中粮地产成都有限公司持有成都怡悦置业有限公司 51%的股权，报告期内暂未完成质押登记。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 10,000.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 10,000.00 万元。

(3) 2016 年 8 月 8 日，本公司附属公司成都怡悦置业有限公司委托上海景时宾华投资中心(有限合伙)与农业银行成都光华支行签订 2 年期贷款合同，贷款金额 9,600.00 万元，质押物为中粮地产成都有限公司持有成都怡悦置业有限公司 51%的股权，报告期内暂未完成质押登记。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 9,600.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 9,600.00 万元。

注 2:

(1) 2013 年 3 月 29 日，本公司与中国银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 19,600.00 万元，抵押物为深圳国际交易广场第 34、35 层写字楼。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 14,600.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 1,500.00 万元。

(2) 2010 年 4 月 2 日，本公司与农业银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 33,000.00 万元，抵押物为本公司持有型物业。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 8,400.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 3,300.00 万元。

(3) 2013 年 4 月 26 日，本公司与农业银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 18,000.00 万元，抵押物为中粮地产集团中心一栋。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 12,950.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 1,700.00 万元。

(4) 2015 年 7 月 29 日，本公司与农业银行深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 60,000.00 万元，抵押物为中粮凤凰里项目用地。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 60,000.00 万元。

(5) 2015 年 8 月 5 日，本公司与农业银行深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 30,000.00 万元，抵押物为中粮凤凰里项目用地。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 29,600.00 万元。

(6) 2015 年 1 月 20 日，本公司与建设银行深圳分行签订 3 年期贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元，抵押物为长沙北纬 28 度项目 4 期土地，中粮地产集团深圳房地产开发有限公司及长沙观音谷房地产开发有限公司担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 35,000.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 35,000.00 万元。

(7) 2014 年 12 月 31 日，本公司附属公司沈阳（中耀）房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司沈阳大东支行签订 3 年期固定资产贷款合同，贷款金额人民币

60,000.00 万元。抵押物为沈阳市皇姑区黄河北大街西侧“中粮航院”4.1 期房地产项目在建工程及分摊的出让国有建设用地使用权（沈阳国用（2011 出）第 0067 号）。2017 年 4 月 27 日签订延期合同，合同到期日为 2019 年 4 月 26 日。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 50,000.00 万元。

（8）2016 年 12 月 28 日，本公司附属公司成都怡悦置业有限公司与农业银行成都成华支行签订抵押借款协议，借款期限为三年，借款金额为 42,000.00 万元人民币，抵押物为怡悦项目土地使用权，中粮地产（集团）股份有限公司提供担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 42,000.00 万元。

（9）2017 年 2 月 27 日，本公司附属公司上海悦鹏置业发展有限公司与建设银行上海第五支行签订 3 年期抵押贷款合同，抵押物为沪房地奉字（2012）第 000947 号，奉贤区江海镇 12 街坊 16/5 丘，贷款金额 80,000.00 万元。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 16,800.00 万元。

（10）2016 年 4 月 8 日，本公司附属公司中粮祥云置业（苏州）有限公司与中国银行苏州相城支行、上海置华投资中心（有限合伙）签订 3 年期抵押借款合同，贷款金额 40,000.00 万元，抵押物为祥云项目在建工程。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 18,705.0481 万元。

（11）2016 年 4 月 8 日，本公司附属公司中粮祥云置业（苏州）有限公司与中国银行苏州相城支行、上海置华投资中心（有限合伙）签订 3 年期委托借款合同，贷款金额 80,000.00 万元，抵押物为 2015-WG-5 号地土地使用权。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 70,000.00 万元。

（12）2010 年 3 月 22 日，本公司附属公司深圳市宝安福安实业有限公司与建设银行深圳市分行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 23,000.00 万元，抵押物为福安公司名下房屋、土地使用权（抵 2009 房 0468 集团 R），截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 7,000.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 2,500.00 万元。

（13）2009 年 6 月 30 日，本公司附属公司深圳市宝安三联有限公司与建设银行深圳市分行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 10,000.00 万元，抵押物为深圳市宝安三联有限公司所持有的商用物业（抵 2009 商 469010R）。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 1,800.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 1,100.00 万元。

（14）2013 年 6 月 8 日，本公司附属公司北京中粮万科房地产开发有限公司与建设银行朝阳支行签订 10 年期抵押贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元，抵押物为房山区长阳镇起步区 5 号地 10 地块国有土地使用权（京房国用（2013 出）第 00111 号）及在建工程。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 44,632.36545 万元。

（15）2015 年 3 月 9 日，本公司附属公司北京正德兴合房地产开发有限公司与中信银行北苑支行签订 5 年期抵押贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元，抵押物为孙河一期、

二期对应土地使用权及上附在建工程。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 23,300.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 20,000.00 万元。

(16) 2016 年 12 月 12 日，本公司附属公司中粮地产投资（北京）有限公司与工商银行亚运村支行签订 15 年期固定资产支持融资借款合同，贷款金额 130,000.00 万元，抵押物为后沙峪祥云小镇 18 栋商业物业。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 67,109.5001 万元。

(17) 2017 年 8 月 29 日，本公司附属公司中粮祥云置业南京有限公司与中信银行南京分行签署 2 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额为 10,000.00 万元，抵押物为国有土地使用权祥云 A 地块，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 8,000.00 万元。

(18) 2017 年 6 月 28 日，本公司附属公司中粮祥云置业南京有限公司与中信银行南京分行签署 2 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额为 5,000.00 万元，抵押物为国有土地使用权祥云 A 地块，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 4,000.00 万元。

(19) 2017 年 7 月 28 日，本公司附属公司中粮祥云置业南京有限公司向中信银行南京分行签署 2 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额为 5,000.00 万元，抵押物为国有土地使用权祥云 A 地块，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 4,000.00 万元。

(20) 2017 年 7 月 25 日，本公司附属公司中粮祥云置业南京有限公司与中信银行南京分行签署 3 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额为 5,000.00 万元，抵押物为国有土地使用权祥云 A 地块，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 2,400.00 万元。

(21) 2017 年 4 月 25 日，本公司附属公司中粮祥云置业南京有限公司与中信银行南京分行签署 2 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额为 3,000.00 万元，抵押物为国有土地使用权祥云 A 地块，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 2,400.00 万元。

(22) 2017 年 7 月 20 日，本公司附属公司中粮祥云置业南京有限公司与中信银行南京分行签署 3 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额为 5,000.00 万元，抵押物为国有土地使用权祥云 A 地块，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 1,600.00 万元。

(23) 2017 年 7 月 25 日，本公司附属公司中粮祥云置业南京有限公司与中信银行南京分行签署 2 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额为 5,000.00 万元，抵押物为国有土地使用权祥云 A 地块，截止 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 720.00 万元。

(24) 2015 年 4 月 30 日，本公司附属公司成都鸿悦置业有限公司与兴业国际信托有限公司签订两份抵押借款协议，借款期限为三年，借款金额分别为 31,000.00 万元人民币和 46,500.00 万元人民币，抵押物为鸿云项目土地使用权。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 25,872.35 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 25,872.35 万元。

(25) 2014 年 9 月 18 日，本公司附属公司三亚亚龙湾开发股份有限公司与中国建设银行股份有限公司三亚分行签订 10 年期贷款协议，贷款金额为 100,000.00 万元，抵

押物为“瑞吉度假酒店项目”土地及地上建筑物。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 41,000.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 8,000.00 万元。

(26) 2017 年 7 月 31 日，本公司附属公司卓远地产（成都）有限公司与中国银行股份有限公司四川省分行签订 12 年期借款合同，借款金额 85,860.00 万元，抵押物为中粮、大悦城购物中心 2、3、4 号楼及地下室部分商铺和车位抵押担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 15,000.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 600.00 万元。

(27) 2011 年 8 月 3 日，本公司附属公司中粮酒店（三亚）有限公司（以下简称“中粮三亚酒店”）与中国建设银行股份有限公司三亚分行签订 12 年期贷款合同，贷款金额 110,000.00 万元，抵押物为房产。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 68,200.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 12,400.00 万元。

(28) 2016 年 6 月 21 日，本公司附属公司中粮酒店（三亚）有限公司与中国建设银行股份有限公司三亚分行签订 3 年期贷款合同，贷款金额 19,500.00 万元，抵押物为房产。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 16,500.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 7,000.00 万元。

(29) 2009 年 11 月 27 日，本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限公司与兴业银行股份有限公司沈阳分行签订 10 年长期借款合同，贷款金额 30,000.00 万元，抵押物为 A 区在建工程及土地使用权。截至 2017 年 12 月 31 日长期借款本金余额 6,588.56 万元，其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 1,791.42 万元。

(30) 2015 年 2 月 12 日，本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限公司与中国农业银行股份有限公司沈阳大东支行签订 15 年长期借款合同，贷款金额 60,000.00 万元，抵押物为沈阳“大悦城项目 C 区”建设用地土地使用权，追加中粮置地管理有限公司的保证担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额 47,364.32 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 2,414.60 万元。

(31) 2016 年 12 月 8 日，本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限公司与中国建设银行沈阳大东支行签订 10 年长期借款合同，贷款金额 35,000.00 万元，抵押物为沃尔玛地区产权及 D 区土地。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额 19,260.00 万元，其中一年内到期的金额为 605.00 万元。

(32) 2010 年 11 月 29 日，本公司附属公司西单大悦城有限公司与中国农业银行北京海淀区东区支行、中国银行北京石景山支行签订 12 年期长期借款合同，借款金额 145,000.00 万元，抵押物为本公司所有房屋建筑物（三座）。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 60,250.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 12,000.00 万元。

(33) 2016 年 11 月 08 日，本公司附属公司北京昆庭资产管理有限公司与中国建设

银行股份有限公司、北京保利支行签署固定资产贷款合同,贷款金额为 150,000.00 万元,抵押物为北京市东城区安定门外大街 208 号全部土地及全部在建工程地下一层至地下三层。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 40,215.59 万元。

(34) 2013 年本公司附属公司北京弘泰基业房地产有限公司与中国建设银行股份有限公司北京分行签订《银团贷款合同》, 贷款授信金额为 250,000.00 万元, 贷款期限 15 年。该合同以朝阳区朝阳北路 99 号楼和 101 号楼的国有土地使用权及 101 号楼的房屋所有权抵押, 以本公司基于出租及其它方式经营房地产所合法拥有的应收账款为质押。截止 2016 年 12 月 31 日, 本贷款合同项下共计贷款 168,800.00 万元。2017 年 2 月 23 日, 本公司与中国农业银行朝阳支行, 中国建设银行北京保利支行, 中国银行北京丰台支行重新签订 15 年期银团借款合同, 贷款授信额度为 250,000.00 万元, 抵押物为本公司持有的京房权证朝字 956489 号房产和京朝国用(2012 出)字第 00171 号土地使用权(朝阳区朝阳北路 99 号楼和 101 号楼的国有土地使用权及 101 号楼的房屋所有权)。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 164,800.00 万元。其中, 根据还款计划重分类至一年内到期金额为 4,000.00 万元。

(35) 2014 年 12 月 30 日, 本公司附属公司大悦城(天津)有限公司与中国工商银行南开支行签订 10 年期贷款合同, 贷款金额 56,700.00 万元, 抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 28,225.30 万元。

(36) 2017 年 1 月 13 日, 本公司附属公司大悦城(天津)有限公司与中国工商银行南开支行签订八年期贷款合同, 贷款金额 3,960.60 万元, 抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 3,960.60 万元。

(37) 2014 年 12 月 30 日, 本公司附属公司大悦城(天津)有限公司与中国银行南开支行签订 10 年期贷款合同, 贷款金额 83,300.00 万元, 抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 26,342.64 万元。

(38) 2015 年 1 月 20 日, 本公司附属公司大悦城(天津)有限公司与中国银行南开支行签订十年期贷款合同, 贷款金额 20,000.00 万元, 抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 20,000.00 万元。

(39) 2015 年 12 月 21 日, 本公司附属公司大悦城(天津)有限公司与中国银行南开支行签订 9 年期贷款合同, 贷款金额 3,000.00 万元, 抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 3,000.00 万元。

(40) 2016 年 2 月 25 日, 本公司附属公司大悦城(天津)有限公司与中国银行南开支行签订 9 年期贷款合同, 贷款金额 9,000.00 万元, 抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 9,000.00 万元。

(41) 2017 年 1 月 6 日, 本公司附属公司大悦城(天津)有限公司与中国银行南开支行签订 8 年期贷款合同, 贷款金额 6,039.40 万元, 抵押物为大悦城购物中心。截至 2017

年 12 月 31 日贷款本金余额为 6,039.40 万元。

(42) 2017 年 2 月 17 日，本公司附属公司上海新兰房地产开发有限公司与中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行、中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部、交通银行股份有限公司上海闵行支行、上海浦东发展银行徐汇支行签订 10 年期银团贷款合同，贷款金额 470,000.00 万元，抵押物为坐落于上海市北站街道 459 街坊 1 丘的土地，房地产权证编号“沪房地闸字（2015）第 000902 号”。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 144,608.00 万元。

(43) 2016 年 7 月 25 日，本公司附属公司浙江和润天成置业有限公司与中国银行股份有限公司杭州滨江支行签订 3 年期抵押贷款合同，贷款金额为 160,000.00 万元，抵押物为土地使用权，截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额 41,418.77 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 15,532.04 万元。

(44) 2016 年 12 月 9 日，本公司附属公司烟台大悦城有限公司与中国银行股份有限公司烟台开发区支行签订 12 年期贷款合同，借款金额 100,000.00 万元，抵押物为大悦城房屋、土地。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 93,530.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 470.00 万元。

(45) 2016 年 8 月 1 日，本公司附属公司上海悦耀置业发展有限公司与中国农业银行金乔支行签订 3 年期固定资产贷款合同，借款金额 99,000.00 万元，抵押物为本公司房屋在建工程，截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额 37,396.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 37,396.00 万元。

(46) 2015 年 1 月 20 日，本公司附属公司上海高星置业有限公司与向工商银行浦东分行和北京银行上海分行组成的银团进行的贷款，贷款金额 85,000.00 万元，抵押物为本公司所持物业长风景畔广场，质押物为长风景畔广场 2015 年 1 月 21 日-2025 年 1 月 25 日止应收租赁款。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 79,466.34 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 10,000.00 万元。

(47) 2013 年 12 月 20 日，本公司附属公司西单大悦城有限公司与中国农业银行北京海淀区东区支行、中国银行北京石景山支行签订 9 年期长期借款合同，贷款金额 7,000.00 万元，抵押物为本公司所有房屋建筑物（三座），无担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 3,892.78 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 778.56 万元。

33、应付债券

(1) 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
08 中粮债	0.00	1,196,690,587.00
15 中粮 01	1,987,467,776.12	1,983,057,305.68

项 目	年末余额	年初余额
2015 中期票据	0.00	598,463,681.44
置业投资 2016 年公开发行公司债券（第一期）（注 1）	2,993,583,883.09	2,987,593,187.90
倍隆有担保票据（注 2）	5,207,876,466.19	5,514,619,157.76
大悦城地产 2017 年度第一期中期票据（注 3）	999,999,133.00	0.00
合 计	11,188,927,258.40	12,280,423,919.78

注 1：本公司附属公司中粮置业于 2016 年 1 月 14 日发行五年期公司债券（2016 年公开发行公司债券（第一期））以补充公司营运资金，本金总额为人民币 30 亿元，按尚欠本金金额以年息 3.2% 计算每年应付利息，并于每年 1 月 14 日支付。根据相关条款条件，中粮置业在 2019 年 1 月 14 日前 20 个交易日内有权选择调整后两年票面利率，如不选择调整，票面利率将维持不变；债券持有人可自票面利率公布调整后 5 个交易日内要求提早赎回全部或部分持有债券及到期应付未付利息。

