# 大悦城控股集团股份有限公司

# 2019 年半年度

# 审计报告


| 索引 | 页码 |
| --- | --- |
| 审计报告 | 1-5 |
| 公司财务报告 | |
| — 合并资产负债表 | 6-7 |
| — 合并利润表 | 8 |
| — 合并现金流量表 | 9 |
| — 合并股东权益变动表 | 10-11 |
| — 母公司资产负债表 | 12-13 |
| — 母公司利润表 | 14 |
| — 母公司现金流量表 | 15 |
| — 母公司股东权益变动表 | 16-17 |
| — 财务报表附注 | 18-183 |

信永中和会计师事务所
ShineWing
certified public accountants
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288
传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

# 审计报告

XYZH/2019BJA190001

**大悦城控股集团股份有限公司全体股东：**

## 一、 审计意见

我们审计了大悦城控股集团股份有限公司（以下简称大悦城控股）财务报表，包括2019年6月30日的合并及母公司资产负债表，2019年1-6月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大悦城控股2019年6月30日的合并及母公司财务状况以及2019年1-6月的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

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

## 三、 关键审计事项

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

| 关键审计事项 | 审计中的应对 |
| --- | --- |
| **1、房地产开发项目的收入确认**<br>请参阅财务报表附注“四、重要会计政策及会计估计”注释 24 所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”注释 41。<br>大悦城控股目前的主营业务为房地产项目开发，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：<br>房地产销售在房地产完工并验收合格，签订了销售合同，达到可交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知，履行了合同规定的其他义务时确认收入的实现。<br>由于公司的房地产销售收入对大悦城控股财务报表的重要性（占本期全部营业收入 81.00%），因此，我们将大悦城控股房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。 | 针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的主要审计程序包括：<br>1、评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；<br>2、检查大悦城控股的房产标准买卖合同条款，以评价大悦城控股有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；<br>3、针对大悦城控股本期确认的房产销售收入，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；<br>4、在资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。 |
| **2．存货可变现净值的评估**<br>请参阅财务报表附注“四、重要会计政策及会计估计”注释 11 所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”注释 6。<br>2019 年 6 月 30 日，大悦城控股存货账面价值为人民币 6,495,757.90 万元，占大悦城控股总资产比例约 38.16%。大悦城控股存货按照成本与可变现净值孰低计量。<br>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估算每个存货项目的预期未来销售价格、估计开发成本达到完工状态时预计发生的建造成本、未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及管理层运用重大的重大判断和会计估计和判断。<br>鉴于由于存货对在大悦城控股资产中的重要性，且估计预估存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在一定的固有风险，特别是考虑在到当前的经济 | 针对存货可变现净值的评估，我们实施的主要审计程序包括：<br>1、评价与存货可变现净值估计相关的关键内部控制的设计和运行有效性；<br>2、复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售项目的实际销售情况进行分析；<br>3、复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异；<br>4、对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化。 |

| | |
|---|---|
| 环境下在各个城市推出的各种应对房地产市场的各种措施加大了确定存货可变现净值的难度，因此，我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。 | |

**四、 其他信息**

大悦城控股管理层对其他信息负责。其他信息包括大悦城控股 2019 年半年报报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

**五、 管理层和治理层对财务报表的责任**

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

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

治理层负责监督大悦城控股的财务报告过程。

**六、 注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果

合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（6） 就大悦城控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师

（项目合伙人）：　张昆

中国注册会计师：　马海霞

中国 北京　　二〇一九年八月二十七日

# 合并资产负债表

**2019 年 6 月 30 日**

**编制单位：大悦城控股集团股份有限公司** **单位：人民币元**

| 项　　目 | 附注 | 2019 年 6 月 30 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 六、1 | 26,133,784,844.57 | 19,124,395,900.00 | 19,124,395,900.00 |
| 交易性金融资产 | 六、2 | 41,984,900.00 | 0.00 | 0.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | | |
| 应收票据 | 六、3.1 | 2,197,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | 六、3.2 | 453,640,767.16 | 483,796,838.92 | 483,796,838.92 |
| 应收款项融资 | | | | |
| 预付款项 | 六、4 | 808,857,103.26 | 265,925,444.05 | 265,925,444.05 |
| 其他应收款 | 六、5 | 21,107,210,273.18 | 26,643,446,225.21 | 26,643,446,225.21 |
| 其中：应收利息 | 六、5.1 | 63,035,153.88 | 48,162,035.26 | 48,162,035.26 |
| 应收股利 | | | | |
| 买入返售金融资产 | | | | |
| 存货 | 六、6 | 64,957,579,047.97 | 58,899,443,772.60 | 58,899,443,772.60 |
| 合同资产 | | | | |
| 持有待售资产 | | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 六、7 | 0.00 | 1,397,145,000.00 | 1,397,145,000.00 |
| 其他流动资产 | 六、8 | 4,316,336,881.31 | 3,968,217,141.99 | 3,968,217,141.99 |
| **流动资产合计** | | **117,821,590,817.45** | **110,782,370,322.77** | **110,782,370,322.77** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 可供出售金融资产 | | 0.00 | 0.00 | 111,427,970.00 |
| 其他债权投资 | | | | |
| 持有至到期投资 | | | | |
| 长期应收款 | 六、9 | 0.00 | 159,020,651.70 | 159,020,651.70 |
| 长期股权投资 | 六、10 | 9,902,959,648.84 | 9,828,439,915.32 | 9,828,439,915.32 |
| 其他权益工具投资 | | | | |
| 其他非流动金融资产 | 六、11 | 85,215,685.72 | 111,937,644.01 | 509,674.01 |
| 投资性房地产 | 六、12 | 32,849,829,973.89 | 32,476,358,249.98 | 32,476,358,249.98 |
| 固定资产 | 六、13 | 4,423,555,755.11 | 3,669,308,660.19 | 3,669,308,660.19 |
| 在建工程 | 六、14 | 1,409,387.01 | 121,842,576.48 | 121,842,576.48 |
| 生产性生物资产 | | | | |
| 油气资产 | | | | |
| 使用权资产 | 六、15 | 188,523,034.38 | 194,360,998.52 | 0.00 |
| 无形资产 | 六、16 | 1,882,984,428.56 | 765,409,250.09 | 765,409,250.09 |
| 开发支出 | | | | |
| 商誉 | 六、17 | 318,016,481.22 | 386,762,035.76 | 386,762,035.76 |
| 长期待摊费用 | 六、18 | 86,322,549.07 | 68,638,043.21 | 68,638,043.21 |
| 递延所得税资产 | 六、19 | 2,000,933,131.03 | 1,604,089,125.57 | 1,604,089,125.57 |
| 其他非流动资产 | 六、20 | 671,716,246.78 | 404,114,035.08 | 404,114,035.08 |
| **非流动资产合计** | | **52,411,466,321.61** | **49,790,281,185.91** | **49,595,920,187.39** |
| **资产总计** | | **170,233,057,139.06** | **160,572,651,508.68** | **160,378,290,510.16** |

**法定代表人：周政　　主管会计工作负责人：许汉平　　会计机构负责人：张建国**

## 合并资产负债表（续）

**2019 年 6 月 30 日**

**编制单位：大悦城控股集团股份有限公司** **单位：人民币元**

| 项　　目 | 附注 | 2019 年 6 月 30 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| **流动负债：** | | | | |
| 短期借款 | 六、21 | 4,592,880,436.81 | 3,313,682,162.74 | 3,313,682,162.74 |
| 交易性金融负债 | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | | |
| 应付票据 | 六、22.1 | 0.00 | 2,140,917.00 | 2,140,917.00 |
| 应付账款 | 六、22.2 | 8,627,760,512.59 | 10,822,140,482.38 | 10,822,140,482.38 |
| 预收款项 | 六、23 | 26,786,274,328.79 | 22,612,263,852.37 | 22,612,263,852.37 |
| 合同负债 | 六、24 | 5,237,187,309.94 | 6,978,376,005.68 | 6,978,376,005.68 |
| 应付职工薪酬 | 六、25 | 402,062,269.94 | 541,119,006.20 | 541,119,006.20 |
| 应交税费 | 六、26 | 6,307,469,973.02 | 4,710,985,176.11 | 4,710,985,176.11 |
| 其他应付款 | 六、27 | 12,331,005,259.87 | 11,822,892,067.13 | 11,822,892,067.13 |
| 其中：应付利息 | 六、27.1 | 389,606,006.86 | 344,501,680.49 | 344,501,680.49 |
| 　　应付股利 | 六、27.2 | 945,295,211.42 | 463,395,188.76 | 463,395,188.76 |
| 持有待售负债 | | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 六、28 | 13,172,450,699.94 | 12,568,960,958.39 | 12,539,766,574.51 |
| 其他流动负债 | | | | |
| **流动负债合计** | | **77,457,090,790.90** | **73,372,560,628.00** | **73,343,366,244.12** |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 六、29 | 41,459,842,981.98 | 38,998,122,131.60 | 38,998,122,131.60 |
| 应付债券 | 六、30 | 9,965,439,669.73 | 7,516,663,548.59 | 7,516,663,548.59 |
| 租赁负债 | 六、32 | 158,555,982.81 | 165,166,614.64 | 0.00 |
| 长期应付款 | 六、31 | 1,425,000,000.00 | 1,425,000,000.00 | 1,425,000,000.00 |
| 预计负债 | 六、33 | 27,730,204.46 | 21,918,633.77 | 21,918,633.77 |
| 递延收益 | 六、34 | 1,303,127,111.96 | 1,306,172,606.77 | 1,306,172,606.77 |
| 递延所得税负债 | 六、19 | 965,745,783.28 | 1,025,664,254.73 | 1,025,664,254.73 |
| 其他非流动负债 | 六、35 | 1,050,576,815.28 | 1,035,741,180.01 | 1,035,741,180.01 |
| **非流动负债合计** | | **56,356,018,549.50** | **51,494,448,970.11** | **51,329,282,355.47** |
| **负债合计** | | **133,813,109,340.40** | **124,867,009,598.11** | **124,672,648,599.59** |
| 股东权益： | | | | |
| 股本 | 六、36 | 3,925,870,338.00 | 1,813,731,596.00 | 1,813,731,596.00 |
| 其他权益工具 | | | | |
| 资本公积 | 六、37 | 5,922,257,478.10 | 8,163,001,910.35 | 8,163,001,910.35 |
| 减：库存股 | | | | |
| 其他综合收益 | 六、38 | -138,556,148.21 | -151,865,183.63 | -151,865,183.63 |
| 专项储备 | | | | |
| 盈余公积 | 六、39 | 1,179,679,445.78 | 1,179,679,445.78 | 1,179,679,445.78 |
| 一般风险准备 | | | | |
| 未分配利润 | 六、40 | 5,947,248,658.68 | 4,447,473,059.08 | 4,447,473,059.08 |
| 归属于母公司股东权益合计 | | 16,836,499,772.35 | 15,452,020,827.58 | 15,452,020,827.58 |
| 少数股东权益 | | 19,583,448,026.31 | 20,253,621,082.99 | 20,253,621,082.99 |
| **股东权益合计** | | **36,419,947,798.66** | **35,705,641,910.57** | **35,705,641,910.57** |
| **负债和股东权益总计** | | **170,233,057,139.06** | **160,572,651,508.68** | **160,378,290,510.16** |

**法定代表人：　周政　　主管会计工作负责人：许汉平　　会计机构负责人：张建国**

# 合并利润表
## 2019 年 1-6 月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司　　单位：人民币元

| 项　　目 | 附注 | 2019 年 1-6 月 | 2018 年 1-6 月 |
|---|---|---|---|
| **一、营业总收入** | | **18,270,846,528.34** | **9,002,197,629.83** |
| 其中:营业收入 | 六、41 | 18,270,846,528.34 | 9,002,197,629.83 |
| **二、营业总成本** | | **13,614,314,532.96** | **6,866,130,248.74** |
| 其中：营业成本 | 六、41 | 9,225,408,942.04 | 4,638,658,182.46 |
| 税金及附加 | 六、42 | 2,498,946,097.24 | 913,391,457.91 |
| 销售费用 | 六、43 | 435,350,326.08 | 326,002,416.32 |
| 管理费用 | 六、44 | 635,394,897.19 | 562,742,126.09 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 六、45 | 819,214,270.41 | 425,336,065.96 |
| 其中：利息费用 | | 1,287,721,689.03 | 908,434,288.36 |
| 利息收入 | | 545,900,347.72 | 563,257,243.83 |
| 加：其他收益 | 六、48 | 2,875,044.25 | 69,962.62 |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | 六、49 | -37,479,558.87 | 1,173,914,334.16 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | -439,916,608.78 | -153,163,770.20 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“—”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“－”号填列） | 六、50 | -8,310,000.00 | 3,848,954.00 |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 六、47 | 40,998,665.63 | -3,654,993.32 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 六、46 | -68,093,233.49 | -61,075,537.49 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 六、51 | 195,587.74 | 18,109,577.10 |
| **三、营业利润（亏损以“－”号填列）** | | **4,586,718,500.64** | **3,267,279,678.16** |
| 加：营业外收入 | 六、52 | 38,363,600.00 | 27,825,341.89 |
| 减：营业外支出 | 六、53 | 13,060,824.54 | 31,299,456.60 |
| **四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）** | | **4,612,021,276.10** | **3,263,805,563.45** |
| 减：所得税费用 | 六、54 | 1,624,055,377.62 | 838,399,788.82 |
| **五、净利润**（净亏损以“－”号填列） | | **2,987,965,898.48** | **2,425,405,774.63** |
| **（一）按经营持续性分类** | | **2,987,965,898.48** | **2,425,405,774.63** |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 2,987,965,898.48 | 2,425,405,774.63 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| **（二）按所有权归属分类** | | **2,987,965,898.48** | **2,425,405,774.63** |
| 1.归属于母公司所有者的净利润 | | 1,931,621,336.78 | 1,360,578,517.65 |
| 2.少数股东损益 | | 1,056,344,561.70 | 1,064,827,256.98 |
| **六、其他综合收益的税后净额** | | **8,143,824.51** | **9,713,157.87** |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | 13,309,035.42 | 1,927,086.90 |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 5.其他 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | 13,309,035.42 | 1,927,086.90 |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3.可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| 4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 6.其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 7.现金流量套期储备 | | -80,311.80 | 1,397,043.57 |
| 8.外币财务报表折算差额 | | 13,389,347.22 | 530,043.33 |
| 9.其他 | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | -5,165,210.91 | 7,786,070.97 |
| **七、综合收益总额** | | **2,996,109,722.99** | **2,435,118,932.50** |
| 归属于母公司股东的综合收益总额 | | 1,944,930,372.20 | 1,362,505,604.55 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 1,051,179,350.79 | 1,072,613,327.95 |
| **八、每股收益：** | | | |
| （一）基本每股收益（元/股） | 十七、2 | 0.49 | 0.35 |
| （二）稀释每股收益（元/股） | 十七、2 | 0.49 | 0.35 |

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为 185,815,550.04 元。2018 年 1-6 月被合并方实现的净利润为 1,551,670,157.93 元。

法定代表人：周政　　主管会计工作负责人：许汉平　　会计机构负责人：张建国

# 合并现金流量表

2019 年 1-6 月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司　　单位：人民币元

| 项　　目 | 附注 | 2019 年 1-6 月 | 2018 年 1-6 月 |
|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 16,965,123,959.81 | 15,868,908,283.15 |
| 收到的税费返还 | | 1,435,011.68 | 0.00 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 六、56 | 12,961,682,297.05 | 15,382,937,499.89 |
| **经营活动现金流入小计** | | **29,928,241,268.54** | **31,251,845,783.04** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 8,653,256,776.72 | 10,852,358,259.68 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 977,199,201.14 | 919,343,074.98 |
| 支付的各项税费 | | 4,314,536,478.73 | 3,406,652,993.16 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 六、56 | 15,814,655,642.61 | 16,751,226,338.71 |
| **经营活动现金流出小计** | | **29,759,648,099.20** | **31,929,580,666.53** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | **168,593,169.34** | **-677,734,883.49** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 17,080,000.00 | 0.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 201,972,928.84 | 108,149,991.12 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 484,324.10 | 30,811,977.50 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 0.00 | 634,183,665.54 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 六、56 | 10,359,451,683.07 | 3,222,667,221.69 |
| **投资活动现金流入小计** | | **10,578,988,936.01** | **3,995,812,855.85** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 1,019,189,084.76 | 974,618,923.57 |
| 投资支付的现金 | | 287,986,820.18 | 1,423,277,607.65 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | 958,233,751.58 | 0.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 六、56 | 5,127,756,137.63 | 5,938,871,397.87 |
| **投资活动现金流出小计** | | **7,393,165,794.15** | **8,336,767,929.09** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | **3,185,823,141.86** | **-4,340,955,073.24** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 438,000,000.00 | 66,500,000.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 438,000,000.00 | 66,500,000.00 |
| 取得借款所收到的现金 | | 11,835,635,348.14 | 11,970,811,502.97 |
| 发行债券收到的现金 | | 2,349,160,000.00 | 1,493,250,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 六、56 | 1,243,997,782.84 | 2,439,821,157.78 |
| **筹资活动现金流入小计** | | **15,866,793,130.98** | **15,970,382,660.75** |
| 偿还债务所支付的现金 | | 8,273,589,351.11 | 7,271,175,421.78 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | | 2,350,767,589.75 | 1,796,253,075.67 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 201,929,731.65 | 562,114,031.73 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 六、56 | 3,084,247,264.23 | 1,103,077,912.63 |
| **筹资活动现金流出小计** | | **13,708,604,205.09** | **10,170,506,410.08** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | | **2,158,188,925.89** | **5,799,876,250.67** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | | 493,442.77 | 21,830,967.65 |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | | **5,513,098,679.86** | **803,017,261.59** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 19,036,381,672.48 | 20,522,566,863.26 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | 六、56 | **24,549,480,352.34** | **21,325,584,124.85** |

**法定代表人：周政　　主管会计工作负责人：许汉平　　会计机构负责人：张建国**

# 合并股东权益变动表
## 2019 年 1-6 月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司　　单位：人民币元

| 项　　目 | 2019 年 1-6 月 | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 归属于母公司股东权益 | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 |
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | | |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | |
| **一、上年年末余额** | 1,813,731,596.00 | | | | 329,144.46 | | 13,134,524.51 | | 1,179,679,445.78 | | 4,853,828,478.11 | 5,899,082,254.50 | **13,759,785,443.36** |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | 8,162,672,765.89 | | -164,999,708.14 | | | | -406,355,419.03 | 14,354,538,828.49 | **21,945,856,467.21** |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| **二、本年年初余额** | 1,813,731,596.00 | | | | 8,163,001,910.35 | | -151,865,183.63 | | 1,179,679,445.78 | | 4,447,473,059.08 | 20,253,621,082.99 | **35,705,641,910.57** |
| **三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）** | 2,112,138,742.00 | | | | -2,240,744,432.25 | | 13,309,035.42 | | | | 1,499,775,599.60 | -670,173,056.68 | **714,305,888.09** |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | 13,309,035.42 | | | | 1,931,621,336.78 | 1,051,179,350.79 | **2,996,109,722.99** |
| （二）股东投入和减少资本 | 2,112,138,742.00 | | | | -2,240,744,432.25 | | | | | | | -938,326,841.88 | **-1,066,932,532.13** |
| 1. 股东投入的普通股 | 2,112,138,742.00 | | | | 5,586,564,226.60 | | | | | | | 471,250,000.00 | **8,169,952,968.60** |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | -1,200,000,000.00 | **-1,200,000,000.00** |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额 | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | -7,827,308,658.85 | | | | | | | -209,576,841.88 | **-8,036,885,500.73** |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | | | -431,845,737.18 | -783,025,565.59 | **-1,214,871,302.77** |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对股东的分配 | | | | | | | | | | | -431,845,737.18 | -783,025,565.59 | **-1,214,871,302.77** |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| （四）股东权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增股本 | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增股本 | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本年提取 | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本年使用 | | | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | | | |
| **四、本年年末余额** | **3,925,870,338.00** | | | | **5,922,257,478.10** | | **-138,556,148.21** | | **1,179,679,445.78** | | **5,947,248,658.68** | **19,583,448,026.31** | **36,419,947,798.66** |

法定代表人：周政　　主管会计工作负责人：许汉平　　会计机构负责人：张建国

# 合并股东权益变动表（续）

## 2019 年 1-6 月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司　　单位：人民币元

| 项　　目 | 2018 年度 | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 归属于母公司股东权益 | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 股东权益合计 |
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | | |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | |
| **一、上年年末余额** | 1,813,731,596.00 | | | | | | 59,131,103.21 | | 1,153,710,926.28 | | 3,603,911,988.48 | 5,114,103,549.69 | **11,744,589,163.66** |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | 8,363,189,522.04 | | -55,261,434.52 | | | | -782,596,731.23 | 13,385,118,526.77 | **20,910,449,883.06** |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| **二、本年年初余额** | 1,813,731,596.00 | | | | 8,363,189,522.04 | | 3,869,668.69 | | 1,153,710,926.28 | | 2,821,315,257.25 | 18,499,222,076.46 | **32,655,039,046.72** |
| **三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）** | | | | | -200,187,611.69 | | -155,734,852.32 | | 25,968,519.50 | | 1,626,157,801.83 | 1,754,399,006.53 | **3,050,602,863.85** |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | -155,734,852.32 | | | | 2,063,396,555.86 | 1,435,422,709.37 | **3,343,084,412.91** |
| （二）股东投入和减少资本 | | | | | -200,187,611.69 | | | | -11,960,821.02 | | -1,168,214.21 | 1,603,994,698.35 | **1,390,678,051.43** |
| 1. 股东投入的普通股 | | | | | | | | | | | | 1,569,649,194.31 | **1,569,649,194.31** |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | -200,000,000.00 | **-200,000,000.00** |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额 | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | -200,187,611.69 | | | | -11,960,821.02 | | -1,168,214.21 | 234,345,504.04 | **21,028,857.12** |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | 37,929,340.52 | | -436,070,539.82 | -1,285,018,401.19 | **-1,683,159,600.49** |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 37,929,340.52 | | -37,929,340.52 | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对股东的分配 | | | | | | | | | | | -398,141,199.30 | -1,285,018,401.19 | **-1,683,159,600.49** |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| （四）股东权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增股本 | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增股本 | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本年提取 | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本年使用 | | | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | | | |
| **四、本年年末余额** | **1,813,731,596.00** | | | | **8,163,001,910.35** | | **-151,865,183.63** | | **1,179,679,445.78** | | **4,447,473,059.08** | **20,253,621,082.99** | **35,705,641,910.57** |

法定代表人：周政　　主管会计工作负责人：许汉平　　会计机构负责人：张建国

## 母公司资产负债表

**2019 年 6 月 30 日**

**编制单位：大悦城控股集团股份有限公司** **单位：人民币元**

| 项　　目 | 附注 | 2019 年 6 月 30 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | | 2,797,831,083.82 | 2,262,473,500.67 | 2,262,473,500.67 |
| 交易性金融资产 | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | | |
| 应收票据 | | | | |
| 应收账款 | 十六、1 | 1,893,253.41 | 1,297,518.89 | 1,297,518.89 |
| 预付款项 | | 1,850,560.42 | 487,108.00 | 487,108.00 |
| 其他应收款 | 十六、2 | 31,714,320,531.57 | 32,906,369,108.41 | 32,906,369,108.41 |
| 其中：应收利息 | 十六、2.1 | 0.00 | 3,041,701.26 | 3,041,701.26 |
| 应收股利 | 十六、2.2 | 482,071,324.78 | 0.00 | 0.00 |
| 存货 | | 16,934,042.62 | 26,073,293.13 | 26,073,293.13 |
| 合同资产 | | | | |
| 持有待售资产 | | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | 0.00 | 1,397,145,000.00 | 1,397,145,000.00 |
| 其他流动资产 | | 168,431,856.32 | 90,110,186.89 | 90,110,186.89 |
| **流动资产合计** | | **34,701,261,328.16** | **36,683,955,715.99** | **36,683,955,715.99** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 可供出售金融资产 | | 0.00 | 0.00 | 110,180,000.00 |
| 其他债权投资 | | | | |
| 持有至到期投资 | | | | |
| 长期应收款 | | 0.00 | 178,078.74 | 178,078.74 |
| 长期股权投资 | 十六、3 | 16,250,236,880.15 | 7,841,632,857.62 | 7,841,632,857.62 |
| 其他权益工具投资 | | | | |
| 其他非流动金融资产 | | 120,180,000.00 | 110,180,000.00 | 0.00 |
| 投资性房地产 | | 735,116,300.84 | 731,804,396.11 | 731,804,396.11 |
| 固定资产 | | 264,169,651.12 | 268,239,683.94 | 268,239,683.94 |
| 在建工程 | | | | |
| 生产性生物资产 | | | | |
| 油气资产 | | | | |
| 使用权资产 | | | | |
| 无形资产 | | 1,549,369.95 | 1,751,958.00 | 1,751,958.00 |
| 开发支出 | | | | |
| 商誉 | | | | |
| 长期待摊费用 | | | | |
| 递延所得税资产 | | 286,526,533.10 | 293,257,225.65 | 293,257,225.65 |
| 其他非流动资产 | | 1,194,593.82 | 1,016,515.08 | 1,016,515.08 |
| **非流动资产合计** | | **17,658,973,328.98** | **9,248,060,715.14** | **9,248,060,715.14** |
| **资产总计** | | **52,360,234,657.14** | **45,932,016,431.13** | **45,932,016,431.13** |

**法定代表人：周政　　主管会计工作负责人：许汉平　　会计机构负责人：张建国**

## 母公司资产负债表(续)

2019 年 6 月 30 日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司　　单位：人民币元

| 项　　目 | 附注 | 2019 年 6 月 30 日 | 2019 年 1 月 1 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| **流动负债：** | | | | |
| 短期借款 | | 3,225,000,000.00 | 2,325,000,000.00 | 2,325,000,000.00 |
| 交易性金融负债 | | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | | |
| 应付票据 | | 0.00 | 2,140,917.00 | 2,140,917.00 |
| 应付账款 | | 26,633,894.10 | 60,199,790.12 | 60,199,790.12 |
| 预收款项 | | 29,669,486.05 | 42,688,962.05 | 42,688,962.05 |
| 合同负债 | | | | |
| 应付职工薪酬 | | 9,713,446.49 | 43,001,035.23 | 43,001,035.23 |
| 应交税费 | | 1,255,495,488.58 | 1,100,803,492.52 | 1,100,803,492.52 |
| 其他应付款 | | 20,942,634,494.46 | 23,936,129,239.05 | 23,936,129,239.05 |
| 其中：应付利息 | | 206,734,147.80 | 114,133,060.10 | 114,133,060.10 |
| 　　应付股利 | | 1,547,569.47 | 1,547,569.47 | 1,547,569.47 |
| 持有待售负债 | | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | 98,000,000.00 | 226,200,000.00 | 226,200,000.00 |
| 其他流动负债 | | | | |
| **流动负债合计** | | **25,587,146,809.68** | **27,736,163,435.97** | **27,736,163,435.97** |
| **非流动负债：** | | | | |
| 长期借款 | | 2,039,000,000.00 | 1,103,500,000.00 | 1,103,500,000.00 |
| 应付债券 | | 5,882,158,518.40 | 5,876,884,459.48 | 5,876,884,459.48 |
| 其中：优先股 | | | | |
| 永续债 | | | | |
| 租赁负债 | | | | |
| 长期应付款 | | 1,745,424,625.00 | 1,610,329,375.00 | 1,610,329,375.00 |
| 预计负债 | | | | |
| 递延收益 | | 1,268,314,060.97 | 1,294,143,136.67 | 1,294,143,136.67 |
| 递延所得税负债 | | | | |
| 其他非流动负债 | | | | |
| **非流动负债合计** | | **10,934,897,204.37** | **9,884,856,971.15** | **9,884,856,971.15** |
| **负债合计** | | **36,522,044,014.05** | **37,621,020,407.12** | **37,621,020,407.12** |
| **股东权益：** | | | | |
| 股本 | | 3,925,870,338.00 | 1,813,731,596.00 | 1,813,731,596.00 |
| 其他权益工具 | | | | |
| 其中：优先股 | | | | |
| 永续债 | | | | |
| 资本公积 | | 5,831,276,603.86 | 244,339,857.73 | 244,339,857.73 |
| 减：库存股 | | | | |
| 其他综合收益 | | | | |
| 专项储备 | | | | |
| 盈余公积 | | 793,317,341.53 | 793,317,341.53 | 793,317,341.53 |
| 未分配利润 | | 5,287,726,359.70 | 5,459,607,228.75 | 5,459,607,228.75 |
| **股东权益合计** | | **15,838,190,643.09** | **8,310,996,024.01** | **8,310,996,024.01** |
| **负债和股东权益总计** | | **52,360,234,657.14** | **45,932,016,431.13** | **45,932,016,431.13** |

法定代表人：周政　　主管会计工作负责人：许汉平　　会计机构负责人：张建国

# 母公司利润表

2019 年 1-6 月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司　　单位：人民币元

| 项　　目 | 附注 | 2019 年 1-6 月 | 2018 年 1-6 月 |
|---|---|---|---|
| **一、营业收入** | 十六、4 | **124,451,128.80** | **577,417,275.08** |
| 减：营业成本 | 十六、4 | 37,490,942.61 | 150,487,618.03 |
| 税金及附加 | | 40,324,581.18 | 162,125,989.30 |
| 销售费用 | | 346,811.29 | 1,579,089.67 |
| 管理费用 | | 53,343,169.52 | 49,991,815.11 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | 158,350,314.86 | -290,002,481.06 |
| 其中：利息费用 | | 990,359,766.80 | 615,511,637.93 |
| 利息收入 | | 832,249,253.92 | 911,196,118.49 |
| 加：其他收益 | | | |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | 十六、5 | 527,947,623.97 | -7,272,098.16 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | 5,061,646.68 | -10,272,098.16 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“—”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“－”号填列） | | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | | 34,044,706.29 | 0.00 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | 0.00 | -28,447,632.90 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | 0.00 | 345,838.06 |
| **二、营业利润**（亏损以“－”号填列） | | **396,587,639.60** | **467,861,351.03** |
| 加：营业外收入 | | 16,974,648.91 | 16,578,683.29 |
| 减：营业外支出 | | 4,184,945.57 | 1,456,700.00 |
| **三、利润总额**（亏损总额以“－”号填列） | | **409,377,342.94** | **482,983,334.32** |
| 减：所得税费用 | | 149,412,474.81 | 123,467,864.95 |
| **四、净利润**（净亏损以“－”号填列） | | **259,964,868.13** | **359,515,469.37** |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 259,964,868.13 | 359,515,469.37 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| **五、其他综合收益的税后净额** | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 5.其他 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3.可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| 4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 6.其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 7.现金流量套期储备 | | | |
| 8.外币财务报表折算差额 | | | |
| 9.其他 | | | |
| **六、综合收益总额** | | **259,964,868.13** | **359,515,469.37** |

法定代表人：周政　　主管会计工作负责人：许汉平　　会计机构负责人：张建国

# 母公司现金流量表

2019 年 1-6 月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司　　单位：人民币元

| 项　　目 | 附注 | 2019 年 1-6 月 | 2018 年 1-6 月 |
|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量：** | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 98,791,975.55 | 226,112,266.71 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 23,943,855,117.99 | 15,188,785,187.98 |
| **经营活动现金流入小计** | | **24,042,647,093.54** | **15,414,897,454.69** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 295,038,068.88 | 43,450,529.23 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 65,933,688.13 | 64,565,634.77 |
| 支付的各项税费 | | 142,944,243.38 | 410,917,694.88 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 28,438,083,067.74 | 10,324,385,997.76 |
| **经营活动现金流出小计** | | **28,941,999,068.13** | **10,843,319,856.64** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | **-4,899,351,974.59** | **4,571,577,598.05** |
| **二、投资活动产生的现金流量：** | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | 184,013,713.86 | 183,827,509.21 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | | 1,900.00 | 91,771.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 11,151,510,539.67 | 4,854,229,013.17 |
| **投资活动现金流入小计** | | **11,335,526,153.53** | **5,038,148,293.38** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | | 22,370,997.07 | 16,470,612.23 |
| 投资支付的现金 | | 20,000,000.00 | 85,000,000.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 6,548,143,006.99 | 11,537,960,980.47 |
| **投资活动现金流出小计** | | **6,590,514,004.06** | **11,639,431,592.70** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | **4,745,012,149.47** | **-6,601,283,299.32** |
| **三、筹资活动产生的现金流量：** | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | 2,000,000,000.00 | 1,300,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | | 0.00 | 1,493,250,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 7,092,634,059.18 | 4,437,902,102.56 |
| **筹资活动现金流入小计** | | **9,092,634,059.18** | **7,231,152,102.56** |
| 偿还债务支付的现金 | | 292,700,000.00 | 2,061,360,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 659,308,195.88 | 155,882,313.91 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 7,450,930,233.82 | 3,733,995,000.00 |
| **筹资活动现金流出小计** | | **8,402,938,429.70** | **5,951,237,313.91** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | | **689,695,629.48** | **1,279,914,788.65** |
| **四、汇率变动对现金及现金等价物的影响** | | **1,778.79** | **12,422.47** |
| **五、现金及现金等价物净增加额** | | **535,357,583.15** | **-749,778,490.15** |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 2,262,472,500.67 | 2,867,978,388.75 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | **2,797,830,083.82** | **2,118,199,898.60** |

法定代表人：周政　　主管会计工作负责人：许汉平　　会计机构负责人：张建国

# 母公司股东权益变动表

2019 年 1-6 月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司　　单位：人民币元

| 项　　目 | 2019 年 1-6 月 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| **一、上年年末余额** | 1,813,731,596.00 | | | | 244,339,857.73 | | | | 793,317,341.53 | 5,459,607,228.75 | **8,310,996,024.01** |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| **二、本年年初余额** | 1,813,731,596.00 | | | | 244,339,857.73 | | | | 793,317,341.53 | 5,459,607,228.75 | **8,310,996,024.01** |
| **三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）** | 2,112,138,742.00 | | | | 5,586,936,746.13 | | | | | -171,880,869.05 | **7,527,194,619.08** |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 259,964,868.13 | **259,964,868.13** |
| （二）股东投入和减少资本 | 2,112,138,742.00 | | | | 5,586,936,746.13 | | | | | | **7,699,075,488.13** |
| 1. 股东投入的普通股 | 2,112,138,742.00 | | | | | | | | | | **2,112,138,742.00** |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | 5,586,936,746.13 | | | | | | **5,586,936,746.13** |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | | -431,845,737.18 | **-431,845,737.18** |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | |
| 2. 对股东的分配 | | | | | | | | | | -431,845,737.18 | **-431,845,737.18** |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （四）股东权益内部结转 | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增股本 | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增股本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1. 本年提取 | | | | | | | | | | | |
| 2. 本年使用 | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | |
| **四、本年年末余额** | **3,925,870,338.00** | | | | **5,831,276,603.86** | | | | **793,317,341.53** | **5,287,726,359.70** | **15,838,190,643.09** |

法定代表人：周政　　主管会计工作负责人：许汉平　　会计机构负责人：张建国

# 母公司股东权益变动表（续）

2019 年 1-6 月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司　　单位：人民币元

| 项　　目 | 2018 年度 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| **一、上年年末余额** | 1,813,731,596.00 | | | | 244,339,857.73 | | | | 755,388,001.01 | 5,217,998,401.85 | **8,031,457,856.59** |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| **二、本年年初余额** | 1,813,731,596.00 | | | | 244,339,857.73 | | | | 755,388,001.01 | 5,217,998,401.85 | **8,031,457,856.59** |
| **三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）** | | | | | | | | | 37,929,340.52 | 241,608,826.90 | **279,538,167.42** |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 379,293,405.20 | **379,293,405.20** |
| （二）股东投入和减少资本 | | | | | | | | | | | |
| 1. 股东投入的普通股 | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入股东权益的金额 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | 37,929,340.52 | -137,684,578.30 | **-99,755,237.78** |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 37,929,340.52 | -37,929,340.52 | |
| 2. 对股东的分配 | | | | | | | | | | -99,755,237.78 | **-99,755,237.78** |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （四）股东权益内部结转 | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增股本 | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增股本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1. 本年提取 | | | | | | | | | | | |
| 2. 本年使用 | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | |
| **四、本年年末余额** | **1,813,731,596.00** | | | | **244,339,857.73** | | | | **793,317,341.53** | **5,459,607,228.75** | **8,310,996,024.01** |

法定代表人：周政　　主管会计工作负责人：许汉平　　会计机构负责人：张建国

## 一、 公司的基本情况

1、历史沿革

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

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

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”。

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”。

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

2019 年 1 月，公司向明毅有限公司购买的标的资产大悦城地产有限公司（以下简称大悦城地产）9,133,667,644 股普通股股份已登记至公司名下，标的资产已完成过户。公司向明毅有限公司购买资产发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。本次股份发行后公司总股本增至 3,925,870,338 股。

2019 年 3 月 1 日，本公司召开第九届董事会第三十一次会议，2019 年 3 月 18 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更公司名称及证券简称

的议案》，公司名称原为：中粮地产（集团）股份有限公司；现变更为：大悦城控股集团股份有限公司；公司证券简称原为：中粮地产，现变更为：大悦城。公司证券代码保持不变，仍为“000031”。2019 年 3 月 20 日，公司完成了相关工商变更登记手续，取得了深圳市市场监督管理局换发的《营业执照》，公司已由“中粮地产（集团）股份有限公司”正式更名为“大悦城控股集团股份有限公司”。

本公司母公司为 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司），控股股东是中粮集团有限公司（以下简称中粮集团），截至 2019 年 6 月 30 日，中粮集团直接持有本公司 21.84%股权，通过明毅有限公司间接持有 53.80%股权，合计持有本公司 75.64%股权。

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

2、所处行业

本公司所属行业为房地产业。

3、经营范围

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

4、主要产品和服务

本公司主要产品和服务为住宅、商业物业、工业物业、酒店经营。

## 二、 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 234 户，结构化主体 1 户。其中，本期因同一控制下企业合并增加大悦城地产有限公司及其子公司 131 户，因其他原因合并范围比上年增加 15 户，减少 1 户。详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

## 三、 财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

### 2、持续经营

本公司至本报告期末起至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 四、 重要会计政策及会计估计

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 6 月 30 日的财务状况及 2019 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号－财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 2. 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。

### 3. 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下属子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。

### 4. 记账本位币

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

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益

采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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

**6. 合并财务报表的编制方法**

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、10“金融工具”。

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

**7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法**

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益

法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

**8. 现金及现金等价物**

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

**9. 外币业务和外币财务报表折算**

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

**10. 金融工具**

本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资(参见附注四、12) 以外的股权投资、交易性金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

（1）金融资产及金融负债的分类确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金

融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本集团按照根据附注四、10（2）的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

（2）金融资产的分类和后续计量

①本公司金融资产的分类

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

A、本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

B、该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

A、本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

B、该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

②本公司金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

C、以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且 不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实 际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

（3）金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

（4）金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下列条件的，以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

①本公司具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；

②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。

（5）金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

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，且本公司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，虽然本公司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，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

④被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

⑤因转移金融资产而收到的对价；

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

本集团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。

（6）减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

| 组合名称 | 确定组合依据 |
|---|---|
| 组合 1 | 应收银行承兑汇票。 |
| 组合 2 | 应收账款及其他应收款--应收中粮集团有限公司及其控制的企业的应收款项。 |
| 组合 3 | 应收账款及其他应收款--应收政府有关机构款项、保证金、押金、定金等。 |
| 组合 4 | 其他应收款--应收合营企业、联营企业及其他关联方款项。 |
| 组合 5 | 应收账款及其他应收款-除上述组合之外的应收款项。 |

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

（7）核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

（8）权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## 11. 存货

（1）存货的分类

存货按成本进行初始计量。存货按房地产开发产品、非开发产品分类。房地产

开发产品包括开发产品、出租开发产品、开发成本。非房地产开发产品为库存商品及其他。

（2）存货取得和发出的计价方法

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

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

（3）建造合同形成的存货

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

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

（4）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值，是指在公司的日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

（5）存货的盘存制度为永续盘存制。

（6）低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法进行摊销。

**12. 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、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会

计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转

入当期损益。

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

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

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

**13. 投资性房地产**

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权

以及已出租的建筑物。

（1）投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入本公司；

②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，成本按以下方法确定：

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

④与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产的确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足的在发生时计入当期损益。

（3）后续计量

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

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

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

（4）投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

**14. 固定资产**

（1）固定资产的标准

固定资产，是指同时具有以下特征的有形资产：

①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；

②使用寿命超过一个会计年度。

（2）固定资产的确认

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为公司提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，应分别将各组成部分确认为单项固定资产。

固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成

本，如有被替换的部分，需扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产的计量

本公司固定资产应按成本进行初始计量。

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

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

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

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

（4）固定资产折旧

①除以下情况外，本公司应对所有固定资产计提折旧：

A、已提足折旧继续使用的固定资产；

B、按规定单独估价作为固定资产入账的土地；

C、处于更新改造过程而停止使用的固定资产。

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

| 类别 | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|---|---|---|---|
| 房屋及建筑物 | 20－50 | 0－10 | 1.8—9.5 |
| 机器设备 | 10-15 | 5 | 6.3—9.5 |
| 运输工具 | 5-10 | 5 | 9.5—19 |
| 酒店业家具 | 5 | 5 | 19 |
| 房屋装修 | 5-10 | 0 | 10-20 |
| 办公设备及其他 | 5-10 | 5 | 9.5—19 |

本公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

（5）固定资产装修费

如果固定资产装修延长了固定资产的使用寿命或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，符合固定资产确认条件的，固定资产装修费计入固定

资产账面价值，同时将被替换部分的账面价值扣除，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。该类固定资产装修费支出在“固定资产”科目下单独设“固定资产装修费”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修费”明细科目仍有余额，将该余额一次全部计入当期营业外支出。

（6）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

**15. 在建工程**

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

（2）在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

**16. 借款费用**

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用是指公司因借款或发行债券而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）借款费用资本化期间

①当同时满足下列条件时，开始资本化：

A、资产支出已经发生；

B、借款费用已经发生；

C、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

②暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

③停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者

可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用计入当期损益。

（3）借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额。

为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的汇兑差额及辅助费用，在发生时计入当期损益。

**17. 无形资产**

（1）无形资产的确认

①无形资产同时满足下列条件的，予以确认：

A、与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

B、该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等。

②内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

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

③本公司自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不确认为无形资产。

（2）无形资产按照成本进行初始计量。

（3）无形资产的后续计量

本公司取得的无形资产，使用寿命有限的摊销，使用寿命不确定的不予摊销。

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

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，需改变摊销期限和摊销方法。

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

（4）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

**18. 长期资产减值**

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

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

基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

**19. 长期待摊费用**

长期待摊费用为已经支出但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。

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

**20. 职工薪酬**

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理。

**21. 预计负债**

（1）当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

①该义务是本公司承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出；

③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

**22. 股份支付**

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。

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

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

**23. 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、16“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

**24. 收入确认原则和计量方法**

（1）大悦城地产及其下属子公司执行新收入准则，具体内容如下：

收入是大悦城地产及其下属子公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

大悦城地产及其下属子公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，大悦城地产及其下属子公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是大悦城地产及其下属子公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。大悦城地产及其下属子公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，大悦城地产及其下属子公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的

差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，大悦城地产及其下属子公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在大悦城地产及其下属子公司履约的同时即取得并消耗大悦城地产及其下属子公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制大悦城地产及其下属子公司履约过程中在建的商品；

③大悦城地产及其下属子公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且大悦城地产及其下属子公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，大悦城地产及其下属子公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，大悦城地产及其下属子公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，大悦城地产及其下属子公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，大悦城地产及其下属子公司会考虑下列迹象：

①大悦城地产及其下属子公司就该商品或服务享有现时收款权利；

②大悦城地产及其下属子公司已将该商品的实物转移给客户；

③大悦城地产及其下属子公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

④客户已接受该商品或服务等。

大悦城地产及其下属子公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注四、10)。大悦城地产及其下属子公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。大悦城地产及其下属子公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

与大悦城地产及其下属子公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

①房地产销售

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，大悦城地产及其下属子公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，达到销售

合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

②物业出租

大悦城地产及其下属子公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

③物业管理及酒店运营

大悦城地产及其下属子公司在提供商业物业管理及酒店运营服务过程中确认收入。

（2）除大悦城地产及其下属子公司外，本公司及其他下属子公司未执行新收入准则，其执行的收入准则内容如下：

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

①销售商品收入

销售商品的收入，在同时满足下列条件时，才能予以确认：

A、已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

B、既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；

C、收入的金额能够可靠地计量；

D、交易相关的经济利益很可能流入；

E、相关的已发生的成本或将要发生的成本能够可靠地计量。

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

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

③提供劳务收入

A、在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供的劳务收入。

B、在资产负债表日，提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

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

④物业管理收入

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

⑤利息收入

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

**25. 合同成本**

大悦城地产及其下属子公司执行新收入准则，其中与合同成本相关的会计政策如下：

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指大悦城地产及其下属子公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，大悦城地产及其下属子公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。大悦城地产及其下属子公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，大悦城地产及其下属子公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了大悦城地产及其下属子公司未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，大悦城地产及其下属子公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）大悦城地产及其下属子公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

**26. 政府补助**

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。

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。

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。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

**27. 递延所得税资产和递延所得税负债**

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

**28. 租赁**

（1）大悦城地产及其下属子公司执行新租赁准则，具体内容如下：

租赁是指大悦城地产及其下属子公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。

①大悦城地产及其下属子公司作为承租人记录租赁业务

在租赁期开始日，大悦城地产及其下属子公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产按成本进行进行初始计量，该成本包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；C.初始直接费用；D.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

大悦城地产及其下属子公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见附注四、14“固定资产”）；按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理（详见附注四、18“长期资产减值”）。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额，是指大悦城地产及其下属子公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.买选择权的行权价格，前

提是大悦城地产及其下属子公司合理确定将行使该选择权；D.行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；E.根据大悦城地产及其下属子公司提供的担保余值预计应支付的款项。大悦城地产及其下属子公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或资本化计入相关资产价值。

大悦城地产及其下属子公司将未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

对于短期租赁和低价值资产租赁，大悦城地产及其下属子公司选择予以简化处理，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

当发生原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更时，大悦城地产及其下属子公司视情况将租赁变更作为一项单独租赁，或者不作为一项单独租赁进行会计处理。未作为一项单独租赁时，大悦城地产及其下属子公司在租赁变更生效日按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，大悦城地产及其下属子公司将剩余金额计入当期损益。

②大悦城地产及其下属子公司作为出租人记录租赁业务

A.租赁分类

大悦城地产及其下属子公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

B.经营租赁

大悦城地产及其下属子公司采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁相关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。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

C.融资租赁

于租赁期开始日，大悦城地产及其下属子公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和进行初始计量。租赁收款额包括：a.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；b.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指

数或比率确定；c.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；d.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；e.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

大悦城地产及其下属子公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（2）除大悦城地产及其下属子公司外，本公司及其他下属子公司未执行新租赁准则，其执行的租赁准则内容如下：

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

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

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

**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和会计估计**

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）收入确认

如本附注四、24、“收入确认原则和计量方法”所述，大悦城地产及其下属子公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

大悦城地产及其下属子公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（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）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

自 2019 年 1 月 1 日起，权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（5）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。这要求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。

（6）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。

（7）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。

（8）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。

（9）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。

（10）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。

## 32. 重要会计政策和会计估计变更

（1）大悦城地产及其下属子公司重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则），大悦城地产及其下属子公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则其影响列示如下：

2019 年 1 月 1 日

| 报表项目 | 按照原租赁准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日） | 重新计量 | 按照新租赁准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日） |
|---|---|---|---|
| 使用权资产 | 0.00 | 194,360,998.52 | 194,360,998.52 |
| 租赁负债 | 0.00 | 165,166,614.64 | 165,166,614.64 |
| 一年内到期的非流动负债 | 12,539,766,574.51 | 29,194,383.88 | 12,568,960,958.39 |

①首次执行日的衔接处理

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，此政策一致应用于前述所有合同。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产，并根据预付租金进行必要调整。

首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的承租人增量借款利率 4.39%。2018 年末重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额按首次执行日增量借款利率折现的现值，与计入首次执行日资产负债表的租赁负债的差额为 0。

②本期应用新租赁准则的处理租赁

本公司应用新租赁准则第三十二条对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理，不确认相应的使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

本公司承租的主要是物业和运输工具，其中，除了用于对外出租外，其他主要用途是经营自用。

| 项目 | 原租赁准则 2019 年 6 月 30 日/2019 年 1-6 月金额 | 重新计量 | 新租赁准则 2019 年 6 月 30 日/2019 年 1-6 月金额 |
|---|---|---|---|
| 使用权资产 | 0.00 | 188,523,034.38 | 188,523,034.38 |
| 租赁负债 | 0.00 | 158,555,982.81 | 158,555,982.81 |
| 一年内到期的非流动负债 | 13,138,871,891.45 | 33,578,808.49 | 13,172,450,699.94 |
| 营业成本 | 9,225,246,973.96 | 161,968.08 | 9,225,408,942.04 |
| 管理费用 | 636,106,672.67 | -711,775.48 | 635,394,897.19 |
| 财务费用 | 815,052,706.09 | 4,161,564.32 | 819,214,270.41 |
| 未分配利润 | 5,950,811,159.21 | -3,562,500.53 | 5,947,248,658.68 |
| 少数股东损益 | 1,056,393,818.09 | -49,256.39 | 1,056,344,561.70 |
| 少数股东权益 | 19,583,497,282.70 | -49,256.39 | 19,583,448,026.31 |

（2）除大悦城地产及其下属子公司外，本公司及其他下属子公司的重要会计政策变更

①会计政策变更内容

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下合称“新金融工具准则”）等。大悦城地产及其下属子公司于 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，本公司及其他下属子公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分

类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

“预期信用损失”模型适用于下列项目：①摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资；③其他流动资产；④财务担保合同；⑤合同资产。

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

采用“预期信用损失”模型未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。

②首次执行新金融工具准则首次执行当年年初财务报表相关项目情况

本公司及其他下属子公司从 2019 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则，对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且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投资，原分类为“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至“其他非流动金融资产”。合并资产负债表和母公司报表项目调整如下：

| 项目 | 本公司 | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 年 12 月 31 日 | 调整数 | 2019 年 1 月 1 日 |
| 可供出售金融资产 | 111,427,970.00 | -111,427,970.00 | 0.00 |
| 其他非流动金融资产 | 509,674.01 | 111,427,970.00 | 111,937,644.01 |

（续）

| 项目 | 母公司 | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 年 12 月 31 日 | 调整数 | 2019 年 1 月 1 日 |
| 可供出售金融资产 | 110,180,000.00 | -110,180,000.00 | 0.00 |
| 其他非流动金融资产 | 0.00 | 110,180,000.00 | 110,180,000.00 |

（3）财务报表列报变更

本公司根据《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会［2019]6 号）的规定编制 2019 年 6 月 30 日的财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

| 项目 | 本公司 | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 年 12 月 31 日 / 2018 年 1-6 月 | 调整数 | 2019 年 1 月 1 日 2019 年 1-6 月 |
| 应收票据及应收账款 | 483,796,838.92 | - 483,796,838.92 | 0.00 |
| 应收账款 | 0.00 | 483,796,838.92 | 483,796,838.92 |

| 项目 | 本公司 | | |
|---|---|---|---|
| 应付票据及应付账款 | 10,824,281,399.38 | -10,824,281,399.38 | 0.00 |
| 应付票据 | 0.00 | 2,140,917.00 | 2,140,917.00 |
| 应付账款 | 0.00 | 10,822,140,482.38 | 10,822,140,482.38 |
| 资产减值损失 | 61,075,537.49 | 损失以“-”号填列 | -61,075,537.49 |
| 信用减值损失 | 3,654,993.32 | 损失以“-”号填列 | -3,654,993.32 |

（续）

| 项目 | 母公司 | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 年 12 月 31 日 / 2018 年 1-6 月 | 调整数 | 2019 年 1 月 1 日 2019 年 1-6 月 |
| 应收票据及应收账款 | 1,297,518.89 | - 1,297,518.89 | 0.00 |
| 应收账款 | 0.00 | 1,297,518.89 | 1,297,518.89 |
| 应付票据及应付账款 | 62,340,707.12 | - 62,340,707.12 | 0.00 |
| 应付票据 | 0.00 | 2,140,917.00 | 2,140,917.00 |
| 应付账款 | 0.00 | 60,199,790.12 | 60,199,790.12 |
| 资产减值损失 | 28,447,632.90 | 损失以“-”号填列 | -28,447,632.90 |

（4）《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换（修订）》

《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换（修订）》（以下简称新非货币性资产交换准则）细化了非货币性资产交换准则的适用范围，明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点并规定了两个时点不一致时的会计处理方法，修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则，此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

新非货币性资产交换准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（5）《企业会计准则第 12 号——债务重组（修订）》

《企业会计准则第 12 号——债务重组（修订）》（以下简称新债务重组准则）修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿 债务方式进行债务重组的，新债务重组准则修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重

组的，新债务重组准则修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具 的计量原则增加了指引。

新债务重组准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采用该准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（6）重要会计估计变更

本公司本期未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

## 五、 税项

### 1. 主要税种及税率

| 税种 | 具体税率情况 |
| --- | --- |
| 增值税 | 应税收入按3%、5%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。<br>本公司发生增值税应收收入：房地产销售（除简易征收方式外）、部分租赁收入（2016年4月30前取得）、建筑、装修、喷涂收入，原适用税率10%。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2019]39号）规定，自2019年4月1日起，适用税率由10%调整为9%。具体情况如下：<br>①商品房销售收入：2016年4月30日前开工的项目，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率9%；<br>②建筑、装修、喷涂收入适用税率9%；<br>③租赁收入适用税率：小微企业，税率3%；2016年4月30日前取得的不动产，税率5%；其他租赁，税率9%；<br>④酒店经营使用税率6%；<br>⑤物业管理收入以及利息收入适用税率6%。 |
| 城市维护建设税 | 按增值税额的1%、5%及7%计缴。 |
| 教育费附加 | 按增值税额的3%计缴。 |
| 地方教育费附加 | 按增值税额的2%计缴。 |
| 企业所得税 | 本公司及下属子公司依据注册地不同按不同的税率计缴企业所得税，其中：<br>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； |

| 税种 | 具体税率情况 |
| --- | --- |
| | 注册地在香港的公司按16.5%缴纳利得税；<br>注册地在英属维尔京群岛、百慕达群岛、萨摩亚的公司，无须缴纳任何所得税。<br>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。 |
| 房产税 | 从价计征的按照房产原值的70%为纳税基准，年税率为1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为12%。 |
| 土地增值税 | 按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。 |
| 土地使用税 | 采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为20倍，每平方米年税额如下：大城市50万人口以上，每平方米1.5元至30元；中等城市人口20-50万，每平方米1.2元至24元；小城市人口20万以下，每平方米0.9元至18元；县城、建制镇、工矿区每平方米0.6元至12元。<br>经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的30%以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。 |
| 个人所得税 | 员工的个人所得税由本公司及子公司代扣代缴。 |

### 2. 税收优惠

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下属子公司的新建房产自竣工当月起三年内免交房产税。

本公司及下属子公司符合小微企业条件的所得额减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

## 六、 合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2019 年 1 月 1 日，“期末”系指 2019 年 6 月 30 日，“本期”系指 2019 年 1-6 月，“上期” 系指 2018 年 1-6 月，货币单位为人民币元。

### 1. 货币资金

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 原币金额 | 折算率 | 人民币金额 | 原币金额 | 折算率 | 人民币金额 |

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 原币金额 | 折算率 | 人民币金额 | 原币金额 | 折算率 | 人民币金额 |
| 库存现金： | | | | | | |
| -人民币 | 1,336,067.25 | 1.0000 | 1,336,067.25 | 2,353,452.32 | 1.0000 | 2,353,452.32 |
| -港元 | 55,245.65 | 0.8797 | 48,597.39 | 56,238.11 | 0.8762 | 49,275.83 |
| -美元 | 25.00 | 6.8747 | 171.87 | 25.00 | 6.8632 | 171.58 |
| 银行存款： | | | | | | |
| -人民币 | 5,412,149,718.76 | 1.0000 | 25,412,149,718.76 | 18,716,061,502.77 | 1.0000 | 18,716,061,502.77 |
| -港元 | 565,049,834.55 | 0.8797 | 497,051,737.47 | 223,716,357.51 | 0.8762 | 196,020,284.54 |
| -美元 | 10,136,907.40 | 6.8747 | 69,688,197.33 | 15,740,042.39 | 6.8632 | 108,027,116.98 |
| 其他货币资金： | | | | | | |
| -人民币 | 153,510,354.50 | 1.0000 | 153,510,354.50 | 101,884,095.98 | 1.0000 | 101,884,095.98 |
| 合计 | —— | —— | 26,133,784,844.57 | —— | —— | 19,124,395,900.00 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | —— | —— | 565,746,809.56 | —— | —— | 279,984,823.80 |
| -港元 | 564,739,669.81 | 0.8797 | 496,778,897.95 | 212,978,821.12 | 0.8762 | 186,612,055.16 |
| -美元 | 10,032,134.00 | 6.8747 | 68,967,911.61 | 13,604,837.14 | 6.8632 | 93,372,768.64 |

注：其他货币资金期末余额为 153,510,354.50 元，主要为深圳祥云国际项目回迁安置房建设基金、北京京西祥云项目以及苏州中粮祥云项目按规定比例专户储存的房地产开发项目资金。所有权或使用权受限的货币资金详见六、57。

## 2. 交易性金融资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 41,984,900.00 | 0.00 |
| 其中：债务工具投资 | 41,984,900.00 | 0.00 |

## 3. 应收票据及应收账款

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 应收票据 | 2,197,000.00 | 0.00 |
| 应收账款 | 453,640,767.16 | 483,796,838.92 |
| 合计 | 455,837,767.16 | 483,796,838.92 |

### 3.1 应收票据

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 银行承兑汇票 | 2,197,000.00 | 0.00 |

3.2 应收账款

（1）应收账款按坏账计提方法分类列示

| 类别 | 期末余额 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 计提比例（%） | |
| 按单项计提坏账准备 | 14,720,992.27 | 2.66 | 14,720,992.27 | 100.00 | 0.00 |
| 按组合计提坏账准备 | 538,952,800.87 | 97.34 | 85,312,033.71 | 15.83 | 453,640,767.16 |
| 合计 | 553,673,793.14 | 100.00 | 100,033,025.98 | —— | 453,640,767.16 |

（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（%） | |
| 按单项计提坏账准备 | 15,826,533.92 | 2.77 | 15,826,533.92 | 100.00 | 0.00 |
| 按组合计提坏账准备 | 556,113,930.15 | 97.23 | 72,317,091.23 | 13.00 | 483,796,838.92 |
| 合计 | 571,940,464.07 | 100.00 | 88,143,625.15 | —— | 483,796,838.92 |

1） 按单项计提应收账款坏账准备

| 名称 | 期末余额 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例（%） | 计提理由 |
| 成都大悦城商户租金 | 1,642,195.90 | 1,642,195.90 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 成都中粮悦街商户租金 | 2,494,824.51 | 2,494,824.51 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 西单大悦城商户租金 | 4,958,398.19 | 4,958,398.19 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 沈阳大悦城商户租金 | 3,402,978.81 | 3,402,978.81 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 西单大悦城酒店房款 | 2,222,594.86 | 2,222,594.86 | 100.00 | 预计无法收回 |
| 合计 | 14,720,992.27 | 14,720,992.27 | —— | —— |

2） 按组合计提应收账款坏账准备

| 类别 | 期末余额 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例（%） |
| 按账龄组合计提坏账准备 | 538,952,800.87 | 85,312,033.71 | 15.83 |

（2）应收账款按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 |
|---|---|
| 3 个月以内（含 3 个月） | 333,531,005.39 |
| 3 个月以上—1 年（含 1 年） | 68,580,060.57 |

| | |
|---|---|
| 1 年以上—2 年（含 2 年） | 63,155,775.62 |
| 2 年以上—3 年（含 3 年） | 23,044,624.40 |
| 3 年以上 | 65,362,327.16 |
| 合计 | 553,673,793.14 |

（3）本期应账款坏账准备情况

| 类别 | 年初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
| 按单项计提坏账准备 | 15,826,533.92 | 0.00 | 1,105,541.65 | 0.00 | 0.00 | 14,720,992.27 |
| 按组合计提坏账准备 | 72,317,091.23 | 15,869,667.50 | 2,584,184.83 | 376,153.36 | 85,613.17 | 85,312,033.71 |
| 合计 | 88,143,625.15 | 15,869,667.50 | 3,689,726.48 | 376,153.36 | 85,613.17 | 100,033,025.98 |

注：其他变动为本期合并台湾饭店有限公司产生的影响。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

| 单位名称 | 收回或转回金额 | 收回方式 | 收回或转回原因 |
|---|---|---|---|
| 深圳天悦壹号房款 | 2,370,181.89 | 货币 | 款项已收回 |
| 合计 | 2,370,181.89 | —— | —— |

（4）本期实际核销的应收账款

| 项目 | 核销金额 |
|---|---|
| 上海静安大悦城商户租金 | 376,153.36 |

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 单位名称 | 期末余额 | 账龄 | 占应收账款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 沈阳市皇姑城市建设管理局 | 35,148,816.00 | 3 年以上 | 6.35 | 35,148,816.00 |
| 北京市保障性住房建设投资中心 | 25,058,340.00 | 1-2 年 | 4.53 | 7,517,502.00 |
| 橙天嘉禾影城（中国）有限公司 | 10,192,850.28 | 3 年以内 | 1.84 | 2,422,554.06 |
| 昆明东润商业管理有限公司 | 14,002,075.22 | 3 个月-1 年 | 2.53 | 0.00 |
| 永旺商业有限公司北京朝阳分公司 | 12,250,000.00 | 3 个月以内 | 2.21 | 0.00 |
| 合计 | 96,652,081.50 | —— | 17.46 | 45,088,872.06 |