注 2：本公司附属公司倍隆有限公司（以下简称“倍隆公司”）于 2014 年 11 月 18 日向独立第三方发行由大悦城地产提供担保的 5 年期有担保票据，发行金额为 8 亿美元，票面利率 3.625%，并由中粮香港签署维好协议及承诺契据提供支持。

注 3：本公司附属公司大悦城地产于 2017 年 9 月 6 日在中国境内银行间市场发行 2017 年度第一期中期票据，发行期限 3 年，发行金额 10 亿元，票面利率为 4.95%，募集资金：用于发行人及下属子公司替换现有借款。

（2）应付债券增减变动

债券名称	币种	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	年初余额
						（原币）	（人民币）
08 中粮债	人民币	1,200,000,000.00	2008-8-25	10 年	1,200,000,000.00	1,196,690,587.00	1,196,690,587.00
15 中粮 01	人民币	2,000,000,000.00	2015-8-17	5 年	2,000,000,000.00	1,983,057,305.68	1,983,057,305.68
2015 中期票据	人民币	600,000,000.00	2015-7-21	3 年	600,000,000.00	598,463,681.44	598,463,681.44
置业投资 2016 年公开发行公司债券（第一期）	人民币	3,000,000,000.00	2016-1-14	5 年	3,000,000,000.00	2,987,593,187.90	2,987,593,187.90
倍隆有担保票据	美元	800,000,000.00	2014-11-18	5 年	795,944,000.00	794,957,353.00	5,514,619,157.76
大悦城地产 2017 年度第一期中期票据	人民币	1,000,000,000.00	2017-9-6	3 年	1,000,000,000.00	0.00	0.00
小 计	—	8,600,000,000.00	—	—	8,595,944,000.00	—	12,280,423,919.78
减：一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	—	—	0.00
合 计	—	—	—	—	—	—	12,280,423,919.78

（续）

债券名称	本年发行	按面值计提利息（原币）	按面值计提利息（人民币）	溢折价摊销（原币）	溢折价摊销（人民币）	本年偿还	年末余额	年末余额
							（原币）	（人民币）
08 中粮债	0.00	72,720,000.00	72,720,000.00	1,955,123.75	1,955,123.75	0.00	1,198,645,710.75	1,198,645,710.75

15 中粮 01	0.00	87,999,999.96	87,999,999.96	4,410,470.44	4,410,470.44	0.00	1,987,467,776.12	1,987,467,776.12
2015 中期票据	0.00	25,800,000.00	25,800,000.00	977,907.30	977,907.30	0.00	599,441,588.74	599,441,588.74
置业投资 2016 年公开发行公司债券（第一期）	0.00	96,000,000.01	96,000,000.01	101,990,695.19	101,990,695.19	96,000,000.00	2,993,583,883.09	2,993,583,883.09
倍隆有担保票据	0.00	29,000,000.00	188,033,189.81	2,060,869.00	13,362,474.89	0.00	797,018,222.00	5,207,876,466.19
大悦城地产 2017 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	16,087,500.00	16,087,486.05	0.00	0.00	0.00	1,000,000,000.00	999,999,133.00
小 计	1,000,000,000.00	—	486,640,675.83	—	122,696,671.57	—	—	12,987,014,557.89
减：一年内到期部分年末余额	0.00	—	0.00	0.00	0.00	0.00	1,798,087,299.49	1,798,087,299.49
合 计	1,000,000,000.00	—	486,640,675.83	—	122,696,671.57	—	—	11,188,927,258.40

34、预计负债

项 目	年末余额	年初余额	形成原因
待执行的亏损合同	1,000,000.00	0.00	—
会员积分换购	15,019,979.88	25,374,266.32	注
未决诉讼	2,374,760.89	0.00	诉讼未判决
合 计	18,394,740.77	25,374,266.32	—

注：本公司附属公司因实施大悦城会员积分计划，承担了一项对本公司会员的现时付款义务，本公司依据《企业会计准则第 13 号-或有事项》等相关规定、积分计划承诺对年末积分余额的公允价值进行了估计，并确认销售费用和预计负债。

35、政府补助

(1) 本年初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
“国际购物天堂建”专项资金补贴	47,169.81	0.00	0.00	0.00	0.00	47,169.81	0.00	是
2016 年标准化示范企业奖励资金	50,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	0.00	是
2017 年市级节能专项资金补助	500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00	0.00	是
财政资金补助	19,480,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,480,000.00	0.00	是
标准化试点城市经费	80,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	80,000.00	0.00	是
产业倍增财政扶持金	3,298,018.87	0.00	0.00	0.00	0.00	3,298,018.87	0.00	是
城市照明补助	60,494.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60,494.00	0.00	是
街道办拨付法人奖励	9,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,600.00	0.00	是

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
商务委发展扶持资金	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	是
税费返还	686,734.05	0.00	0.00	0.00	0.00	686,734.05	0.00	是
图腾柱文化广场补助资金	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	是
稳岗补贴	458,903.28	0.00	0.00	0.00	0.00	458,903.28	0.00	是
武侯区簇锦街道办 2016 年纳税大户奖励	251,920.00	0.00	0.00	0.00	0.00	251,920.00	0.00	是
武侯区簇锦街道办事处安监站经费补助	34,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,000.00	0.00	是
现代服务业专项（旅游）资金	700,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700,000.00	0.00	是
祥符街道租金补贴	1,819,006.70	0.00	0.00	0.00	0.00	1,819,006.70	0.00	是
政府奖励金	560,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	560,000.00	0.00	是
税控开票系统维护及税控盘费进项税减免	890.00	0.00	0.00	0.00	0.00	890.00	0.00	是
可再生能源补助资金	112,000.00	0.00	0.00	0.00	112,000.00	0.00	0.00	是
宝安区科技创新载体认定补贴项目	1,500,000.00	0.00	0.00	1,500,000.00	0.00	150,000.00	0.00	是
宝安区投资推广重点园区产业集聚奖励	800,000.00	0.00	0.00	800,000.00	0.00	800,000.00	0.00	是
江宁区管委会奖励款	40,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00	0.00	是
相城区优秀企业奖励	50,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	0.00	是
成都市武侯区人民政府红牌楼街道办事处纳税大户奖励	707,120.00	0.00	0.00	0.00	0.00	707,120.00	0.00	是
地方政府补贴	220,436.41	0.00	0.00	0.00	0.00	220,436.41	0.00	是
合 计	33,466,293.12	0.00	0.00	2,300,000.00	112,000.00	32,004,293.12	0.00	—

(2) 计入本年损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
“国际购物天堂建”专项资金补贴	与收益相关	0.00	47,169.81	0.00
2016 年标准化示范企业奖励资金	与收益相关	0.00	50,000.00	0.00
2017 年市级节能专项资金补助	与收益相关	0.00	500,000.00	0.00
财政资金补助	与收益相关	0.00	19,480,000.00	0.00

补助项目	与资产/收益 相关	计入其他 收益	计入营业外收 入	冲减成本费 用
标准化试点城市经费	与收益相关	0.00	80,000.00	0.00
产业倍增财政扶持金	与收益相关	0.00	3,298,018.87	0.00
城市照明补助	与收益相关	0.00	60,494.00	0.00
街道办拨付法人奖励	与收益相关	0.00	9,600.00	0.00
商务委发展扶持资金	与收益相关	0.00	1,000,000.00	0.00
税费返还	与收益相关	0.00	246,763.34	0.00
图腾柱文化广场补助资金	与收益相关	0.00	1,000,000.00	0.00
稳岗补贴	与收益相关	0.00	458,903.28	0.00
武侯区簇锦街道办 2016 年纳税大户奖励	与收益相关	0.00	251,920.00	0.00
武侯区簇锦街道办事处安监站经费补助	与收益相关	0.00	34,000.00	0.00
现代服务业专项（旅游）资金	与收益相关	0.00	700,000.00	0.00
祥符街道租金补贴	与收益相关	0.00	1,819,006.70	0.00
政府奖励金	与收益相关	0.00	560,000.00	0.00
税控开票系统维护及税控盘费进项税减免	与收益相关	0.00	890.00	0.00
可再生能源补助资金	与收益相关	112,000.00	0.00	0.00
江宁区管委会奖励款	与收益相关	0.00	40,000.00	0.00
宝安区科技创新载体认定补贴项目	与资产相关	0.00	150,000.00	0.00
宝安区投资推广重点园区产业集聚奖励	与收益相关	0.00	800,000.00	0.00
相城区优秀企业奖励	与收益相关	0.00	50,000.00	0.00
税费返还	与收益相关	0.00	439,970.71	0.00
成都市武侯区人民政府红牌楼街道办事处纳税大 户奖励	与收益相关	0.00	707,120.00	0.00
地方政府补贴	与收益相关	0.00	220,436.41	0.00
合 计	—	112,000.00	32,004,293.12	0.00

36、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
中谷长期借款利息 收益	7,962,258.54	0.00	7,962,258.54	0.00	注 1
大悦城配套设施费 用返还	1,895,081.92	0.00	78,688.56	1,816,393.36	—
递延租金收入	1,255,000,644.73	89,489,213.00	34,542,177.19	1,309,947,680.54	按照租赁期分期确认租 赁收入
政府补助	20,010,000.00	2,300,000.00	20,512,000.00	1,798,000.00	—
合计	1,284,867,985.19	91,789,213.00	63,095,124.29	1,313,562,073.90	—

注 1：本公司附属公司三亚亚龙湾开发股份有限公司向中谷集团三亚贸易有限公司借款 5 千万，年利率 1.2%，借款期限 2016 年 5 月 31 日到 2026 年 12 月 29 日，该笔借款原先由国开发展基金有限公司（国家开发银行之全资附属公司）提供给中谷集团三亚贸易有限公司，作为条件其应根据亚龙湾贷款协议转借给三亚亚龙湾开发股份有限公司。该笔借款因实际利率低于市场利率（4.9%）产生递延收益，截至 2017 年 12 月 31 日，该笔借款已归还。

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本年增加	本年减少				年末余额	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	其他减少		
税收返还	19,450,000.00	0.00	19,450,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
可再生能源补助资金	560,000.00	0.00	0.00	112,000.00	0.00	0.00	448,000.00	与收益相关
宝安区科技创新载体认定补贴项目	0.00	1,500,000.00	150,000.00	0.00	0.00	0.00	1,350,000.00	与收益相关
宝安区投资推广重点园区产业集聚奖励	0.00	800,000.00	800,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与资产相关
合 计	20,010,000.00	2,300,000.00	20,400,000.00	112,000.00	0.00	0.00	1,798,000.00	—

37、股东权益

投资者名称	年末余额	年初余额
归属于母公司所有者权益	14,146,906,546.28	13,284,519,402.12
少数股东权益	18,482,926,172.52	19,045,267,448.29
合 计	32,629,832,718.80	32,329,786,850.41

38、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	
	收入	成本
主营业务	25,376,419,411.76	15,162,282,193.06
其他业务	306,597,974.65	160,462,921.71
合 计	25,683,017,386.41	15,322,745,114.77

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额	
	营业收入	营业成本
主营业务		

行业名称	本年发生额	
	营业收入	营业成本
其中：物业及土地开发	20,147,936,451.17	12,751,160,208.50
投资物业	3,915,918,832.69	1,531,301,168.21
物业管理	307,404,082.81	385,711,875.27
酒店经营	958,634,214.67	485,211,068.66
管理输出	46,525,830.42	8,897,872.42
合计	25,376,419,411.76	15,162,282,193.06

39、税金及附加

项 目	本年发生额
营业税	177,570,990.87
城市维护建设税	94,616,007.41
教育费附加	44,220,647.96
地方教育费附加	27,111,257.95
土地增值税	1,399,295,855.47
房产税	433,208,754.55
土地使用税	34,376,611.88
车船使用税	283,441.42
印花税	28,484,698.30
其他	4,210,979.36
合 计	2,243,379,245.17

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

40、销售费用

项 目	本年发生额
销售现场费	85,269,451.25
广告宣传费	285,720,116.71
销售代理费	322,590,443.63
物业服务费	64,285,258.63
职工薪酬	224,085,286.38
其他	108,601,579.31
合 计	1,090,552,135.91

41、管理费用

项 目	本年发生额
-----	-------

项 目	本年发生额
职工薪酬	783,451,213.16
行政办公费	287,566,852.46
折旧、摊销	98,018,333.34
中介咨询费	87,472,827.40
离职员工安置费	2,876,872.64
其他	145,747,076.80
合 计	1,405,133,175.80

42、财务费用

项 目	本年发生额
利息支出	1,717,143,881.03
减：利息收入	156,860,132.91
汇兑损益	71,774,501.75
银行手续费	53,440,327.58
其他	19,103,978.88
合 计	1,704,602,556.33

43、资产减值损失

项 目	本年发生额
坏账损失	160,352,744.59
存货跌价损失	67,534,316.93
固定资产减值损失	57,024,692.60
商誉减值损失	13,914,186.80
合 计	298,825,940.92

44、投资收益**(1) 投资收益项目明细**

项 目	本年发生额
成本法核算的可供出售金融资产投资收益	2,484,567.44
权益法核算的长期股权投资收益	-100,329,641.17
处置长期股权投资产生的投资收益	378,601,280.77
关联企业借款利息	645,458,116.29
合 计	926,214,323.33

(2) 按成本法核算的可供出售金融资产投资收益

被投资单位名称	本年发生数
---------	-------

被投资单位名称	本年发生数
上海中城联盟投资管理公司	2,400,000.00
海南南山文化旅游开发有限公司	84,567.44
合 计	2,484,567.44

(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
海南电影公社动画村有限公司	-687,051.61
海南国际旅游岛会展服务有限公司	-1,406,406.53
北京新润致远房地产开发有限公司	-516,296.67
北京中粮万科置业有限公司	20,349,779.87
深圳宝兴电线电缆有限公司	8,389,854.21
广州市鹏万房地产有限公司	-805,228.36
北京悦恒置业有限公司	-15,603,045.85
北京星华智本投资有限公司	-5,621,516.59
上海众承房地产开发有限公司	-2,052,212.32
深圳中益长昌投资有限公司	-53,608,204.18
北京稻香四季房地产开发有限公司	-40,054,023.49
杭州良悦置业有限公司	-7,974,747.28
上海置悦实业有限公司	-354,360.47
苏州工业园悦金房地产有限公司	24,984,681.79
北京辉广企业管理有限公司	-203,079.99
成都鹏鼎置业有限责任公司	-6,908,490.13
南京雍祥房地产开发有限公司	-82,440.23
南京嘉阳房地产开发有限公司	-2,501,515.01
佛山市鹏悦置业有限公司	-15,880,789.07
成都沅锦悦蓉置业有限公司	205,450.74
合 计	-100,329,641.17

45、资产处置收益

项 目	本年发生额
处置固定资产	7,836,737.35
处置无形资产	137,923,474.80
合 计	145,760,212.15

46、其他收益

项 目	本年发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	112,000.00	112,000.00

47、营业外收入

项 目	本年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	818,746.77	818,746.77
债务重组利得	12,835,494.98	12,835,494.98
与企业日常活动无关的政府补助	32,004,293.12	32,004,293.12
违约金	12,419,336.65	12,419,336.65
个税手续费	196,368.93	196,368.93
罚款及滞纳金收入	6,400,371.02	6,400,371.02
其他	19,271,180.61	19,271,180.61
合 计	83,945,792.08	83,945,792.08

48、营业外支出

项 目	本年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	313,199,141.94	313,199,141.94
对外捐赠	2,272,506.80	2,272,506.80
赔款及违约金	38,005,610.99	38,005,610.99
其他	7,890,742.46	7,890,742.46
合 计	361,368,002.19	361,368,002.19