## 4. 预付款项

（1） 预付款项账龄

| 项目 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） |
| 1 年以内 | 720,713,949.20 | 89.10 | 225,435,523.42 | 84.78 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1—2 年 | 69,691,353.38 | 8.62 | 21,310,420.22 | 8.01 |
| 2—3 年 | 6,134,941.34 | 0.76 | 10,475,651.80 | 3.94 |
| 3 年以上 | 12,316,859.34 | 1.52 | 8,703,848.61 | 3.27 |
| 合计 | 808,857,103.26 | 100.00 | 265,925,444.05 | 100.00 |

注：本期预付款项主要系本公司下属子公司收购天津市西青区中北镇锦悦花苑项目在建工程及土地使用权项目支付的首期转让款及契税。因其在建工程及土地使用权项目权属变更尚未完成，故作为预付款项列报。已于本期后 2019 年 7 月 29 日办妥土地使用权变更。其他预付款项主要为预付的供应商工程款，由于合同未执行完毕，未达到结算条件，作为预付款项列报。本公司预付供应商工程款，由于合同未执行完毕，未达到结算条件，作为预付款项列报。

（2） 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 单位名称 | 期末余额 | 账龄 | 占预付款项期末余额合计数的比例(%) |
|---|---|---|---|
| 天津市先行房地产开发有限公司 | 480,919,666.67 | 1 年以内 | 59.46 |
| 天津市西青区税务局 | 40,386,486.46 | 1 年以内 | 4.99 |
| 武汉东湖新技术开发区管理委员会财政局 | 34,857,199.20 | 1 年以内 | 4.31 |
| 中建三局集团有限公司 | 30,603,385.57 | 1-2 年 | 3.78 |
| 重庆市渝北区教育委员会 | 12,690,000.00 | 1 年以内 | 1.57 |
| 合计 | 599,456,737.90 | —— | —— |

## 5. 其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 应收利息 | 63,035,153.88 | 48,162,035.26 |
| 应收股利 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 21,044,175,119.30 | 26,595,284,189.95 |
| 合计 | 21,107,210,273.18 | 26,643,446,225.21 |

### 5.1 应收利息

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 委托贷款 | 63,035,153.88 | 48,162,035.26 |

### 5.2 其他应收款

（1）其他应收款按款项性质分类

| 款项性质 | 期末账面余额 | 年初账面余额 |
|---|---|---|
| 保证金及押金 | 1,535,168,794.74 | 1,983,949,433.52 |

| 款项性质 | 期末账面余额 | 年初账面余额 |
|---|---|---|
| 往来款 | 19,559,855,193.42 | 24,762,878,858.82 |
| 其他 | 215,398,425.53 | 154,533,470.76 |
| 合计 | 21,310,422,413.69 | 26,901,361,763.10 |

注：其他主要包括应收代收代付及代垫款项 、水电费、服务费、保洁费、维修费、装修补贴款、保险费等。

（2）其他应收款坏账准备计提情况

| 坏账准备 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) | |
| 2019 年 1 月 1 日余额 | 216,274,435.31 | 76,809,855.31 | 12,993,282.53 | 306,077,573.15 |
| 2019 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期 | —— | —— | —— | —— |
| --转入第二阶段 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| --转入第三阶段 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| --转回第二阶段 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| --转回第一阶段 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 本期计提 | 7,354,367.26 | 16,604,387.12 | 1,061,646.68 | 25,020,401.06 |
| 本期转回 | 48,694,948.58 | 22,636,397.21 | 0.00 | 71,331,345.79 |
| 本期转销 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 本期核销 | 0.00 | 154,258.63 | 0.00 | 154,258.63 |
| 其他变动 | 4,672,394.33 | 1,962,530.27 | 0.00 | 6,634,924.60 |
| 2019 年 6 月 30 日余额 | 179,606,248.32 | 72,586,116.86 | 14,054,929.21 | 266,247,294.39 |

（3）其他应收款按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 |
|---|---|
| 3 个月以内（含 3 个月） | 8,055,137,791.71 |
| 3 个月以上—1 年（含 1 年） | 10,043,702,955.00 |
| 1 年以上—2 年（含 2 年） | 2,514,930,963.63 |
| 2 年以上—3 年（含 3 年） | 306,890,915.32 |
| 3 年以上 | 389,759,788.03 |
| 合计 | 21,310,422,413.69 |

（4）其他应收款坏账准备情况

| 类别 | 年初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
| 按单项计提坏账准备 | 229,267,717.84 | 8,416,013.94 | 48,694,948.58 | 0.00 | 4,672,394.33 | 193,661,177.53 |
| 按组合计提坏账准备 | 76,809,855.31 | 16,604,387.12 | 22,636,397.21 | 154,258.63 | 1,962,530.27 | 72,586,116.86 |
| 合计 | 306,077,573.15 | 25,020,401.06 | 71,331,345.79 | 154,258.63 | 6,634,924.60 | 266,247,294.39 |

注：其他变动为本期合并台湾饭店有限公司与北京稻香四季房地产开发有限公司产生的影响。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

| 单位名称 | 收回或转回金额 | 收回方式 | 收回或转回原因 |
|---|---|---|---|
| 深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙） | 4,970,000.00 | 货币 | 款项已收回 |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 5,835,988.57 | 货币 | 款项已收回 |
| 苏州工业园区悦金房地产有限公司 | 14,527,291.76 | —— | 本期纳入合并范围 |
| 深圳安创投资管理有限公司 | 9,677,711.10 | 货币 | 款项已收回 |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 4,214,536.33 | 货币 | 款项已收回 |
| 合计 | 39,225,527.76 | —— | —— |

（5）本期度实际核销的其他应收款

| 项目 | 核销金额 |
|---|---|
| 亚龙湾物业公司核销垫付维修费、电话费等款项 | 154,258.63 |

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例（%） | 坏账准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 北京恒合悦兴置业有限公司 | 往来款 | 2,710,875,629.50 | 1 年以内 | 12.72 | 27,108,756.30 |
| 佛山市鹏悦置业有限公司 | 往来款 | 2,687,393,253.50 | 3 个月以内 | 12.61 | 26,873,932.54 |
| 北京悦恒置业有限公司 | 往来款 | 1,297,617,323.44 | 3 个月以内 | 6.09 | 12,976,173.23 |
| 天津市中辰朝华置业有限公司 | 往来款 | 1,283,722,100.28 | 1 年以内 | 6.02 | 12,837,221.00 |
| 深圳中益长昌投资有限公司 | 往来款 | 1,183,239,045.85 | 3 个月以内 | 5.55 | 11,832,390.46 |
| 合计 | —— | 9,162,847,352.57 | —— | 42.99 | 91,628,473.53 |

## 6. 存货

（1）存货分类

| 项目 | 期末余额 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 其中：借款费用资本化金额 | 存货跌价准备 | 账面价值 |

| 项目 | 期末余额 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 其中：借款费用资本化金额 | 存货跌价准备 | 账面价值 |
| 开发产品 | 9,927,148,539.33 | 1,314,944,792.44 | 65,848,541.81 | 9,861,299,997.52 |
| 开发成本 | 54,410,703,137.02 | 3,479,621,104.82 | 159,132,027.61 | 54,251,571,109.41 |
| 出租开发产品 | 809,402,759.01 | 21,429,020.52 | 0.00 | 809,402,759.01 |
| 其他存货 | 35,367,373.78 | 0.00 | 62,191.75 | 35,305,182.03 |
| 合计 | 65,182,621,809.14 | 4,815,994,917.78 | 225,042,761.17 | 64,957,579,047.97 |

（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 | 14,482,557,284.52 | 1,844,042,231.36 | 66,500,862.86 | 14,416,056,421.66 |
| 开发成本 | 43,750,540,069.00 | 2,206,270,066.11 | 159,132,027.61 | 43,591,408,041.39 |
| 出租开发产品 | 855,969,400.48 | 25,707,691.99 | 0.00 | 855,969,400.48 |
| 其他存货 | 40,892,590.83 | 0.00 | 4,882,681.76 | 36,009,909.07 |
| 合计 | 59,129,959,344.83 | 4,076,019,989.46 | 230,515,572.23 | 58,899,443,772.60 |

（2）按项目列示资本化利息

| 项目 | 累计资本化利息总额 | 其中:本期发生的资本化利息 | 累计利息资本化率% |
|---|---|---|---|
| 深圳中粮凤凰里 | 70,889,796.90 | 0.00 | 5.50 |
| 沈阳中粮隆玺 | 115,066,477.55 | 2,388,194.44 | 4.86 |
| 天津中粮大道 | 666,133,756.96 | 0.00 | 4.33 |
| 北京长阳一号地、五号地 | 811,377,994.79 | 0.00 | 5.95 |
| 北京祥云国际 | 740,322,629.75 | 0.00 | 7.45 |
| 北京中粮瑞府 | 691,850,311.33 | 0.00 | 5.37 |
| 成都香榭丽都 | 37,137,937.01 | 0.00 | 6.46 |
| 成都祥云国际 | 272,762,332.53 | 0.00 | 6.61 |
| 成都中粮鸿云 | 163,699,022.35 | 0.00 | 7.94 |
| 成都中粮锦云 | 140,020,564.90 | 0.00 | 7.49 |
| 成都中粮武侯瑞府 | 326,046,000.11 | 117,030,219.51 | 7.38 |
| 成都香颂丽都 | 49,327,527.55 | 0.00 | 7.38 |
| 成都中粮祥云里 | 71,072,461.13 | 0.00 | 9.00 |

| 项目 | 累计资本化利息总额 | 其中:本期发生的资本化利息 | 累计利息资本化率% |
|---|---|---|---|
| 成都御岭湾 | 94,052,008.78 | 0.00 | 6.54 |
| 重庆鸿云 | 39,005,177.53 | 0.00 | 6.64 |
| 长沙北纬 28 度 | 156,691,644.80 | 0.00 | 4.79 |
| 南京中粮鸿云坊 | 330,541,454.35 | 0.00 | 4.99 |
| 南京中粮祥云 | 160,904,040.44 | 28,754,684.12 | 5.27 |
| 烟台中粮朗云 | 2,918,590.28 | 0.00 | 6.05 |
| 上海南桥半岛 | 191,974,167.97 | 32,253,333.33 | 4.42 |
| 深圳一品澜山 | 122,068,750.39 | 0.00 | 7.42 |
| 深圳天悦壹号 | 283,914,636.43 | 0.00 | 4.57 |
| 深圳云景国际 | 715,716,346.58 | 36,233,615.89 | 5.40 |
| 深圳祥云国际 | 516,571,982.92 | 0.00 | 6.05 |
| 69 区创芯研发中心 | 96,672,896.68 | 0.00 | 4.85 |
| 深圳宝安 25 区项目一期 A | 225,841,346.64 | 79,835,461.13 | 4.00 |
| 苏州中粮祥云国际 | 237,673,400.73 | 41,227,777.77 | 6.99 |
| 太仓项目 | 12,170,169.13 | 2,929,071.33 | 4.79 |
| 嘉兴秀湖祥云 | 56,116,590.74 | 25,338,685.34 | 4.79 |
| 沈阳中粮花熙祥云 | 42,667,427.10 | 17,891,549.56 | 4.78 |
| 南京珑悦 | 99,954,296.72 | 32,396,933.04 | 9.50 |
| 杭州旭辉中粮朗香郡 | 174,798,866.19 | 82,579,928.63 | 8.23 |
| 成都珑悦锦云 | 146,111,059.98 | 34,228,999.36 | 8.00 |
| 南京三金祥云 | 74,149,153.26 | 26,385,570.62 | 8.00 |
| 南京央誉 | 54,598,163.02 | 21,481,308.75 | 5.70 |
| 沈阳锦云天城 | 36,670,744.39 | 28,995,800.36 | 4.79 |
| 嘉兴江南国际城 | 140,144,711.56 | 38,558,888.08 | 10.25 |
| 沈阳保利堂悦 | 15,002,083.31 | 15,002,083.31 | 4.75 |
| 西安悦尚锦云 | 4,200,695.05 | 4,200,695.05 | 1.09 |
| 海南中粮·红塘悦海 | 23,529,551.70 | 0.00 | 3.40 |
| 成都大悦城·悦街 | 2,327,133.34 | 0.00 | 4.52 |
| 上海静安大悦城 | 1,054,279,264.43 | 51,731,625.46 | 5.20 |
| 成都酒城北地块 | 23,650,607.86 | 7,657,305.94 | 5.42 |
| 杭州大悦城 | 136,364,030.89 | 0.00 | 4.75 |

| 项目 | 累计资本化利息总额 | 其中:本期发生的资本化利息 | 累计利息资本化率% |
|---|---|---|---|
| 上海前滩项目 | 17,989,595.73 | 0.00 | 4.28 |
| 青岛大悦城 | 23,230,196.26 | 8,400,317.94 | 5.46 |
| 重庆大悦城 | 95,044,042.12 | 26,316,235.81 | 5.51 |
| 青岛创智·中粮锦云 | 9,141,641.01 | 5,723,380.01 | 4.35 |
| 成都天府祥云 | 27,634,699.42 | 27,634,699.42 | 4.79 |
| 上塔坡村城中村改造项目 | 12,226,028.89 | 12,226,028.89 | 8.90 |
| 武汉光谷祥云 | 2,497,625.00 | 2,497,625.00 | 4.35 |
| 长沙株洲金山锦云 | 2,734,702.15 | 2,734,702.15 | 4.79 |
| 北京京西祥云 | 581,100,808.36 | 13,222,667.88 | 5.39 |
| 合计 | 10,198,587,144.99 | 825,857,388.12 | —— |

（3）开发产品明细

| 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 深圳中粮凤凰里 | 2016 年 11 月 | 22,052,613.17 | -76,968.17 | 9,062,282.34 | 12,913,362.66 | 0.00 |
| 深圳一品澜山 | 2014 年 6 月 | 206,689,132.16 | 0.00 | 19,278,772.43 | 187,410,359.73 | 0.00 |
| 深圳云景国际 | 2017 年 7 月 | 350,717,600.72 | 0.00 | 9,748,280.60 | 340,969,320.12 | 0.00 |
| 长沙北纬 28 度 | 2019 年 4 月 | 145,267,393.15 | 292,950,651.93 | 113,583,701.03 | 324,634,344.05 | 0.00 |
| 上海翡翠别墅 | 2015 年 12 月 | 64,006,104.33 | 0.00 | 3,845,451.74 | 60,160,652.59 | 0.00 |
| 上海南桥半岛 | 2014 年 12 月 | 67,889,511.34 | -346,894.70 | 184,256.75 | 67,358,359.89 | 0.00 |
| 成都御岭湾 | 2017 年 10 月 | 195,278,322.01 | 201,867.37 | 84,584,201.52 | 110,895,987.86 | 13,365,209.59 |
| 重庆鸿云 | 2018 年 11 月 | 320,706,976.83 | 0.00 | 27,732,607.21 | 292,974,369.62 | 0.00 |
| 成都祥云国际 | 2015 年 4 月 | 32,197,940.45 | 1.60 | 88,994.15 | 32,108,947.90 | 95,903.59 |
| 成都香榭丽都 | 2012 年 9 月 | 7,083,371.36 | 0.00 | 2,074,255.21 | 5,009,116.15 | 0.00 |
| 成都香颂丽都 | 2015 年 6 月 | 116,177,450.60 | -990,199.10 | 0.00 | 115,187,251.50 | 30,659,103.10 |
| 成都中粮锦云 | 2015 年 12 月 | 748,627,585.61 | -439,869.48 | 28,282,837.48 | 719,904,878.65 | 0.00 |
| 成都中粮鸿云 | 2016 年 12 月 | 69,166,515.93 | 771,750.08 | 8,389,692.59 | 61,548,573.42 | 0.00 |
| 成都中粮祥云里 | 2018 年 9 月 | 242,110,286.15 | 3,547,600.70 | 54,883,217.65 | 190,774,669.20 | 0.00 |
| 南京彩云居 | 2012 年 11 月 | 282,337.45 | 0.00 | 0.00 | 282,337.45 | 0.00 |
| 南京中粮祥云 | 2018 年 12 月 | 686,606,759.24 | 22,873,291.82 | 614,294,897.26 | 95,185,153.80 | 0.00 |
| 南京中粮鸿云坊 | 2018 年 3 月 | 446,928,264.36 | -60,458,617.76 | 194,452,568.61 | 192,017,077.99 | 0.00 |

| 项目名称 | 最近一期竣工时间 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 北京祥云国际 | 2015 年 9 月 | 118,996,773.07 | 0.00 | 1,068,623.28 | 117,928,149.79 | 0.00 |
| 北京长阳一号地、五号地 | 2018 年 5 月 | 244,952,977.90 | -77,188,106.16 | 8,903,264.09 | 158,861,607.65 | 0.00 |
| 北京中粮瑞府 | 2018 年 9 月 | 2,147,891,914.13 | 0.00 | 454,754,852.78 | 1,693,137,061.35 | 0.00 |
| 中粮祥云壹品 | 2017 年 9 月 | 67,919,091.92 | 21,600.00 | 14,217,120.80 | 53,723,571.12 | 0.00 |
| 天津中粮大道 | 2018 年 9 月 | 88,531,557.74 | 15,344,870.94 | 70,865,487.56 | 33,010,941.12 | 0.00 |
| 沈阳中粮隆玺 | 2017 年 1 月 | 9,844,065.22 | 0.00 | 3,220,923.68 | 6,623,141.54 | 0.00 |
| 烟台中粮朗云 | 2016 年 11 月 | 45,648,971.33 | 9,138.99 | 0.00 | 45,658,110.32 | 0.00 |
| 深圳天悦壹号 | 2018 年 12 月 | 2,060,290,995.83 | -16,437,023.45 | 1,475,439,378.97 | 568,414,593.41 | 0.00 |
| 69 区创芯研发中心 | 2018 年 12 月 | 1,570,517,093.05 | -13,567,909.20 | 0.00 | 1,556,949,183.85 | 0.00 |
| 深圳祥云国际 | 2018 年 12 月 | 3,158,479,938.98 | -1,117,654.82 | 1,159,498,771.48 | 1,997,863,512.68 | 0.00 |
| 苏州中粮祥云国际 | 2019 年 1 月 | 102,446,708.19 | 991,220,614.85 | 1,056,690,685.59 | 36,976,637.45 | 0.00 |
| 海南中粮• 红塘悦海 | 2018 年 9 月 | 626,320,069.78 | -11,076,919.19 | 257,589,474.02 | 357,653,676.57 | 0.00 |
| 上海海景壹号 | 2012 年 12 月 | 36,122,438.27 | 0.00 | 11,135,741.71 | 24,986,696.56 | 0.00 |
| 成都大悦城-悦街、写字楼 | 2015 年 12 月 /2016 年 8 月 | 109,217,290.37 | 0.00 | 0.00 | 109,217,290.37 | 21,728,325.53 |
| 上海静安大悦城 •天悦壹号商铺、车位 | 2016 年 12 月 /2017 年 7 月 | 373,589,233.88 | -13,892,043.34 | 6,724,681.17 | 352,972,509.37 | 0.00 |
| 上海前滩项目 | 2019 年 3 月 | 0.00 | 2,043,390,861.19 | 2,039,553,767.59 | 3,837,093.60 | 0.00 |
| 合计 | —— | 14,482,557,284.52 | 3,174,740,044.10 | 7,730,148,789.29 | 9,927,148,539.33 | 65,848,541.81 |

（4）开发成本明细

| 项目名称 | 开工时间 | 预计（或实际）竣工时间 | 预计总投资额（万元） | 年初余额 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 沈阳中粮隆玺 | 2014 年 3 月 | 2019 年 12 月 | 877,470.00 | 1,305,599,469.44 | 1,378,668,387.85 |
| 沈阳保利堂悦 | 2018 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 171,077.00 | 850,137,786.18 | 912,000,264.64 |
| 沈阳中粮花熙祥云 | 2018 年 8 月 | 2021 年 7 月 | 134,035.00 | 824,600,710.42 | 923,762,132.11 |
| 沈阳锦云天城 | 2018 年 10 月 | 2022 年 10 月 | 290,468.00 | 977,199,676.18 | 1,159,166,618.52 |
| 天津中粮大道 | 2012 年 2 月 | 暂未确定 | 1,630,367.92 | 1,041,014,167.64 | 1,046,584,739.69 |
| 北京中粮瑞府 | 2014 年 11 月 | 2019 年 7 月 | 440,883.00 | 5,516,412.44 | 9,506,294.69 |

| 项目名称 | 开工时间 | 预计（或实际）竣工时间 | 预计总投资额（万元） | 年初余额 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 北京长阳一号地、五号地 | 2010 年 5 月 | 暂未确定 | 1,296,556.65 | 3,987,601.42 | 45,618,226.97 |
| 成都中粮祥云里 | 2016 年 8 月 | 2019 年 11 月 | 83,307.82 | 331,631,822.81 | 327,611,878.65 |
| 成都御岭湾 | 2007 年 1 月 | 2021 年 12 月 | 252,352.00 | 195,095,298.24 | 195,284,195.27 |
| 成都中粮武侯瑞府 | 2018 年 1 月 | 2020 年 11 月 | 513,910.00 | 3,236,843,197.33 | 3,469,898,146.28 |
| 长沙北纬 28 度 | 2010 年 1 月 | 2021 年 6 月 | 450,516.61 | 571,106,639.93 | 555,440,346.74 |
| 株洲锦云 | 2019 年 7 月 | 2021 年 6 月 | 111,025.68 | 276,420,979.92 | 341,086,703.81 |
| 南京中粮鸿云坊 | 2014 年 3 月 | 2019 年 12 月 | 467,558.00 | 95,679,912.20 | 147,908,812.60 |
| 南京中粮祥云 | 2016 年 4 月 | 2020 年 5 月 | 263,568.00 | 935,780,012.26 | 1,010,869,433.46 |
| 南京颐和南园 | 2006 年 11 月 | 2021 年 12 月 | 170,449.76 | 21,174,070.70 | 21,195,686.77 |
| 南京三金祥云 | 2018 年 6 月 | 2021 年 8 月 | 126,200.00 | 741,467,325.94 | 826,097,682.90 |
| 南京珑悦 | 2018 年 6 月 | 2020 年 11 月 | 215,000.00 | 1,518,993,925.81 | 1,590,852,682.12 |
| 南京央誉 | 2018 年 6 月 | 2022 年 3 月 | 215,000.00 | 1,338,079,278.58 | 1,394,221,725.11 |
| 上海南桥半岛 | 2013 年 3 月 | 2020 年 4 月 | 318,805.00 | 794,619,101.34 | 943,793,208.16 |
| 嘉兴秀湖祥云 | 2018 年 11 月 | 2020 年 12 月 | 202,146.00 | 1,082,859,009.51 | 1,232,689,011.92 |
| 嘉兴江南国际城 | 2018 年 6 月 | 2020 年 9 月 | 246,509.00 | 1,561,426,054.72 | 1,730,253,966.86 |
| 深圳云景国际 | 2016 年 3 月 | 2019 年 7 月 | 660,968.00 | 2,703,638,243.46 | 2,864,171,428.75 |
| 深圳祥云国际 | 2016 年 8 月 | 2023 年 3 月 | 542,643.00 | 466,327,424.77 | 560,039,980.23 |
| 深圳宝安 25 区项目一期 A | 2016 年 10 月 | 2021 年 6 月 | 581,402.00 | 2,669,081,547.33 | 3,013,043,887.91 |
| 苏州中粮祥云国际 | 2016 年 3 月 | 2019 年 9 月 | 311,566.00 | 1,457,241,772.04 | 595,415,906.92 |
| 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 |
| 太仓项目 | 2018 年 11 月 | 2020 年 9 月 | 86,004.31 | 402,811,461.00 | 462,935,277.69 |
| 成都珑悦锦云 | 2018 年 1 月 | 2020 年 11 月 | 206,202.00 | 1,428,545,826.27 | 1,461,840,963.61 |
| 中粮金帝项目 | 未开工 | 暂未确定 | 暂未确定 | 3,742,357.99 | 6,228,110.39 |
| 杭州旭辉中粮朗香郡 | 2018 年 9 月 | 2020 年 11 月 | 315,934.00 | 2,000,046,821.13 | 2,174,268,499.10 |
| 成都眉山仁寿首批 5 宗地块 | 2019 年 12 月 | 2023 年 4 月 | 152,613.00 | 0.00 | 262,280,000.00 |
| 重庆浣溪锦云 | 2019 年 8 月 | 2021 年 7 月 | 暂未确定 | 0.00 | 501,452,184.03 |
| 重庆祥云赋 | 2019 年 12 月 | 2021 年 7 月 | 暂未确定 | 0.00 | 780,329,400.00 |
| 北京京西祥云 | 2017 年 4 月 | 2019 年 12 月 | 726,710.00 | 0.00 | 6,606,924,478.30 |
| 西安悦尚锦云 | 2019 年 8 月 | 2021 年 8 月 | 119,629.00 | 0.00 | 515,599,438.91 |
| 成都酒城北地块 | 2018 年 7 月 | 2021 年 9 月 | 70,000.00 | 375,917,951.98 | 386,054,191.44 |

| 项目名称 | 开工时间 | 预计（或实际）竣工时间 | 预计总投资额（万元） | 年初余额 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海静安大悦城二期北写字楼公寓/商业街 | 2017 年 12 月 | 2020 年 12 月 | 682,254.00 | 4,909,222,411.49 | 5,163,614,022.73 |
| 杭州大悦城·公寓/商铺/写字楼 | 2016 年 6 月 | 2019 年 10 月 | 455,997.00 | 2,400,233,847.96 | 2,435,799,625.93 |
| 上海前滩项目 | 2016 年 4 月 | 2019 年 10 月 | 186,607.55 | 1,957,170,178.55 | 55,526,091.94 |
| 青岛大悦城项目一期 | 2018 年 6 月 | 2020 年 2 月 | 305,404.00 | 1,547,700,561.60 | 1,684,888,065.66 |
| 重庆大悦城住宅/商业 | 2018 年 9 月 | 2022 年 11 月 | 128,000.00 | 1,560,197,917.79 | 1,633,263,864.13 |
| 青岛创智·中粮锦云 | 2018 年 11 月 | 2020 年 12 月 | 120,000.00 | 678,272,472.23 | 748,129,317.91 |
| 沈阳大悦城 E 馆 | 2019 年 7 月 | 2020 年 8 月 | 96,849.00 | 29,086,362.95 | 41,585,431.81 |
| 成都天府祥云 | 2019 年 1 月 | 2021 年 4 月 | 250,000.00 | 0.00 | 977,788,853.05 |
| 三亚东岸片区商办地块 | 2019 年 7 月 | 2021 年 11 月 | 175,600.00 | 0.00 | 560,681,210.53 |
| 上塔坡村城中村改造项目 | 2019 年 7 月 | 2021 年 9 月 | 2,050,000.00 | 0.00 | 110,173,940.88 |
| 亚龙湾一级土地开发 | 2008 年 4 月 | 暂未确定 | 暂未确定 | 31,749,145.42 | 31,749,145.42 |
| 成都一级土地开发 | 2005 年 7 月 | 暂未确定 | 190,000.00 | 213,655,409.56 | 213,655,379.56 |
| 武汉光谷祥云 | 2018 年 10 月 | 2021 年 7 月 | 652,500.00 | 1,173,834,666.90 | 1,296,733,615.11 |
| 卓远 589 地块 | — | — | — | 28,810,555.61 | 0.00 |
| 合计 | — | — | — | 43,750,540,069.00 | 54,410,703,137.02 |

（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 | 本期增加 | 本期减少 | | | 期末余额 | 跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 处置 | 本期计提折旧 | 其他 | | |
| 沈阳中粮隆玺 | 2017 年 1 月 | 516,603,358.83 | 0.00 | 7,707,927.57 | 7,365,821.34 | 0.00 | 501,529,609.92 | 0.00 |
| 天津祥云名苑 | 2015 年 8 月 | 6,587,608.29 | 354,366.08 | 0.00 | 60,807.91 | 0.00 | 6,881,166.46 | 0.00 |
| 成都中粮鸿云 | 2016 年 12 月 | 319,658,151.50 | 0.00 | 57,860,050.91 | 4,098,181.43 | 0.00 | 257,699,919.16 | 0.00 |
| 成都中粮锦云 | 2015 年 12 月 | 0.00 | 30,340,741.85 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 30,340,741.85 | 0.00 |
| 长沙北纬 28 度 | 2015 年 7 月 | 13,120,281.86 | 0.00 | 0.00 | 168,960.24 | 0.00 | 12,951,321.62 | 0.00 |
| 合计 | — | 855,969,400.48 | 30,695,107.93 | 65,567,978.48 | 11,693,770.92 | 0.00 | 809,402,759.01 | 0.00 |

（6）存货跌价准备和合同履约成本减值准备

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | | 本期减少 | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 其他 | 转回或转销 | 其他转出 | |
| 成都祥云国际 | 748,224.64 | 0.00 | 0.00 | 652,321.05 | 0.00 | 95,903.59 |

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | | 本期减少 | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 其他 | 转回或转销 | 其他转出 | |
| 成都香颂丽都 | 30,659,103.10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 30,659,103.10 |
| 成都御岭湾 | 13,365,209.59 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13,365,209.59 |
| 南京三金祥云 | 159,132,027.61 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 159,132,027.61 |
| 成都大悦城-悦街、写字楼 | 21,728,325.53 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 21,728,325.53 |
| 其他存货（注） | 4,882,681.76 | 0.00 | 0.00 | 4,820,490.01 | 0.00 | 62,191.75 |
| 合计 | 230,515,572.23 | 0.00 | 0.00 | 5,472,811.06 | 0.00 | 225,042,761.17 |

注：其他存货为中粮食品金帝（深圳）有限公司巧克力等产品。

（7）存货跌价准备计提依据及本期转回或转销原因

| 项目 | 计提存货跌价准备的具体依据 | 本期转回存货跌价准备的原因 | 本期转销存货跌价准备的原因 |
|---|---|---|---|
| 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。 | 商品房价格回升 | —— |
| 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。 | —— | —— |
| 成都御岭湾 | 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。 | —— | —— |
| 南京三金祥云 | 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。 | —— | —— |
| 成都大悦城-写字楼 | 因航空限高的影响，写字楼整体未完工，暂对外出租，收益水平较低，存在减值迹象。 | —— | —— |

（8）期末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、57。

## 7. 一年内到期的非流动资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 | 性质 |
|---|---|---|---|
| 一年内到期的其他非流动资产（附注六、20） | 0.00 | 1,397,145,000.00 | 委托贷款 |
| 合计 | 0.00 | 1,397,145,000.00 | |