49、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额
当期所得税费用	1,727,877,861.92
递延所得税费用	-404,711,709.70
合 计	1,323,166,152.22

(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	4,412,443,542.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,103,110,885.72
子公司适用不同税率的影响	59,815,378.50
调整以前期间所得税的影响	-14,224,907.28

非应税收入的影响	-159,346,408.81
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	72,570,369.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-268,603,840.77
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	424,590,412.88
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	0.00
股息税影响	105,254,262.53
所得税费用	1,323,166,152.22

50、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	184,578,229.69	回迁安置房建设基金、按揭保证金、质保金、农民工保障金、信用卡保证金、支付宝保证金
存货	14,289,556,157.12	借款抵押
固定资产	2,804,738,069.30	借款抵押
无形资产	930,255,066.82	借款抵押
投资性房地产	20,294,910,440.74	借款抵押、诉讼财产保全担保
应收账款	16,854,735.45	借款质押
合 计	38,520,892,699.12	—

51、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
现金及现金等价物			
其中：美元	287,720,969.63	6.5342	1,880,026,286.03
港元	1,002,354,883.92	0.8359	837,878,471.03
其他应收款			
其中：美元	37,551,940.89	6.5342	245,371,892.16
港元	2,059,993.63	0.8359	1,721,969.28
应收账款			-
港元	1,692,669.39	0.8359	1,414,919.27
短期借款			
港元	613,057,025.44	0.8359	512,460,498.14
应付利息			
美元	3,735,120.70	6.5342	24,406,025.68
应付股利			
港元	322,793,585.02	0.8359	269,826,385.66
其他应付款			

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
其中：美元	3,450.35	6.5342	22,545.28
港元	29,341,449.81	0.8359	24,526,811.31
应付账款			
港元	1,605,776.50	0.8359	1,342,284.64
长期借款			
港元	258,000,000.00	0.8359	215,664,780.00
应付债券			
美元	797,018,222.00	6.5342	5,207,876,466.19

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

2017 年发生的非同一控制下企业合并

(1) 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
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	2017-5-31	441,179,520.00	80.00	收购	2017-5-31

(续)

被购买方名称	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
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	取得控制权	2,053,363.22	-298,831,997.35

(2) 合并成本及商誉

项 目	西安秦汉唐国际广场管理有限公司
合并成本	
—现金	441,179,520.00
—非现金资产的公允价值	0.00
—发行或承担的债务的公允价值	0.00
—发行的权益性证券的公允价值	0.00
—或有对价的公允价值	0.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00
—其他	0.00
合并成本合计	441,179,520.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	441,179,520.00
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

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	西安秦汉唐国际广场管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	3,331,599.37	3,331,599.37
应收款项	3,679,763.53	3,679,763.53
存货	55,199.35	55,199.35
其他流动资产	23,769.76	23,769.76
投资性房地产	1,214,920,729.27	781,691,551.71
固定资产	436,832.25	436,832.25
在建工程	3,448,953.14	3,448,953.14
无形资产	227,850.31	227,850.31
长期待摊费用	8,019,821.52	8,019,821.52
合 计	1,234,144,518.50	800,915,340.94
负债：		
借款	325,330,512.14	325,330,512.14
应付款项	222,440,479.33	222,440,479.33
递延收益	0.00	16,872,577.08
预计负债	29,572,014.96	29,572,014.96
递延所得税负债	105,327,112.07	0.00
合 计	682,670,118.50	594,215,583.51
净资产	551,474,400.00	206,699,757.43
减：少数股东权益	110,294,880.00	41,339,951.49
取得的净资产	441,179,520.00	165,359,805.94

2、同一控制下企业合并

本公司 2017 年度未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

本公司 2017 年度未发生反向购买。

4、处置子公司

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
南昌凯莱大饭店有限公司	239,223,776.00	100.00	公开挂牌竞价转让	2017-12-31	权力机构变更	184,073,119.27

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
苏州凯莱大酒店有限公司	185,776,223.68	100.00	公开挂牌竞价转让	2017-12-31	权力机构变更	167,628,033.60
北京凯莱物业管理有限公司	35,500,000.00	82.80	公开挂牌竞价转让	2017-12-31	权力机构变更	26,113,732.72
合 计	460,499,999.68	—	—	—	—	377,814,885.59

(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
南昌凯莱大饭店有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	—	457,851.13
苏州凯莱大酒店有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	—	0.00
北京凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	—	0.00
合 计	0.00	0.00	0.00	0.00	—	457,851.13

注 1: 本公司附属公司 Gloria Plaza Hotel(Nanchang) Limited 按照中国法律在产权交易机构公开挂牌竞价转让其所持南昌凯莱饭店全部股权; 该项产权交易于 2017 年 6 月 22 日经北京产权交易所公开挂牌, 于 2017 年 8 月由阳光百货股份有限公司 (以下简称“阳光百货”) 作为买受人以人民币 23,922.3776 万元的价格受让南昌凯莱 100% 股权。截至 2017 年 12 月 31 日, 已完成交割。

注 2: 本公司附属公司 Gloria Plaza Hotel(Suzhou) Limited 按照中国法律在产权交易机构公开挂牌竞价转让其所持苏州凯莱饭店全部股权; 该项产权交易于 2017 年 6 月 22 日经北京产权交易所公开挂牌, 于 2017 年 8 月由阳光百货作为买受人以人民币 18,577.6224 万元的价格受让苏州凯莱饭店 100% 股权。截至 2017 年 12 月 31 日, 已完成交割。

注 3: 本公司附属公司凯莱物业管理有限公司按照中国法律在产权交易机构公开挂牌竞价转让其所持北京凯莱物管 82.8% 的股权; 该项产权交易于 2017 年 9 月 7 日经上海联合产权交易所公开挂牌, 于 2017 年 10 月由北京凯达景晟经贸发展有限公司作为买受人以人民币 3,550.00 万元的价格受让北京凯莱物管 82.8% 股权。截止 2017 年 12 月 31 日, 已完成交割。

5、其他原因的合并范围变动

2017 年度其他原因的合并范围变动

新增子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
上海世而房地产开发有限公司	设立	100.00

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
上海世斯房地产开发有限公司	设立	100.00
上海世良房地产咨询有限公司	设立	100.00
上海玥世企业管理咨询有限公司	设立	100.00
太仓悦祥房地产开发有限公司	设立	100.00
中粮地产（武汉）有限公司	设立	100.00
深圳前海汇金添安资本管理有限公司	设立	51.00
重庆华悦锦合实业有限公司	设立	50.00
中粮（深圳）智汇置业有限公司	设立	100.00
北京燕都水郡房地产开发有限公司	设立	100.00
深圳市前海中粮投资管理有限公司	设立	51.00
南京三金祥云置业有限公司	设立	50.00
成都中金澍茂置业有限公司	设立	50.00
沈阳锐境投资有限公司	设立	100.00
沈阳和悦投资有限公司	设立	51.00
中粮地产（西安）有限公司	设立	100.00
天津市中辰朝华置业有限公司	设立	100.00
北京中粮万科商业运营管理有限公司	设立	100.00
尚胜有限公司	新设	100.00
耀山有限公司	新设	100.00
Hengyue Limited	新设	100.00
宏益有限公司	新设	100.00
兴涛有限公司	新设	100.00
其康有限公司	新设	100.00
领徽有限公司	新设	100.00
Hengxin Fund L.P.	新设	100.00
耀動有限公司	新设	100.00
悦合有限公司	新设	51.00
斯威有限公司	新设	100.00
卓孚有限公司	新设	100.00
北京亨晟置业有限公司	新设	100.00
达誉有限公司	新设	100.00
亨湛有限公司	新设	100.00
实添有限公司	新设	100.00

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
利沾有限公司	新设	100.00
青岛大悦城房地产开发有限公司	新设	100.00
重庆泽悦实业有限公司	新设	100.00
臻悦（天津）股权投资基金管理公司	新设	100.00
三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司	新设	100.00

减少子公司

公司名称	不纳入合并范围的原因	持股比例%
中粮地产集团深圳贸易有限公司	清算	100.00
沈阳凯莱物业管理有限公司	注销	100.00

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
子公司：						
1、中粮地产集团深圳工人服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.09	9.91	设立
2、中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.00	10.00	设立
3、中粮地产集团深圳工业发展有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	80.00	20.00	设立
4、深圳鹏丽陶瓷有限公司	深圳	深圳	工业生产	68.40	21.60	设立
5、深圳市宝安三联有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	74.04	0.00	设立
6、深圳市宝安福安实业有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	56.52	0.00	设立
7、华高置业有限公司	香港	香港	商业贸易	100.00	0.00	设立
8、中粮地产集团深圳物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	93.97	6.03	设立
9、深圳中粮地产物业服务服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00	0.00	设立
10、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	0.00	设立
11、中粮地产发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	0.00	设立
12、长沙中粮地产投资有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00	0.00	设立
13、中粮地产成都有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	设立
14、成都天泉置业有限责任公司	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
15、中粮地产南京有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	0.00	设立
16、苏源集团江苏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	90.00	0.00	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
17、杭州易筑房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
18、杭州鸿悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
19、中粮地产（上海）有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	0.00	设立
20、上海加来房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00	0.00	同一控制下企业合并
21、中粮地产（北京）有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	0.00	设立
22、天津粮滨投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00	0.00	设立
23、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	65.00	0.00	设立
24、中粮祥云置业（苏州）有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51.00	0.00	设立
25、中粮地产（天津）有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	0.00	设立
26、中粮房地产开发（杭州）有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
27、烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
28、中粮天悦地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
29、太仓悦祥房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00	0.00	设立
30、中粮地产（武汉）有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	0.00	设立
31、深圳市前海中粮投资管理有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	0.00	设立
32、沈阳锐境投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	0.00	设立
33、沈阳和悦投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	51.00	0.00	设立
34、中粮地产（西安）有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
35、深圳凯莱物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	30.00	30.00	设立
36、大悦城地产有限公司	香港	百慕达	商业开发、管理	约 59.59	0.00	同一控制下企业合并
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	100.00	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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
13、中粮鸿云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	100.00	设立
14、中粮祥云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	51.00	设立
15、北京正德兴合房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
16、中粮地产投资（北京）有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	51.00	设立
17、北京中粮万科房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
18、跃胜有限公司（BVI）	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	设立
19、PrizedDevelopmentsLimited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	商业贸易	0.00	100.00	同一控制下企业合并
20、巧克力产品（中国）有限公司	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
21、COFCO（bvi）NO.102Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	对外投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
22、中粮金帝食品（深圳）有限公司	深圳	深圳	生产制造	0.00	100.00	同一控制下企业合并
23、深圳市金帝营销有限公司	深圳	深圳	零售批发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
24、北京鹏源置业有限公司	天津	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
25、上海兴悦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
26、上海世而房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
27、上海世斯房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
28、上海世良房地产咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
29、上海玥世企业管理咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
30、重庆华悦锦合实业有限公司	重庆	重庆	物业管理	0.00	50.00	设立
31、深圳前海汇金添安资本管理有限公司	深圳	深圳	受托资产管理、投资管理	0.00	51.00	设立
32、中粮（深圳）智汇置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
33、北京燕都水郡房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
34、南京三金祥云置业有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	50.00	设立
35、成都中金澍茂置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	50.00	设立
36、北京鹏悦置业有限公司	天津	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
37、天津市中辰朝华置业有限公司	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
38、北京中粮万科商业运营管理有限公司	北京	北京	物业管理	0.00	100.00	设立
39、智恒有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
40、亨达发展有限公司	香港	西萨摩亚	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
41、新峰集团有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
42、COFCO（BVI）No.94 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
43、迅行投资有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
44、业隆有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
45、鹏利国际（行政）有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
46、思创工程顾问有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
47、中粮酒店控股有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
48、鹏利国际（地产代理）有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
49、Elab, Corp.	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
50、雄域集团有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
51、HOPE BV NO.1 LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
52、HOPE BV NO.2 LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
53、HOPE HK NO.3 LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
54、HOPE HK NO.6 LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
55、溢嘉有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
56、Kersen Properties Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
57、熙安有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下合并
58、立运有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下合并
59、倍隆有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
60、盛莱有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
61、商晖有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
62、大悦城秘书有限公司（香港）	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
63、大悦城商业管理有限公司（香港）	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
64、兆康有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
65、胜基有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
66、锦星有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	设立
67、恒瑞有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
68、First Affluent Ltd	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
69、泉智有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
70、洲立有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
71、亮永有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
72、耀赛有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
73、同业有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
74、超茂有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
75、尚胜有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
76、耀山有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
77、Hengyue Limited	英国	开曼	投资	0.00	100.00	设立
78、宏益有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
79、兴涛有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
80、其康有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	设立
81、亚龙湾开发股份（香港）有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
82、上海鹏利置业发展有限公司	上海	上海	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下合并
83、海岭投资有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
84、崇威国际有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
85、万锦香港有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
86、中粮酒店投资（三亚）有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
87、利港企业有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
88、COFCO（BVI）No.17 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
89、Gloria Plaza Hotel (Nanchang) Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
90、Gloria Plaza Hotel (Suzhou) Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
91、Bapton Company Limited	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下合并
92、永信海外有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
93、HOPE HK NO.5 LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
94、HOPE HK NO.4 LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
95、HOPE HK NO.1 LIMITED	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	设立
96、HOPE HK NO.2 LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
97、凯莱物业管理有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
98、Top Glory Properties Management (HK) Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
99、沈阳大悦城房产开发有限公司	沈阳	沈阳	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下合并
100、鹏源发展（北京）有限公司	香港	香港	投资控股	0.00	100.00	同一控制下合并
101、佑城有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下合并
102、同展有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
103、百驰有限公司	香港	香港	投资	0.00	55.00	设立
104、悦诚（香港）有限公司	香港	香港	投资	0.00	51.96	同一控制下合并
105、双达有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
106、晟业有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
107、大悦城商业管理（香港）有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
108、香港创晟有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	非同一控制下合并
109、Brighten Sky Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
110、创徽有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
111、亨晟有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
112、创滔有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
113、领徽有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
114、Hengxin Fund L.P.	英国	开曼	投资	0.00	100.00	设立
115、耀动有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
116、悦合有限公司	香港	香港	投资	0.00	51.00	设立
117、斯威有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
118、卓孚有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
119、三亚亚龙湾开发股份有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	50.82	同一控制下合并
120、卓远地产（成都）有限公司	成都	成都	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下合并
121、中粮酒店（三亚）有限公司	三亚	三亚	持有及经营酒店	0.00	100.00	同一控制下合并
122、中粮酒店（北京）有限公司	北京	北京	持有及经营酒店	0.00	100.00	同一控制下合并
123、中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	成都	成都	物业开发	0.00	100.00	同一控制下合并
124、四川凯莱物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	0.00	94.00	同一控制下合并
125、凯莱物业管理（广州）有限公司	广州	广州	物业管理	0.00	87.50	同一控制下合并
126、沈阳大悦城商业管理有限公司	沈阳	沈阳	物业管理	0.00	100.00	同一控制下合并
127、中粮置业投资有限公司	北京	北京	投资控股	0.00	100.00	同一控制下合并
128、浙江和润天成置业有限公司	杭州	杭州	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下合并
129、华铿有限公司	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下合并
130、上海悦耀置业发展有限公司	上海	上海	物业开发	0.00	50.00	非同一控制下合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
131、大悦城商业管理（北京）有限公司	北京	北京	管理咨询	0.00	100.00	设立
132、上海高星置业有限公司	上海	上海	物业投资	0.00	100.00	非同一控制下合并
133、西安秦汉唐国际广场管理有限公司	西安	西安	物业投资及开发	0.00	80.00	非同一控制下合并
134、北京享晟置业有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
135、三亚虹霞开发建设有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	80.00	同一控制下合并
136、三亚亚龙湾物业管理有限公司	三亚	三亚	物业管理	0.00	100.00	同一控制下合并
137、三亚亚龙湾热带海岸公园管理有限公司	三亚	三亚	提供旅游服务	0.00	100.00	同一控制下合并
138、三亚悦晟开发建设有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	100.00	同一控制下合并
139、三亚亚龙湾龙溪游艇会有限公司	三亚	三亚	游艇赛事组织	0.00	100.00	设立
140、三亚悦晟教学服务有限公司	三亚	三亚	文化教育	0.00	100.00	设立
141、成都中粮悦街企业管理有限公司	成都	成都	商业地产管理	0.00	100.00	同一控制下合并
142、成都鹏悦企业管理咨询有限公司	成都	成都	企业管理	0.00	100.00	设立
143、北京中粮广场发展有限公司	北京	北京	物业投资	0.00	100.00	同一控制下合并
144、西单大悦城有限公司	北京	北京	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下合并
145、北京弘泰基业房地产有限公司	北京	北京	物业投资及开发	0.00	90.00	同一控制下合并
146、大悦城（天津）有限公司	天津	天津	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下合并
147、大悦城（上海）有限责任公司	上海	上海	物业管理	0.00	100.00	同一控制下合并
148、上海新兰房地产开发有限公司	上海	上海	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下合并
149、烟台大悦城有限公司	烟台	烟台	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下合并
150、四川中国酒城股份有限公司	成都	成都	物业开发	0.00	69.65	同一控制下合并
151、北京昆庭资产管理有限公司	北京	北京	资产管理；投资管理；酒店管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
152、达誉有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
153、亨湛有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
154、实添有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
155、利沾有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
156、青岛大悦城房地产开发有限公司	青岛	青岛	物业投资及开发	0.00	100.00	设立
157、重庆泽悦实业有限公司	重庆	重庆	物业投资及开发	0.00	100.00	设立
158、臻悦（天津）股权投资基金管理公司	天津	天津	投资管理及咨询	0.00	100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
159、三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司	三亚	三亚	酒店管理及经营	0.00	100.00	设立

注 1：上述孙公司清单中，自序号“39、智恒有限公司至 159、三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司”均系大悦城地产附属公司，其余公司系本公司原附属公司。

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
1、中粮地产（深圳）实业有限公司	49.00	408,602,016.61	196,000,000.00	590,294,793.95
2、成都鸿悦置业有限公司	49.00	96,112,850.07	31,362,744.00	259,395,090.62
3、中粮地产投资（北京）有限公司	49.00	73,821,821.75	0.00	856,656,089.28
4、北京中粮万科房地产开发有限公司	50.00	234,753,497.21	700,000,000.00	557,123,853.71
5、三亚亚龙湾开发股份有限公司	49.18	106,394,673.15	49,499,669.99	1,488,568,710.43
6、立运有限公司	49.00	399,846,907.68	249,537,971.68	2,307,908,239.53
7、熙安有限公司	49.00	31,683,117.28	107,438,891.81	-220,101,673.00
8、百驰有限公司	45.00	154,530,494.48	0.00	-2,690,503.21

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
1、中粮地产（深圳）实业有限公司	8,457,538,208.15	123,449,366.66	8,580,987,574.81	3,468,424,321.84	3,907,880,000.00	7,376,304,321.84
2、成都鸿悦置业有限公司	1,473,687,792.11	30,217,523.91	1,503,905,316.02	974,527,580.04	0.00	974,527,580.04
3、中粮地产投资（北京）有限公司	2,152,254,900.11	1,486,960,788.82	3,639,215,688.93	1,219,842,954.72	671,095,001.00	1,890,937,955.72
4、北京中粮万科房地产开发有限公司	3,022,318,871.07	1,049,747,907.22	4,072,066,778.29	2,542,442,167.71	446,323,654.50	2,988,765,822.21
5、立运有限公司及附属公司	11,808,560,289.14	14,190,760,309.13	25,999,320,598.27	8,556,825,947.26	9,302,632,638.35	17,859,458,585.61
6、百驰有限公司及附属公司	2,734,364,052.06	1,518,725,695.10	4,253,089,747.16	4,000,201,341.18	258,867,302.01	4,259,068,643.19
7、三亚亚龙湾开发股份有限公司及附属公司	3,933,123,807.57	2,431,154,166.41	6,364,277,973.98	2,667,172,594.81	330,000,000.00	2,997,172,594.81

（续）

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
1、中粮地产（深圳）实业有限公司	7,756,938,189.57	57,324,111.54	7,814,262,301.11	3,095,460,714.70	3,948,000,000.00	7,043,460,714.70
2、成都鸿悦置业有限公司	3,011,312,234.30	2,631,360.63	3,013,943,594.93	2,186,208,932.57	430,500,000.00	2,616,708,932.57
3、中粮地产投资（北京）有限公司	1,521,661,231.96	1,548,988,896.04	3,070,650,128.00	1,473,029,173.87	0.00	1,473,029,173.87

子公司名称	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
4、北京中粮万科房地产开发有限公司	4,003,032,430.36	1,140,230,481.70	5,143,262,912.06	2,685,528,467.43	446,323,654.50	3,131,852,121.93
5、立运有限公司及附属公司	12,524,707,315.68	12,923,549,699.08	25,448,257,014.76	9,180,930,671.25	7,735,426,386.87	16,916,357,058.12
6、百驰有限公司及附属公司	2,409,732,215.49	1,336,588,902.19	3,746,321,117.68	3,772,387,107.42	323,314,005.12	4,095,701,112.54
7、三亚亚龙湾开发股份有限公司及附属公司	3,158,204,587.76	2,618,231,878.23	5,776,436,465.99	2,088,513,860.07	417,962,258.54	2,506,476,118.61
8、熙安有限公司及附属公司	548,562,193.78	640,594,847.45	1,189,157,041.23	1,336,224,627.90	4,682,627.61	1,340,907,255.51

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	3,757,378,964.11	833,881,666.56	833,881,666.56	-1,726,065,461.18	0.00	-26,834,296.28	-26,834,296.28	1,542,930,631.51
2、成都鸿悦置业有限公司	2,183,662,932.90	196,148,673.62	196,148,673.62	606,534,188.39	1,000.00	13,298,848.43	13,298,848.43	680,376,107.09
3、中粮地产投资（北京）有限公司	1,149,811,606.03	150,656,779.08	150,656,779.08	33,950,969.73	1,164,395,328.04	123,029,881.40	123,029,881.40	433,502,915.33
4、北京中粮万科房地产开发有限公司	807,900,119.89	471,890,165.95	471,890,165.95	327,667,874.51	6,203,646,575.92	1,217,562,224.04	1,217,562,224.04	-253,202,593.34
5、立运有限公司及附属公司	6,135,264,349.39	1,079,838,060.04	1,079,838,060.04	2,208,641,846.43	3,349,867,242.20	719,649,780.80	719,649,780.80	1,743,533,127.88
6、百驰有限公司及附属公司	729,309,732.39	343,401,098.83	343,401,098.83	618,042,818.51	0.00	-200,261,508.38	-200,261,508.38	-1,262,192,716.88
7、三亚亚龙湾开发股份有限公司及附属公司	2,076,997,816.84	257,795,031.79	257,795,031.79	370,005,871.80	1,659,085,770.16	9,368,693.47	9,368,693.47	828,513,345.60
8、熙安有限公司及附属公司	0.00	0.00	0.00	0.00	242,200,671.47	6,491,620.89	6,491,624.98	81,328,681.45

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

2017 年度发生的在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	北京正德兴合房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	购买
—现金	603,823,700.00
—非现金资产的公允价值	0.00
购买成本/处置对价合计	603,823,700.00

项目	北京正德兴合房地产开发有限公司
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	359,904,732.90
差额	243,918,967.10
其中：调整资本公积	-121,921,104.40
调整盈余公积	-121,997,862.70
调整未分配利润	0.00

注：本年度本公司之子公司中粮地产（北京）有限公司（以下简称“地产北京”）收购少数股东持有的孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司（以下简称“正德兴合”）49%股权，收购完成后，地产北京拥有正德兴合 100%股权。支付的对价与新增持股比例计算应享有正德兴合收购日可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积，资本公积不足冲减，冲减盈余公积。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京中粮万科置业有限公司	北京	北京	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理	50.00	0.00	按权益法核算
广州市鹏万房地产有限公司	广州	广州	房地产开发、商品房销售	50.00	0.00	按权益法核算
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	深圳	深圳	生产经营各种规格的铜芯塑料电线、全塑电缆、控制电缆、编织线、镀锡线、裸铜线生产。	20.00	25.00	按权益法核算
北京悦恒置业有限公司	北京	北京	销售自行开发商品房；房地产开发、物业管理	0.00	51.00	按权益法核算
北京稻香四季房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发；销售商品房；物业管理	0.00	49.91	按权益法核算
北京星华智本投资有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理；会议服务；承办展览展示；企业管理；建设工程项目管理	0.00	20.00	按权益法核算
北京恒合悦兴置业有限公司	北京	北京	销售自行开发商品房；房地产开发	0.00	39.00	按权益法核算
上海置悦实业有限公司	上海	上海	实业投资，投资管理，资产管理	0.00	50.00	按权益法核算
深圳中益长昌投资有限公司	深圳	深圳	投资管理	0.00	50.00	按权益法核算
上海众承房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营，物业管理。	0.00	25.00	按权益法核算
北京正德丰泽房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	37.00	按权益法核算
杭州良悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	0.00	50.00	按权益法核算
苏州工业园区悦金房	苏州	苏州	房地产开发	0.00	50.00	按权益法核算

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
地产有限公司						
北京南悦房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	25.00	按权益法核算
成都鹏鼎置业有限公司	成都	成都	房地产开发、销售	0.00	50.00	按权益法核算
佛山市鹏悦置业有限公司	佛山	佛山	房地产开发	0.00	50.00	按权益法核算
南京雍祥房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0.00	49.00	按权益法核算
南京嘉阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	0.00	40.00	按权益法核算
成都沅锦悦蓉置业有限公司	成都	成都	房地产开发、销售	0.00	35.00	按权益法核算
北京辉广企业管理有限公司	北京	北京	企业管理、房地产开发	0.00	8.02	按权益法核算
北京辉拓置业有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	22.20	按权益法核算
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	25.00	按权益法核算
苏州相之悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	50.10	按权益法核算
COFCO (BVI)No.97 Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	0.00	40.00	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		
	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	COFCO (BVI)No.97 Limited
流动资产	6,281,770,063.69	11,605,639,684.69	69,302,674.83
其中：现金和现金等价物	989,921,699.52	494,734,479.41	61,780,508.05
非流动资产	10,363,541.93	14,081,349.35	870,672,170.10
资产合计	6,292,133,605.62	11,619,721,034.04	939,974,844.93
流动负债	1,755,586,382.88	1,169,527,170.58	1,015,160,015.12
非流动负债	3,000,000,000.00	9,539,500,000.00	700,000,000.00
负债合计	4,755,586,382.88	10,709,027,170.58	1,715,160,015.12
少数股东权益	0.00	0.00	-2,506,243.82
归属于母公司股东权益	1,536,547,222.74	910,693,863.46	-772,678,926.37
按持股比例计算的净资产份额	766,890,718.87	464,453,870.36	-309,071,570.55
调整事项			309,071,570.55
—商誉	0.00	0.00	236,586,278.71
—内部交易未实现利润	-27,575,746.90	-79,025,028.74	0.00

项 目	年末余额/本年发生额		
	北京稻香四季房地产开发有限公司	北京悦恒置业有限公司	COFCO (BVI)No.97 Limited
—其他	0.00	0.00	72,485,291.84
对合营企业权益投资的账面价值	739,314,971.97	385,428,841.62	0.00
营业收入	471,698.11	0.00	138,137,970.44
财务费用	-4,141,660.45	-10,053,395.25	35,741,840.47
所得税费用	-4,720,833.53	-12,379,015.28	0.00
净利润	-79,349,671.30	-30,594,207.56	-58,359,848.95
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-79,349,671.30	-30,594,207.56	-58,359,848.95
本年收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	年初余额/上年发生额		
	北京稻香四季房地产开发有限公司	北京悦恒置业有限公司	COFCO (BVI)No.97 Limited
流动资产	5,093,853,346.57	9,478,503,079.84	61,051,054.15
其中：现金和现金等价物	289,066,875.09	32,948,932.21	48,020,151.88
非流动资产	5,544,501.35	1,703,795.55	922,668,740.58
资产合计	5,099,397,847.92	9,480,206,875.39	983,719,794.73
流动负债	483,500,953.88	187,128,804.37	1,700,898,265.95
非流动负债	3,000,000,000.00	8,439,500,000.00	0.00
负债合计	3,483,500,953.88	8,626,628,804.37	1,700,898,265.95
少数股东权益	0.00	0.00	2,458,129.34
归属于母公司股东权益	1,615,896,894.04	853,578,071.02	-719,636,600.56
按持股比例计算的净资产份额	806,494,139.82	290,216,544.15	-287,854,640.22
调整事项			287,854,640.22
—商誉	0.00	0.00	236,586,278.71
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	51,268,361.51
对合营企业权益投资的账面价值	806,494,139.82	290,216,544.15	0.00
营业收入	0.00	0.00	129,589,749.81

项目	年初余额/上年发生额		
	北京稻香四季房地产开发有限公司	北京悦恒置业有限公司	COFCO (BVI)No.97 Limited
财务费用	-90,941.67	-34,004.14	57,627,351.54
所得税费用	-1,935,370.45	-1,695,203.61	0.00
净利润	-5,806,111.36	-5,917,768.63	-154,992,842.03
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-5,806,111.36	-5,917,768.63	-155,318,976.64
本年收到的来自合营企业的股利	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	
	上海众承房地产开发有限公司	北京南悦房地产开发有限公司
流动资产	7,802,451,592.90	4,295,814,356.65
非流动资产	74,766.60	0.00
资产合计	7,802,526,359.50	4,295,814,356.65
流动负债	4,799,713,000.49	2,196,632,880.19
非流动负债	911,000,000.00	0.00
负债合计	5,710,713,000.49	2,196,632,880.19
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	2,091,813,359.01	2,099,181,476.46
按持股比例计算的净资产份额	522,953,339.75	524,795,369.12
调整事项		
—商誉	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	-25,246,561.94	-9,598,402.96
—其他	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	497,706,777.81	515,196,966.16
营业收入	0.00	0.00
净利润	-8,208,849.25	-818,523.54
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	-8,208,849.25	-818,523.54
本年收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00

(续)

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

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额-本年发生额	年初余额-上年发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	717,978,929.61	667,250,040.30
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	767,147.30	6,116,125.12
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	767,147.30	6,116,125.12
联营企业:		
投资账面价值合计	503,169,716.93	147,171,659.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-16,741,982.38	-19,046,706.38
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	-16,741,982.38	-19,046,706.38

(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	年初累积未确认的损失及其他综合收益	本年末确认的损失及其他综合收益	年末累积未确认的损失
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	354,950.02	354,950.02
北京辉拓置业有限公司	0.00	11.91	11.91
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	658,638.57	658,638.57
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	1,698,298.11	1,698,298.11
苏州相之悦房地产开发有限公司	0.00	4,807,606.50	4,807,606.50
COFCO(BVI)No.97 Limited	51,268,361.51	21,216,930.33	72,485,291.84
合 计	51,268,361.51	28,736,435.44	80,004,796.95

4、重要的共同经营

本公司本年不存在重要的共同经营。

九、与金融工具相关的风险

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

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

本公司的风险管理目标和政策如下：

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其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美元、港币有关，除本公司的几个下属子公司以美元、港币进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2017 年 12 月 31 日，除下表所述资产或负债为美元和港币余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