## 8. 其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 增值税 | 1,743,424,945.89 | 1,176,389,797.05 |
| 营业税 | 88,300,650.97 | 94,298,950.60 |
| 企业所得税 | 933,709,440.79 | 689,479,268.00 |
| 城市维护建设税 | 41,777,237.15 | 33,720,634.67 |

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 教育费附加 | 21,944,558.11 | 19,099,858.14 |
| 地方教育费附加 | 14,365,512.91 | 12,304,831.13 |
| 土地增值税 | 605,758,766.66 | 501,286,375.78 |
| 房产税 | 1,759,119.45 | 181,398.60 |
| 土地使用税 | 667,285.63 | 574,911.39 |
| 代理佣金 | 43,277,216.38 | 43,057,005.95 |
| 委托贷款 | 804,482,219.37 | 1,384,121,919.37 |
| 其他 | 16,869,928.00 | 13,702,191.31 |
| 合计 | 4,316,336,881.31 | 3,968,217,141.99 |

## 9. 长期应收款

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | | 折现率区间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | |
| 深圳市宝安区房屋公用设施维修基金管理中心 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 178,078.74 | 0.00 | 178,078.74 | 0.00 |
| 杭州市物业维修资金管理中心 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6,608,822.16 | 0.00 | 6,608,822.16 | 0.00 |
| 深圳云景国际项目公共配套设施政府监管资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 46,616,014.80 | 0.00 | 46,616,014.80 | 0.00 |
| 成都武侯新城建设管理委员会 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 105,617,736.00 | 0.00 | 105,617,736.00 | 0.00 |
| 合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 159,020,651.70 | 0.00 | 159,020,651.70 | 0.00 |

## 10. 长期股权投资

| 被投资单位 | 年初余额 | 本期增减变动 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 |
| 一、合营企业 | | | | | | |
| 广州市鹏万房地产有限公司 | 170,488,118.72 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 北京中粮万科置业有限公司 | 280,883,914.50 | 0.00 | 0.00 | 3,135,483.35 | 0.00 | 0.00 |
| 北京鹏悦置业有限公司 | 2,890,117.47 | 0.00 | 0.00 | -93,160,569.72 | 0.00 | 0.00 |
| 北京稻香四季房地产开发有限公司 | 714,135,194.16 | 0.00 | 813,000,000.00 | -2,811,015.51 | 0.00 | 0.00 |
| 北京悦恒置业有限公司 | 356,670,340.39 | 0.00 | 0.00 | -14,505,234.84 | 0.00 | 0.00 |
| 北京恒合悦兴置业有限公司 | 119,464,389.14 | 0.00 | 0.00 | -15,448,344.18 | 0.00 | 0.00 |
| 苏州市相之悦房地产开发有限公司 | 511,965,326.11 | 0.00 | 0.00 | -6,389,411.98 | 0.00 | 0.00 |

| 被投资单位 | 年初余额 | 本期增减变动 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 |
| 重庆悦凯房地产开发有限公司 | 9,899,918.59 | 0.00 | 0.00 | -424,715.19 | 0.00 | 0.00 |
| 杭州良悦置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -3,305,202.12 | 0.00 | 0.00 |
| 上海置悦实业有限公司 | 220,692,249.19 | 0.00 | 0.00 | -122,265,135.90 | 0.00 | 0.00 |
| 佛山市鹏悦置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 13,882,164.81 | 0.00 | 0.00 |
| 深圳中益长昌投资有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -32,172,548.67 | 0.00 | 0.00 |
| 苏州工业园区悦金房地产有限公司 | 109,442,616.47 | 0.00 | 150,000,000.00 | -13,650,933.64 | 0.00 | 0.00 |
| 武汉裕滕房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -1,924,242.86 | 0.00 | 0.00 |
| 广州安合房地产开发有限公司 | 3,987,132.97 | 0.00 | 0.00 | 442,969.88 | 0.00 | 0.00 |
| 海南电影公社动画村有限公司 | 34,313,432.85 | 0.00 | 0.00 | 66.22 | 0.00 | 0.00 |
| 中悦高和（天津）股权投资基金管理有限公司 | 4,882,892.88 | 0.00 | 0.00 | 5,852.85 | 0.00 | 0.00 |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 468,246,460.30 | 0.00 | 0.00 | -1,679,421.22 | 0.00 | 0.00 |
| Colour Bridge Holding Ltd | 4,587,895,712.29 | 0.00 | 0.00 | -4,803,231.82 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）- 母基金 | 90,014,744.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）- 子基金 | 130,043,035.00 | 65,000,000.00 | 0.00 | -5,992,960.92 | 0.00 | 0.00 |
| **小计** | 7,815,915,595.03 | 65,000,000.00 | 963,000,000.00 | -301,066,431.46 | 0.00 | 0.00 |
| 二、联营企业 | | | | | | |
| 深圳宝兴电线电缆制造有限公司 | 127,885,635.61 | 0.00 | 0.00 | 4,333,863.04 | 0.00 | 0.00 |
| 北京星华智本投资有限公司 | 22,118,866.86 | 0.00 | 0.00 | -1,476,318.44 | 0.00 | 0.00 |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 0.00 | 47,500,000.00 | 0.00 | -18,101,823.94 | 0.00 | 0.00 |
| 北京辉广企业管理有限公司 | 3,471.29 | 77,478,930.00 | 0.00 | -29,526,668.94 | 0.00 | 0.00 |
| 北京辉拓置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 79.32 | 0.00 | 0.00 |
| 北京正德瑞祥房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -19,352,243.15 | 0.00 | 0.00 |
| 北京南悦房地产开发有限公司 | 503,718,181.94 | 0.00 | 0.00 | -384,186.72 | 0.00 | 0.00 |
| 成都德康宏明工程项目管理有限公司 | 199,242.91 | 0.00 | 0.00 | 22,056.15 | 0.00 | 0.00 |
| 成都沅锦悦蓉置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -603,333.32 | 0.00 | 0.00 |
| 南京雍祥房地产开发有限公司 | 86,627,375.59 | 0.00 | 0.00 | -7,144,508.78 | 0.00 | 0.00 |
| 南京粮荣信房地产开发有限公司 | 193,325,000.00 | 0.00 | 0.00 | -3,071,198.03 | 0.00 | 0.00 |

| 被投资单位 | 年初余额 | 本期增减变动 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -8,996,781.75 | 0.00 | 0.00 |
| 上海众承房地产开发有限公司 | 389,571,072.29 | 0.00 | 0.00 | -79,126,227.30 | 0.00 | 0.00 |
| 中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司 | 7,883,063.21 | 0.00 | 0.00 | -628,931.99 | 0.00 | 0.00 |
| 苏州金悦璨房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,427.14 | 0.00 | 0.00 |
| 苏州安茂置业有限公司 | 0.00 | 1,082,111,616.90 | 0.00 | -1,068,386.61 | 0.00 | 0.00 |
| 天津润粮置业有限公司 | 581,480,862.98 | 0.00 | 0.00 | -401,116.58 | 0.00 | 0.00 |
| 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -2,680,061.69 | 0.00 | 0.00 |
| 北京新润致远房地产开发有限公司 | 45,831,226.65 | 0.00 | 0.00 | -21,647.31 | 0.00 | 0.00 |
| 海南国际旅游岛会展股份有限公司 | 2,596,606.43 | 0.00 | 0.00 | -128,673.38 | 0.00 | 0.00 |
| 昆明螺蛳湾国悦置地有限公司 | 51,283,714.53 | 0.00 | 0.00 | 50,015.00 | 0.00 | 0.00 |
| 小计 | 2,012,524,320.29 | 1,207,090,546.90 | 0.00 | -168,304,667.28 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 9,828,439,915.32 | 1,272,090,546.90 | 963,000,000.00 | -469,371,098.74 | 0.00 | 0.00 |

（续）

| 被投资单位 | 本期增减变动 | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 一、合营企业 | | | | | |
| 广州市鹏万房地产有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 170,488,118.72 | 0.00 |
| 北京中粮万科置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 284,019,397.85 | 0.00 |
| 北京鹏悦置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 90,270,452.25 | 0.00 | 0.00 |
| 北京稻香四季房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 101,675,821.35 | 0.00 | 0.00 |
| 北京悦恒置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | -77,330,396.75 | 264,834,708.80 | 0.00 |
| 北京恒合悦兴置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | -46,011,355.72 | 58,004,689.24 | 0.00 |
| 苏州市相之悦房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 505,575,914.13 | 0.00 |
| 重庆悦凯房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 9,475,203.40 | 0.00 |
| 杭州良悦置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 3,674,799.34 | 369,597.22 | 0.00 |
| 上海置悦实业有限公司 | 0.00 | 0.00 | -4,072,500.00 | 94,354,613.29 | 0.00 |
| 佛山市鹏悦置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | -13,882,164.81 | 0.00 | 0.00 |
| 深圳中益长昌投资有限公司 | 0.00 | 0.00 | 32,172,548.67 | 0.00 | 0.00 |
| 苏州工业园区悦金房地产有限公司 | 0.00 | 0.00 | 54,208,317.17 | 0.00 | 0.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 武汉裕滕房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 1,924,242.86 | 0.00 | 0.00 |
| 广州安合房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4,430,102.85 | 0.00 |
| 海南电影公社动画村有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 34,313,499.07 | 0.00 |
| 中悦高和（天津）股权投资基金管理有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4,888,745.73 | 0.00 |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | -17,420,917.19 | 449,146,121.89 | 0.00 |
| Colour Bridge Holding Ltd | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4,583,092,480.47 | 0.00 |
| 中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）- 母基金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 90,014,744.00 | 0.00 |
| 中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）- 子基金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 189,050,074.08 | 0.00 |
| 小计 | 0.00 | 0.00 | 125,208,847.17 | 6,742,058,010.74 | 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 | 132,219,498.65 | 0.00 |
| 北京星华智本投资有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 20,642,548.42 | 0.00 |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | -29,398,176.06 | 0.00 | 0.00 |
| 北京辉广企业管理有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 47,955,732.35 | 0.00 |
| 北京辉拓置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | -79.32 | 0.00 | 0.00 |
| 北京正德瑞祥房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 19,352,243.15 | 0.00 | 0.00 |
| 北京南悦房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | -4,259,636.27 | 499,074,358.95 | 0.00 |
| 成都德康宏明工程项目管理有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 221,299.06 | 0.00 |
| 成都沅锦悦蓉置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 603,333.32 | 0.00 | 0.00 |
| 南京雍祥房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | -1,989,636.22 | 77,493,230.59 | 0.00 |
| 南京粮荣信房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 190,253,801.97 | 0.00 |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 8,996,781.75 | 0.00 | 0.00 |
| 上海众承房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | -945,077.01 | 309,499,767.98 | 0.00 |
| 中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 1,755,134.58 | 9,009,265.80 | 0.00 |
| 苏州金悦璨房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,427.14 | 0.00 |
| 苏州安茂置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 131,959,511.89 | 1,213,002,742.18 | 0.00 |
| 天津润粮置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 581,079,746.40 | 0.00 |
| 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 2,680,061.69 | 0.00 | 0.00 |
| 北京新润致远房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | -6,110,167.30 | 39,699,412.04 | 0.00 |
| 海南国际旅游岛会展股份有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,467,933.05 | 0.00 |
| 昆明螺蛳湾国悦置地有限公司 | 0.00 | 0.00 | -13,052,856.01 | 38,280,873.52 | 0.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 小计 | 0.00 | 0.00 | 109,591,438.19 | 3,160,901,638.10 | 0.00 |
| 合计 | 0.00 | 0.00 | 234,800,285.36 | 9,902,959,648.84 | 0.00 |

## 11. 其他非流动金融资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 权益工具投资 | 46,667,715.72 | 36,237,644.01 |
| 债务工具投资 | 38,547,970.00 | 75,700,000.00 |
| 合计 | 85,215,685.72 | 111,937,644.01 |

## 12. 投资性房地产

### （1）采用成本计量模式的投资性房地产

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 一、账面原值 | | | | |
| 1.年初余额 | 31,037,503,235.82 | 7,131,582,955.30 | 905,258,465.75 | 39,074,344,656.87 |
| 2.本期增加金额 | 263,868,124.02 | 38,005,785.20 | 874,821,719.28 | 1,176,695,628.50 |
| （1）外购 | 6,684,535.43 | 0.00 | 285,414,467.78 | 292,099,003.21 |
| （2）存货\固定资产\在建工程\无形资产转入 | 250,668,551.37 | 38,005,785.20 | 589,407,251.50 | 878,081,588.07 |
| （3）企业合并增加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （4）其他增加 | 6,515,037.22 | 0.00 | 0.00 | 6,515,037.22 |
| 3.本期减少金额 | 2,176,336.48 | 0.00 | 250,668,551.37 | 252,844,887.85 |
| （1）处置 | 2,093,835.06 | 0.00 | 0.00 | 2,093,835.06 |
| （2）其他减少 | 82,501.42 | 0.00 | 250,668,551.37 | 250,751,052.79 |
| 4.期末余额 | 31,299,195,023.36 | 7,169,588,740.50 | 1,529,411,633.66 | 39,998,195,397.52 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | | |
| 1.年初余额 | 5,432,203,218.46 | 1,078,648,107.49 | 0.00 | 6,510,851,325.95 |
| 2.本期增加金额 | 457,789,258.47 | 94,460,358.75 | 0.00 | 552,249,617.22 |
| （1）计提或摊销 | 457,789,258.47 | 94,460,358.75 | 0.00 | 552,249,617.22 |
| （2）其他增加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.本期减少金额 | 1,870,600.48 | 0.00 | 0.00 | 1,870,600.48 |
| （1）处置 | 1,588,069.69 | 0.00 | 0.00 | 1,588,069.69 |
| （2）其他减少 | 282,530.79 | 0.00 | 0.00 | 282,530.79 |
| 4.期末余额 | 5,888,121,876.45 | 1,173,108,466.24 | 0.00 | 7,061,230,342.69 |
| 三、减值准备 | | | | |
| 1.年初余额 | 87,135,080.94 | 0.00 | 0.00 | 87,135,080.94 |

| 项目 | 房屋、建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 2.本期增加金额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （1）计提 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （2）其他增加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.本期减少金额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （1）处置 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （2）其他减少 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4.期末余额 | 87,135,080.94 | 0.00 | 0.00 | 87,135,080.94 |
| 四、账面价值 | | | | |
| 1.期末账面价值 | 25,323,938,065.97 | 5,996,480,274.26 | 1,529,411,633.66 | 32,849,829,973.89 |
| 2.年初账面价值 | 25,518,164,936.42 | 6,052,934,847.81 | 905,258,465.75 | 32,476,358,249.98 |

注：本公司之下属子公司大悦城地产为香港上市公司，股份代码 00207.HK，其在香港公开披露的财务数据采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。截至 2019 年 6 月 30 日，其投资性房地产公允价值为 60,356,224,000.00 元。

（2）未办妥产权证书的投资性房地产

未办产权投资性房地产原值 284,322.07 万元，净值 257,667.11 万元，分别占投资性房地产期末账面原值比例 7.11%，账面价值比例 7.84%。主要为杭州大悦城尚未整体竣备，产权证尚未办妥。

## 13. 固定资产

| 项目 | 期末账面价值 | 年初账面价值 |
|---|---|---|
| 固定资产 | 4,423,555,755.11 | 3,669,240,258.33 |
| 固定资产清理 | 0.00 | 68,401.86 |
| 合计 | 4,423,555,755.11 | 3,669,308,660.19 |

### 13.1 固定资产

（1）固定资产情况

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 房屋装修 | 酒店业家具 | 办公设备及其他 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、账面原值 | | | | | | | |
| 1.年初余额 | 4,106,035,761.75 | 592,527,377.48 | 117,135,474.98 | 39,434,336.33 | 187,475,101.20 | 622,267,689.68 | 5,664,875,741.42 |
| 2.本期增加金额 | 839,367,319.48 | 190,234,554.21 | 7,250,107.57 | 2,105,117.07 | 47,930,038.02 | 19,545,568.05 | 1,106,432,704.40 |
| （1）购置 | 8,156,844.11 | 9,179,238.56 | 6,098,438.37 | 2,105,117.07 | 2,636,217.16 | 15,427,591.45 | 43,603,446.72 |
| （2）存货\在建工程转入 | 130,979,261.14 | 6,011,083.85 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 577,779.96 | 137,568,124.95 |

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输工具 | 房屋装修 | 酒店业家具 | 办公设备及其他 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| （3）企业合并增加 | 700,148,712.81 | 173,586,834.63 | 1,151,669.20 | 0.00 | 45,293,820.86 | 3,539,491.39 | 923,720,528.89 |
| （4）其他增加 | 82,501.42 | 1,457,397.17 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 705.25 | 1,540,603.84 |
| 3.本期减少金额 | 574,925.97 | 2,997,197.87 | 8,478,345.03 | 1,312.55 | 5,380,340.37 | 6,946,254.84 | 24,378,376.63 |
| （1）处置或报废 | 0.00 | 2,997,197.87 | 8,478,345.03 | 1,312.55 | 5,380,340.37 | 6,703,447.50 | 23,560,643.32 |
| （2）转入投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）其他减少 | 574,925.97 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 242,807.34 | 817,733.31 |
| 4.期末余额 | 4,944,828,155.26 | 779,764,733.82 | 115,907,237.52 | 41,538,140.85 | 230,024,798.85 | 634,867,002.89 | 6,746,930,069.19 |
| 二、累计折旧 | | | | | | | |
| 1.年初余额 | 899,460,151.69 | 390,064,795.96 | 96,499,658.20 | 33,555,491.57 | 167,720,088.83 | 407,248,251.65 | 1,994,548,437.90 |
| 2.本期增加金额 | 201,078,580.41 | 78,412,702.54 | 3,891,974.67 | 1,319,978.85 | 43,308,480.44 | 21,551,764.70 | 349,563,481.61 |
| （1）计提 | 73,460,120.79 | 24,600,289.51 | 2,802,939.02 | 1,319,978.85 | 5,025,401.94 | 18,871,950.44 | 126,080,680.55 |
| （2）企业合并增加 | 127,335,928.84 | 53,812,413.03 | 701,456.40 | 0.00 | 38,283,078.50 | 2,343,609.07 | 222,476,485.84 |
| （3）其他增加 | 282,530.78 | 0.00 | 387,579.25 | 0.00 | 0.00 | 336,205.19 | 1,006,315.22 |
| 3.本期减少金额 | 0.00 | 2,757,575.11 | 7,983,767.13 | 109.38 | 4,476,645.90 | 6,606,553.10 | 21,824,650.62 |
| （1）处置或报废 | 0.00 | 2,757,575.11 | 7,983,767.13 | 109.38 | 4,476,645.90 | 6,375,886.10 | 21,593,983.62 |
| （2）转入投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）其他减少 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 230,667.00 | 230,667.00 |
| 4.期末余额 | 1,100,538,732.10 | 465,719,923.39 | 92,407,865.74 | 34,875,361.04 | 206,551,923.37 | 422,193,463.25 | 2,322,287,268.89 |
| 三、减值准备 | | | | | | | |
| 1.年初余额 | 0.00 | 1,087,045.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,087,045.19 |
| 2.本期增加金额 | 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 |
| （2）企业合并增加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）其他增加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.本期减少金额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （1）处置或报废 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （2）转入投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）其他减少 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4.期末余额 | 0.00 | 1,087,045.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,087,045.19 |
| 四、账面价值 | | | | | | | |
| 1.期末账面价值 | 3,844,289,423.16 | 312,957,765.24 | 23,499,371.78 | 6,662,779.81 | 23,472,875.48 | 212,673,539.64 | 4,423,555,755.11 |
| 2.年初账面价值 | 3,206,575,610.06 | 201,375,536.33 | 20,635,816.78 | 5,878,844.76 | 19,755,012.37 | 215,019,438.03 | 3,669,240,258.33 |

（2）未办妥产权证书的固定资产

截至 2019 年 6 月 30 日，固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为 31,875.74 万元，净值 20,137.12 万元，分别占固定资产期末账面原值比例 4.72%，账面价值比例 4.55%。上述未办产权物业均属历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办。

13.2 固定资产清理

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 机器设备 | 0.00 | 49,897.16 |
| 办公设备 | 0.00 | 18,504.70 |
| 合计 | 0.00 | 68,401.86 |

## 14. 在建工程

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 在建工程 | 1,409,387.01 | 121,842,576.48 |
| 合计 | 1,409,387.01 | 121,842,576.48 |

14.1 在建工程

（1）在建工程情况

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 亚龙湾二期休闲外交项目 | 1,409,387.01 | 0.00 | 1,409,387.01 | 1,409,387.00 | 0.00 | 1,409,387.00 |
| 亚龙湾二期污水处理厂 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7,075,932.39 | 0.00 | 7,075,932.39 |
| 西单大悦城酒店公寓一、八层及客房改造工程 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 113,357,257.09 | 0.00 | 113,357,257.09 |
| 合计 | 1,409,387.01 | 0.00 | 1,409,387.01 | 121,842,576.48 | 0.00 | 121,842,576.48 |

（2）重要在建工程项目本期变动情况

| 工程名称 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 转入固定资产 | 其他减少 | |
| 亚龙湾二期休闲外交项目 | 1,409,387.00 | 0.01 | 0.00 | 0.00 | 1,409,387.01 |
| 亚龙湾二期污水处理厂 | 7,075,932.39 | 15,424,426.87 | 22,500,359.26 | 0.00 | 0.00 |
| 西单大悦城酒店公寓一、八层及客房改造工程 | 113,357,257.09 | 1,710,508.60 | 115,067,765.69 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 121,842,576.48 | 17,134,935.48 | 137,568,124.95 | 0.00 | 1,409,387.01 |

（续）

| 工程名称 | 预算数（万元） | 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：本期利息资本化金额 | 本期利息资本化率（%） | 资金来源 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 亚龙湾二期休闲外交项目 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 自筹 |
| 亚龙湾二期污水处理厂 | 4,631.12 | 48.59 | 100.00% | 101,666.67 | 0.00 | 0.00 | 自筹、贷款 |
| 西单大悦城酒店公寓一、八层及客房改造工程 | 12,000.00 | 95.89 | 100.00% | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 自有资金 |
| 合计 | 16,631.12 | — | — | 101,666.67 | 0.00 | — | — |

## 15. 使用权资产

### （1）使用权资产情况

| 项目 | 房屋建筑物 | 运输工具 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 一、账面原值 | | | |
| 1.年初余额 | 194,360,998.52 | 0.00 | 194,360,998.52 |
| 2.本期增加金额 | 4,546,797.12 | 8,767,808.56 | 13,314,605.68 |
| （1）购置 | 4,546,797.12 | 8,767,808.56 | 13,314,605.68 |
| （2）存货\在建工程转入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）企业合并增加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （4）其他增加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.本期减少金额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （1）处置或报废 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （2）转入投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）其他减少 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4.期末余额 | 198,907,795.64 | 8,767,808.56 | 207,675,604.20 |
| 二、累计折旧 | | | |
| 1.年初余额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.本期增加金额 | 19,152,569.82 | 0.00 | 19,152,569.82 |
| （1）计提 | 19,152,569.82 | 0.00 | 19,152,569.82 |
| （2）新增 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）其他增加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.本期减少金额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （1）处置或报废 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （2）转入投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）其他减少 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| 项目 | 房屋建筑物 | 运输工具 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 4.期末余额 | 19,152,569.82 | 0.00 | 19,152,569.82 |
| 三、减值准备 | | | |
| 1.年初余额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.本期增加金额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （1）计提 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （2）新增 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）其他增加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.本期减少金额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （1）处置或报废 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （2）转入投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）其他减少 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4.期末余额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 四、账面价值 | | | |
| 1.期末账面价值 | 179,755,225.82 | 8,767,808.56 | 188,523,034.38 |
| 2.年初账面价值 | 194,360,998.52 | 0.00 | 194,360,998.52 |

## 16. 无形资产

### （1）无形资产明细

| 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 | 893,161,768.47 | 125,731,501.11 | 51,822,424.28 | 1,070,715,693.86 |
| 2.本期增加金额 | 1,173,180,802.91 | 10,740,148.24 | 14,874,021.78 | 1,198,794,972.93 |
| （1）购置 | 0.00 | 5,085,118.03 | 14,874,021.78 | 19,959,139.81 |
| （2）内部研发 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）企业合并增加 | 1,173,180,802.91 | 5,648,962.19 | 0.00 | 1,178,829,765.10 |
| （4）其他增加 | 0.00 | 6,068.02 | 0.00 | 6,068.02 |
| 3.本期减少金额 | 0.00 | 2,207,360.82 | 0.00 | 2,207,360.82 |
| （1）处置 | 0.00 | 2,207,360.82 | 0.00 | 2,207,360.82 |
| （2）转入投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）其他减少 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4.期末余额 | 2,066,342,571.38 | 134,264,288.53 | 66,696,446.06 | 2,267,303,305.97 |
| 二、累计摊销 | | | | |
| 1.年初余额 | 239,169,805.34 | 63,097,960.44 | 3,038,677.99 | 305,306,443.77 |

| 项目 | 土地使用权 | 管理软件 | 其他 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 2.本期增加金额 | 64,063,258.59 | 15,428,304.55 | 95,666.35 | 79,587,229.49 |
| （1）计提 | 12,411,232.64 | 10,865,558.00 | 95,666.35 | 23,372,456.99 |
| （2）其他增加 | 51,652,025.95 | 4,562,746.55 | 0.00 | 56,214,772.50 |
| 3.本期减少金额 | 0.00 | 574,795.85 | 0.00 | 574,795.85 |
| （1）处置 | 0.00 | 574,795.85 | 0.00 | 574,795.85 |
| （2）转入投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）其他减少 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4.期末余额 | 303,233,063.93 | 77,951,469.14 | 3,134,344.34 | 384,318,877.41 |
| 三、减值准备 | | | | |
| 1.年初余额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.本期增加金额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （1）计提 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （2）其他增加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3.本期减少金额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （1）处置 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （2）转入投资性房地产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （3）其他减少 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4.期末余额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 四、账面价值 | | | | |
| 1.期末账面价值 | 1,763,109,507.45 | 56,312,819.39 | 63,562,101.72 | 1,882,984,428.56 |
| 2.年初账面价值 | 653,991,963.13 | 62,633,540.67 | 48,783,746.29 | 765,409,250.09 |

## 17. 商誉

（1）商誉原值

| 被投资单位名称或形成商誉的事项 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| | | 企业合并形成的 | 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 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 物业投资 | 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 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 处置 | |
| 成都天泉置业有限责任公司 | 13,340,375.78 | 0.00 | 0.00 | 13,340,375.78 |
| 上海加来房地产开发有限公司 | 13,914,186.80 | 0.00 | 0.00 | 13,914,186.80 |
| 上海悦耀置业发展有限公司 | 0.00 | 68,745,554.54 | 0.00 | 68,745,554.54 |
| **合计** | 27,254,562.58 | 68,745,554.54 | 0.00 | 96,000,117.12 |

（3）商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本公司本期对商誉未来可收回金额进行了测试，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。

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。预计未来现金流量的主要假设包括：

1）房地产业务收入预测按管理层预计的各年销售收入确定，其预测期时间按照项目未来可销售年限确定；

2）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；其预期毛利率系基于过往或预算年度前一年的年度内的平均毛利率确定，并会根据预期效率改进及预期市场发展而提高；其他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；租赁业务预测期时间按照租金可流入年限确定；

3）根据反映相关资产组风险的特定风险的税前利率确定折现率。

经测试，本期上海悦耀置业发展有限公司需计提商誉减值 68,745,554.54 元。

## 18. 长期待摊费用

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期摊销 | 本期其他减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 固定资产改良支出 | 63,549,846.35 | 25,970,930.11 | 14,434,614.94 | 0.00 | 75,086,161.52 |
| 其他 | 5,088,196.86 | 6,741,850.88 | 593,660.19 | 0.00 | 11,236,387.55 |

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期摊销 | 本期其他减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 合计 | 68,638,043.21 | 32,712,780.99 | 15,028,275.13 | 0.00 | 86,322,549.07 |

## 19. 递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

| 项目 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 资产减值准备 | 382,923,282.64 | 95,980,820.71 | 347,148,330.71 | 86,784,741.24 |
| 计提未缴纳的土地增值税 | 4,604,829,022.27 | 1,151,207,255.60 | 2,903,393,873.16 | 725,848,468.29 |
| 超过税前扣除限额的未支付工程款 | 665,415,410.76 | 166,353,852.69 | 681,690,135.97 | 170,422,534.00 |
| 可抵扣亏损 | 894,685,447.24 | 224,201,320.00 | 737,367,408.91 | 184,341,852.23 |
| 内部交易未实现利润 | 1,276,710,825.84 | 319,177,706.46 | 1,592,971,291.68 | 398,242,822.92 |
| 折旧年限差异 | 23,650,838.92 | 5,912,709.73 | 24,367,531.00 | 6,091,882.75 |
| 预提项目 | 97,666,513.53 | 24,416,628.40 | 100,303,726.30 | 25,075,931.59 |
| 其他 | 89,197,245.73 | 22,299,311.43 | 63,326,877.43 | 15,831,719.34 |
| 合计 | 8,035,078,586.93 | 2,009,549,605.02 | 6,450,569,175.16 | 1,612,639,952.36 |

（2）未经抵销的递延所得税负债

| 项目 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 股息税 | 2,743,836,670.60 | 274,383,667.06 | 2,335,178,041.20 | 233,517,804.12 |
| 评估增值 | 2,454,767,892.69 | 613,691,973.17 | 2,874,540,679.61 | 718,635,169.90 |
| 代理佣金 | 205,309,504.08 | 51,327,376.02 | 189,884,666.12 | 47,471,166.53 |
| 其他 | 162,966,926.18 | 34,959,241.02 | 160,870,077.60 | 34,590,940.97 |
| 合计 | 5,566,880,993.55 | 974,362,257.27 | 5,560,473,464.53 | 1,034,215,081.52 |

（3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

| 项目 | 递延所得税资产和负债期末互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期末余额 | 递延所得税资产和负债年初互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债年初余额 |
|---|---|---|---|---|
| 递延所得税资产 | -8,616,473.99 | 2,000,933,131.03 | -8,550,826.79 | 1,604,089,125.57 |
| 递延所得税负债 | -8,616,473.99 | 965,745,783.28 | -8,550,826.79 | 1,025,664,254.73 |

（4）未确认递延所得税资产明细

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 可抵扣暂时性差异 | | |
| 资产减值准备 | 303,416,052.91 | 289,725,898.89 |
| 计提未缴纳的土地增值税 | 344,822,625.23 | 332,290,292.12 |
| 可抵扣亏损 | 4,121,347,386.74 | 3,218,435,893.13 |
| 预提项目 | 7,073,671.57 | 0.00 |
| 合计 | 4,776,659,736.45 | 3,840,452,084.14 |

（5）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年份 | 期末余额 | 年初余额 | 备注 |
|---|---|---|---|
| 2019 年 | 475,751,851.85 | 408,046,069.40 | |
| 2020 年 | 533,893,118.24 | 413,760,605.18 | |
| 2021 年 | 352,369,910.93 | 379,505,148.57 | |
| 2022 年 | 1,017,737,649.36 | 983,016,351.85 | |
| 2023 年 | 939,106,133.53 | 867,398,367.02 | |
| 2024 年 | 700,782,528.46 | 0.00 | |
| 无限期 | 101,706,194.37 | 166,709,351.11 | |
| 合计 | 4,121,347,386.74 | 3,218,435,893.13 | |