金额单位：美元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	287,720,969.63	670,059,534.14
其他应收款	37,551,940.89	34,962,555.69
其他应付款	3,450.35	178,058,437.00
短期借款	0.00	0.00
应付利息	3,735,120.70	3,725,825.96
应付债券	797,018,222.00	794,957,353.00

金额单位：港元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	1,002,354,883.93	119,135,483.96
其他应收款	2,059,993.63	178,567,033.12
应收账款	1,692,669.39	0.00
短期借款	613,057,025.44	0.00
其他应付款	29,341,449.81	9,535,116.17
应付账款	1,605,776.50	152,470.00
长期借款	258,000,000.00	0.00
应付股利	322,793,585.02	613,086,776.59

外汇风险敏感性分析：

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇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	汇率变动	本年		上年	
		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
美元	对人民币升值 5%	-62,030,236.68	-62,030,236.68	36,534,583.81	36,534,583.81
	对人民币贬值 5%	62,030,236.68	62,030,236.68	-36,534,583.81	-36,534,583.81
港币	对人民币升值 5%	-7,740,814.76	-7,740,814.76	-3,729,199.08	-3,729,199.08
	对人民币贬值 5%	7,740,814.76	7,740,814.76	3,729,199.08	3,729,199.08

（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、22、31、32）有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。除银行借款外，本公司密切关注债券市场的最新动向，开拓直接融资渠道，如公司债，以平衡利率风险。

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	2017 年		2016 年	
		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%	-44,705,895.62	-44,705,895.62	-45,992,728.54	-45,992,728.54
基准利率	减少 0.5%	44,705,895.62	44,705,895.62	45,992,728.54	45,992,728.54

（3）其他价格风险

2017 年 12 月 31 日，本公司无按公允价值计量的可供出售金融资产。

2、信用风险

2017 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失具体包括：

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

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

●本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

●本公司本年不存在已逾期未减值的金融资产。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司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。2017 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 317.70 亿元、港币 21.42 亿元、美元 1.22 亿元。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

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

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

本公司合营和联营企业详见附注八、3

4、其他关联方情况

其他关联方名称	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）	孙公司之其他股东
上海景时南科投资中心（有限合伙）	孙公司之其他股东
北京万科企业有限公司	孙公司之其他股东
广州市鹏万房地产有限公司	本公司之合营企业
北京中粮万科置业有限公司	本公司之合营企业
北京悦恒置业有限公司	子公司之合营企业
中英人寿保险有限公司广东分公司	同受中粮集团控制
北京名都房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
广州侨鹏房产开发有限公司	同受中粮集团控制
苏州苏源房地产开发有限公司	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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	同受中粮集团控制
中国食品有限公司	同受中粮集团控制
杭州良悦置业有限公司	子公司之合营企业
华夏粮油票证研究利用开发中心	同受中粮集团控制
北京恒合悦兴置业有限公司	孙公司之合营企业
中粮酒业有限公司	同受中粮集团控制
上海景时宾华投资中心	孙公司之其他股东
上海梁悦实业有限公司	子公司合营企业之子公司
深圳中益长昌投资有限公司	子公司之合营企业
上海众承房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海置悦实业有限公司	子公司之合营企业
北京稻香四季房地产开发有限公司	子公司之合营企业
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	同受中粮集团控制
苏州工业园区悦金房地产有限公司	子公司之合营企业
中粮阳光企业管理有限公司	同受中粮集团控制
中英人寿保险有限公司	同受中粮集团控制
中粮海优（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	同受中粮集团控制
中粮电子商务投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化能源（肇东）有限公司	同受中粮集团控制
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮屯河番茄有限公司	同受中粮集团控制
中粮信托有限责任公司	同受中粮集团控制
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	同受中粮集团控制
成都鹏鼎置业有限责任公司	孙公司之合营企业
北京正德丰泽房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京南悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京辉拓置业有限公司	子公司之联营企业
南京雍祥房地产开发有限公司	子公司之联营企业
佛山市鹏悦置业有限公司	子公司之合营企业
南京嘉阳房地产有限公司	子公司之联营企业
中粮集团有限企业年金计划受托财产	同受中粮集团控制
中粮名庄荟国际酒业有限公司	同受中粮集团控制
成都沅锦悦蓉置业有限公司	子公司之联营企业
深圳南海粮食工业有限公司	同受中粮集团控制
深圳市明诚金融服务有限公司	同受中粮集团控制
中粮山萃天然食品(北京)有限公司	同受中粮集团控制
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
北京星华智本投资有限公司	子公司之联营企业
天津润粮置业有限公司	子公司之合作企业
北京君顶华悦酒店管理有限公司	同一最终控制方
德鸿物业发展（深圳）有限公司	子公司之合作企业
上海恒大房产股份有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万科房地产有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万科蓝山小城置业有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万科物业服务有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万科长宁置业有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万实建设发展有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万颐投资管理有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海重万置业有限公司	子公司之其他股东控制的企业
中粮集团（深圳）有限公司	同受中粮集团控制
辽宁保利实业有限公司	子公司之其他股东
天津招胜房地产有限公司	子公司之合作企业
华润置地投资有限公司	子公司之合作企业
北京润置商业运营管理有限公司	子公司之合作企业
建阳嘉盛房地产有限公司	子公司之合作企业
北京首都开发股份有限公司	子公司之合作企业
COFCO Meat Holdings Limited	同受中粮集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
CPMC Holdings Limited	同受中粮集团控制
Global Lander Limited	同受中粮集团控制
Joy City Commercial Property Fund L.P.	附属公司受托管理的合伙企业
Reco Hangzhou Privite Limited	附属公司少数股东
Reco Joycity Private Limited	同受中粮集团控制
北京君顶名庄酒业销售有限公司	同一最终控制方
北京海淀科技发展有限公司	附属公司少数股东
北京可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制
北京中粮龙泉山庄有限公司	同受中粮集团控制
博恩（美国）公司	同受中粮集团控制
得茂有限公司	同受中粮集团控制
海南中粮可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制
凯莱国际酒店有限公司	同受中粮集团控制
鹏利国际集团有限公司	同受中粮集团控制
任晓辉	附属公司少数股东实际控制人
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	附属公司少数股东
上海万良企业咨询管理有限公司	同受中粮集团控制
沈阳香雪面粉股份有限公司	同受中粮集团控制
西安万业房地产开发有限公司	附属公司少数股东
香港三利（控股）有限公司	同受中粮集团控制
中茶生活（北京）茶业有限公司	同受中粮集团控制
中谷集团三亚贸易有限公司	同受中粮集团控制
中国茶叶有限公司	同受中粮集团控制
中国粮油控股有限公司	同受中粮集团控制
中国蒙牛乳业有限公司	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
中国食品贸易有限公司	同受中粮集团控制
中国糖业酒类集团公司	同受中粮集团控制
中皇有限公司	同受中粮集团控制
中粮创新食品（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮工业食品进出口有限公司	同受中粮集团控制
中粮国际（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮国际有限公司	同受中粮集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中粮海南投资发展有限公司	同受中粮集团控制
中粮黑龙江酿酒有限公司	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（江西）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（山东）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（香港）有限公司	同受中粮集团控制
中粮米业（沈阳）有限公司	同受中粮集团控制
中粮期货有限公司	同受中粮集团控制
中粮上海粮油进出口有限公司	同受中粮集团控制
中粮世通供应链（中国）投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮世通供应链物流（中国）有限公司	同受中粮集团控制
中粮屯河糖业股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮我买网（上海）商贸有限公司	同受中粮集团控制
中粮我买网投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮营养健康研究院有限公司	同受中粮集团控制
中粮长城桑干酒庄（怀来）有限公司	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
中粮置地有限公司	同受中粮集团控制
中粮资本（香港）有限公司	同受中粮集团控制
中土畜茶食汇（北京）食品营销有限公司	同受中粮集团控制
上海中土畜浦东进出口有限公司	同受中粮集团控制
台湾饭店有限公司	合营企业之控股子公司
蓄利有限公司	合营企业之全资子公司
中粮智慧农场	同受中粮集团控制
鹏利置业有限公司	同受中粮集团控制
中国华粮物流集团北京粮食销区中心供应库	同受中粮集团控制
中粮丰通（北京）食品有限公司	同受中粮集团控制
凯莱国际酒店管理（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮屯河（北京）营销有限公司	同受中粮集团控制
中粮信息科技有限公司	同受中粮集团控制
中粮期货（国际）有限公司	同受中粮集团控制
中粮资本投资有限公司	同受中粮集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
建领资本（香港）有限公司	同受中粮集团控制
天津可口可乐饮料有限公司	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	2017 年
中粮食品营销有限公司	接受劳务	3,311,771.03
中粮集团有限公司	接受劳务	183,420.20
华夏粮油票证研究利用开发中心	接受劳务	901,431.69
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	接受劳务	3,563,433.01
深圳宝丰宇兴贸易公司	接受劳务	956,313.18
中英人寿保险有限公司	接受劳务	7,013,982.63
中粮海优（北京）有限公司	购买商品	140,510.00
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	购买商品	250,000.00
中粮海优（北京）有限公司广州分公司	购买商品	1,243,800.00
北京可口可乐饮料有限公司	采购商品	335,849.21
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	53,620.00
海南中粮可口可乐饮料有限公司	采购商品	1,339,400.97
上海中土畜浦东进出口有限公司	接受劳务	61,564.00
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	接受劳务	1,070,240.08
中粮海优（北京）有限公司	接受劳务	160,699.00
中粮可口可乐饮料（江西）有限公司	采购商品	65,832.16
中土畜茶食汇（北京）食品营销有限公司	接受劳务	6,439.40
鹏利置业有限公司	接受劳务	25,075.00
中国华粮物流集团北京粮食销区中心供应库	接受劳务	9,020.00
中粮丰通（北京）食品有限公司	接受劳务	9,288.00
中粮国际（北京）有限公司	接受劳务	35,570.40
中粮黑龙江酿酒有限公司	接受劳务	33,540.00
中粮名庄荟国际酒业有限公司	接受劳务	27,108.00
中粮集团（香港）有限公司	接受劳务	22,149.49
香港三利（控股）有限公司	接受劳务	752.32
凯莱国际酒店管理（北京）有限公司	接受劳务	5,102,198.86
中粮屯河（北京）营销有限公司	接受劳务	38,000.00

关联方	关联交易内容	2017 年
中茶生活（北京）茶业有限公司	接受劳务	51,866.80
中土畜茶食汇（北京）食品营销有限公司	采购商品	1,910.40
中粮财务有限责任公司	接受劳务	1,984,010.46
合 计	—	27,998,796.29

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2017 年
杭州世外桃源房地产开发有限公司	物业管理	1,760,851.01
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理	3,924,706.13
深圳市明诚金融服务有限公司	物业管理	10,820.52
中国山货花卉进出口公司	物业管理	40,680.00
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	物业管理	202,420.75
中粮电子商务投资有限公司	物业管理	321,488.52
中粮海优（北京）有限公司	物业管理	50,700.00
中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	物业管理	67,724.15
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	物业管理	16,981.13
中粮贸易有限公司	物业管理	848,544.28
中粮生化能源（肇东）有限公司	物业管理	173,841.79
中粮世通供应链（中国）投资有限公司	物业管理	7,110.00
中粮屯河番茄有限公司	物业管理	16,110.00
中粮信托有限责任公司	物业管理	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	9,480.00
中国茶叶股份有限公司	物业管理	10,710.00
中国华粮物流集团公司	物业管理	496,370.69
中粮山萃天然食品（北京）有限公司	物业管理	40,680.00
广州越伟房产发展有限公司	物业管理	169,915.41
中粮食品营销有限公司	出售商品	8,884.14
中粮酒业有限公司（注 1）	出售商品	-107,514.53
北京星华智投资有限公司	提供劳务	4,150,943.40
北京稻香四季房地产开发有限公司	提供劳务	87,328.57
中粮资本（香港）有限公司	提供劳务	7,000.18
中粮集团（香港）有限公司	提供劳务	442.90
中粮贸易（香港）有限公司	提供劳务	177.56
香港三利（控股）有限公司	提供劳务	752.32

关联方	关联交易内容	2017 年
上海中土畜浦东进出口有限公司	提供劳务	1,354,754.70
深圳前海中粮发展有限公司	提供劳务	5,911,320.75
中英人寿保险有限公司	提供劳务	5,384,905.66
合 计	—	25,532,720.97

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

（2）关联受托管理/委托管理情况

2017 年本公司分别收取苏州苏源房地产开发公司、中粮集团（深圳）有限公司受托管理费 50.00 万元。

（3）关联租赁情况

①本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	2017 年度确认的租赁收入
中粮酒业有限公司	商铺	77,493.87
深证前海中粮发展有限公司	写字楼	161,542.86
中粮信托有限责任公司	写字楼	14,990,556.35
深圳市明诚金融服务有限公司	写字楼	127,600.00
中国粮油控股有限公司	写字楼	3,505,112.94
中国食品贸易有限公司	写字楼	1,568,830.87
中国蒙牛乳业有限公司	写字楼	2,408,476.06
中粮资本（香港）有限公司	写字楼	1,408,669.52
中粮财务有限责任公司	写字楼	857,639.69
中粮国际有限公司	写字楼	922,938.15
中粮贸易（香港）有限公司	写字楼	1,657,715.52
CPMC Holdings Limited	写字楼	1,073,014.97
Global Lander Limited	写字楼	1,328,546.28
凯莱国际酒店有限公司	写字楼	935,504.47
香港三利(控股)有限公司	写字楼	2,940,653.43
中粮集团（香港）有限公司	写字楼	7,895,185.43
中粮期货（国际）有限公司	写字楼	134,263.00
华夏粮油票证研究利用开发中心	写字楼	464,272.00
中粮山萃天然食品(北京)有限公司	写字楼	1,759,486.15
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	写字楼	4,635,542.79

承租方名称	租赁资产种类	2017 年度确认的租赁收入
中粮集团有限公司	写字楼	47,428.57
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	写字楼	10,887,033.51
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	写字楼	2,729,811.32
中粮贸易有限公司	写字楼	72,648,366.01
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	写字楼	312,840.00
中粮期货有限公司	写字楼	182,700.00
中粮生物化学(安徽)股份有限公司	写字楼	70,896.23
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	写字楼	16,590.00
中茶生活(北京)茶业有限公司	写字楼	431,970.00
中粮我买网有限公司	写字楼	11,613,651.61
中粮海优(北京)有限公司	写字楼	1,523,668.30
中粮屯河糖业股份有限公司	写字楼	56,385.00
中粮资本投资有限公司	写字楼	70,714.29
中粮屯河番茄有限公司	写字楼	473,514.67
中粮生化能源(肇东)有限公司	写字楼	695,367.17
中国华粮物流集团公司	写字楼	2,073,726.43
中国茶叶股份有限公司	写字楼	42,840.00
中粮世通供应链物流(中国)有限公司	写字楼	28,440.00
合 计	—	152,758,987.46

②本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	2017 年度确认的租赁费
中粮集团有限公司	写字楼	23,722,422.86
成都凯莱物业发展有限公司	办公室	2,575,510.16
合 计	—	26,297,933.02

(4) 关联担保情况

担保方	被担保方对象	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕	注 释
中粮地产(集团)股份有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	65,000.00	2013-12-19	2018-11-23	否	
中粮地产(集团)股份有限公司	成都中粮锦悦置业有限公司	90,000.00	2014-6-26	2019-6-25	是	
中粮地产(集团)股份有限公司	中粮地产成都有限公司	23,000.00	2014-6-30	2019-2-20	是	
中粮地产(集团)股份有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	43,000.00	2014-10-16	2019-10-15	是	注 1
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	43,000.00	2014-10-16	2019-10-15	是	注 1
中粮地产(集团)股份有限公司	中耀房地产开发(沈阳)有限	39,000.00	2014-12-31	2019-12-30	是	