## 20. 其他非流动资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 委托贷款 | 92,289,700.00 | 1,397,145,000.00 |
| 股东借款 | 403,097,520.00 | 403,097,520.00 |
| 长期应收款 | 175,312,511.70 | 0.00 |
| 其他 | 1,016,515.08 | 1,016,515.08 |
| 减：一年内到期部分 | 0.00 | 1,397,145,000.00 |
| 合计 | 671,716,246.78 | 404,114,035.08 |

## 21. 短期借款

（1）短期借款分类

| 借款类别 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 保证借款 | 628,490,000.00 | 200,000,000.00 |
| 信用借款 | 3,964,390,436.81 | 3,113,682,162.74 |
| 合计 | 4,592,880,436.81 | 3,313,682,162.74 |

（2）已逾期未偿还的短期借款

本公司本期不存在已逾期未偿还的短期借款。

## 22. 应付票据及应付账款

| 类别 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 应付票据 | 0.00 | 2,140,917.00 |
| 应付账款 | 8,627,760,512.59 | 10,822,140,482.38 |
| 合计 | 8,627,760,512.59 | 10,824,281,399.38 |

### 22.1 应付票据

| 票据种类 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 银行承兑汇票 | 0.00 | 2,140,917.00 |
| 合 计 | 0.00 | 2,140,917.00 |

### 22.2 应付账款

（1）应付账款列示

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 地价 | 1,212,256,597.35 | 2,138,921,467.83 |
| 工程款 | 6,673,976,306.08 | 7,576,631,797.28 |
| 工程保证金 | 54,782,093.62 | 228,584,690.55 |
| 销售佣金、广告费等 | 237,433,877.89 | 361,027,584.01 |
| 物业服务费 | 95,811,454.58 | 159,859,635.85 |
| 其他 | 353,500,183.07 | 357,115,306.86 |
| 合计 | 8,627,760,512.59 | 10,822,140,482.38 |

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

| 单位名称 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|---|---|---|
| 中建三局集团有限公司 | 456,677,684.94 | 尚未结算 |
| 中建一局集团建设发展有限公司 | 83,191,946.57 | 尚未结算 |
| 中国建筑第四工程局有限公司 | 81,620,852.39 | 尚未结算 |
| 中国建筑第二工程局有限公司 | 84,606,268.28 | 尚未结算 |
| 上海市闸北区旧区改造动迁总指挥北站街道分指挥部 | 722,244,320.91 | 尚未结算 |
| 合计 | 1,428,341,073.09 | —— |

## 23. 预收款项

（1）预收款项列示

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 重庆鸿云 | 529,782,044.20 | 506,630,835.00 |
| 南京珑悦 | 1,487,432,649.00 | 464,526,383.00 |

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 嘉兴江南国际城 | 959,469,303.00 | 145,959,337.00 |
| 沈阳中粮花熙祥云 | 474,604,338.64 | 88,135,902.00 |
| 沈阳保利堂悦 | 267,033,558.39 | 86,553,600.44 |
| 成都珑悦锦云 | 460,483,266.00 | 68,672,809.00 |
| 沈阳锦云天城 | 725,544,978.00 | 0.00 |
| 北京京西祥云 | 4,757,605,175.00 | 0.00 |
| 嘉兴秀湖祥云 | 644,163,302.00 | 0.00 |
| 深圳中粮凤凰里 | 29,669,486.05 | 42,653,559.33 |
| 沈阳中粮隆玺 | 1,404,688,766.94 | 1,011,589,394.03 |
| 深圳一品澜山 | 17,803,016.00 | 28,875,518.00 |
| 天津中粮大道 | 81,471,893.00 | 93,373,563.00 |
| 北京长阳一号地、五号地 | 73,678,119.36 | 147,097,165.78 |
| 北京祥云国际 | 24,283,691.52 | 49,167,548.55 |
| 北京中粮瑞府 | 1,048,324,280.00 | 1,129,646,570.00 |
| 成都香榭丽都 | 2,724,414.00 | 7,873,496.00 |
| 成都中粮锦云 | 7,941,673.00 | 6,039,923.00 |
| 成都香颂丽都 | 39,951,705.76 | 36,064,276.61 |
| 成都中粮鸿云 | 42,840,765.00 | 143,715,757.77 |
| 成都祥云国际 | 23,095,491.63 | 23,429,671.63 |
| 成都中粮祥云里 | 666,534,452.00 | 772,116,790.00 |
| 成都御岭湾 | 92,416,854.93 | 156,771,854.93 |
| 长沙北纬 28 度 | 1,319,402,072.85 | 1,035,719,376.76 |
| 南京中粮鸿云坊 | 72,549,591.00 | 267,471,706.00 |
| 南京中粮祥云 | 124,996,384.00 | 1,132,231,672.00 |
| 南京彩云居 | 18,000.00 | 38,000.00 |
| 杭州旭辉中粮朗香郡 | 600,419,280.11 | 28,475,489.61 |
| 烟台中粮朗云 | 65,071,297.00 | 52,859,177.00 |
| 上海南桥半岛 | 2,447,424,567.00 | 1,242,663,479.00 |
| 上海翡翠别墅 | 4,073,837.25 | 4,073,837.25 |
| 深圳天悦壹号 | 1,489,154,398.00 | 5,477,405,820.20 |
| 深圳云景国际 | 1,585,410,340.26 | 1,236,769,311.26 |
| 苏州中粮祥云国际 | 1,043,053,197.00 | 2,458,879,018.00 |

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 深圳祥云国际 | 811,992,905.00 | 2,002,957,467.26 |
| 69 区创芯研发中心 | 2,210,625,036.22 | 1,807,948,066.48 |
| 南京中粮祥云 | 695,044,965.00 | 526,888,802.00 |
| 成都中粮武侯瑞府 | 109,035,593.00 | 0.00 |
| 物业服务费、租赁费 | 341,909,001.63 | 323,769,189.36 |
| 其他 | 4,550,640.05 | 5,219,485.12 |
| 合计 | 26,786,274,328.79 | 22,612,263,852.37 |

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

| 单位名称 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|---|---|---|
| 沈阳中粮隆玺三期 | 988,803,929.00 | 项目尚未结算 |
| 长沙北纬 28 度 | 898,844,097.94 | 项目尚未结算 |
| 上海南桥半岛三期 | 1,242,663,479.00 | 项目尚未结算 |
| 深圳天悦壹号 | 845,296,264.00 | 项目尚未结算 |
| 苏州中粮祥云国际 | 977,377,641.00 | 项目尚未结算 |
| 合计 | 4,952,985,410.94 | —— |

## 24. 合同负债

（1）合同负债列示

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 海南中粮·红塘悦海 | 359,139,296.47 | 528,532,119.01 |
| 杭州大悦城• 公寓/商铺/写字楼 | 2,418,684,756.76 | 2,099,232,932.00 |
| 成都大悦城·悦街 | 4,070,921.00 | 4,070,921.00 |
| 上海静安大悦城• 天悦壹号商铺、车位 | 255,720,183.00 | 2,950,000.00 |
| 青岛大悦城项目一期 | 840,291,852.00 | 263,466,526.00 |
| 重庆大悦城住宅/商业 | 901,216,808.00 | 217,672,377.00 |
| 青岛创智• 中粮锦云 | 212,912,569.00 | 0.00 |
| 上海海景壹号 | 0.00 | 101,623,920.00 |
| 龙溪悦墅 | 0.00 | 1,476,147.10 |
| 上海前滩项目 | 0.00 | 3,561,422,512.00 |
| 物业费 | 15,816,970.90 | 16,945,882.45 |
| 房费 | 33,200,857.75 | 36,449,989.69 |
| 其他 | 196,133,095.06 | 144,532,679.43 |
| 合计 | 5,237,187,309.94 | 6,978,376,005.68 |

注：其他主要系下属子公司中粮鹏利（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）合同负债的账面价值在本期发生的重大变动情况

| 项目 | 变动金额 | 变动原因 |
|---|---|---|
| 杭州大悦城·公寓/商铺/写字楼 | 319,451,824.76 | 新增预售房款 |
| 上海静安大悦城· 天悦壹号商铺、车位 | 252,770,183.00 | 新增预售房款 |
| 青岛大悦城项目一期 | 576,825,326.00 | 新增预售房款 |
| 重庆大悦城住宅/商业 | 683,544,431.00 | 新增预售房款 |
| 上海前滩项目 | -3,561,422,512.00 | 预售房款已全部结转 |
| 合计 | -1,728,830,747.24 | —— |

## 25. 应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬分类

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 短期薪酬 | 502,912,575.98 | 765,738,480.70 | 899,765,822.83 | 368,885,233.85 |
| 离职后福利-设定提存计划 | 36,708,494.27 | 78,616,824.62 | 84,297,246.29 | 31,028,072.60 |
| 辞退福利 | 1,493,941.95 | 1,663,910.54 | 1,019,090.00 | 2,138,762.49 |
| 一年内到期的其他福利 | 3,994.00 | 73,536.00 | 67,329.00 | 10,201.00 |
| 合计 | 541,119,006.20 | 846,092,751.86 | 985,149,488.12 | 402,062,269.94 |

（2）短期薪酬

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 440,111,868.02 | 615,787,997.02 | 758,611,108.81 | 297,288,756.23 |
| 2、职工福利费 | 0.00 | 26,929,289.60 | 26,929,289.60 | 0.00 |
| 3、社会保险费 | 3,092,580.41 | 45,895,492.20 | 43,828,052.57 | 5,160,020.04 |
| 其中：医疗保险费 | 2,773,887.19 | 40,686,041.96 | 38,645,147.19 | 4,814,781.96 |
| 工伤保险费 | 127,337.93 | 1,627,826.96 | 1,634,357.54 | 120,807.35 |
| 生育保险费 | 191,355.29 | 2,709,064.27 | 2,677,966.94 | 222,452.62 |
| 其他 | 0.00 | 872,559.01 | 870,580.90 | 1,978.11 |
| 4、商业保险 | 0.00 | 7,966,609.52 | 7,966,609.52 | 0.00 |
| 5、住房公积金 | 3,167,483.71 | 46,743,954.86 | 46,360,993.07 | 3,550,445.50 |
| 6、工会经费 | 11,309,227.56 | 10,533,577.86 | 12,841,209.16 | 9,001,596.26 |
| 7、职工教育经费 | 44,834,904.18 | 10,507,631.91 | 1,823,632.37 | 53,518,903.72 |
| 8、短期带薪缺勤 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9、短期利润分享计划 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 10、非货币性福利 | 396,512.10 | 1,373,927.73 | 1,404,927.73 | 365,512.10 |
| 合计 | 502,912,575.98 | 765,738,480.70 | 899,765,822.83 | 368,885,233.85 |

（3）设定提存计划

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 基本养老保险 | 8,140,626.23 | 74,387,772.30 | 75,514,646.49 | 7,013,752.04 |
| 失业保险费 | 206,456.65 | 2,570,443.66 | 2,499,891.06 | 277,009.25 |
| 企业年金 | 28,361,411.39 | 1,658,608.66 | 6,282,708.74 | 23,737,311.31 |
| 合计 | 36,708,494.27 | 78,616,824.62 | 84,297,246.29 | 31,028,072.60 |

## 26. 应交税费

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 增值税 | 425,451,540.29 | 190,888,798.49 |
| 企业所得税 | 777,562,469.31 | 646,703,445.27 |
| 个人所得税 | 6,217,925.88 | 8,533,881.45 |
| 城市维护建设税 | 12,407,068.92 | 7,437,893.24 |
| 教育费附加 | 7,445,193.50 | 5,659,203.01 |
| 地方教育费附加 | 5,101,128.82 | 3,466,128.18 |
| 土地增值税 | 5,013,404,907.83 | 3,786,319,644.96 |
| 印花税 | 1,017,590.31 | 2,850,858.76 |
| 房产税 | 40,662,185.41 | 40,420,875.75 |
| 土地使用税 | 6,232,295.45 | 5,845,734.96 |
| 其他 | 11,967,667.30 | 12,858,712.04 |
| 合计 | 6,307,469,973.02 | 4,710,985,176.11 |

## 27. 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 应付利息 | 389,606,006.86 | 344,501,680.49 |
| 应付股利 | 945,295,211.42 | 463,395,188.76 |
| 其他应付款 | 10,996,104,041.59 | 11,014,995,197.88 |
| 合计 | 12,331,005,259.87 | 11,822,892,067.13 |

### 27.1 应付利息

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 76,503,147.75 | 77,674,026.68 |
| 企业债券利息 | 263,800,092.23 | 252,162,528.41 |

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 短期借款应付利息 | 32,652,465.98 | 8,188,116.29 |
| 一年内到期的长期借款利息 | 16,650,300.90 | 6,477,009.11 |
| 合计 | 389,606,006.86 | 344,501,680.49 |

27.2 应付股利

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 本公司及下属子公司未付股利 | 945,295,211.42 | 463,395,188.76 |

27.3 其他应付款

（1）其他应付款按款项性质分类

| 款项性质 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 保证金及押金 | 2,154,783,307.83 | 1,724,482,793.26 |
| 代收代付款 | 662,456,198.81 | 810,413,600.86 |
| 往来款 | 6,395,136,379.01 | 6,887,726,061.62 |
| 诚意金 | 302,398,913.98 | 316,045,246.21 |
| 股权收购款 | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |
| 其他 | 481,329,241.96 | 276,327,495.93 |
| 合计 | 10,996,104,041.59 | 11,014,995,197.88 |

注：其他应付款-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

| 单位名称 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|---|---|---|
| 杭州良悦置业有限公司 | 954,702,840.83 | 往来款尚未支付 |
| 中粮置地管理有限公司 | 594,075,166.71 | 往来款尚未支付 |
| 裕传有限公司 | 429,946,541.02 | 往来款尚未支付 |
| 共青城盛恩投资管理合伙企业 | 432,922,044.84 | 往来款尚未支付 |
| SHUI ON DEVELOPMENT HOLDING | 1,000,000,000.00 | 往来款尚未支付 |
| 合计 | 3,411,646,593.40 | —— |

## 28. 一年内到期的非流动负债

（1）类别

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 一年内到期的租赁负债（附注六、32） | 33,578,808.49 | 29,194,383.88 |
| 一年内到期的长期借款（附注六、29） | 7,620,752,073.05 | 4,677,759,813.51 |
| 一年内到期的应付债券（附注六、30） | 5,518,119,818.40 | 7,862,006,761.00 |

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 合计 | 13,172,450,699.94 | 12,568,960,958.39 |

（2）1 年内到期的长期借款

①1 年内到期的长期借款类别

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 抵押借款 | 2,581,353,073.05 | 2,307,266,813.51 |
| 信用借款 | 551,896,000.00 | 315,400,000.00 |
| 保证借款 | 4,487,503,000.00 | 2,055,093,000.00 |
| 合计 | 7,620,752,073.05 | 4,677,759,813.51 |

②1 年内到期的长期借款情况

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 利率 | 币种 | 期末数 | 年初数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 农业银行宝安支行 | 2010-4-2 | 2019-7-22 | 4.41% | 人民币 | 8,000,000.00 | 8,000,000.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2010-4-2 | 2019-10-22 | 4.41% | 人民币 | 8,000,000.00 | 8,000,000.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2010-4-2 | 2020-1-22 | 4.41% | 人民币 | 8,000,000.00 | 8,000,000.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2010-4-2 | 2020-4-2 | 4.41% | 人民币 | 9,000,000.00 | 9,000,000.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2013-4-26 | 2019-7-25 | 4.90% | 人民币 | 9,000,000.00 | 3,500,000.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2013-4-26 | 2019-10-25 | 4.90% | 人民币 | 9,000,000.00 | 4,500,000.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2013-4-26 | 2020-1-25 | 4.90% | 人民币 | 9,000,000.00 | 4,500,000.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2013-4-26 | 2020-4-25 | 4.90% | 人民币 | 9,000,000.00 | 4,500,000.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2015-8-5 | 2019-8-4 | 4.99% | 人民币 | 1,000,000.00 | 0.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2015-8-5 | 2019-11-4 | 4.99% | 人民币 | 1,000,000.00 | 0.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2015-8-5 | 2020-2-4 | 4.99% | 人民币 | 1,000,000.00 | 0.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2015-8-5 | 2020-5-4 | 4.99% | 人民币 | 1,000,000.00 | 0.00 |
| 中国银行宝安支行 | 2013-3-29 | 2019-9-21 | 4.90% | 人民币 | 6,250,000.00 | 6,250,000.00 |
| 中国银行宝安支行 | 2013-3-29 | 2019-12-21 | 4.90% | 人民币 | 6,250,000.00 | 6,250,000.00 |
| 中国银行宝安支行 | 2013-3-29 | 2019-3-21 | 4.90% | 人民币 | 6,250,000.00 | 6,250,000.00 |
| 中国银行宝安支行 | 2013-3-29 | 2019-6-21 | 4.90% | 人民币 | 6,250,000.00 | 6,250,000.00 |
| 中国银行宝安支行 | 2016-4-27 | 2019-4-27 | 5.23% | 人民币 | 0.00 | 151,200,000.00 |
| 光大兴陇信托有限责任公司 | 2018-3-22 | 2021-3-21 | 8.00% | 人民币 | 180,000,000.00 | 0.00 |
| 光大兴陇信托有限责任公司 | 2018-3-22 | 2021-3-21 | 7.60% | 人民币 | 1,163,000,000.00 | 0.00 |
| 光大兴陇信托有限责任公司 | 2018-4-28 | 2021-4-27 | 8.00% | 人民币 | 720,000,000.00 | 0.00 |
| 交银国际信托有限公司 | 2018-10-19 | 2020-10-18 | 8.00% | 人民币 | 10,000.00 | 0.00 |

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 利率 | 币种 | 期末数 | 年初数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 五矿国际信托有限公司 | 2018-2-13 | 2020-2-12 | 7.50% | 人民币 | 650,000,000.00 | 0.00 |
| 农业银行九龙坡支行 | 2018-6-15 | 2020-6-15 | 4.99% | 人民币 | 300,093,000.00 | 270,093,000.00 |
| 中建投信托股份有限公司 | 2018-4-27 | 2019-10-26 | 8.00% | 人民币 | 0.00 | 150,000,000.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2018-9-29 | 2019-9-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2018-9-29 | 2020-3-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2018-9-30 | 2019-9-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2018-9-30 | 2020-3-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2018-10-25 | 2019-9-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2018-10-25 | 2020-3-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2018-12-12 | 2019-9-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2018-12-12 | 2020-3-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2019-1-4 | 2019-9-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2019-1-4 | 2020-3-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2019-5-14 | 2019-9-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2019-5-14 | 2020-3-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2019-5-22 | 2019-9-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 交通银行股份有限公司武侯支行 | 2019-5-22 | 2020-3-21 | 5.70% | 人民币 | 100,000.00 | 0.00 |
| 中国银行六合支行" | 2018-11-13 | 2019-11-13 | 5.70% | 人民币 | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 |
| 中国银行六合支行" | 2018-11-13 | 2020-5-13 | 5.70% | 人民币 | 73,000,000.00 | 0.00 |
| 中国银行六合支行" | 2018-11-30 | 2020-5-13 | 5.70% | 人民币 | 27,000,000.00 | 0.00 |
| 工商银行南京分行 | 2019-4-26 | 2020-4-27 | 5.00% | 人民币 | 314,000,000.00 | 0.00 |
| 中信信托有限责任公司 | 2018-6-8 | 2019-12-8 | 9.50% | 人民币 | 0.00 | 908,000,000.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 2018-10-19 | 2019-10-18 | 9.50% | 人民币 | 150,000,000.00 | 300,000,000.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 2018-10-26 | 2019-10-25 | 9.50% | 人民币 | 102,300,000.00 | 102,300,000.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 2018-11-2 | 2019-11-1 | 9.50% | 人民币 | 47,700,000.00 | 47,700,000.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 2018-11-9 | 2019-11-8 | 9.50% | 人民币 | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 2018-11-9 | 2019-11-8 | 9.50% | 人民币 | 90,000,000.00 | 0.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 2018-11-16 | 2020-5-15 | 9.50% | 人民币 | 100,000,000.00 | 0.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 2018-11-22 | 2020-5-21 | 9.50% | 人民币 | 15,900,000.00 | 0.00 |
| 上海国际信托有限公司 | 2018-11-23 | 2020-5-22 | 9.50% | 人民币 | 94,100,000.00 | 0.00 |
| 光大银行嘉兴分行 | 2018-8-30 | 2021-8-20 | 6.00% | 人民币 | 5,000,000.00 | 0.00 |

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 利率 | 币种 | 期末数 | 年初数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 工商银行宝安支行 | 2014-10-30 | 2018-10-29 | 5.37%\4.75% | 人民币 | 505,280,000.00 | 0.00 |
| 农业银行富通城支行 | 2014-6-28 | 2019-6-28 | 5.23% | 人民币 | 2,000,000.00 | 892,000,000.00 |
| 建设银行深圳福田支行 | 2016-6-8 | 2019-6-7 | 4.89% | 人民币 | 0.00 | 500,000,000.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2018-3-29 | 2019-12-21 | 5.39% | 人民币 | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2018-3-29 | 2020-6-21 | 5.39% | 人民币 | 1,000,000.00 | 0.00 |
| 交银国际信托有限公司 | 2018-5-4 | 2020-5-3 | 8.20% | 人民币 | 1,000,000,000.00 | 0.00 |
| 建设银行深圳市分行 | 2018-11-22 | 2019-11-21 | 4.41% | 人民币 | 25,000,000.00 | 25,000,000.00 |
| 农业银行宝安支行 | 2018-2-9 | 2019-12-31 | 5.15% | 人民币 | 10,400,000.00 | 19,200,000.00 |
| 建设银行深圳市分行 | 2018-6-30 | 2019-6-29 | 4.41% | 人民币 | 0.00 | 7,000,000.00 |
| 上海浦东银行沈阳城中支行 | 2019-3-12 | 2022-3-10 | 基准利率上浮 15% | 人民币 | 250,000,000.00 | 0.00 |
| 建设银行三亚分行 | 2014-9-18 | 2024-9-18 | 基准利率 | 人民币 | 45,000,000.00 | 90,000,000.00 |
| 中国银行四川省分行 | 2017-8-23 | 2029-8-23 | 4.655%-5.390% | 人民币 | 25,400,000.00 | 0.00 |
| 中粮财务有限责任公司 | 2016-12-8 | 2021-12-8 | 4.51% | 人民币 | 4,000,000.00 | 0.00 |
| 建设银行三亚分行 | 2011-8-3 | 2023-8-3 | 4.9% | 人民币 | 62,000,000.00 | 124,000,000.00 |
| 建设银行三亚分行 | 2016-6-24 | 2019-6-24 | 4.75% | 人民币 | 0.00 | 95,000,000.00 |
| 建设银行三亚分行 | 2018-12-26 | 2021-12-26 | 5.225% | 人民币 | 7,500,000.00 | 11,250,000.00 |
| 工商银行朝阳支行 | 2017-4-20 | 2027-8-6 | 4.90% | 人民币 | 56,610,000.00 | 0.00 |
| 兴业银行怒江支行 | 2009-11-27 | 2019-11-26 | 4.41% | 人民币 | 9,724,648.19 | 28,856,965.54 |
| 农业银行沈阳大东支行 | 2015-2-11 | 2030-2-10 | 4.90% | 人民币 | 27,465,209.73 | 54,059,847.97 |
| 建设银行大东支行 | 2016-12-8 | 2026-12-7 | 4.90% | 人民币 | 7,600,000.00 | 15,200,000.00 |
| 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 | 0.00 |
| 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 | 0.00 |
| 农业银行北京海淀区东区支行 | 2017-3-29 | 2024-3-28 | 同期同档次基准利率下浮 10% | 人民币 | 30,000,000.00 | 0.00 |
| 建设银行北京建国支行 | 2017-4-1 | 2019-12-31 | 4.41% | 人民币 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 中粮财务有限责任公司 | 2017-7-5 | 2019-12-31 | 4.28% | 人民币 | 12,200,000.00 | 11,200,000.00 |
| 建设银行北京市分行 | 2017-3-10 | 2031-12-21 | 4.41% | 人民币 | 19,200,000.00 | 19,200,000.00 |
| 中国银行北京丰台支行 | 2017-2-23 | 2032-3-20 | 4.41% | 人民币 | 28,800,000.00 | 28,800,000.00 |
| 中国农业银行北京朝阳支行 | 2017-2-27 | 2032-2-20 | 4.41% | 人民币 | 32,000,000.00 | 32,000,000.00 |

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 利率 | 币种 | 期末数 | 年初数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 中粮财务有限责任公司 | 2014-10-23 | 2019-10-23 | 4.75% | 人民币 | 195,500,000.00 | 196,000,000.00 |
| 中粮财务有限责任公司 | 2014-10-21 | 2019-10-21 | 4.75% | 人民币 | 195,500,000.00 | 196,000,000.00 |
| 中粮财务有限责任公司 | 2019-3-4 | 2034-3-4 | 5.39% | 人民币 | 5,880,000.00 | 0.00 |
| 工商银行上海市外滩支行 | 2017-2-21 | 2027-2-21 | 4.41% | 人民币 | 30,767,659.57 | 0.00 |
| 工商银行上海市外滩支行 | 2019-3-22 | 2034-2-25 | 4.90% | 人民币 | 34,120,000.00 | 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 | 1,000,000.00 |
| 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 | 1,000,000.00 |
| 中粮财务有限责任公司 | 2018-6-25 | 2023-6-24 | 4.28% | 人民币 | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 中国银行烟台开发区支行 | 2016-12-20 | 2028-12-1 | 4.41% | 人民币 | 625,000.00 | 250,000.00 |
| 中国银行烟台开发区支行 | 2016-12-9 | 2028-12-1 | 4.41% | 人民币 | 11,125,000.00 | 4,450,000.00 |
| 工商银行上海市浦东分行 | 2018-9-28 | 2033-9-27 | 4.90% | 人民币 | 10,000,000.00 | 0.00 |
| 华商银行 | 2019-1-24 | 2034-1-23 | 4.90% | 人民币 | 3,230,000.00 | 0.00 |
| 工商银行西安沣东支行 | 2018-10-26 | 2023-10-17 | 基准利率上浮 5% | 人民币 | 50,000,000.00 | 0.00 |
| 招商银行重庆分行 | 2018-10-24 | 2021-10-23 | 4.89% | 人民币 | 320,000,000.00 | 0.00 |
| 工商银行即墨支行 | 2018-12-27 | 2021-12-21 | 5.23% | 人民币 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 |
| 建信信托有限责任公司 | 2019-5-10 | 2020-5-9 | 8.90% | 人民币 | 18,196,000.00 | 0.00 |
| 建信信托有限责任公司 | 2019-5-30 | 2020-5-29 | 8.90% | 人民币 | 1,340,000.00 | 0.00 |
| 合计 | — | — | — | — | 7,620,752,073.05 | 4,677,759,813.51 |

## 29. 长期借款

### （1）长期借款分类

| 借款类别 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 抵押借款 | 19,903,849,681.64 | 17,904,965,803.55 |
| 保证借款 | 20,164,614,496.03 | 17,088,099,800.00 |
| 信用借款 | 9,012,130,877.36 | 8,682,816,341.56 |
| 减：一年内到期的长期借款（附注六、28） | 7,620,752,073.05 | 4,677,759,813.51 |
| 合计 | 41,459,842,981.98 | 38,998,122,131.60 |

### （2）金额前五名的长期借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 利率(%) | 币种 | 期末数（RMB） | 年初数（RMB） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 中国银行（香港）有限公司 | 2017-7-20 | 2020-7-20 | 3.38% | 港币 | 2,044,167,060.02 | 976,086,800.00 |
| 中国建设银行股份有限公司深圳福田支行 | 2017-4-1 | 2021-3-31 | 5.00% | 人民币 | 1,500,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 利率(%) | 币种 | 期末数（RMB） | 年初数（RMB） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 交银国际信托有限公司 | 2018-10-19 | 2020-10-18 | 8.00% | 人民币 | 1,411,970,000.00 | 1,411,990,000.00 |
| 中国农业银行股份有限公司深圳富通城支行 | 2017-9-26 | 2023-9-26 | 5.00% | 人民币 | 1,396,000,000.00 | 1,397,000,000.00 |
| 江苏省国际信托有限责任公司 | 2019-1-11 | 2021-1-11 | 8.00% | 人民币 | 1,000,000,000.00 | 0.00 |
| 合计 | — | — | — | — | 7,352,137,060.02 | 5,285,076,800.00 |

## 30. 应付债券

### （1）应付债券分类

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 15 中粮 01 | 1,994,462,378.78 | 1,992,083,774.48 |
| 18 中粮地产 MTN001 | 1,495,837,584.62 | 1,494,717,800.00 |
| 18 中粮地产 MTN002 | 1,196,214,085.00 | 1,195,333,675.00 |
| 18 中粮地产 MTN003 | 1,195,644,470.00 | 1,194,749,210.00 |
| 16 中粮 01 | 732,212,000.00 | 2,999,779,089.11 |
| 19 中粮 01 | 1,654,686,260.88 | 0.00 |
| 19 中粮 02 | 696,382,890.45 | 0.00 |
| 倍隆有担保票据 | 5,518,119,818.40 | 5,502,006,761.00 |
| 17 大悦城 MTN001BC | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |
| 减：一年内到期公司债券（附注六、28） | 5,518,119,818.40 | 7,862,006,761.00 |
| 合计 | 9,965,439,669.73 | 7,516,663,548.59 |

### （2）应付债券的增减变动

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 年初余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 15 中粮 01 | 2,000,000,000.00 | 2015-8-17 | 5 年 | 2,000,000,000.00 | 1,992,083,774.48 |
| 18 中粮地产 MTN002 | 1,200,000,000.00 | 2018-7-19 | 3 年 | 1,200,000,000.00 | 1,195,333,675.00 |
| 18 中粮地产 MTN001 | 1,500,000,000.00 | 2018-4-24 | 3 年 | 1,500,000,000.00 | 1,494,717,800.00 |
| 18 中粮地产 MTN003 | 1,200,000,000.00 | 2018-11-5 | 3 年 | 1,200,000,000.00 | 1,194,749,210.00 |
| 17 大悦城 MTN001BC | 1,000,000,000.00 | 2017-9-6 | 3 年 | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 |
| 16 中粮 01 | 3,000,000,000.00 | 2016-1-14 | 5 年 | 3,000,000,000.00 | 2,999,779,089.11 |
| 19 中粮 01 | 1,660,000,000.00 | 2019-1-9 | 3 年 | 1,660,000,000.00 | 0.00 |
| 19 中粮 02 | 700,000,000.00 | 2019-1-9 | 5 年 | 700,000,000.00 | 0.00 |
| 倍隆有担保票据 | 800,000,000.00 | 2014-11-18 | 5 年 | 795,944,000.00 | 5,502,006,761.00 |
| 小计 | 13,060,000,000.00 | —— | —— | 13,055,944,000.00 | 15,378,670,309.59 |

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 年初余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 减：一年内到期部分期末余额 | — | — | — | — | 7,862,006,761.00 |
| 合计 | 13,060,000,000.00 | — | — | 13,055,944,000.00 | 7,516,663,548.59 |

（续）

| 债券名称 | 本期发行 | 按面值计提利息 | 溢折价摊销 | 本期偿还 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 15 中粮 01 | 0.00 | 44,000,000.00 | 2,378,604.30 | 0.00 | 1,994,462,378.78 |
| 18 中粮地产 MTN002 | 0.00 | 30,000,000.00 | 880,410.00 | 0.00 | 1,196,214,085.00 |
| 18 中粮地产 MTN001 | 0.00 | 37,425,000.00 | 1,119,784.62 | 0.00 | 1,495,837,584.62 |
| 18 中粮地产 MTN003 | 0.00 | 26,700,000.00 | 895,260.00 | 0.00 | 1,195,644,470.00 |
| 17 大悦城 MTN001BC | 0.00 | 25,871,438.11 | 0.00 | 0.00 | 1,000,000,000.00 |
| 16 中粮 01 | 0.00 | 16,731,394.05 | 220,910.89 | 2,267,788,000.00 | 732,212,000.00 |
| 19 中粮 01 | 1,660,000,000.00 | 30,999,704.10 | -5,313,739.12 | 0.00 | 1,654,686,260.88 |
| 19 中粮 02 | 700,000,000.00 | 13,603,013.71 | -3,617,109.55 | 0.00 | 696,382,890.45 |
| 倍隆有担保票据 | 0.00 | 0.00 | 16,113,057.40 | 0.00 | 5,518,119,818.40 |
| 小计 | 2,360,000,000.00 | 225,330,549.97 | 12,677,178.54 | 2,267,788,000.00 | 15,483,559,488.13 |
| 减：一年内到期部分期末余额 | — | — | 16,113,057.40 | 2,360,000,000.00 | 5,518,119,818.40 |
| 合计 | 2,360,000,000.00 | 225,330,549.97 | -3,435,878.86 | -92,212,000.00 | 9,965,439,669.73 |

## 31. 长期应付款

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 长期应付款 | 1,425,000,000.00 | 1,425,000,000.00 |

（1）长期应付款按款项性质分类

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 华夏资本-中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划 | 1,425,000,000.00 | 1,425,000,000.00 |
| 减：一年内到期部分 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 1,425,000,000.00 | 1,425,000,000.00 |

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

## 32. 租赁负债

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 租赁房产 | 192,134,791.30 | 194,360,998.52 |
| 减：一年内到期部分（附注、28） | 33,578,808.49 | 29,194,383.88 |
| 合计 | 158,555,982.81 | 165,166,614.64 |

## 33. 预计负债

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 | 形成原因 |
|---|---|---|---|
| 未决诉讼 | 3,657,187.93 | 4,086,682.20 | 诉讼未判决 |
| 会员积分 | 24,073,016.53 | 17,831,951.57 | 注 1 |
| 合计 | 27,730,204.46 | 21,918,633.77 | |

注 1：本公司下属子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、积分计划承诺对期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。

## 34. 递延收益

（1）递延收益分类

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 形成原因 |
|---|---|---|---|---|---|
| 递延租金收入 | 1,302,759,047.97 | 23,222,066.67 | 26,172,217.20 | 1,299,808,897.44 | 按出租期间确认收入 |
| 大悦城配套设施费用返还 | 1,737,704.80 | 0.00 | 39,344.28 | 1,698,360.52 | 按出租期间摊销 |
| 政府补助 | 1,675,854.00 | 0.00 | 56,000.00 | 1,619,854.00 | 按补助期间摊销 |
| 合计 | 1,306,172,606.77 | 23,222,066.67 | 26,267,561.48 | 1,303,127,111.96 | — |

（2）政府补助项目

| 政府补助项目 | 年初余额 | 本期新增补助金额 | 本期计入营业外收入金额 | 本期计入其他收益金额 | 本期冲减成本费用金额 | 其他变动 | 期末余额 | 与资产相关/与收益相关 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 宝安区科技创新载体认定补贴项目 | 1,339,854.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,339,854.00 | 与收益相关 |
| 可再生能源补助资金 | 336,000.00 | 0.00 | 0.00 | 56,000.00 | 0.00 | 0.00 | 280,000.00 | 与收益相关 |
| 合计 | 1,675,854.00 | 0.00 | 0.00 | 56,000.00 | 0.00 | 0.00 | 1,619,854.00 | |

## 35. 其他非流动负债

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 股东借款 | 703,512,263.77 | 697,255,365.24 |
| 套期工具-现金流量套期 | 2,284,551.51 | 2,015,814.77 |
| 少数股东退出选择权 | 344,780,000.00 | 336,470,000.00 |
| 合计 | 1,050,576,815.28 | 1,035,741,180.01 |

## 36. 股本

| 项目 | 年初余额 | 本期变动增减（+、-） | | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | |
| 股份总额 | 1,813,731,596.00 | 2,112,138,742.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,112,138,742.00 | 3,925,870,338.00 |

注：根据本公司 2018 年 3 月 29 日第九届董事会第十七次会议决议、2018 年 4 月 24 日第九届董事会第十八次会议决议、2018 年 7 月 23 日第九届董事会第二十二次会议决议、2018 年 9 月 28 日第九届董事会第二十六次会议决议、2018 年 11 月 15 日第九届董事会第二十九次会议决议、2018 年 6 月 13 日 2017 年年度股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 Vibrant Oak Ltd(明毅有限公司)发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154 号）批准，本期公司以非公开发行方式发行人民币普通股（A 股）2,112,138,742.00 股，每股面值 1 元，每股发行价为 6.84 元，溢价部分计入资本公积(股本溢价)。

## 37. 资本公积

| 项目 | 年初余额（已重述） | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 股本溢价 | 8,162,672,765.89 | 5,586,936,746.13 | 7,827,681,178.38 | 5,921,928,333.64 |
| 其他资本公积 | 329,144.46 | 0.00 | 0.00 | 329,144.46 |
| 合计 | 8,163,001,910.35 | 5,586,936,746.13 | 7,827,681,178.38 | 5,922,257,478.10 |

注 1：2019 年 2 月，本公司完成发行股份购买大悦城地产有限公司约 59.59%股权交易，该交易构成同一控制下企业合并。在编制比较报表时，按照自最终控制方取得的股权比例部分进行追溯调整，因合并而增加的净资产 8,162,672,765.89 元在比较报表中调整所有者权益项下的资本公积（股本溢价）。

注 2：本期公司非公开发行方式发行人民币普通股（A 股）2,112,138,742.00 股，每股面值 1 元，每股发行价为 6.84 元，收到出资 14,447,028,995.28 元，扣除 2,112,138,742.00 元计入股本及冲减相关费用 7,466,887.72 元后计入资本公积（股本溢价）。公司购买持有大悦城地产的股权属于同一控制下企业合并，支付对价 14,447,028,995.28 元与被合并方所有者权益账面价值的份额 7,706,542,375.85 元之间的差额 6,740,486,619.43 元冲减资本公积(股本溢价)。本事项合计增加资本公积（股本溢价）5,586,936,746.13 元。

注 3：公司购买持有大悦城地产的股权属于同一控制下企业合并，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在，对比较报表的相关项目进行调整，因本期已实现合并而转出资本公积（股本溢价）7,706,542,375.85 元。

注 4：公司购买中粮祥云置业（苏州）有限公司 49%股权为购买少数股东股权，

新取得的长期股权投资与按照新增持股股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调减资本公积（股本溢价）121,138,802.53 元。

## 38. 其他综合收益

| 项目 | 年初余额 | 本期发生额 | | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 本期所得税前发生额 | 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减：所得税费用 | 税后归属于母公司 | 税后归属于少数股东 | |
| 将重分类进损益的其他综合收益 | -151,865,183.63 | 8,143,824.51 | 0.00 | 0.00 | 13,309,035.42 | -5,165,210.91 | -138,556,148.21 |
| 其中：现金流量套期储备 | -612,667.89 | -264,243.78 | 0.00 | 0.00 | -80,311.80 | -183,931.98 | -692,979.69 |
| 外币财务报表折算差额 | -151,252,515.74 | 8,408,068.29 | 0.00 | 0.00 | 13,389,347.22 | -4,981,278.93 | -137,863,168.52 |
| 其他综合收益合计 | -151,865,183.63 | 8,143,824.51 | 0.00 | 0.00 | 13,309,035.42 | -5,165,210.91 | -138,556,148.21 |

## 39. 盈余公积

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 法定盈余公积 | 1,179,679,445.78 | 0.00 | 0.00 | 1,179,679,445.78 |
| 合计 | 1,179,679,445.78 | 0.00 | 0.00 | 1,179,679,445.78 |

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

## 40. 未分配利润

| 项目 | 本期 | 上期 |
|---|---|---|
| 上年期末余额 | 4,853,828,478.11 | 3,603,911,988.48 |
| 加：年初未分配利润调整数 | -406,355,419.03 | -782,596,731.23 |
| 其中：《企业会计准则》新规定追溯调整 | 0.00 | 0.00 |
| 会计政策变更 | 0.00 | 0.00 |
| 重要前期差错更正 | 0.00 | 0.00 |
| 同一控制合并范围变更 | -406,355,419.03 | -782,596,731.23 |
| 其他调整因素 | 0.00 | 0.00 |
| 本期年初余额 | 4,447,473,059.08 | 2,821,315,257.25 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 1,931,621,336.78 | 2,063,396,555.86 |
| 减：提取法定盈余公积 | 0.00 | 37,929,340.52 |
| 提取任意盈余公积 | 0.00 | 0.00 |
| 提取一般风险准备 | 0.00 | 0.00 |
| 应付普通股股利 | 431,845,737.18 | 398,141,199.30 |
| 转作股本的普通股股利 | 0.00 | 0.00 |

| 项目 | 本期 | 上期 |
|---|---|---|
| 其他 | 0.00 | 1,168,214.21 |
| **本期期末余额** | 5,947,248,658.68 | 4,447,473,059.08 |

## 41. 营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 18,199,806,138.45 | 9,185,941,510.69 | 8,934,289,331.34 | 4,587,396,498.58 |
| 其他业务 | 71,040,389.89 | 39,467,431.35 | 67,908,298.49 | 51,261,683.88 |
| **合计** | 18,270,846,528.34 | 9,225,408,942.04 | 9,002,197,629.83 | 4,638,658,182.46 |

（2）主营业务（分行业）

| 行业名称 | 本期发生数 | | 上期发生数 | |
|---|---|---|---|---|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 主营业务 | | | | |
| 其中：商品房销售及一级土地开发 | 14,872,862,310.08 | 7,768,127,295.80 | 6,228,687,746.54 | 3,478,181,841.50 |
| 投资物业及相关服务 | 2,664,435,783.88 | 938,857,064.39 | 2,099,604,665.59 | 725,086,924.17 |
| 酒店经营 | 433,653,343.60 | 249,813,455.20 | 433,776,436.07 | 206,637,530.76 |
| 物业及其他管理 | 228,854,700.89 | 229,143,695.30 | 172,220,483.14 | 177,490,202.15 |
| **合计** | 18,199,806,138.45 | 9,185,941,510.69 | 8,934,289,331.34 | 4,587,396,498.58 |

（3）与履约义务相关的信息

大悦城地产及其下属子公司于 2018 年 1 月 1 日执行新收入准则，其与履约义务相关的信息如下：

就与客户订立的房地产销售合同而言，根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，大悦城地产及其下属子公司在将相关房地产转交给客户之前并无可执行的收款权利。因此，房地产销售的收入在房产完工并验收合格，签订了销售合同，达到销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

大悦城地产及其下属子公司在客户签署销售合同时向其收取合同价值的 30%到 100%作为预付房款。

当大悦城地产及其下属子公司将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时，如果各方以在合同中明确（或者以隐含的方式）约定的付款时间为客户或大悦城地产及其下属子公司就转让商品的交易提供了重大融资利益，则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的，大

悦城地产及其下属子公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法核算。

（4）与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于 2019 年 6 月 30 日，大悦城地产及其下属子公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 61.86 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。大悦城地产及其下属子公司预计该金额将于 2019 年下半年至 2021 年期间确认收入。

（5）前五名项目的营业收入情况

| 项目 | 本期发生额 |
|---|---|
| 深圳天悦壹号 | 4,703,570,395.92 |
| 上海前滩 | 3,401,162,835.13 |
| 深圳祥云国际 | 1,736,807,635.18 |
| 苏州中粮祥云国际 | 1,524,030,354.51 |
| 南京中粮祥云 | 1,026,502,612.55 |
| 合计 | 12,392,073,833.29 |

## 42. 税金及附加

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 营业税 | 6,078,363.28 | 5,200,842.38 |
| 城市维护建设税 | 58,541,161.46 | 38,364,898.84 |
| 教育费附加 | 29,842,106.04 | 16,783,828.78 |
| 地方教育费附加 | 18,510,638.04 | 11,182,184.10 |
| 土地增值税 | 2,066,980,338.51 | 599,725,699.15 |
| 房产税 | 268,175,845.76 | 217,340,658.21 |
| 土地使用税 | 15,814,628.90 | 12,630,446.96 |
| 车船使用税 | 23,039.83 | 119,325.69 |
| 印花税 | 31,413,437.46 | 10,629,055.64 |
| 其他 | 3,566,537.96 | 1,414,518.16 |
| 合计 | 2,498,946,097.24 | 913,391,457.91 |

## 43. 销售费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 销售现场费 | 28,037,770.12 | 38,962,073.17 |
| 广告宣传费 | 100,853,877.12 | 75,403,813.49 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 销售代理费 | 115,642,652.48 | 61,273,934.38 |
| 物业服务费 | 9,889,063.30 | 12,776,116.42 |
| 职工薪酬 | 125,894,809.10 | 101,938,251.08 |
| 其他 | 55,032,153.96 | 35,648,227.78 |
| 合计 | 435,350,326.08 | 326,002,416.32 |

## 44. 管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 职工薪酬 | 389,486,243.19 | 332,627,545.14 |
| 行政办公费 | 129,056,145.22 | 115,585,180.10 |
| 折旧、摊销 | 50,401,223.96 | 31,897,090.91 |
| 中介咨询费 | 34,711,178.73 | 35,639,592.34 |
| 其他 | 31,740,106.09 | 46,992,717.60 |
| 合计 | 635,394,897.19 | 562,742,126.09 |

## 45. 财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 利息费用 | 1,287,721,689.03 | 908,434,288.36 |
| 减：利息收入 | 545,900,347.72 | 563,257,243.83 |
| 加：汇兑损失 | 38,757,852.15 | 42,518,499.52 |
| 银行手续费 | 9,823,555.56 | 9,945,521.91 |
| 财务顾问费 | 16,473,956.29 | 21,695,000.00 |
| 其他 | 12,337,565.10 | 6,000,000.00 |
| 合计 | 819,214,270.41 | 425,336,065.96 |

## 46. 资产减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 坏账损失 | 0.00 | -61,075,537.49 |
| 存货跌价损失 | 652,321.05 | 0.00 |
| 商誉减值损失 | -68,745,554.54 | 0.00 |
| 合计 | -68,093,233.49 | -61,075,537.49 |

## 47. 信用减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 坏账损失 | 40,998,665.63 | -3,654,993.32 |
| 合计 | 40,998,665.63 | -3,654,993.32 |

## 48. 其他收益

| 产生其他收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 个税手续费返还 | 598,839.64 | 59,562.62 |
| 稳岗补贴 | 265,056.09 | 10,400.00 |
| 即征即退增值税 | 1,938,645.02 | 0.00 |
| 可再生能源补助资金 | 56,000.00 | 0.00 |
| 其他 | 16,503.50 | 0.00 |
| 合计 | 2,875,044.25 | 69,962.62 |

## 49. 投资收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -439,916,608.78 | -153,163,770.20 |
| 合营及联营企业转为子公司投资收益 | 402,937,507.81 | 0.00 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | -717,572.26 | 1,324,078,104.36 |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | 217,114.36 | 0.00 |
| 可供出售金融资产在持有期间的投资收益 | 0.00 | 3,000,000.00 |
| 合计 | -37,479,558.87 | 1,173,914,334.16 |

## 50. 公允价值变动收益/损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 交易性金融资产 | 0.00 | 3,848,954.00 |
| 小股东卖出选择权公允价值变动 | -8,310,000.00 | 0.00 |
| 合计 | -8,310,000.00 | 3,848,954.00 |

## 51. 资产处置收益（损失以“－”号填列）

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|
| 固定资产处置收益 | 263,598.05 | 18,105,322.10 | 263,598.05 |
| 无形资产处置收益 | 0.00 | 4,255.00 | 0.00 |
| 其他资产处置收益 | -68,010.31 | 0.00 | -68,010.31 |
| 合计 | 195,587.74 | 18,109,577.10 | 195,587.74 |

## 52. 营业外收入

（1）营业外收入明细

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|
| 非流动资产毁损报废利得 | 52,788.62 | 289,835.07 | 52,788.62 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|
| 政府补助 | 4,422,270.74 | 12,937,986.21 | 4,422,270.74 |
| 违约金 | 8,959,571.63 | 3,928,856.06 | 8,959,571.63 |
| 罚款及滞纳金收入 | 7,703,465.82 | 4,412,550.61 | 7,703,465.82 |
| 其他 | 17,225,503.19 | 6,256,113.94 | 17,225,503.19 |
| 合计 | 38,363,600.00 | 27,825,341.89 | 38,363,600.00 |

（2）计入当年损益的政府补助

| 补助项目 | 本期发生额 | | | 上期发生额 | | | 与资产/收益相关 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 计入营业外收入 | 计入其他收益 | 冲减成本费用 | 计入营业外收入 | 计入其他收益 | 冲减成本费用 | |
| 环境保护税税收减免 | 8,722.09 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 三亚市财政国库支付局汇款 | 7,243.16 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 街道办拨付税收大户奖励 | 670,400.00 | 0.00 | 0.00 | 332,800.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 成都市武侯区人力资源和社会保障局 2018 年 3-4 季度失业动态监测补贴 | 600.00 | 0.00 | 0.00 | 600.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 成都市武侯区人民政府簇锦街道办事处（消防安全先进款） | 1,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 西城区发改委奖励款 | 3,700,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 2018 年度特别贡献奖 | 4,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 照明补贴 | 30,305.49 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 北京祥云小镇示范街区补贴 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7,436,950.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 杭州东新街道企业表彰奖励 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 15,000.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 上海闸北区社保中心返回款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 29,099.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 苏州相城区相委发 2018-5 号区 2017 年优秀企业 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 50,000.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 提前淘汰黄标车补贴款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 16,000.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 代扣代缴手续费 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,002,823.62 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 浦东财政局退地方教育附加专项费 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2,213.59 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 职工培训补贴 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 50,000.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 财政资金补助 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4,002,500.00 | 0.00 | 0.00 | 与收益相关 |
| 合计 | 4,422,270.74 | 0.00 | 0.00 | 12,937,986.21 | 0.00 | 0.00 | —— |

## 53. 营业外支出

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|
| 非流动资产毁损报废损失 | 328,895.90 | 166,733.16 | 328,895.90 |
| 对外捐赠 | 5,786,000.00 | 1,790,000.00 | 5,786,000.00 |
| 赔款及违约金 | 3,909,132.51 | 25,880,141.83 | 3,909,132.51 |
| 其他 | 3,036,796.13 | 3,462,581.61 | 3,036,796.13 |
| 合计 | 13,060,824.54 | 31,299,456.60 | 13,060,824.54 |

## 54. 所得税费用

（1）所得税费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 当年所得税费用 | 2,046,521,380.62 | 861,192,689.26 |
| 递延所得税费用 | -422,466,003.00 | -22,792,900.44 |
| 合计 | 1,624,055,377.62 | 838,399,788.82 |

（2）会计利润与所得税费用调整过程

| 项目 | 本期发生额 |
|---|---|
| 本期合并利润总额 | 4,612,021,276.10 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 1,153,005,319.03 |
| 子公司适用不同税率的影响 | 66,978,281.98 |
| 调整以前期间所得税的影响 | 52,801,375.47 |
| 非应税收入的影响 | 6,229,378.38 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 158,956,719.84 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -51,827,941.62 |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 196,447,907.70 |
| 税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化 | -822.18 |
| 股息税的影响 | 41,465,159.02 |
| 所得税费用 | 1,624,055,377.62 |

## 55. 其他综合收益

详见本附注“六、38 其他综合收益”相关内容。

## 56. 现金流量表项目

（1）收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1）收到的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 代收款项 | 268,699,976.62 | 1,229,082,723.53 |
| 押金、保证金 | 7,609,942,208.13 | 7,780,349,936.42 |
| 收到的联营、合营公司款项 | 1,176,215,643.59 | 1,492,836,904.33 |
| 收到的集团外部单位往来款及其他 | 3,906,824,468.71 | 4,880,667,935.61 |
| 合计 | 12,961,682,297.05 | 15,382,937,499.89 |

2）支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 支付的保证金、押金、备用金 | 8,490,218,739.93 | 8,745,332,213.87 |
| 支付的与经营活动有关的费用支出 | 775,950,380.60 | 1,037,646,982.36 |
| 支付的联营、合营公司款项 | 1,121,216,504.07 | 688,082,500.11 |
| 支付的集团外部单位往来款及其他 | 5,427,270,018.01 | 6,280,164,642.37 |
| 合计 | 15,814,655,642.61 | 16,751,226,338.71 |

3）收到的其他与投资活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 关联方资金拆借 | 10,359,148,085.12 | 3,222,667,221.69 |
| 收购子公司支付现金净流入 | 303,597.95 | 0.00 |
| 合计 | 10,359,451,683.07 | 3,222,667,221.69 |

4）支付的其他与投资活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 关联方资金拆借 | 4,778,709,620.66 | 5,938,610,624.95 |
| 委托贷款、股权过户手续费 | 239,284.50 | 260,772.92 |
| 子公司清算不再纳入合并范围减少现金 | 2,158,892.81 | 0.00 |
| 取得子公司时收购债权支付的现金 | 346,648,339.66 | 0.00 |
| 合计 | 5,127,756,137.63 | 5,938,871,397.87 |

5）收到的其他与筹资活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 关联方资金拆借 | 1,243,997,782.84 | 2,439,821,157.78 |
| 合计 | 1,243,997,782.84 | 2,439,821,157.78 |

6）支付的其他与筹资活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 银行顾问费 | 44,128,860.94 | 28,423,931.63 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 关联方资金拆借 | 1,840,118,403.29 | 874,653,981.00 |
| 偿还永续债本金 | 1,200,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 合计 | 3,084,247,264.23 | 1,103,077,912.63 |

（2）合并现金流量表补充资料

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 1.将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | 2,987,965,898.48 | 2,425,405,774.63 |
| 加：资产减值准备 | 68,093,233.49 | 61,075,537.49 |
| 信用资产减值损失 | -40,998,665.63 | 3,654,993.32 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 603,022,508.84 | 519,407,586.77 |
| 无形资产摊销 | 117,832,815.74 | 75,825,466.25 |
| 长期待摊费用摊销 | 15,028,275.13 | 9,154,803.20 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列） | -195,587.74 | -18,109,577.10 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”填列） | 276,107.28 | -123,101.91 |
| 公允价值变动损益（收益以“-”填列） | 8,310,000.00 | -3,848,954.00 |
| 财务费用（收益以“-”填列） | 877,191,799.75 | 433,073,333.66 |
| 投资损失（收益以“-”填列） | 37,479,558.87 | -1,173,914,334.16 |
| 递延所得税资产的减少（增加以“-”填列） | -362,547,531.55 | -83,098,650.98 |
| 递延所得税负债的增加（减少以“-”填列） | -59,918,471.45 | 57,359,581.80 |
| 存货的减少（增加以“-”填列） | -888,523,851.86 | -6,161,183,002.84 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”填列） | -1,329,524,130.02 | -3,083,924,772.62 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”填列） | -1,864,898,789.99 | 6,261,510,433.00 |
| 其他 | 0.00 | 0.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 168,593,169.34 | -677,734,883.49 |
| 2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | 0.00 | 0.00 |
| 一年内到期的可转换公司债券 | 0.00 | 0.00 |
| 融资租入固定资产 | 0.00 | 0.00 |
| 3.现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 24,549,480,352.34 | 21,325,584,124.85 |
| 减：现金的年初余额 | 19,036,381,672.48 | 20,522,566,863.26 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 加：现金等价物的期末余额 | 0.00 | 0.00 |
| 减：现金等价物的年初余额 | 0.00 | 0.00 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 5,513,098,679.86 | 803,017,261.59 |

（3）当年支付的取得子公司的现金净额

| 项目 | 苏州工业园区悦金房地产有限公司 | 北京稻香四季房地产开发有限公司 | COFCO (BVI) NO.97 LIMITED | 陕西鼎安置业有限公司 | 期末金额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 | 158,750,000.00 | 1,076,694,555.02 | 17,051,338.38 | 92,493,275.28 | 1,344,989,168.68 |
| 减：购买日子公司持有的现金及现金等价物 | 10,223,198.15 | 266,987,605.29 | 17,325,485.09 | 92,522,726.52 | 387,059,015.05 |
| 加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 取得子公司支付的现金净额 | 148,526,801.85 | 809,706,949.73 | -274,146.71 | -29,451.24 | 957,930,153.63 |
| 其中：重分类至收到的其他与投资活动有关的现金金额 | 0.00 | 0.00 | 274,146.71 | 29,451.24 | 303,597.95 |

（4）现金和现金等价物

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 现金 | 24,549,480,352.34 | 19,036,381,672.48 |
| 其中：库存现金 | 1,384,836.51 | 2,402,899.72 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 24,478,069,532.92 | 19,020,108,904.30 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 70,025,982.91 | 13,869,868.46 |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | 0.00 | 0.00 |
| 存放同业款项 | 0.00 | 0.00 |
| 拆放同业款项 | 0.00 | 0.00 |
| 现金等价物 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | 0.00 | 0.00 |
| 期末现金和现金等价物余额 | 24,549,480,352.34 | 19,036,381,672.48 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 | 4,821,824,148.36 | 3,864,261,038.06 |

## 57. 所有权或使用权受到限制的资产

| 项目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
|---|---|---|
| 货币资金 | 1,584,304,492.23 | 主要是上塔坡村改造项目补偿安置监管资金、按揭保证金、回迁安置房建设基金和受监管的项目开发建设资金 |

| 项目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
|---|---|---|
| 应收账款 | 39,980,967.34 | 借款质押 |
| 存货 | 17,960,839,966.50 | 借款抵押 |
| 投资性房地产 | 22,365,911,156.71 | 借款抵押 |
| 固定资产 | 3,026,273,696.26 | 借款抵押 |
| 无形资产 | 503,454,495.02 | 借款抵押 |
| 合计 | 45,480,764,774.06 | —— |

## 58. 外币货币性项目

（1）外币货币性项目

| 项目 | 期末外币余额 | 折算汇率 | 期末折算人民币余额 |
|---|---|---|---|
| 货币资金 | | | |
| 其中：港币 | 531,094,375.39 | 0.8797 | 467,182,478.24 |
| 美元 | 10,136,932.40 | 6.8747 | 69,688,369.20 |
| 其他应收款 | | | |
| 其中：港币 | 6,882,354.04 | 0.8797 | 6,054,131.56 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 其中：美元 | 58,634,925.16 | 6.8747 | 403,097,520.00 |
| 短期借款 | | | |
| 其中：港币 | 356,000,000.00 | 0.8797 | 313,158,960.00 |
| 美元 | 31,927,301.09 | 6.8747 | 219,490,616.83 |
| 长期借款 | | | |
| 其中：港币 | 3,943,814,951.25 | 0.8797 | 3,469,216,260.02 |
| 美元 | 232,801,241.95 | 6.8747 | 1,600,438,698.04 |
| 应付股利 | | | |
| 其中：港币 | 780,243,018.72 | 0.8797 | 686,348,573.84 |
| 其他应付款 | | | |
| 其中：港币 | 190,456,893.36 | 0.8797 | 167,537,642.18 |
| 美元 | 8,255,708.98 | 6.8747 | 56,755,532.76 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 其中：美元 | 102,333,522.01 | 6.8747 | 703,512,263.76 |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其中：美元 | 802,670,671.45 | 6.8747 | 5,518,119,818.40 |

（2）境外经营实体

本集团无境外经营实体。

### 59. 政府补助

| 种类 | 金额 | 列报项目 | 计入当期损益的金额 |
|---|---|---|---|
| 与收益相关 | 2,875,044.25 | 其他收益 | 2,875,044.25 |
| 与收益相关 | 4,422,270.74 | 营业外收入 | 4,422,270.74 |

## 七、 合并范围的变化

### 1. 非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

| 被购买方名称 | 股权取得时点 | 购买成本 | 股权取得后比例（%） | 股权取得方式 | 购买日 | 购买日的确定依据 | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 苏州工业园区悦金房地产有限公司 | 2019-5-31 | 158,750,000.00 | 100.00 | 收购 | 2019-5-31 | 取得控制权 | 0.00 | 1,231,748.78 |
| 北京稻香四季房地产开发有限公司 | 2019-6-30 | 1,076,694,555.02 | 99.82 | 收购 | 2019-6-30 | 取得控制权 | 0.00 | 0.00 |
| COFCO (BVI) NO.97 LIMITED（注 1） | 2019-1-2 | 17,051,338.38 | 100.00 | 收购 | 2019-1-2 | 取得控制权 | 73,293,007.67 | -29,405,020.51 |
| 陕西鼎安置业有限公司 | 2019-2-28 | 92,493,275.28 | 51.00 | 增资 | 2019-2-28 | 取得控制权 | 0.00 | -1,031,679.44 |

注 1：本公司本期通过股权收购的方式取得了原合营企业 COFCO（BVI）NO.97 Ltd.的控制权。收购完成后，本公司持有 COFCO（BVI）NO.97 Ltd.100%股权。COFCO（BVI）NO.97 Ltd.持有 Rosy Commerce Ltd.（蓄利有限公司）100%股权、持有台湾饭店有限公司 91.64%股权，上述两家公司于收购完成后一同纳入本公司本期合并范围。