担保方	被担保方对象	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕	注 释
有限公司	公司					
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	20,000.00	2015-3-12	2018-11-24	否	
中粮地产（集团）股份有限公司	成都硕泰丽都房地产开发有限公司	24,582.00	2015-4-13	2019-5-26	是	
中粮地产（集团）股份有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司	70,000.00	2015-4-22	2022-3-8	否	
中粮地产（集团）股份有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	103,000.00	2015-11-23	2018-9-9	是	注 2
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	103,000.00	2015-11-23	2018-9-9	是	注 2
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮鸿云置业南京有限公司	75,500.00	2015-9-7	2018-9-7	否	
中粮地产（集团）股份有限公司	成都鸿悦置业有限公司	77,500.00	2015-5-19	2020-4-29	否	
中粮地产（集团）股份有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司	200,000.00	2016-6-24	2019-9-26	否	
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	80,000.00	2016-2-1	2019-5-24	否	
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮祥云置业（苏州）有限公司	67,950.00	2016-1-15	2018-7-15	是	
中粮地产（集团）股份有限公司	成都怡悦置业有限公司	42,000.00	2016-12-14	2019-12-13	否	
中粮地产（集团）股份有限公司	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	32,500.00	2017-4-20	2021-4-20	否	
中粮地产（集团）股份有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	101,000.00	2017-8-9	2019-8-8	否	注 3
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	101,000.00	2017-8-9	2019-8-8	否	注 3
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	否	
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	50,000.00	2016-6-8	2019-6-7	否	
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	50,000.00	2016-7-28	2018-7-27	否	
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	62,000.00	2016-8-30	2021-8-29	否	
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	150,000.00	2016-9-30	2021-9-30	否	
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	37,000.00	2017-3-10	2021-9-30	否	
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	190,000.00	2017-3-16	2022-3-16	否	
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	83,000.00	2017-8-21	2019-8-20	否	
中粮地产（深圳）实业	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	140,000.00	2017-12-9	2019-12-8	否	
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	150,000.00	2017-12-28	2020-12-27	否	
长沙观音谷房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	70,000.00	2015-1-20	2020-1-20	否	注 4
中粮地产集团深圳房	中粮地产（集团）股份有限	70,000.00	2015-1-20	2020-1-20	否	注 4

担保方	被担保方对象	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕	注 释
地产开发有限公司	公司					
中粮置地管理有限公司	大悦城（天津）有限公司	40,000.00	2014-10-20	2021-12-31	否	注 5
中粮置业投资有限公司	大悦城（天津）有限公司	240,000.00	2014-12-30	2026-12-1	否	注 6
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城房产开发有限公司	60,000.00	2015-2-11	2030-2-10	否	注 7
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城房产开发有限公司	35,000.00	2016-12-8	2026-12-7	否	注 8
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城房产开发有限公司	25,000.00	2016-12-14	2017-9-6	是	注 9
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited(HK)	37,615.95	2015-12-31	2017-12-31	是	注 10
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited(HK)	65,734.05	2017-7-6	2019-7-6	否	注 11
中粮集团有限公司	西单大悦城有限公司	6,000.00	2014-11-18	2017-2-24	是	注 12
中粮置业投资有限公司	西单大悦城有限公司	53,313.00	2017-3-29	2025-12-20	否	注 13
中粮集团（香港）有限公司	倍隆有限公司	613,416.11	2014-11-18	2021-11-18	否	注 14
锦星有限公司、熙安有限公司	立运有限公司	21,566.48	2017-7-20	2022-6-17	否	注 15
西安万业房地产开发有限公司、任晓辉	西安秦汉唐国际广场管理有限公司	34,200.00	2017-5-2	2020-5-2	否	注 16
三亚亚龙湾开发股份有限公司	中谷集团三亚贸易有限公司	5,000.00	2016-5-31	2018-2-13	是	注 17
北京亨晟置业有限公司	北京新润致远房地产开发有限公司	44,000.00	2015-12-21	2017-9-28	是	注 18
合 计	—	3,873,877.59	—	—	—	—

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

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

注 3：该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、中粮地产集团深圳房地产开

发有限公司为深圳市锦峰城房地产开发有限公司一笔 10.1 亿元债务提供的复合担保。

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

注 5：该笔担保为中粮置地管理有限公司为本公司附属公司大悦城（天津）有限公司提供的最高额不可撤销保证，最高保证限额为 40,000.00 万元。

注 6：该笔担保为本公司附属公司中粮置业投资有限公司为附属公司大悦城（天津）有限公司一笔 240,000.00 万元借款提供的担保。

注 7：该笔担保为中粮置地管理有限公司为本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限公司一笔借款额度 60,000.00 万元的借款提供的担保，2015 年取得借款金额 53,969.91 万元，2016 年取得借款金额 6,030.09 万元。

注 8：该笔担保为中粮置地管理有限公司为本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限公司一笔借款额度为 35,000.00 万元的借款提供的担保，2016 年取得借款金额 14,290.00 元，2017 年取得借款金额 6,000.00 万元。

注 9：该笔担保为中粮置地管理有限公司为本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限公司一笔借款额度 25,000.00 万元的借款提供的担保，报告期内已履行完毕。

注 10：该笔担保为本公司附属公司大悦城地产为其附属公司 Bapton Company Limited(HK)提供的最高额保证，最高保证额为 45,000.00 万港元，折合人民币 37,615.95 万元（按照 2017 年 12 月 31 日即期汇率折算），报告期内已履行完毕。

注 11：该笔担保为本公司附属公司大悦城地产为其子公司 Bapton Company Limited(HK)一笔 10,060.00 万美元的借款提供的无条件及不可撤回担保，折合人民币 65,734.05 万元（按照 2017 年 12 月 31 日即期汇率折算），并由中粮香港将签署之维好协议及承诺契据提供支持，截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 51,246.05 万元人民币。

注 12：该笔担保为中粮集团为本公司附属公司西单大悦城有限公司一笔 5,000.00 万元借款提供的担保，报告期内已履行完毕。

注 13：该笔担保为本公司附属公司中粮置业为西单大悦城有限公司一笔 53,313.00 万元借款提供的担保。

注 14：该笔担保为本公司附属公司大悦城地产有限公司为子公司倍隆有限公司向独立第三方发行有担保票据 80,000.00 万美元（折合人民币 613,416.11 万元）提供的无条件及不可撤回担保，并由中粮集香港将签署之维好协议及承诺契据提供支持。

注 15：该笔担保为本公司附属公司锦星有限公司和熙安有限公司为附属公司立运有限公司一笔 21,566.48 万元贷款提供的担保。

注 16：该笔担保系西安万业房地产开发有限公司、任晓辉（西安万业房地产开发有限公司和西安秦汉唐国际广场管理有限公司法定代表人）为本公司附属公司西安秦汉唐国际广场管理有限公司一笔 32,533.05 万元借款提供的担保，最高保证额 34,200.00 万

元。

注 17：该笔担保为本公司附属公司三亚亚龙湾开发股份有限公司为中谷集团三亚贸易有限公司从国开基金有限公司申请的专项基金贷款提供的担保。截至 2017 年 12 月 31 日企业已归还该笔贷款。

注 18：该笔担保为本公司附属公司北京享晟置业有限公司为北京新润致远房地产开发有限公司从中信银行股份有限公司总行营业部取得的借款 220,000.00 万元，按照其持有的北京新润致远房地产开发有限公司 20%的股权对应承担相应的担保义务。该笔借款已于已于 2017 年 9 月 28 日归还。

（5）关联方资金拆借

①资金拆入

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2016-4-25	2017-4-25
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2016-4-27	2017-4-27
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2016-5-5	2017-5-5
中粮集团有限公司/财务公司	67,500.00	2016-8-5	2017-8-4
中粮集团有限公司/财务公司	60,000.00	2016-8-8	2017-8-7
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2016-10-20	2017-10-19
中粮集团有限公司/财务公司	75,000.00	2016-10-21	2017-10-20
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2017-4-26	2018-4-26
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2017-4-28	2018-4-28
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2017-5-8	2018-5-8
中粮集团有限公司/财务公司	67,500.00	2017-8-7	2018-8-6
中粮集团有限公司/财务公司	60,000.00	2017-8-8	2017-8-7
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2017-10-18	2018-10-18
中粮集团有限公司/财务公司	75,000.00	2017-10-20	2018-10-20
北京名都房地产开发有限公司	25,000.00	2016-7-19	2017-7-18
北京中粮万科置业有限公司	6,000.00	2017-4-9	2018-4-8
北京中粮万科置业有限公司	9,000.00	2017-7-29	2018-7-28
裕传有限公司	38,396.38	2017-1-11	2018-1-10
中粮财务有限责任公司	25,500.00	2016-4-22	2017-4-22
中粮财务有限责任公司	24,500.00	2016-11-29	2017-11-28
中粮财务有限责任公司	25,500.00	2017-4-24	2018-4-23
中粮财务有限责任公司	24,500.00	2017-10-19	2018-10-19

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日
杭州良悦置业有限公司	30,000.00	2017-11-1	2018-11-1
杭州良悦置业有限公司	30,000.00	2017-11-3	2018-11-3
杭州良悦置业有限公司	10,000.00	2017-11-20	2018-11-20
中粮置地管理有限公司	25,000.00	2017-7-25	2018-7-25
北京稻香四季房地产有限公司	30,000.00	2017-3-28	2018-3-27
北京稻香四季房地产有限公司	9,000.00	2017-10-26	2018-10-25
北京悦恒置业有限公司	20,400.00	2017-7-14	2017-12-31
北京悦恒置业有限公司	15,300.00	2017-9-12	2018-9-11
北京润置商业运营管理有限公司	42,343.31	2017-7-27	2017-12-31
北京首都开发股份有限公司	58,347.91	2017-6-29	2017-12-31
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）/中信银行深圳分行	36,000.00	2015-8-4	2017-8-3
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）/中信银行深圳分行	15,000.00	2015-12-16	2017-12-15
上海景时南科投资中心（有限合伙）/农业银行上海市分行	50,000.00	2015-11-20	2017-11-19
深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）/恒丰银行苏州分行	67,950.00	2015-12-10	2018-6-9
上海景时宾华投资中心（有限合伙）/农业银行成都光华支行	10,000.00	2016-7-28	2018-7-27
上海景时宾华投资中心（有限合伙）/农业银行成都光华支行	9,600.00	2016-8-8	2018-8-7
辽宁保利实业有限公司	22,760.65	2017-12-26	未约定
建阳嘉盛房地产有限公司	3,190.00	2017-10-26	2017-11-8
建阳嘉盛房地产有限公司	1,210.00	2017-10-26	2017-12-31
建阳嘉盛房地产有限公司	5,115.00	2017-11-2	2017-12-31
建阳嘉盛房地产有限公司	550.00	2017-11-10	2017-12-31
建阳嘉盛房地产有限公司	13,485.00	2017-11-2	未约定
华润置地投资有限公司	123,000.00	2017-11-28	未约定
天津招胜房地产有限公司	123,000.00	2017-11-29	未约定
中粮置地管理有限公司	5,000.00	2017-9-21	2018-9-20
Reco Hangzhou Privite Limited	119,746.69	2016-5-11	—
Reco Taidong Privite Limited	58,513.70	2017-9-1	—
中粮财务有限责任公司	40,000.00	2016-12-8	2021-12-7
中粮置地管理有限公司	4,000.00	2016-10-10	2017-10-10
中粮置地管理有限公司	5,000.00	2016-6-15	2017-6-15
中粮置地管理有限公司	3,000.00	2016-10-28	2017-10-27

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日
中粮置地管理有限公司	5,000.00	2017-6-15	2018-6-15
中粮置地管理有限公司	17,000.00	2017-8-2	2018-8-2
中粮置地管理有限公司/中粮财务有限责任公司	30,000.00	2017-5-5	2019-5-4
中粮财务有限责任公司	6,647.62	2017-8-28	2022-7-5
中粮置地管理有限公司	18,000.00	2016-12-21	2017-4-4
中粮置地管理有限公司	10,000.00	2016-6-15	2017-6-15
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2017-1-17	2022-1-17
中粮财务有限责任公司	3,000.00	2017-12-20	2022-12-20
西安万业房地产开发有限公司	34.00	2015-3-26	2020-3-25
西安万业房地产开发有限公司	61.00	2015-7-17	2020-3-25
西安万业房地产开发有限公司	200.00	2017-6-9	2018-6-8
上海若茗投资咨询事务所	400.00	2016-11-17	2017-11-18
上海若茗投资咨询事务所	375.00	2017-2-17	2018-2-16
上海若茗投资咨询事务所	230.00	2017-3-20	2018-3-18
上海若茗投资咨询事务所	400.00	2017-4-6	2018-4-6
上海若茗投资咨询事务所	565.00	2017-4-19	2018-4-17
上海若茗投资咨询事务所	186.00	2017-4-25	2018-4-24
上海若茗投资咨询事务所	375.00	2017-5-16	2018-5-14
上海若茗投资咨询事务所	4,870.00	2016-10-31	2017-7-25
西安万业房地产开发有限公司	2,634.45	2016-10-31	在交割日的审计报告出具后的十日内支付
西安万业房地产开发有限公司	211.42	2017-3-3	在交割日的审计报告出具后的十日内支付
西安万业房地产开发有限公司	4,159.29	2016-10-31	2017-7-25
中谷集团三亚贸易有限公司	5,000.00	2016-5-31	2026-12-29
中粮财务有限责任公司	40,000.00	2014-10-23	2019-10-23
中粮财务有限责任公司	12,000.00	2016-4-11	2017-4-11
中粮财务有限责任公司	8,200.00	2016-12-26	2017-12-26
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2016-12-27	2017-12-27
中粮财务有限责任公司	7,000.00	2016-12-29	2017-12-29
中粮财务有限责任公司	39,800.00	2017-8-1	2018-8-1
中粮置地管理有限公司	9,500.00	2017-1-16	2018-1-16
中粮置地管理有限公司	60,000.00	2017-1-6	2018-1-6

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日
中粮置地管理有限公司	5,100.00	2017-1-19	2018-1-19
中粮置地管理有限公司/中粮财务有限责任公司	30,000.00	2016-1-8	2017-1-7
中粮置地管理有限公司/中粮财务有限责任公司	5,100.00	2016-7-19	2017-1-19
中粮置地管理有限公司/中粮财务有限责任公司	5,985.00	2016-10-10	2017-10-9
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	30,000.00	2016-7-8	2017-1-7
中粮置地管理有限公司/中粮财务有限责任公司	5,985.00	2017-10-9	2018-4-9
合 计	2,467,927.42	—	—

注：本年共计提利息支出 51,764.16 万元。

②资金拆出：

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日
北京悦恒置业有限公司	108,094.50	2016-8-1	2017-7-31
北京悦恒置业有限公司	10,200.00	2016-11-17	2017-11-16
北京悦恒置业有限公司	6,120.00	2016-12-16	2017-12-15
北京悦恒置业有限公司	3,060.00	2017-1-22	2018-1-21
北京悦恒置业有限公司	3,570.00	2017-2-4	2018-2-3
北京悦恒置业有限公司	3,570.00	2017-3-20	2018-3-19
北京悦恒置业有限公司	5,100.00	2017-5-10	2018-5-9
北京悦恒置业有限公司	83,000.00	2017-8-31	2018-8-31
上海众承房地产开发有限公司	33,950.00	2016-8-23	2017-8-22
上海众承房地产开发有限公司	135,800.00	2016-9-28	2017-9-27
上海众承房地产开发有限公司	5,031.00	2017-3-3	2018-3-2
上海众承房地产开发有限公司	8,150.00	2017-3-29	2017-3-29
上海众承房地产开发有限公司	2,500.00	2017-5-18	2018-5-17
上海众承房地产开发有限公司	4,280.00	2017-7-18	2018-7-18
上海梁悦实业有限公司	202,520.00	2016-8-10	2017-8-9
上海梁悦实业有限公司	1,100.00	2016-9-19	2017-9-18
上海梁悦实业有限公司	1,000.00	2017-9-20	2018-9-20
上海梁悦实业有限公司	2,500.00	2017-10-24	2018-10-24
上海梁悦实业有限公司	1,000.00	2017-11-1	2018-11-1
上海梁悦实业有限公司	1,000.00	2017-12-20	2018-12-20
北京稻香四季房地产开发有限公司	4,150.00	2016-10-8	2017-10-7