（2）合并成本及商誉

| 项目 | 苏州工业园区悦金房地产有限公司 | 北京稻香四季房地产开发有限公司 | COFCO(BVI)NO.97LIMITED | 陕西鼎安置业有限公司 |
|---|---|---|---|---|
| 现金 | 158,750,000.00 | 1,076,694,555.02 | 17,051,338.39 | 92,493,275.28 |
| 非现金资产的公允价值 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 发行或承担的债务的公允价值 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 发行的权益性证券的公允价值 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| 项目 | 苏州工业园区悦金房地产有限公司 | 北京稻香四季房地产开发有限公司 | COFCO(BVI)NO.97LIMITED | 陕西鼎安置业有限公司 |
|---|---|---|---|---|
| 或有对价的公允价值 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值 | 162,696,908.05 | 1,074,864,381.14 | 11,367,558.49 | 0.00 |
| 合并成本合计 | 321,446,908.05 | 2,151,558,936.16 | 28,418,896.88 | 92,493,275.28 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额 | 321,446,908.05 | 2,151,558,936.16 | 28,418,896.88 | 92,493,275.28 |
| 商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

| 项目 | 苏州工业园区悦金房地产有限公司 | | 北京稻香四季房地产开发有限公司 | |
|---|---|---|---|---|
| | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 资产： | | | | |
| 货币资金 | 10,223,198.15 | 10,223,198.15 | 280,829,501.91 | 280,829,501.91 |
| 应收款项 | 52,817,606.77 | 52,817,606.77 | 0.00 | 0.00 |
| 存货 | 0.00 | 0.00 | 6,605,094,304.42 | 5,930,048,989.48 |
| 固定资产 | 0.00 | 0.00 | 429,608.75 | 429,608.75 |
| 无形资产 | 0.00 | 0.00 | 462,999.37 | 462,999.37 |
| 其他资产 | 1,209,248,484.57 | 1,079,384,942.18 | 409,159,943.96 | 409,159,943.96 |
| 负债： | | | | |
| 借款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应付款项 | 950,842,381.44 | 950,842,381.44 | 154,419,371.06 | 154,419,371.06 |
| 递延所得税负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他负债 | 0.00 | 0.00 | 4,986,114,961.23 | 4,986,114,961.23 |
| 净资产 | 321,446,908.05 | 191,583,365.66 | 2,155,442,026.12 | 1,480,396,711.18 |
| 减：少数股东权益 | 0.00 | 0.00 | 3,883,089.96 | 2,664,714.08 |
| 取得的净资产 | 321,446,908.05 | 191,583,365.66 | 2,151,558,936.16 | 1,477,731,997.10 |

（续）

| 项目 | COFCO (BVI) NO.97 LIMITED | 陕西鼎安置业有限公司 |
|---|---|---|

| | 购买日<br>公允价值 | 购买日<br>账面价值 | 购买日<br>公允价值 | 购买日<br>账面价值 |
|---|---|---|---|---|
| 资产： | | | | |
| 货币资金 | 17,325,485.09 | 17,325,485.09 | 92,522,726.52 | 92,522,726.52 |
| 应收款项 | 10,986,766.55 | 10,986,766.55 | 8,002,050.00 | 8,002,050.00 |
| 存货 | 636,601.24 | 636,601.24 | 83,350,391.51 | 83,350,391.51 |
| 固定资产 | 699,988,065.13 | 699,988,065.13 | 105,189.28 | 105,189.28 |
| 无形资产 | 1,151,325,136.17 | 103,747,153.34 | 0.00 | 0.00 |
| 其他资产 | 712,818.72 | 17,059,189.79 | 0.00 | 0.00 |
| 负债： | | | | |
| 借款 | 624,300,000.00 | 624,300,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应付款项 | 1,096,448,213.24 | 1,096,448,213.24 | 2,620,994.02 | 2,620,994.02 |
| 递延所得税负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他负债 | 52,980,000.00 | 52,980,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 107,246,659.66 | -923,984,952.10 | 181,359,363.29 | 181,359,363.29 |
| 减：少数股东权益 | 78,827,762.78 | -7,383,199.82 | 88,866,088.01 | 88,866,088.01 |
| 取得的净资产 | 28,418,896.88 | -916,601,752.28 | 92,493,275.28 | 92,493,275.28 |

（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

| 被购买方名称 | 购买日之前原持有股权在购买日的账面价值 | 购买日之前原持有股权在购买日的公允价值 | 购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失 | 购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设 | 购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 苏州工业园区悦金房地产有限公司（注 1） | 95,791,682.83 | 162,696,908.05 | 66,905,225.22 | 资产基础法 | 0.00 |
| 北京稻香四季房地产开发有限公司（注 1） | 738,832,098.55 | 1,074,864,381.14 | 336,032,282.59 | 资产基础法 | 0.00 |
| COFCO (BVI) NO.97 LIMITED | 0.00 | 11,367,558.49 | 0.00 | 资产基础法 | 0.00 |

注 1：本公司本期通过股权收购的方式取得了原合营企业北京稻香四季房地产开发有限公司、苏州工业园区悦金房地产有限公司的控制权。根据企业会计准则，公司对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行了重新计量，公允价值与账面价值的差异人民币 402,937,507.81 元确认为本期投资收益。同时，合并成本为购买日支付的现金加该等股权的公允价值。于 2019 年 1-6 月，合营企业子公司合计产生的公允价值与账面价值差异为 402,937,507.81 元（附注六、49），已确认为本期投资收益。该等合营企业于收购日均有业务，故形成非同

一控制下企业合并。

**2. 同一控制下企业合并**

（1）本期发生的同一控制下企业合并

| 被合并方名称 | 企业合并中取得后的权益比例 | 构成同一控制下企业合并的依据 | 合并日 | 合并日的确定依据 |
|---|---|---|---|---|
| 大悦城地产有限公司 | 59.59% | 注 1 | 2019-2-1 | 注 1 |

（续）

| 合并当年年初至合并日被合并方的收入 | 合并当年年初至合并日被合并方的净利润 | 比较期间被合并方的收入 2018年1-6月 | 比较期间被合并方的净利润 2018年1-6月 |
|---|---|---|---|
| 603,413,511.64 | 185,815,550.04 | 4,026,748,756.49 | 1,551,670,157.93 |

注 1： 2018 年 4 月 24 日召开第九届董事会第十八次会议，审议通过了与本次重大资产重组事项相关的议案，并与交易对方明毅有限公司签署了附生效条件的相关协议。公司拟以非公开发行股份方式向明毅有限公司购买其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份总数的 59.59%）；同时向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过人民币 242,578.14 万元，不超过公司以发行股份方式购买大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份交易价格的 100%。2018 年 6 月 13 日，公司本次重大资产重组相关方案获得股东大会审议通过。2018 年 12 月 25 日，公司收到证监会核发的《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154 号），证监会核准公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行 2,112,138,742 股股份购买购买资产并非公开发行募集配套资金不超过 2,425,781,400 元。截至 2019 年 2 月 1 日，公司本次重大资产重组的标的资产大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份已登记至公司名下，本次交易之标的资产已完成过户。过户完成后大悦城地产纳入公司合并范围。公司和大悦城地产均由中粮集团控制且该控制并非暂时性的，本次合并系同一控制下企业合并，合并日为 2019 年 2 月 1 日，并于比较财务报表年初起将大悦城地产纳入本公司合并财务报表的合并范围中。

（2）合并成本

| 项目 | 大悦城地产有限公司 |
|---|---|
| 现金 | 0.00 |
| 非现金资产的账面价值 | 0.00 |
| 发行或承担的债务的账面价值 | 0.00 |

| 项目 | 大悦城地产有限公司 |
|---|---|
| 发行的权益性证券的账面价值 | 2,112,138,742.00 |
| 或有对价 | 0.00 |
| 合并成本合计 | 2,112,138,742.00 |

（3）合并日被合并方资产、负债的账面价值

| 项目 | 大悦城地产有限公司 | |
|---|---|---|
| | 合并日 | 上年年末 |
| 资产： | | |
| 货币资金 | 5,965,352,454.55 | 7,120,024,237.04 |
| 应收款项 | 4,466,317,598.71 | 4,583,670,204.39 |
| 存货 | 16,164,290,103.56 | 16,064,932,857.39 |
| 其他流动资产 | 2,314,178,624.76 | 2,313,619,566.71 |
| 长期股权投资 | 5,463,286,884.03 | 5,469,769,035.74 |
| 其他非流动金融资产 | 1,719,715.72 | 509,674.01 |
| 投资性房地产 | 29,906,233,441.74 | 28,702,775,167.76 |
| 固定资产 | 3,811,483,587.51 | 3,120,744,591.38 |
| 在建工程 | 133,625,159.01 | 121,842,576.48 |
| 使用权资产 | 191,172,389.64 | 0.00 |
| 无形资产 | 1,855,421,471.06 | 712,084,733.82 |
| 商誉 | 253,042,554.54 | 253,042,554.54 |
| 长期待摊费用 | 49,300,213.10 | 39,505,254.14 |
| 递延所得税资产 | 368,231,896.60 | 370,044,232.38 |
| 其他非流动资产 | 403,398,261.48 | 403,097,520.00 |
| 负债： | | |
| 借款 | 17,722,578,896.62 | 16,381,863,137.84 |
| 应付款项 | 18,643,954,809.87 | 18,501,708,223.43 |
| 一年内到期的非流动负债 | 6,438,199,146.12 | 8,791,273,574.51 |
| 应付债券 | 4,081,554,559.20 | 1,639,779,089.11 |
| 租赁负债 | 153,797,387.87 | 0.00 |
| 预计负债 | 21,789,566.45 | 21,582,633.77 |
| 递延收益 | 2,057,814.09 | 2,073,704.80 |
| 递延所得税负债 | 905,473,154.96 | 904,479,417.24 |
| 其他非流动负债 | 1,004,309,781.20 | 1,035,741,180.01 |

| 项目 | 大悦城地产有限公司 | |
|---|---|---|
| | 合并日 | 上年年末 |
| 净资产 | 22,373,339,239.63 | 21,997,161,245.07 |
| 减：少数股东权益 | 14,666,796,863.78 | 14,405,011,459.68 |
| 取得的净资产 | 7,706,542,375.85 | 7,592,149,785.39 |

### 3. 其他原因的合并范围变动

（1）本期新增公司

| 公司名称 | 新纳入合并范围的原因 | 持股比例% |
|---|---|---|
| 河南新发展大悦实业有限公司 | 设立 | 100.00 |
| 重庆金悦汇房地产开发有限责任公司 | 设立 | 50.00 |
| 郑州市悦铭置业有限公司 | 设立 | 51.00 |
| 重庆灏悦企业管理有限责任公司 | 设立 | 100.00 |
| 重庆悦启企业管理有限责任公司 | 设立 | 100.00 |
| 重庆悦致渝房地产开发有限公司 | 设立 | 100.00 |
| 成都中粮美悦置业有限公司 | 设立 | 65.00 |
| 眉山加悦置业有限公司 | 设立 | 56.00 |
| 大悦城（三亚）投资有限公司 | 设立 | 100.00 |

注：公司因本期发生的同一控制下企业合并增加大悦城地产有限公司及其下属子公司 131 户，此处不单独列出，详见附注八、1（1）企业集团的构成。

（2）本期减少公司

| 公司名称 | 新减少合并范围的原因 | 持股比例% |
|---|---|---|
| 凯莱物业管理（广州）有限公司 | 注销 | 100.00 |

## 八、 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 |

| 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 | |
| 4、深圳市宝安三联有限公司 | 深圳 | 深圳 | 工业地产租赁 | 74.04 | 0.00 | 设立 |
| 5、深圳市宝安福安实业有限公司 | 深圳 | 深圳 | 工业地产租赁 | 56.52 | 0.00 | 设立 |
| 6、华高置业有限公司 | 香港 | 香港 | 商业贸易 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 7、中粮地产集团深圳物业管理有限公司 | 深圳 | 深圳 | 物业管理 | 93.97 | 6.03 | 设立 |
| 8、深圳中粮地产物业服务有限公司 | 深圳 | 深圳 | 物业管理 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 9、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 | 深圳 | 深圳 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 10、中粮地产发展（深圳）有限公司 | 深圳 | 深圳 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 11、长沙中粮地产投资有限公司 | 长沙 | 长沙 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 12、中粮地产成都有限公司 | 成都 | 成都 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 13、成都天泉置业有限责任公司 | 成都 | 成都 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 同一控制下企业合并 |
| 14、中粮地产南京有限公司 | 南京 | 南京 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 15、苏源集团江苏房地产开发有限公司 | 南京 | 南京 | 房地产开发 | 90.00 | 0.00 | 同一控制下企业合并 |
| 16、杭州易筑房地产开发有限公司 | 杭州 | 杭州 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 17、杭州鸿悦置业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 18、中粮地产（上海）有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 19、上海加来房地产开发有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产开发 | 51.00 | 0.00 | 同一控制下企业合并 |
| 20、中粮地产（北京）有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 21、天津粮滨投资有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产开发 | 90.00 | 0.00 | 设立 |
| 22、中耀房地产开发（沈阳）有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产开发 | 65.00 | 0.00 | 设立 |
| 23、中粮祥云置业（苏州）有限公司 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 24、中粮地产（天津）有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 25、中粮房地产开发（杭州）有限公司 | 杭州 | 杭州 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 26、烟台中粮博瑞房地产开发有限公司 | 烟台 | 烟台 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 同一控制下企业合并 |
| 27、中粮天悦地产(苏州)有限公司 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 28、太仓悦祥房地产开发有限公司 | 太仓 | 太仓 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 29、中粮地产（武汉）有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 30、深圳市前海中粮投资管理有限公司 | 深圳 | 深圳 | 房地产开发 | 51.00 | 0.00 | 设立 |

| 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 | |
| 31、沈阳锐镜投资有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 32、沈阳和悦投资有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产开发 | 51.00 | 0.00 | 设立 |
| 33、中粮地产（西安）有限公司 | 西安 | 西安 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 34、西安悦鼎房地产开发有限公司 | 西安 | 西安 | 房地产开发 | 100.00 | 0.00 | 设立 |
| 35、大悦城地产有限公司 | 香港 | 百慕达 | 商业开发、管理 | 59.59 | 0.00 | 同一控制下企业合并 |
| 36、深圳凯莱物业管理有限公司 | 深圳 | 深圳 | 物业管理 | 30.00 | 30.00 | 同一控制下企业合并 |
| 37、华夏资本中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划（注 1） | —— | —— | —— | —— | —— | 设立 |
| 38、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 |
| 39、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 |
| 40、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 |
| 41、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 |
| 42、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 |
| 43、成都悦城实业有限公司 | 成都 | 成都 | 房地产开发 | 0.00 | 87.88 | 设立 |
| 44、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 |
| 45、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 |
| 46、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 |
| 47、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 |
| 48、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 |
| 49、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 |
| 50、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 |
| 51、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 |
| 52、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 |
| 53、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 |
| 54、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 |
| 55、跃胜有限公司（BVI） | 香港 | 香港 | 对外投资 | 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 | |
| 56、Prized Developments Limited | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 商业贸易 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 57、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 |
| 58、COFCO（bvi）NO.102 Limited | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 对外投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 59、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 |
| 60、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 |
| 61、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 |
| 62、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 |
| 63、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 |
| 64、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 |
| 65、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 |
| 66、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 |
| 67、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 |
| 68、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 |
| 69、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 |
| 70、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 |
| 71、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 |
| 72、成都中金澍茂置业有限公司 | 成都 | 成都 | 房地产开发 | 0.00 | 95.00 | 设立 |
| 73、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 |
| 74、成都蜀鑫悦企业管理有限公司 | 成都 | 成都 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 75、嘉兴嘉云房地产开发有限公司 | 浙江 | 浙江 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 76、沈阳和嘉投资有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 77、天津市北源置业有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 78、天津鹏源置业有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 79、昆明府悦房地产开发有限公司 | 昆明 | 昆明 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 80、杭州浩悦实业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 商务服务业 | 0.00 | 100.00 | 设立 |

| 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 | |
| 81、成都鹏鼎置业有限责任公司 | 成都 | 成都 | 房地产业 | 0.00 | 50.00 | 非同一控制企业合并 |
| 82、杭州旭悦置业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 房地产业 | 0.00 | 50.00 | 设立 |
| 83、南京卓泓晟房地产开发有限公司（注 2） | 南京 | 南京 | 房地产业 | 0.00 | 33.50 | 设立 |
| 84、北京燕都水韵房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 85、北京燕都乐郡房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 86、沈阳和坤房地产开发有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 87、嘉兴京开房地产开发有限公司 | 嘉兴 | 嘉兴 | 房地产开发 | 0.00 | 51.00 | 非同一控制企业合并 |
| 88、南京嘉阳房地产开发有限公司（注 3） | 南京 | 南京 | 房地产开发 | 0.00 | 40.00 | 非同一控制企业合并 |
| 89、株洲金城日月湖置业有限公司 | 长沙 | 长沙 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 非同一控制企业合并 |
| 90、广州市鹏悦置地有限公司 | 广州 | 广州 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 91、中粮地产（厦门）有限公司 | 厦门 | 厦门 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 92、河北昆泰众腾房地产开发有限公司 | 石家庄 | 石家庄 | 房地产开发 | 0.00 | 60.00 | 设立 |
| 93、智恒有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 94、亨达发展有限公司 | 香港 | 西萨摩亚 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 95、新峰集团有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 96、COFCO（BVI）No.94 Limited | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 97、迅行投资有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 98、业隆有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 99、鹏利国际（行政）有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 100、思创工程顾问有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业 |

| 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 | |
| | | | | | | 合并 |
| 101、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 | 同一控制下企业合并 |
| 102、鹏利国际（地产代理）有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 103、Elab,Corp. | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 104、雄域集团有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 105、HOPE BV NO.1 LIMITED | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 106、HOPE BV NO.2 LIMITED | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 107、柏星有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 108、HOPE HK NO.6 LIMITED | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 109、溢嘉有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 110、Kersen Properties Limited | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 111、熙安有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 51.00 | 同一控制下企业合并 |
| 112、立运有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 51.00 | 同一控制下企业合并 |
| 113、倍隆有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 114、盛莱有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 115、商晖有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 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 | |
| 116、大悦城秘书有限公司（香港） | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 117、大悦城商业管理有限公司（香港） | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 118、兆康有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 119、胜基有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 120、锦星有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 51.00 | 同一控制下企业合并 |
| 121、恒瑞有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 122、First Affluent Ltd | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 123、泉智有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 124、洲立有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 125、亮永有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 126、耀赛有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 127、同业有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 128、超茂有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 129、尚胜有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 130、耀山有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 131、Hengyue Limited | 英国 | 开曼 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业 |

| 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 | |
| | | | | | | 合并 |
| 132、宏益有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 133、兴涛有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 134、其康有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 135、达誉有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 136、实添有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 137、亚龙湾开发股份（香港）有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 138、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 | 同一控制下企业合并 |
| 139、海岭投资有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 140、崇威国际有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 141、万锦香港有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 142、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 | 同一控制下企业合并 |
| 143、利港企业有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 144、COFCO（BVI）No.17 Limited | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 145、Gloria Plaza Hotel (Nanchang) Limited | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 146、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 | |
| 147、Bapton Company Limited | 香港 | 香港 | 物业投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 148、永信海外有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 149、LEAD STRENGTH LIMITED | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 150、ENLIGHTEN FAME LIMITED | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 151、HOPE HK NO.1 LIMITED | 香港 | 香港 | 物业投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 152、GOLD ENPROMINENT LIMITED | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 153、凯莱物业管理有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 154、Top Glory Properties Management (HK) Limited | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 155、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 | 同一控制下企业合并 |
| 156、鹏源发展（北京）有限公司 | 香港 | 香港 | 投资控股 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 157、佑城有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 158、同展有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 159、百驰有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 55.00 | 同一控制下企业合并 |
| 160、悦诚（香港）有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 51.96 | 同一控制下企业合并 |
| 161、双达有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 162、晟业有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业 |

| 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 | |
| | | | | | | 合并 |
| 163、大悦城商业管理（香港）有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 164、香港创晟有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 165、Brighten Sky Limited | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 166、创徽有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 167、亨晟有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 168、创滔有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 169、领徽有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 170、Hengxin Fund L.P. | 英国 | 开曼 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 171、耀动有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 172、悦合有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 51.00 | 同一控制下企业合并 |
| 173、斯威有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 174、卓孚有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 175、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 | 同一控制下企业合并 |
| 176、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 | 同一控制下企业合并 |
| 177、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 | |
| 178、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 | 同一控制下企业合并 |
| 179、四川凯莱物业管理有限公司 | 成都 | 成都 | 物业管理 | 0.00 | 94.00 | 同一控制下企业合并 |
| 180、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 | 同一控制下企业合并 |
| 181、中粮置业投资有限公司 | 北京 | 北京 | 投资控股 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 182、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 | 同一控制下企业合并 |
| 183、华铿有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 51.00 | 同一控制下企业合并 |
| 184、上海悦耀置业发展有限公司 | 上海 | 上海 | 物业开发 | 0.00 | 50.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 185、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 | 同一控制下企业合并 |
| 186、上海高星置业有限公司 | 上海 | 上海 | 物业投资 | 0.00 | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 187、西安秦汉唐国际广场管理有限公司 | 西安 | 西安 | 物业投资 | 0.00 | 80.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 188、北京享晟置业有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 189、三亚虹霞开发建设有限公司 | 三亚 | 三亚 | 物业开发 | 0.00 | 80.00 | 同一控制下企业合并 |
| 190、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 | 同一控制下企业合并 |
| 191、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 | 同一控制下企业合并 |
| 192、三亚悦晟开发建设有限公司 | 三亚 | 三亚 | 物业开发 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 193、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 | 同一控制下企业 |

| 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 | |
| | | | | | | 合并 |
| 194、三亚悦晟教学服务有限公司 | 三亚 | 三亚 | 文化教育 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 195、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 | 同一控制下企业合并 |
| 196、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 | 同一控制下企业合并 |
| 197、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 | 同一控制下企业合并 |
| 198、北京中粮广场发展有限公司 | 北京 | 北京 | 物业投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 199、西单大悦城有限公司 | 北京 | 北京 | 物业投资及开发 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 200、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 | 同一控制下企业合并 |
| 201、大悦城（天津）有限公司 | 天津 | 天津 | 物业投资及开发 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 202、大悦城（上海）有限责任公司 | 上海 | 上海 | 物业管理 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 203、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 | 同一控制下企业合并 |
| 204、烟台大悦城有限公司 | 烟台 | 烟台 | 物业投资及开发 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 205、四川中国酒城股份有限公司 | 成都 | 成都 | 物业开发 | 0.00 | 69.65 | 同一控制下企业合并 |
| 206、北京昆庭资产管理有限公司 | 北京 | 北京 | 物业投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 207、亨湛有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 208、利沾有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 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 | |
| 209、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 | 同一控制下企业合并 |
| 210、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 | 同一控制下企业合并 |
| 211、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 | 同一控制下企业合并 |
| 212、杭州悦动商业管理有限公司 | 杭州 | 杭州 | 商业品牌管理 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 213、青岛智悦置地有限公司 | 青岛 | 青岛 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 214、西安悦茗房地产开发有限公司 | 西安市 | 西安市 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 215、CEDARSTAR LIMITED | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 216、Joy Valley Ltd | 香港 | 香港 | 投资 | 0.00 | 51.00 | 同一控制下企业合并 |
| 217、武汉大悦城房地产开发有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 218、晓盛有限公司 | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 83.18 | 同一控制下企业合并 |
| 219、沈阳和韬房地产开发有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 220、大悦城商业管理（天津）有限公司 | 天津 | 天津 | 商业品牌管理 | 0.00 | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 221、河南新发展大悦实业有限公司 | 郑州 | 郑州 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 222、重庆金悦汇房地产开发有限责任公司 | 重庆 | 重庆 | 房地产开发 | 0.00 | 50.00 | 设立 |
| 223、郑州市悦铭置业有限公司 | 郑州 | 郑州 | 房地产开发 | 0.00 | 51.00 | 设立 |
| 224、重庆灏悦企业管理有限责任公司 | 重庆 | 重庆 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 225、重庆悦启企业管理有限责任公司 | 重庆 | 重庆 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 226、重庆悦致渝房地产开发有限公司 | 重庆 | 重庆 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 227、成都中粮美悦置业有限公司 | 成都 | 成都 | 房地产开发 | 0.00 | 65.00 | 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 | |
| 228、眉山加悦置业有限公司 | 仁寿 | 仁寿 | 房地产开发 | 0.00 | 56.00 | 设立 |
| 229、大悦城（三亚）投资有限公司 | 三亚 | 三亚 | 商业综合管理 | 0.00 | 100.00 | 设立 |
| 230、苏州工业园区悦金房地产有限公司 | 苏州 | 苏州 | 房地产开发 | 0.00 | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 231、北京稻香四季房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 0.00 | 99.82 | 非同一控制下企业合并 |
| 232、COFCO (BVI) NO.97 LIMITED | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 233、Rosy Commerce Ltd | 香港 | 英属维尔京群岛 | 投资 | 0.00 | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 234、台湾饭店有限公司 | 北京 | 北京 | 酒店经营 | 0.00 | 91.64 | 非同一控制下企业合并 |
| 235、陕西鼎安置业有限公司 | 西安 | 西安 | 房地产开发 | 0.00 | 51.00 | 非同一控制下企业合并 |

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

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

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

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

（2）重要的非全资子公司

| 子公司名称 | 少数股东持 | 本期归属于少数 | 本期向少数股东 | 期末少数股东 |
|---|---|---|---|---|

| | 股比例 | 股东的损益 | 宣告分派的股利 | 权益余额 |
|---|---|---|---|---|
| 深圳市锦峰城房地产开发有限公司 | 49.00% | 148,728,895.69 | 0.00 | 405,409,682.93 |
| 上海悦耀置业发展有限公司 | 50.00% | 332,178,129.81 | 0.00 | 1,471,923,359.38 |

（3）重要的非全资子（孙）公司的主要财务信息

| 子（孙）公司名称 | 期末余额 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 |
| 深圳市锦峰城房地产开发有限公司 | 5,522,807,140.45 | 41,767,304.12 | 5,564,574,444.57 | 1,441,207,744.71 | 3,296,000,000.00 | 4,737,207,744.71 |
| 上海悦耀置业发展有限公司 | 2,403,186,883.07 | 1,218,780,640.10 | 3,621,967,523.17 | 843,965,391.78 | 0.00 | 843,965,391.78 |
| 合计 | 7,925,994,023.52 | 1,260,547,944.22 | 9,186,541,967.74 | 2,285,173,136.49 | 3,296,000,000.00 | 5,581,173,136.49 |

（续）

| 子（孙）公司名称 | 年初余额 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 |
| 深圳市锦峰城房地产开发有限公司 | 5,946,272,617.18 | 3,230,585.47 | 5,949,503,202.65 | 2,678,664,861.34 | 2,747,000,000.00 | 5,425,664,861.34 |
| 上海悦耀置业发展有限公司 | 4,580,189,541.85 | 1,030,266,178.37 | 5,610,455,720.22 | 3,748,014,589.34 | 0.00 | 3,748,014,589.34 |
| 合计 | 10,526,462,159.03 | 1,033,496,763.84 | 11,559,958,922.87 | 6,426,679,450.68 | 2,747,000,000.00 | 9,173,679,450.68 |

（续）

| 子公司名称 | 本期发生额 | | | | 上期发生额 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 |
| 深圳市锦峰城房地产开发有限公司 | 1,736,807,635.18 | 303,528,358.55 | 303,528,358.55 | 73,269,321.91 | 0.00 | -22,134,777.32 | -22,134,777.32 | -435,676,810.72 |
| 上海悦耀置业发展有限公司 | 3,401,162,835.13 | 915,561,000.51 | 915,561,000.51 | -338,137,550.75 | 0.00 | -465,076.18 | -465,076.18 | 2,119,441,060.61 |
| 合计 | 5,137,970,470.31 | 1,219,089,359.06 | 1,219,089,359.06 | -264,868,228.84 | 0.00 | -22,599,853.5 | -22,599,853.5 | 1,683,764,249.89 |

## 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情况

（1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况

本公司持有子公司中粮祥云置业（苏州）有限公司所有者权益份额发生变化，持股比例由 51.00%变为 100%，未影响公司对子公司的控制权。

（2）在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

| 项目 | 中粮祥云置业（苏州）有限公司 |
|---|---|
| 现金 | 502,000,000.00 |
| 非现金资产的公允价值 | 0.00 |
| 购买成本/处置对价合计 | 502,000,000.00 |
| 减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | 380,861,197.47 |
| 差额 | 121,138,802.53 |
| 其中：调整资本公积 | -121,138,802.53 |
| 调整盈余公积 | 0.00 |
| 调整未分配利润 | 0.0 |

## 3. 在合营企业或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

| 合营企业或联营企业名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例（%） | | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 苏州安茂置业有限公司 | 苏州市 | 苏州市 | 房地产开发 | 0.00 | 24.50 | 按权益法核算 |
| Colour Bridge Holding Ltd. | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | 0.00 | 49.50 | 按权益法核算 |
| 北京南悦房地产开发有限公司 | 北京市 | 北京市 | 房地产开发 | 0.00 | 25.00 | 按权益法核算 |
| 上海众承房地产开发有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | 0.00 | 25.00 | 按权益法核算 |
| 上海置悦实业有限公司 | 上海市 | 上海市 | 房地产开发 | 0.00 | 50.00 | 按权益法核算 |
| 北京鹏悦置业有限公司 | 天津市 | 北京市 | 房地产开发 | 0.00 | 34.00 | 按权益法核算 |

（2）重要的合营企业的主要财务信息

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | | | 年初余额/上期发生额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 上海置悦实业有限公司 | 北京鹏悦置业有限公司 | Colour Bridge Holding Ltd | 上海置悦实业有限公司 | 北京鹏悦置业有限公司 | Colour Bridge Holding Ltd |
| 流动资产： | 3,097,519,457.81 | 4,102,026,074.71 | 16,806,035,773.49 | 3,055,996,332.25 | 4,165,157,177.10 | 16,639,926,484.35 |
| 其中：现金和现金等价物 | 64,322,008.57 | 196,421,526.82 | 59,409,334.46 | 714,228,827.67 | 145,791,848.53 | 141,901,719.99 |
| 非流动资产 | 3,732,948.33 | 62,921,825.43 | 7,855,198.15 | 3,108,037.67 | 62,905,819.39 | 371,706.02 |
| 资产合计 | 3,101,252,406.14 | 4,164,947,900.14 | 16,813,890,971.64 | 3,059,104,369.92 | 4,228,062,996.49 | 16,640,298,190.37 |