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

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日
北京正德丰泽房地产开发有限公司	444.00	2017-12-19	2018-12-19
北京南悦房地产开发有限公司	3,164.38	2017-9-20	2018-9-20
北京南悦房地产开发有限公司	425.00	2017-12-15	2018-12-15
北京南悦房地产开发有限公司	31,125.00	2017-5-24	2018-5-24
北京南悦房地产开发有限公司	67,068.64	2017-6-29	2018-6-29
北京南悦房地产开发有限公司	5,556.36	2017-7-14	2018-7-14
北京辉拓置业有限公司	1,665.00	2017-10-25	2018-10-25
南京雍祥房地产开发有限公司	15,192.45	2017-8-16	2018-8-16
南京雍祥房地产开发有限公司	6,982.50	2017-12-20	2018-12-20
上海万科投资管理有限公司	19,600.00	2017-5-23	2018-5-22
上海万科投资管理有限公司	3,185.00	2017-11-30	2018-11-29
深圳中益长昌投资有限公司	58,000.00	2016-8-16	2017-8-15
佛山市鹏悦置业有限公司	22,820.00	2017-9-26	2018-9-25
佛山市鹏悦置业有限公司	142,690.00	2017-10-10	2018-10-9
佛山市鹏悦置业有限公司	181,000.00	2017-12-5	2018-12-5
上海置悦实业有限公司	50.00	2016-12-7	2017-12-6
北京万科企业有限公司	20,000.00	2016-9-10	2017-9-9
北京万科企业有限公司	8,000.00	2016-9-13	2017-9-12
北京万科企业有限公司	25,000.00	2017-1-28	2018-1-27
北京万科企业有限公司	25,000.00	2017-12-13	2018-12-12
北京万科企业有限公司	15,000.00	2017-3-31	2018-3-30
北京万科企业有限公司	15,000.00	2017-6-27	2018-6-26
北京万科企业有限公司	20,000.00	2016-7-28	2017-7-27
北京万科企业有限公司	5,000.00	2016-8-4	2017-8-3
北京万科企业有限公司	22,000.00	2016-9-29	2017-9-28
北京万科企业有限公司	8,000.00	2016-12-15	2017-12-16
北京万科企业有限公司	12,000.00	2017-2-28	2018-2-27
北京万科企业有限公司	10,000.00	2017-12-29	2018-12-28
南京嘉阳房地产有限公司	4,400.00	2017-10-26	未约定
南京嘉阳房地产有限公司	18,600.00	2017-11-2	未约定
天津润粮置业有限公司	98,610.31	2017-11-28	未约定
COFCO (BVI) No.97 Limited	21,542.88	2016-3-29	2019-3-29

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日
北京新润致远房地产开发有限公司	34,714.31	2017-7-11	—
合 计	2,582,685.79	—	—

注：本年确认利息收入 80,126.85 万元。

（6）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	1,050,001,107.41	1,040,835,461.29	14,578,050.58	1,883,031.25

②商标使用权

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

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	2017 年		2016 年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
北京星华智本投资有限公司	4,400,000.00	44,000.00	0.00	0.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	422,014.93	4,220.15	1,244,640.00	12,446.40
中粮海优(北京)有限公司	805,681.23	2,579.33	4,748.40	0.00
中粮酒业有限公司	152,396.71	1,523.97	238,109.45	2,381.09
中粮生化能源（肇东）有限公司	61,424.10	614.24	0.00	0.00
中粮信托有限责任公司	6,750.00	67.50	2,920.80	0.00
中粮电子商务投资有限公司	3,040.00	30.40	0.00	0.00
深圳市明诚金融服务有限公司	498.75	4.99	0.00	0.00
北京海淀科技发展有限公司	7,567,203.93	0.00	10,696,940.05	0.00
中粮山萃天然食品（北京）有限公司	0.00	0.00	13,200.00	0.00
中国食品贸易有限公司	5,149.21	0.00	5,510.12	0.00
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	63,630.00	0.00	0.00	0.00
中粮我买网投资有限公司	0.00	0.00	3,040.00	0.00
中粮集团（香港）有限公司	0.00	0.00	237,387.42	0.00
中粮贸易（香港）有限公司	0.00	0.00	7.16	0.00

项目名称	2017 年		2016 年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中粮贸易有限公司	175,824.54	0.00	202,873.11	0.00
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	0.00	0.00	125,250.00	0.00
中粮资本（香港）有限公司	106,525.03	0.00	0.00	0.00
中粮期货（国际）有限公司	134,263.36	0.00	0.00	0.00
香港三利(控股)有限公司	52,944.03	0.00	0.00	0.00
合 计	13,957,345.82	53,040.58	12,774,626.51	14,827.49
其他应收款：				
佛山市鹏悦置业有限公司	3,491,316,566.49	34,913,165.67	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	3,056,194,238.18	30,561,942.38	0.00	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	1,823,350,913.79	18,233,509.14	0.00	0.00
苏州工业园区悦金房地产有限公司	1,736,879,267.16	17,368,792.67	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	1,197,655,422.61	11,976,554.23	1,722,679,347.56	17,226,793.48
北京万科企业有限公司	1,162,266,611.11	11,622,666.11	1,422,265,041.67	14,222,650.42
天津润粮置业有限公司	990,154,389.08	9,901,543.89	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	589,885,407.66	5,898,854.08	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	581,794,170.63	5,817,941.71	588,744,116.22	5,887,441.16
成都鹏鼎置业有限责任公司	373,909,873.58	3,739,098.73	0.00	0.00
上海梁悦实业有限公司	341,276,798.83	3,412,767.99	272,026,870.00	2,720,268.70
上海万科投资管理有限公司	334,727,784.14	3,347,277.84	324,678,649.76	3,246,786.50
南京嘉阳房地产有限公司	233,092,164.00	2,330,921.64	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	211,901,351.34	2,119,013.51	0.00	0.00
杭州良悦置业有限公司	114,759,604.40	1,147,596.04	0.00	0.00
北京辉拓置业有限公司	16,848,906.42	168,489.06	0.00	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	15,000,000.00	150,000.00	0.00	0.00
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86
北京悦恒置业有限公司	3,593,177.08	35,931.78	0.00	0.00
天津泰达城市轨道建设开发有限公司	200,000.00	2,000.00	200,000.00	2,000.00
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	66,027.57	660.28	0.00	0.00
北京君顶华悦酒店管理有限公司	21,775.23	217.75	0.00	0.00
中粮生化能源（肇东）有限公司	10,280.67	102.81	0.00	0.00
中粮贸易有限公司	5,398.41	53.98	0.00	0.00
中粮屯河番茄有限公司	2,246.25	22.46	0.00	0.00

项目名称	2017 年		2016 年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北京稻香四季房地产开发有限公司	91,695.00	0.00	272,051,958.46	2,720,519.58
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	501,510.42	5,015.10
COFCO (BVI) No.97 Limited	245,371,884.73	0.00	401,976,961.07	0.00
COFCO Meat Holdings Limited	5,348.46	0.00	5,723.34	0.00
Joy City Commercial Property Fund L.P.	18,859,295.66	0.00	154,774,238.06	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	358,820,581.29	0.00	0.00	0.00
博恩（美国）公司	0.00	0.00	250,914.55	0.00
成都凯莱物业发展有限公司	0.00	0.00	20,226.51	0.00
海南中粮可口可乐饮料有限公司	0.00	0.00	400.00	0.00
凯莱国际酒店有限公司	1,750.00	0.00	0.00	0.00
鹏利国际集团有限公司	0.00	0.00	140,114.45	0.00
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	374,562.36	0.00	181,090.00	0.00
蓄利有限公司	0.00	0.00	33,329.07	0.00
中国粮油控股有限公司	726.40	0.00	0.00	0.00
中粮国际（北京）有限公司	0.00	0.00	172.14	0.00
中粮集团（香港）有限公司	0.00	0.00	45,313.76	0.00
中粮集团有限公司	83,600.00	0.00	20,000,000.00	0.00
中粮营养健康研究院有限公司	0.00	0.00	96,123.74	0.00
中粮置地管理有限公司	0.00	0.00	321,900.38	0.00
中粮期货（国际）有限公司	5,126.31	0.00	0.00	0.00
鹏利置业有限公司	15,046.38	0.00	0.00	0.00
合 计	16,909,302,100.08	173,509,232.61	5,191,754,110.02	56,791,583.80
预付款项：				
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	532,224.00	0.00	8,448.00	0.00

注：如“附注四、10（2）坏账准备的计提方法”中所述，除大悦城地产有限公司及其附属公司外，本公司及其他附属公司对合营、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，按照年末余额的 1%计提坏账准备。上述计提坏账准备的应收款项系本公司原附属公司发生的应收款项。

（2）应付项目

项目名称	2017 年	2016 年
应付账款：		
中粮食品营销有限公司新津分公司	0.00	174,000.00

项目名称	2017 年	2016 年
山东中粮花生食品有限公司	0.00	25,128.18
北京可口可乐饮料有限公司	10,300.81	130,299.25
海南中粮可口可乐饮料有限公司	0.00	169,149.54
中国茶叶有限公司	0.00	0.04
中粮国际（北京）有限公司	0.00	8,566.21
中粮海优（北京）有限公司	0.00	46,176.07
中粮可口可乐饮料（江西）有限公司	0.00	8,354.40
中粮长城桑干酒庄（怀来）有限公司	312,840.00	0.00
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	67,458.00	0.00
中粮集团有限公司	20,000.00	0.00
合 计	410,598.81	561,673.69
其他应付款：		
天津招胜房地产有限公司	1,254,704,625.00	0.00
华润置地投资有限公司	1,235,053,250.00	0.00
杭州良悦置业有限公司	707,258,333.34	0.00
北京首都开发股份有限公司	616,314,103.99	0.00
北京润置商业运营管理有限公司	463,151,034.61	0.00
裕传有限公司	402,081,325.84	0.00
北京悦恒置业有限公司	362,013,810.00	0.00
中粮置地管理有限公司	356,593,120.95	393,467,739.35
万科商业资产运营发展（北京）有限公司	234,760,000.00	0.00
建阳嘉盛房地产有限公司	232,969,409.00	0.00
辽宁保利实业有限公司	227,606,537.13	0.00
北京中粮万科置业有限公司	235,468,717.36	272,302,023.72
广州市鹏万房地产有限公司	37,624,615.34	37,624,615.34
北京稻香四季房地产开发有限公司	92,552,916.65	0.00
上海万科房地产有限公司	23,008,131.81	0.00
广州侨鹏房产开发有限公司	37,624,615.34	4,654,818.06
上海万科长宁置业有限公司	4,397,946.24	0.00
德鸿物业发展（深圳）有限公司	5,146,300.78	4,231,652.82
成都凯莱物业发展有限公司	3,107,142.85	0.00
上海万科物业服务服务有限公司	2,978,769.36	0.00
上海恒大房产股份有限公司	2,521,000.00	0.00

项目名称	2017 年	2016 年
上海万科蓝山小城置业有限公司	981,000.00	0.00
上海万实建设发展有限公司	348,243.89	0.00
上海万颐投资管理有限公司	107,708.64	0.00
中粮集团有限公司	240,022.91	0.00
中粮酒业有限公司	14,451.26	14,451.26
中粮集团有限企业年金计划受托财产	12,547.26	0.00
上海重万置业有限公司（非合并）	1,200.00	0.00
北京名都房地产开发有限公司	0.00	255,558,333.32
上海万科投资管理有限公司	0.00	23,038,178.95
中国食品有限公司	0.00	17,227,836.57
杭州世外桃源房地产开发有限公司	0.00	229,882.56
CPMC Holdings Limited	171,641.75	185,604.46
Global Lander Limited	212,517.08	227,412.67
Reco Hangzhou Privite Limited	1,116,425,432.06	1,235,176,965.42
Reco Joycity Private Limited	3,068,497.82	3,283,572.75
凯莱国际酒店有限公司	149,932.44	166,216.71
凯莱国际酒店管理（北京）有限公司	6,387,144.50	0.00
鹏利国际集团有限公司	834,813.27	4,597,412.23
台湾饭店有限公司	935,589.89	935,589.89
香港三利（控股）有限公司	152,058.73	571,366.53
中谷集团三亚贸易有限公司	327,879.07	37,037,741.46
中国粮油控股有限公司	560,823.54	624,780.34
中国蒙牛乳业有限公司	384,978.68	424,261.71
中粮山萃天然食品（北京）有限公司	406,800.00	447,480.00
中国食品贸易有限公司	241,327.89	286,069.87
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	0.00	247,000.00
中粮财务有限责任公司	149,645.28	136,021.25
中粮创新食品（北京）有限公司	13,500.00	13,500.00
中粮国际有限公司	0.00	589,061.53
中粮海南投资发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
中粮集团（香港）有限公司	1,130,942.09	1,387,767.37
中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	2,799,716.40	2,656,141.20
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	0.00	1,418,644.08

项目名称	2017 年	2016 年
中粮贸易（香港）有限公司	0.00	263,952.11
中粮贸易有限公司	20,141,995.57	19,890,689.48
中粮上海粮油进出口有限公司	0.00	60,878.19
中粮世通供应链（中国）投资有限公司	71,100.00	71,100.00
中粮信托有限责任公司	3,102,348.00	2,330,580.00
中粮营养健康研究院有限公司	0.00	78.08
中粮资本（香港）有限公司	261,108.86	279,410.31
中土畜茶食汇（北京）食品营销有限公司	0.00	128,520.00
西安万业房地产开发有限公司	122,607,202.52	0.00
中粮海优（北京）有限公司	745,725.60	0.00
中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司	89,657.10	0.00
中粮屯河糖业股份有限公司	191,870.10	0.00
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	1,539,529.38	0.00
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	1,418,644.08	0.00
天津可口可乐饮料有限公司	35,201.11	0.00
中粮国际（北京）有限公司	48,344.40	0.00
RECO TAI DONG PRIVATE LIMITE D	659,290,907.34	0.00
中粮我买网投资有限公司	3,635,955.76	3,490,139.41
合 计	8,686,173,709.86	2,525,277,489.00
应付利息：		
中粮集团有限公司	0.00	6,762,135.40
上海景时宾华投资中心（有限合伙）	0.00	6,756,740.40
上海景时南科投资中心（有限合伙）	0.00	2,975,000.00
中粮财务有限责任公司	0.00	664,583.22
合 计	0.00	17,158,459.02
预收款项：		
中粮名庄荟国际酒业有限公司	41,289.30	0.00
华夏粮油票证研究利用开发中心	0.00	53,296.18
香港三利（控股）有限公司	0.00	62,615.00
中国粮油控股有限公司	0.00	300,002.42
中国蒙牛乳业有限公司	2,769.37	2,212.10
中粮国际有限公司	0.00	2.69
中粮海优（北京）有限公司	0.00	179,910.45

项目名称	2017 年	2016 年
中粮集团（香港）有限公司	117,027.40	0.00
中粮集团有限公司	12,000.00	0.00
中粮贸易有限公司	312,989.29	14.00
中粮世通供应链（中国）投资有限公司	0.00	30,209.24
中粮信托有限责任公司	0.00	26,678.00
中粮资本（香港）有限公司	0.00	55,088.68
中粮屯河糖业股份有限公司	58,264.50	0.00
建领资本（香港）有限公司	352,033.13	0.00
合 计	896,372.99	710,028.76

7、关联方承诺

本公司及原附属公司

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

承诺履行情况：

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

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

②2007 年 12 月 20 日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果，因此 2009 年 3 月 4 日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股

权激励计划以及相关考核办法。控股股东中粮集团始终履行其承诺。公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。

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

①中粮集团地产业务发展战略

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

②对集团住宅地产业务发展的承诺

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

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

C、若本公司拟在其现有进行住宅地产开发的城市之外的城市，进行住宅地产开发业务，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。

大悦城地产及附属公司

2013 年 11 月 29 日，本公司最终控制方中粮集团与侨福建设企业机构（已于 2014 年 12 月 9 日更名为大悦城地产有限公司签订《非竞争协议》，协议主要内容为：

（1）非竞争协议。中粮集团代表集团本身以及除中粮地产之外的子公司承诺，在不竞争承诺期间，中粮集团在中国大陆以及香港不会通过直接经营或者间接控股等方式直接或间接地经营、投资、参与任何与限制性业务相关的业务活动。限制性业务包括：

①发展、经营、销售、租赁、或管理任何完全用于商业用途的房地产项目，例如写字楼、零售业、购物大厦、宾馆、度假村及酒店式公寓等；②发展、经营、销售、租赁或管理综合用途的复杂房地产项目。

(2) 非竞争协议中的优先拒绝权。

在非竞争期间，大悦城地产有优先拒绝权，即优先选择商机的权利。在并购完成时中粮地产将不再适用优先拒绝条款，中粮集团将继续适用优先拒绝条款。

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 资本承诺

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—购建长期资产承诺	222,471.07	136,592.42
—大额发包合同	186,124.34	962,303.18
—对外投资承诺	432,785.00	0.00
合 计	841,380.41	1,098,895.60

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	3,707.07	579.20
资产负债表日后第 2 年	3,225.54	199.10
资产负债表日后第 3 年	3,162.76	0.00
以后年度	10,948.83	0.00
合 计	21,044.20	778.30

(3) 其他承诺事项

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

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①关于粮滨公司与泰达公司地铁口占地纠纷案

2007 年 9 月 29 日，本公司（以下简称“中粮地产”）、天津滨海快速交通发展有限公司（以下简称“滨海快速”）、中粮滨海地产（天津）有限公司（由中粮地产、泰达

公司共同组建的项目公司，后将其全部权利义务转移至天津粮滨投资有限公司，以下简称“粮滨公司”）、鹏利地产发展有限公司四方签订《天津市河东区六、七纬路项目合作协议书》（以下简称“合作协议”），约定四方合作开发上述地块。在开发过程中由于滨海快速未按照规划修建风亭及地铁出站口，使得中粮地产、粮滨公司无法在风亭及地铁出站口所占据地上、地下及周边地块进行开发，直接导致 B、C 地块占地面积缩水，破坏了中粮地产公司、粮滨公司对项目地块的原有规划设计，严重损害了中粮地产公司、粮滨公司的合法权益。2015 年 7 月中粮地产公司与粮滨公司共同作为原告向天津市高级人民法院递交了民事起诉书，请求：①被告赔偿经济损失 1.5 亿元（后根据评估结果将损失数变更为 2.3247 亿元）；②赔偿原告为本次诉讼产生的合理支出、律师费等 100.00 万；③本案诉讼费用由被告承担。天津市高级人民法院于 2015 年 7 月 9 日向粮滨公司发放了（2015）津高民一初字第 0019 号受理案件通知书。

因案情比较复杂，诉讼尚在一审进程中。

②关于中粮三亚酒店诉龙湾公司房屋租赁合同纠纷案情况

2013 年 3 月 26 日，中粮三亚酒店与三亚龙湾之旅旅游开发有限公司（以下简称“龙湾公司”）签订框架协议，约定由龙湾公司引进第三方承租方，承租中粮三亚酒店拥有的三亚美高梅度假酒店的部分商业区域，双方按约定比例分享租金收入，龙湾公司对承租方租赁合同项下的义务承担连带责任。

2013 年 6 月 24 日，中粮三亚酒店与广州市桦岭贸易有限公司（以下简称“桦岭公司”）、龙湾公司签订租赁协议，约定由桦岭公司承租中粮三亚酒店持有的三亚美高梅酒店 650 平米的商业区域，租期为 2013 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日，龙湾公司作为中间人对桦岭公司的合同义务承担连带责任。租赁协议签订后，中粮三亚酒店如期交付了租赁合同约定的商业区域，履行了合同义务，但桦岭公司从未向中粮三亚酒店支付任何租金、管理费及其他费用。

经多次催要无果，于 2017 年 9 月 22 日，中粮三亚酒店作为申请人，以桦岭公司、龙湾公司为被申请人向中国国际经济贸易仲裁委员会提交《仲裁申请书》：①请求解除中粮三亚酒店与桦岭公司、龙湾公司签订的关于三亚美高梅酒店商业区域租赁协议；②桦岭公司向中粮三亚酒店支付自 2013 年 10 月 31 日至合同解除之日止，中粮三亚酒店应得租金 3,422,120 元（暂计算至 2017 年 9 月 30 日）；③桦岭公司向中粮三亚酒店支付自 2013 年 10 月 31 日至实际交还商铺之日止的管理费及其他费用共计 851,633.42 元（暂计算至 2017 年 9 月 30 日）；④支付迟延付款违约金 5,256,389.17 元；⑤龙湾公司对桦岭公司所应支付的上述金额承担连带责任；⑥桦岭公司、龙湾公司承担仲裁费。中国国际经济贸易仲裁委员会于 2017 年 10 月 19 日以（2017）中国贸仲京字第 048411 号受理了此案。

③关于四川中国酒城诉泰来公司房屋租赁合同纠纷案情况

2015 年 10 月 21 日，四川中国酒城以四川泰来房屋开发有限公司（以下简称“泰来

开发公司”）、四川泰来餐饮管理有限责任公司（以下简称“泰来餐饮公司”）作为承租人在相关房屋租赁合同到期后未支付房租、滞纳金为由，以泰来开发公司、泰来餐饮公司、四川泰来会所管理有限责任公司（以下简称“泰来会所公司”）为被告，向成都市中级人民法院提起民事诉讼，并于 2016 年 3 月增加其诉讼请求，请求判令泰来开发公司、泰来餐饮公司立即向四川中国酒城支付拖欠的房屋租金 44,858,841.01 元（房屋租金暂计算到 2015 年 9 月 30 日止）；请求判令泰来开发公司、泰来餐饮公司立即向四川中国酒城支付房屋租金逾期支付而产生的滞纳金（滞纳金计算至付清全部房屋租金之日止；暂计算到 2015 年 9 月 30 日止）；请求判令泰来开发公司、泰来餐饮公司立即将承租的位于成都市武侯区桐梓林村“中国酒城”内 A、C、D 三栋建筑物返还四川中国酒城；请求判令泰来开发公司、泰来餐饮公司比照租赁合同约定的租金标准，支付租赁合同期满之日起至泰来开发公司、泰来餐饮公司将上述房屋返还四川中国酒城之日止期间的房屋占用费；请请求判令泰来会所公司对泰来开发公司、泰来餐饮公司应承担的前述支付义务等承担连带责任。

2016 年 4 月 8 日，泰来开发公司、泰来餐饮公司以四川中国酒城为被反诉人向成都市中级人民法院提起民事反诉，以其在租赁期间对租赁建筑进行了扩建和新建，且由于租赁初期“中国酒城”建筑尚未取得房屋所有权权属证明，泰来开发公司、泰来餐饮公司为租赁建筑扩建及新建的房屋均已被计入产权为由，请求判令四川中国酒城承担其对租赁建筑进行扩建、新建的造价费用共计 1,526.61 万元，合理补偿泰来开发公司、泰来餐饮公司对租赁建筑投入的固定设备残值共计 215.28 万元，补偿泰来开发公司、泰来餐饮公司对租赁范围内及周边修建园林景观的经济价值共计 147.85 万元，补偿泰来开发公司、泰来餐饮公司因管理酒城公共区域而支出的管理费共计 482.82 万元，并赔偿泰来开发公司、泰来餐饮公司因修建歌剧院而产生的对原建筑进行改建部分费用 25,497,914.65 元。

2017 年 11 月 22 日，成都市中级人民法院下发“（2015）成民初字第 2811 号”《民事判决书》，判决：（1）泰来开发公司、泰来餐饮公司于判决生效之日起 10 日内支付四川中国酒城截至 2015 年 9 月 30 日的房屋租赁费 44,858,841.01 元，抵扣电力增容设备费、保证金利息后，实际应支付 42,184,502.43 元；（2）泰来开发公司、泰来餐饮公司于判决生效之日起 10 日内支付四川中国酒城截至 2015 年 9 月 30 日的因房屋租金逾期支付而产生的利息 4,555,441.60 元及后续产生的利息；（3）泰来开发公司、泰来餐饮公司于判决生效之日起 10 日内支付四川中国酒城从 2015 年 10 月 1 日至 2016 年 8 月 2 日的房屋占用费用（按每日 15,000 元计算）；（4）泰来会所公司对前述三项支付义务承担连带给付责任；（5）四川中国酒城于判决生效之日起支付泰来开发公司、泰来餐饮公司建筑物新建、扩建费用 7,228,031.83 元；（6）驳回四川中国酒城的其他诉讼请求；（7）驳回泰来开发公司、泰来餐饮公司的其他诉讼请求。泰来开发公司、泰来餐饮公司已就前述纠纷事宜

提起上诉，截至本报告书出具日，该诉讼处于二审程序。

(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

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司为其他单位提供的债务担保情况详见附注十、5、(4) 关联担保情况。

(3) 其他或有负债及其财务影响

①本公司及附属公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止，截止 2017 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 1,161,435.52 万元，由于截止目前承购人未发生违约，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

②本公司附属公司北京弘泰基业房地产有限公司、三亚亚龙湾开发股份有限公司等存在未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的情形，可能面临被罚款或者拆除的风险。基于该事项发生的原因和现实情况，本公司管理层认为本公司该等房产被拆除的风险较小。同时，本公司最终控股方中粮集团已作出承诺，将就大悦城地产就上述不合规事项而遭受或产生的所有罚金、亏损及开支向大悦城地产提供补偿。

十二、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

(1) 中期票据发行情况

2017 年 10 月 23 日，中粮地产（集团）股份有限公司（简称“公司”）2017 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司拟发行中期票据的议案》，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。

公司已收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN180 号），交易商协会同意接受本公司中期票据注册。《接受注册通知书》中明确：公司本次中期票据注册金额为 39 亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效，由中国建设银行股份有限公司和中信银行股份有限公司主承销。公司在注册有效期内可分期发行中期票据，接受注册后如需备案发行的应事先先向交易商协会备案。

公司将根据上述通知书的要求及公司实际情况，在注册有效期内择机发行，并根据相关监管规则及时履行信息披露义务。该中期票据的具体情况详见公司关于“中粮地产（集团）股份有限公司关于中期票据获准注册的公告（编号：2018-053）”。

(2) 购房尾款资产证券化项目开展情况

公司拟开展购房尾款资产证券化项目，通过金融机构设立“中粮地产购房尾款资产支持专项计划”，并通过专项计划发行资产支持证券进行融资，募集规模为不超过人民

币 15 亿元（含 15 亿元），期限不超过 3 年（含 3 年）。本次专项计划已经 2017 年 9 月 28 日召开的公司第九届董事会第十一次会议审议通过。该专项计划已于 2018 年 2 月 12 日上报深圳证券交易所并受理。截至本报告日，深圳证券交易所尚未批复。该专项计划的具体情况详见公司关于“中粮地产（集团）股份有限公司关于拟发行购房尾款资产支持专项计划的公告（编号：2017-079）”。

（3）2018 年 3 月，天津海融天宇科技有限公司（以下简称“天津海融”）以其与本公司附属公司大悦城（天津）有限公司（以下简称“天津大悦城”）之间的《中粮广场写字楼项目购买意向书》及《中粮广场写字楼项目购买意向书之补充》终止后，天津大悦城未能按约定时间退还诚意金而占用其资金以及未能履行保密责任义务为由，以天津大悦城为被告向天津市南开区人民法院提起民事诉讼，请求判令天津大悦城赔偿天津海融资金占用利息损失 11,083,332 元，并向天津海融支付违约金 1,800 万元。截止本报告出具日，相关诉讼仍处于一审程序。

（4）根据大悦城地产出具的确认函及相关文件，本公司拟将上海长风大悦城项目的相关权益或所涉股权注入本公司参与成立的境外基金中（“资产注入”），以实现引入外部资金对该项目进行升级改造的同时通过基金享有收益。根据相关各方签署的框架协议，各方约定如境外基金内部决策同意前述资产注入，则本公司应进行该项资产注入。截至本报告出具日，境外基金内部决策机构已同意前述资产注入，本公司据此应实施该项资产注入，各方将就资产注入另行签署相关具体协议。

2、销售退回

本公司本年未发生重要的销售退回事项。

3、资产负债表日后划分为持有待售情况

本公司无资产负债表日后划分为持有待售情况。

4、其他重要的资产负债表日后非调整事项

本公司无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

无。

2、债务重组

无。

3、销售退回

无。

4、销售退回

无。

5、资产置换

无。

6、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。本公司报告期内年金计划无重大变化。

7、终止经营

无。

8、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为投资物业、物业及土地开发、物业管理、酒店经营、管理输出共五个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

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

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，不包括递延所得税资产及其他未分配的总部资产。

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

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

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2) 2017 年 12 月 31 日/2017 年度报告分部的财务信息

项 目	投资物业	物业及土地开发	物业管理及相关服务	酒店经营
分部收入	3,801,651,423.49	20,525,585,987.98	625,814,021.56	959,415,623.03
其中：外部销售收入	3,738,630,299.99	20,525,585,987.98	424,018,119.24	959,381,589.70
分部间销售收入	63,021,123.50	0.00	201,795,902.32	34,033.33
分部费用	3,114,747,736.50	16,814,120,912.63	829,064,641.29	1,031,871,900.56
分部利润（注 1）	686,903,686.99	3,711,465,075.35	-203,250,619.73	-72,456,277.53

项 目	投资物业	物业及土地开发	物业管理及相关服务	酒店经营
分部资产	37,202,523,081.34	98,201,485,162.11	20,767,069,569.18	3,049,227,717.62
分部负债	23,732,424,938.67	80,957,689,049.03	12,572,564,375.20	1,072,246,345.50

(续)

项 目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	35,401,389.50	25,947,868,445.56	-264,851,059.15	25,683,017,386.41
其中：外部销售收入	35,401,389.50	25,683,017,386.41	0.00	25,683,017,386.41
分部间销售收入	0.00	264,851,059.15	-264,851,059.15	0.00
分部费用	1,558,504,660.46	23,348,309,851.44	-1,283,071,682.54	22,065,238,168.90
分部利润（注 1）	-1,523,103,270.96	2,599,558,594.12	1,018,220,623.39	3,617,779,217.51
分部资产	132,011,267,741.15	291,231,573,271.40	-157,016,737,540.30	134,214,835,731.10
分部负债	67,189,858,308.92	185,524,783,017.32	-83,939,780,005.02	101,585,003,012.30

注 1：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2017 年
分部利润	3,617,779,217.51
加：投资收益	926,214,323.33
资产处置收益	145,760,212.15
其他收益	112,000.00
营业利润	4,689,865,752.99

9、其他对投资者决策有影响的重要事项

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

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

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