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | | | 年初余额/上期发生额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 上海置悦实业有限公司 | 北京鹏悦置业有限公司 | Colour Bridge Holding Ltd | 上海置悦实业有限公司 | 北京鹏悦置业有限公司 | Colour Bridge Holding Ltd |
| 流动负债： | 2,479,739,574.14 | 4,430,449,230.29 | 7,548,589,475.84 | 640,786,844.38 | 4,219,562,650.98 | 7,371,822,003.92 |
| 非流动负债 | 377,052,624.23 | 0.00 | 6,528,807.98 | 1,929,326,991.25 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 2,856,792,198.37 | 4,430,449,230.29 | 7,555,118,283.82 | 2,570,113,835.63 | 4,219,562,650.98 | 7,371,822,003.92 |
| 少数股东权益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 归属于母公司股东权益 | 244,460,207.77 | -265,501,330.15 | 9,258,772,687.82 | 488,990,534.29 | 8,500,345.51 | 9,268,476,186.45 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 122,230,103.89 | -90,270,452.25 | 4,583,092,480.47 | 244,495,267.15 | 2,890,117.47 | 4,587,895,712.29 |
| 调整事项 | -27,875,490.60 | 90,270,452.25 | 0.00 | -23,803,017.96 | 0.00 | 0.00 |
| --商誉 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| --内部交易未实现利润 | -27,875,490.60 | 0.00 | 0.00 | -23,803,017.96 | 0.00 | 0.00 |
| --其他 | 0.00 | 90,270,452.25 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 对合营企业权益投资的账面价值 | 94,354,613.29 | 0.00 | 4,583,092,480.47 | 220,692,249.19 | 2,890,117.47 | 4,587,895,712.29 |
| 存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值 | | | | | | |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | —— | 0.00 |
| 财务费用 | -71,403.80 | 0.00 | 142,209.72 | -22,667.91 | —— | 0.00 |
| 所得税费用 | -625,803.66 | 0.00 | -3,175,783.79 | 0.00 | —— | -731,022.43 |
| 净利润 | -244,530,326.52 | -274,001,675.66 | -9,703,498.62 | -478,084.61 | —— | -2,584,868.10 |
| 终止经营的净利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | —— | 0.00 |
| 其他综合收益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | —— | 0.00 |
| 综合收益总额 | -244,530,326.52 | -274,001,675.66 | -9,703,498.62 | -478,084.61 | —— | -2,584,868.10 |
| 本期度收到的来自合营企业的股利 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | —— | 0.00 |

（3）重要联营企业的主要财务信息

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | | | 年初余额/上期发生额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 苏州安茂置业有限公司 | 北京南悦房地产开发有限公司 | 上海众承房地产开发有限公司 | 苏州安茂置业有限公司（注1） | 北京南悦房地产开发有限公司 | 上海众承房地产开发有限公司 |
| 流动资产： | 10,235,172,340.10 | 5,367,848,836.75 | 8,471,582,384.40 | —— | 5,056,383,580.35 | 8,079,048,745.56 |
| 其中：现金和现金等价物 | 763,262,999.52 | 485,568,253.35 | 108,004,022.91 | —— | 344,985,610.81 | 67,189,950.30 |
| 非流动资产 | 14,062,124.47 | 128,506.70 | 78,161.70 | —— | 144,019.93 | 71,430.07 |
| 资产合计 | 10,249,234,464.57 | 5,367,977,343.45 | 8,471,660,546.10 | —— | 5,056,527,600.28 | 8,079,120,175.63 |
| 流动负债： | 3,373,176,534.98 | 3,203,278,210.39 | 4,499,762,828.41 | —— | 2,925,665,871.62 | 4,300,621,042.75 |
| 非流动负债 | 2,094,972,822.48 | 74,812,750.73 | 2,268,800,000.00 | —— | 39,438,599.42 | 2,068,800,000.00 |

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | | | 年初余额/上期发生额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 苏州安茂置业有限公司 | 北京南悦房地产开发有限公司 | 上海众承房地产开发有限公司 | 苏州安茂置业有限公司（注1） | 北京南悦房地产开发有限公司 | 上海众承房地产开发有限公司 |
| 负债合计 | 5,468,149,357.46 | 3,278,090,961.12 | 6,768,562,828.41 | —— | 2,965,104,471.04 | 6,369,421,042.75 |
| 少数股东权益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | —— | 0.00 | 0.00 |
| 归属于母公司股东权益 | 4,781,085,107.11 | 2,089,886,382.33 | 1,703,097,717.69 | —— | 2,091,423,129.24 | 1,709,699,132.88 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 1,171,365,851.24 | 522,471,595.58 | 425,774,429.41 | —— | 522,855,782.30 | 427,424,783.22 |
| 调整事项 | 41,636,890.94 | -23,397,236.63 | -116,274,661.43 | —— | -19,137,600.36 | -37,853,710.93 |
| --商誉 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | —— | 0.00 | 0.00 |
| --内部交易未实现利润 | -12,222,350.68 | -23,397,236.63 | -38,798,787.93 | —— | -19,137,600.36 | -37,853,710.93 |
| --其他 | 53,859,241.62 | 0.00 | -77,475,873.50 | —— | 0.00 | 0.00 |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 1,213,002,742.18 | 499,074,358.95 | 309,499,767.98 | —— | 503,718,181.94 | 389,571,072.29 |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 | | | | | | |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 | 503,654.07 | 0.00 | 0.00 | 1,947,998.94 |
| 财务费用 | -1,484,114.55 | -1,477,972.03 | -923,052.30 | -1,030,155.26 | -293,914.18 | -1,070,605.60 |
| 所得税费用 | 0.00 | 81,883.60 | -2,200,471.73 | 0.00 | 0.00 | -1,285,546.05 |
| 净利润 | -4,360,761.61 | -1,536,746.91 | -6,601,415.19 | 0.00 | -7,758,347.22 | -382,114,226.13 |
| 终止经营的净利润 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他综合收益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 综合收益总额 | -4,360,761.61 | -1,536,746.91 | -6,601,415.19 | 0.00 | -7,758,347.22 | -382,114,226.13 |
| 本期度收到的来自联营企业的股利 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

注 1：本公司本期通过股权收购的方式取得了原合营企业苏州工业园区悦金房地产有限公司的控制权。苏州安茂置业有限公司系苏州工业园区悦金房地产有限公司的联营企业，故自 2019 年 5 月 31 日起，苏州安茂置业有限公司系本公司联营企业。

（4）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | 年初余额/上期发生额 |
|---|---|---|
| **合营企业：** | | |
| 投资账面价值合计 | 2,064,610,916.98 | 3,004,437,516.08 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |

| 项目 | 期末余额/本期发生额 | 年初余额/上期发生额 |
|---|---|---|
| --净利润 | -80,837,494.02 | -83,834,042.44 |
| --其他综合收益 | 0.00 | 0.00 |
| --综合收益总额 | -80,837,494.02 | -83,834,042.44 |
| **联营企业：** | | |
| 投资账面价值合计 | 1,139,324,768.99 | 1,119,235,066.06 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| --净利润 | -87,725,866.65 | -16,846,077.82 |
| --其他综合收益 | 0.00 | 0.00 |
| --综合收益总额 | -87,725,866.65 | -16,846,077.82 |

（5）合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制

本公司本期合营企业或联营企业向公司转移资金能力不存在重大限制。

（6）合营企业或联营企业发生的超额亏损

| 合营企业或联营企业名称 | 累积未确认的以前年度损失 | 本期未确认的损失（或本期分享的净利润） | 本期末累积未确认的损失 |
|---|---|---|---|
| COFCO (BVI) No.97 Limited（注 1） | 130,054,422.26 | -130,054,422.26 | 0.00 |
| FANCY MERIT LTD | 7,742,521.30 | 4,875,677.81 | 12,618,199.11 |

注 1：本公司于 2019 年 1 月 2 日收购了 COFCO (BVI) No.97 Limited 60%股权（详见七、1、非同一控制下企业合并），COFCO (BVI) No.97 Limited 由合营企业（原持股 40%）变为本公司的全资子公司，累积未确认的以前年度损失已经纳入本公司本期合并报表，因此全部转出。

（7）与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

（8）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司本期与合营企业或联营企业无投资相关的或有负债。

## 九、 与金融工具相关风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。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。

**1. 各类风险管理目标和政策**

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

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。

(1) 市场风险

1) 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司的汇率风险主要来自于本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本公司承受外汇风险主要与美元和港币计价的借款有关。除本公司设立在香港特别行政区和境外的子公司使用港币和美元结算外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2019年6月30日，本公司的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下。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。

| 项目 | 期末数 | 年初数 |
|---|---|---|
| 货币资金 | | |
| 其中：港币 | 531,094,375.39 | 140,748,990.04 |
| 美元 | 10,136,932.40 | 15,740,067.40 |
| 其他应收款 | | |
| 其中：港币 | 6,882,354.04 | 0.00 |
| 美元 | 0.00 | 106,830,919.46 |
| 其他非流动资产 | | |
| 其中：美元 | 58,634,925.16 | 58,733,174.03 |
| 短期借款 | | |
| 其中：港币 | 356,000,000.00 | 456,000,000.00 |
| 美元 | 31,927,301.09 | 56,698,764.82 |
| 长期借款 | | |
| 其中：港币 | 3,943,814,951.25 | 2,734,000,000.00 |

| | | |
|---|---|---|
| 美元 | 232,801,241.95 | 334,345,163.84 |
| 应付股利 | | |
| 其中：港币 | 780,243,018.72 | 289,039,211.38 |
| 其他应付款 | | |
| 其中：港币 | 190,456,893.36 | 5,173,008.27 |
| 美元 | 8,255,708.98 | 13,094.59 |
| 其他非流动负债 | | |
| 其中：美元 | 102,333,522.01 | 0.00 |
| 一年内到期的非流动负债 | | |
| 其中：美元 | 802,670,671.45 | 801,667,846.05 |

2）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，在其它变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

| 项目 | 汇率变动 | 2019 年 1-6 月 | |
|---|---|---|---|
| | | 对净利润的影响 | 对股东权益的影响 |
| 美元 | 对人民币升值 5% | -105,404,052.50 | -335,785,554.92 |
| | 对人民币贬值 5% | 105,404,052.50 | 335,785,554.92 |
| 港币 | 对人民币升值 5% | -208,355,960.44 | -208,355,960.44 |
| | 对人民币贬值 5% | 208,355,960.44 | 208,355,960.44 |

3）利率风险

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、21、28、29)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2019年06月30日，本公司的带息债务主要为人民币、美元和港币计价的浮动利率借款合同，金额合计为2,977,438.53万元，及人民币计价的固定利率合同，金额为2,389,909.02万元。

4）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；

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它金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其它变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

| 项目 | 利率变动 | 2019 年 1-6 月 | |
|---|---|---|---|
| | | 对净利润的影响 | 对股东权益的影响 |
| 浮动利率借款 | 增加 0.5% | -118,915,251.48 | -118,915,251.48 |
| 浮动利率借款 | 减少 0.5% | 118,915,251.48 | 118,915,251.48 |

5）价格风险

截至2019年06月30日，本公司以公允价值计量核算的交易性金融资产，因此可能会受到价格波动的影响。

(2)信用风险

截至2019年06月30日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

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

(3)流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司将银行借款作为主要资金来源。2019年6月30日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币494.72亿元。

## 十、 公允价值的披露

### 1. 期末以公允价值计量的资产和负债的金额和公允价值计量层次

| 项目 | 期末公允价值 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | 合计 |

| 项目 | 期末公允价值 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | 合计 |
| 一、持续的公允价值计量 | — | — | — | — |
| （一）交易性金融资产 | | | | |
| 1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 0.00 | 0.00 | 41,984,900.00 | 41,984,900.00 |
| （1）债务工具投资 | 0.00 | 0.00 | 41,984,900.00 | 41,984,900.00 |
| （2）权益工具投资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| （二）其他非流动金融资产 | | | | |
| 1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 0.00 | 0.00 | 85,215,685.72 | 85,215,685.72 |
| （1）债务工具投资 | 0.00 | 0.00 | 38,547,970.00 | 38,547,970.00 |
| （2）权益工具投资 | 0.00 | 0.00 | 46,667,715.72 | 46,667,715.72 |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | 0.00 | 0.00 | 127,200,585.72 | 127,200,585.72 |
| （一）其他非流动负债 | 0.00 | 2,284,551.51 | 344,780,000.00 | 347,064,551.51 |
| 持续以公允价值计量的负债总额 | 0.00 | 2,284,551.51 | 344,780,000.00 | 347,064,551.51 |

**2. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

其他非流动负债为本公司与金融机构签订的财资利率掉期合约，本公司使用金融机构提供的报价作为估值依据。

**3. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

持续第三层次公允价值计量的可供出售金融资产主要为本公司持有的未上市股权投资。本公司采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了上市公司比较法的估值技术，参考类似证券的股票价格并考虑流动性折扣。

## 十一、 关联方及关联交易

### （一）关联方关系

#### 1. 控股股东及最终控制方

| 控股股东及最终控制方名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本（万元） | 对本公司的持股比例(%) | 对本公司的表决权比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 中粮集团有限公司 | 北京 | 粮油进出口 | 197,776.80 | 75.64 | 75.64 |

注：本公司母公司为明毅有限公司，控股股东是中粮集团，截至2019年6月30日，中粮集团直接持有本公司21.84%股权，通过明毅有限公司间接持有53.80%股权，合计持有本公司75.64% 股权。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. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

#### 3. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、3.（1）重要的合营企业或联营企业”相关内容。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

| 其他关联方名称 | 与本公司关系 |
|---|---|
| 南京雍祥房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 南京粮荣信房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 杭州良悦置业有限公司 | 子公司之合营企业 |
| 中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 成都德康宏明工程项目管理有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 深圳中益长昌投资有限公司 | 子公司之合营企业 |
| 佛山市鹏悦置业有限公司 | 子公司之合营企业 |
| 北京鹏悦置业有限公司 | 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 |
| 成都沅锦悦蓉置业有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 广州市鹏万房地产有限公司 | 子公司之合营企业 |
| 北京中粮万科置业有限公司 | 子公司之合营企业 |
| 北京悦恒置业有限公司 | 子公司之合营企业 |
| 北京恒合悦兴置业有限公司 | 子公司之合营企业 |

| 其他关联方名称 | 与本公司关系 |
|---|---|
| 北京星华智本投资有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 北京南悦房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 北京辉拓置业有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 北京正德瑞祥房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 苏州市相之悦房地产开发有限公司 | 子公司之合营企业 |
| 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 天津润粮置业有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 武汉裕滕房地产开发有限公司 | 子公司之合营企业 |
| 广州安合房地产开发有限公司 | 子公司之合营企业 |
| 重庆悦凯房地产开发有限公司 | 子公司之合营企业 |
| 昆明螺蛳湾国悦置地有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 北京新润致远房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 苏州金悦璨房地产开发有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 苏州安茂置业有限公司 | 子公司之联营企业 |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 子公司之合营企业 |
| FANCY MERIT LTD | 子公司之联营企业 |

### 4. 其他关联方

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司关系 |
|---|---|
| 上海万科投资管理有限公司 | 子公司之其他股东 |
| 天津泰达城市轨道建设开发有限公司 | 子公司之其他股东 |
| 深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙） | 子公司之其他股东 |
| 深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙） | 子公司之其他股东 |
| 上海景时南科投资中心（有限合伙） | 子公司之其他股东 |
| 北京万科企业有限公司 | 子公司之其他股东 |
| 中英人寿保险有限公司广东分公司 | 同受中粮集团控制 |
| 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 |
| 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 |
| 裕传有限公司 | 同受中粮集团控制 |

| | |
|---|---|
| 中粮生物化学（安徽）股份有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 华夏粮油票证研究利用开发中心 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮酒业有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 上海景时宾华投资中心 | 子公司之其他股东 |
| 上海梁悦实业有限公司 | 子公司合营企业之子公司 |
| 中粮阳光企业管理（北京）有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮阳光企业管理有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中英人寿保险有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮海优（北京）有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮（北京）农业生态谷发展有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮电子商务投资有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮可口可乐供应链（天津）有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮贸易有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮生化能源（肇东）有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中铁房地产集团华东有限公司 | 子公司之其他股东 |
| 中粮世通供应链（中国）投资有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮屯河番茄有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮信托有限责任公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮名庄荟国际酒业有限公司 | 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 |
| 广州越伟房产发展有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 德鸿物业发展（深圳）有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 上海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 |
| 深圳前海中粮发展有限公司 | 同受中粮集团控制 |

| | |
|---|---|
| 共青城盛恩投资管理合伙企业 | 子公司之其他股东最终控制方控制的子公司 |
| 南京三金房地产开发有限公司 | 子公司之其他股东 |
| 深圳市锦年基础工程有限公司 | 子公司之其他股东 |
| 中茶生活（北京）茶业有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮进口食品(上海)有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮生化能源（榆树）有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 厦门益悦置业有限公司 | 子公司之其他股东 |
| 南京翔洲房地产开发有限公司 | 子公司之其他股东 |
| 中粮鹏利置业（重庆）有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙） | 子公司之其他股东 |
| 中国山货花卉进出口公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮期货有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮生化服务管理有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 上海万科企业有限公司 | 子公司之其他股东控制的企业 |
| 南京正麟置业发展有限公司 | 子公司之其他股东 |
| 天津市中辰朝华置业有限公司 | 合营公司之控股公司 |
| 中粮国际（北京）有限公司辽宁分公司 | 同受中粮集团控制 |
| 北京乐优富拓投资有限公司 | 子公司之联营企业的其他股东 |
| 上海浦汇置业有限公司 | 其他股东关联公司 |
| 武汉万科祥盈管理服务有限公司 | 其他股东关联公司 |
| 杭州旭辉置业有限公司 | 子公司股东之同系子公司 |
| 佛山市淦盈置业有限公司 | 子公司合营企业之子公司 |
| CPMC Holdings Limited | 同受中粮集团控制 |
| China Food Limited | 同受中粮集团控制 |
| COFCO Meat Holdings Limited | 同受中粮集团控制 |
| Reco Hangzhou Privite Limited | 子公司之其他股东 |
| Reco Joycity Private Limited | 子公司之其他股东 |
| 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 |
| 凯莱国际酒店管理（北京）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 |
| 肯考帝亚农产品贸易（上海）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 |

| | |
|---|---|
| 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 子公司之其他股东 |
| 上海中土畜浦东进出口有限公司 | 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 |
| 香港三利（控股）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 |
| 中国食品贸易有限公司 | 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 |
| 中粮海南投资发展有限公司 | 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 |
| 中粮期货（国际）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 |
| 中粮我买网投资有限公司 | 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 |
| 中粮资本投资有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| China Agri-Ind | 同受中粮集团控制 |
| China Food Trading Ltd | 同受中粮集团控制 |
| China Mengniu Dairy Ltd | 同受中粮集团控制 |
| COFCO Capital（HK）CO. LTD | 同受中粮集团控制 |
| COFCO Finance Limited | 同受中粮集团控制 |
| COFCO Meat Products（HK）Ltd | 同受中粮集团控制 |
| COFCO Trading（HK）LTD | 同受中粮集团控制 |
| Fancy Rise Investment Limited | 同受中粮集团控制 |
| Gloria Int'l Hotels Ltd. | 同受中粮集团控制 |
| 成都蜀山投资有限公司 | 子公司联营企业之子公司 |
| 成都兴洲数字电视传播有限公司 | 子公司联营企业之子公司 |
| 海南中粮可口可乐饮料有限公司三亚分公司 | 同受中粮集团控制 |
| 杭州盛飞商务信息咨询有限公司 | 子公司之其他股东 |
| 宁波悦融新置业有限公司 | 子公司联营企业之子公司 |
| 青岛东耀房地产开发有限公司 | 子公司联营企业之子公司 |

| | |
|---|---|
| 厦门市悦鹏置业有限公司 | 子公司合营企业之子公司 |
| 上海景时成攀投资中心（有限合伙） | 子公司之其他股东 |
| 上海景时股权投资基金管理有限公司 | 子公司之其他股东的母公司 |
| 深圳瑞诚嘉益投资合伙企业（有限合伙） | 子公司之其他股东 |
| 沈阳凯莱大酒店 | 同受中粮集团控制 |
| Chinatex (H.K.) Holding Limited | 同受中粮集团控制 |
| 中粮发展有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮国际（北京）有限公司天津分公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮集团（香港）有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮进口食品（上海）有限公司北京分公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮可口可乐饮料（北京）有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮可口可乐饮料有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮油脂（海南）有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 中粮智慧农场 | 同受中粮集团控制 |
| 中土畜三利实业发展有限公司 | 同受中粮集团控制 |
| 众智汇能投资管理有限公司 | 子公司之其他股东 |
| 重庆市金科宸居置业有限公司 | 子公司之其他股东 |

## （二）关联交易

### 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

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|---|
| COFCO (HK) Ltd | 接受劳务 | 0.00 | 12,045.41 |
| 北京中粮龙泉山庄有限公司 | 接受劳务 | 620,903.11 | 60,600.00 |
| 中粮（北京）农业生态谷发展有限公司 | 接受劳务 | 0.00 | 57,000.00 |
| COFCO Finance Limited | 接受劳务 | 0.00 | 2,010.60 |
| 凯莱国际酒店管理（北京）有限公司 | 接受劳务 | 1,733,747.52 | 1,549,840.51 |
| 中英人寿保险有限公司 | 接受劳务 | 5,989,505.32 | 8,317,118.09 |
| 华夏粮油票证研究利用开发中心 | 接受劳务 | 526,597.00 | 348,886.00 |
| 中粮阳光企业管理（北京）有限公司 | 接受劳务 | 2,568,264.15 | 1,261,713.63 |
| 北京可口可乐饮料有限公司 | 采购商品 | 26,685.95 | 1,190.00 |
| 北京可口可乐饮料有限公司 | 接受劳务 | 38,206.00 | 0.00 |
| 华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司 | 采购商品 | 0.00 | 2,000.00 |
| 中粮海优（北京）有限公司 | 采购商品 | 97,000.00 | 138,665.00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 华夏粮油票证研究利用开发中心 | 采购商品 | 0.00 | 232,962.00 |
| 北京中粮龙泉山庄有限公司 | 采购商品 | 0.00 | 26,320.00 |
| 台湾饭店有限公司北京华尔道夫分公司 | 采购商品 | 0.00 | 2,078.00 |
| 杭州良悦置业有限公司 | 接受劳务 | 309,773.99 | 0.00 |
| 德鸿物业发展（深圳）有限公司 | 接受劳务 | 45,604.36 | 0.00 |
| 上海中土畜浦东进出口有限公司 | 接受劳务 | 188.00 | 0.00 |
| 中土畜三利实业发展有限公司 | 接受劳务 | 0.00 | 19,384.80 |
| 中粮集团有限公司 | 接受劳务 | 13,523.72 | 0.00 |
| 中粮可口可乐饮料有限公司 | 接受劳务 | 23,442.18 | 0.00 |
| 中粮阳光企业管理（北京）有限公司 | 采购商品 | 0.00 | 1,217,898.00 |
| **合计** | | 11,993,441.30 | 13,249,712.04 |

（2）销售商品/提供劳务

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|---|
| 苏州苏源房地产开发有限公司 | 物业管理 | 492,603.64 | 56,575.00 |
| 深圳市明诚金融服务有限公司 | 物业管理 | 27,420.11 | 26,383.70 |
| 中国山货花卉进出口公司 | 物业管理 | 134,079.33 | 104,078.26 |
| 中粮（北京）农业生态谷发展有限公司 | 物业管理 | 0.00 | 2,205.82 |
| 中粮电子商务投资有限公司 | 物业管理 | 483,699.12 | 586,890.31 |
| 中粮海优（北京）有限公司 | 物业管理 | 549,755.69 | 952,792.52 |
| 中粮可口可乐供应链（天津）有限公司 | 物业管理 | 515,227.42 | 713,767.24 |
| 中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司 | 物业管理 | 118,800.00 | 161,928.00 |
| 中粮贸易有限公司 | 物业管理 | 3,462,442.79 | 3,281,891.29 |
| 中粮生化能源（肇东）有限公司 | 物业管理 | 195,086.81 | 456,811.29 |
| 中粮世通供应链（中国）投资有限公司 | 物业管理 | 16,645.28 | 18,739.53 |
| 中粮屯河番茄有限公司 | 物业管理 | 0.00 | 69,096.54 |
| 中粮信托有限责任公司 | 物业管理 | 979,733.38 | 1,085,116.43 |
| 中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司 | 物业管理 | 16,107.22 | 53,372.40 |
| 广州越伟房产发展有限公司 | 物业管理 | 120,400.55 | 353,653.26 |
| 中粮进口食品（上海）有限公司北京分公司 | 物业管理 | 9,000.00 | 10,388.00 |
| 中粮生化服务管理有限公司 | 物业管理 | 0.00 | 22,223.01 |
| 中粮生化能源（榆树）有限公司 | 物业管理 | 172,118.81 | 210,335.01 |
| 中粮生物化学（安徽）股份有限公司 | 物业管理 | 29,700.00 | 74,693.01 |
| 中粮资本投资有限公司 | 物业管理 | 14,850.00 | 22,491.00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 苏州市相之悦房地产开发有限公司 | 物业管理 | 0.00 | 18,675.47 |
| 肯考帝亚农产品贸易（上海）有限公司 | 物业管理 | 110,715.41 | 83,251.08 |
| 中粮山萃天然食品（北京）有限公司 | 提供劳务 | 0.00 | 89,496.00 |
| 中国茶叶股份有限公司 | 提供劳务 | 0.00 | 21,467.60 |
| 中粮屯河糖业股份有限公司 | 提供劳务 | 0.00 | 65,142.00 |
| 中粮世通供应链物流（中国）有限公司 | 提供劳务 | 0.00 | 15,642.00 |
| 成都蜀山投资有限公司 | 物业管理 | 133,018.85 | 0.00 |
| 中茶生活（北京）茶业有限公司 | 物业管理 | 16,676.15 | 0.00 |
| 华夏粮油票证研究利用开发中心 | 物业管理 | 177,185.85 | 0.00 |
| 合计 | | 7,775,266.41 | 8,557,105.77 |

（3）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

1）受托管理/承包情况

| 委托方名称 | 受托方名称 | 受托资产类型 | 受托起始日 | 受托终止日 | 托管收益定价依据 | 本期确认的托管收益 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 中粮集团（深圳）有限公司 | 大悦城控股集团股份有限公司 | 经营管理 | 2016-7-1 | 2019-7-1 | 双方约定 | 235,849.06 |
| 苏州苏源房地产开发有限公司 | 大悦城控股集团股份有限公司 | 经营管理 | 2016-7-1 | 2019-7-1 | 双方约定 | 235,849.06 |

2. 关联租赁情况

（1）出租情况

| 出租方名称 | 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收益 | 上期确认的租赁收益 |
|---|---|---|---|---|
| 中粮地产投资（北京）有限公司 | 中粮海优（北京）有限公司 | 商铺 | 7,614.84 | 48,582.40 |
| 成都硕泰丽都地产开发有限公司 | 中粮酒业有限公司 | 商铺 | 0.00 | 36,437.15 |
| 中粮地产投资（北京）有限公司 | 中粮名庄荟国际酒业有限公司 | 商铺 | 75,687.55 | 37,945.46 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 深圳前海中粮发展有限公司 | 写字楼 | 0.00 | 161,542.86 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中粮信托有限责任公司 | 写字楼 | 136,022.86 | 136,022.87 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 深圳市明诚金融服务有限公司 | 写字楼 | 0.00 | 131,434.79 |
| Bapton Company Limited | China Agri-Ind | 写字楼 | 1,853,023.67 | 1,769,324.83 |
| Bapton Company Limited | China Food Ltd | 写字楼 | 526,758.00 | 419,750.00 |
| Bapton Company Limited | China Foods Trading Ltd | 写字楼 | 822,683.97 | 791,138.42 |

| 出租方名称 | 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收益 | 上期确认的租赁收益 |
|---|---|---|---|---|
| Bapton Company Limited | China Mengniu Dairy Ltd | 写字楼 | 938,120.88 | 942,999.60 |
| Bapton Company Limited | Chinatex (H.K.) Holding Ltd | 写字楼 | 417,288.73 | 0.00 |
| Bapton Company Limited | COFCO (HK) Ltd | 写字楼 | 1,859,058.56 | 1,777,681.21 |
| Bapton Company Limited | COFCO Capital (HK) CO. LTD | 写字楼 | 769,466.49 | 613,151.49 |
| Bapton Company Limited | COFCO Finance Limited | 写字楼 | 494,259.14 | 393,853.10 |
| Bapton Company Limited | COFCO Meat Products (HK) Ltd | 写字楼 | 210,703.20 | 0.00 |
| Bapton Company Limited | COFCO Meat Holdings Limited | 写字楼 | 0.00 | 167,900.00 |
| Bapton Company Limited | COFCO Trading (HK) LTD | 写字楼 | 875,056.71 | 837,810.25 |
| Bapton Company Limited | CPMC Holdings Limited | 写字楼 | 474,082.20 | 377,775.00 |
| Bapton Company Limited | Gloria Int'l Hotels Ltd. | 写字楼 | 494,259.14 | 315,082.48 |
| Bapton Company Limited | Sunry (Holdings) HK Ltd | 写字楼 | 452,729.54 | 432,912.02 |
| Bapton Company Limited | 中粮期货（国际）有限公司 | 写字楼 | 838,434.19 | 716,415.03 |
| 上海新兰房地产开发有限公司 | 上海中土畜浦东进出口有限公司 | 写字楼 | 748,188.00 | 716,419.70 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 华夏粮油票证研究利用开发中心 | 写字楼 | 232,136.00 | 348,204.00 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 肯考帝亚农产品贸易（上海）有限公司 | 写字楼 | 0.00 | 949,664.82 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中茶生活（北京）茶业有限公司 | 写字楼 | 0.00 | 214,676.00 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮海优（北京）有限公司 | 写字楼 | 2,599,274.20 | 3,040,821.80 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮集团有限公司 | 写字楼 | 2,400.00 | 24,000.00 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮进口食品（上海）有限公司北京分公司 | 写字楼 | 0.00 | 54,000.00 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮可口可乐供应链（天津）有限公司 | 写字楼 | 5,606,269.74 | 5,332,793.14 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司 | 写字楼 | 1,405,714.26 | 1,337,142.86 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮贸易有限公司 | 写字楼 | 29,685,175.86 | 28,826,754.63 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮期货有限公司 | 写字楼 | 0.00 | 91,350.00 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮山萃天然食品（北京）有限公司 | 写字楼 | 934,200.00 | 813,600.00 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮生化服务管理有限公司 | 写字楼 | 0.00 | 202,857.14 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮生化能源（榆树）有限公司 | 写字楼 | 0.00 | 1,800,190.46 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮生化能源（肇东）有限公司 | 写字楼 | 0.00 | 1,879,733.32 |

| 出租方名称 | 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收益 | 上期确认的租赁收益 |
|---|---|---|---|---|
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮生物化学（安徽）股份有限公司 | 写字楼 | 311,428.56 | 402,857.14 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮世通供应链（中国）投资有限公司 | 写字楼 | 156,420.00 | 156,420.00 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮屯河番茄有限公司 | 写字楼 | 0.00 | 509,950.00 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮我买网投资有限公司 | 写字楼 | 4,657,215.81 | 4,460,157.76 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮信托有限责任公司 | 写字楼 | 8,699,901.42 | 8,093,502.84 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司 | 写字楼 | 146,940.00 | 146,940.00 |
| 北京中粮广场发展有限公司 | 中粮资本投资有限公司 | 写字楼 | 0.00 | 141,428.58 |

（2）承租情况

| 出租方名称 | 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁费 | 上期确认的租赁费 |
|---|---|---|---|---|
| 中粮集团有限公司 | 大悦城控股集团股份有限公司 | 写字楼 | 6,104,502.90 | 6,104,502.90 |
| 中粮集团有限公司 | 大悦城商业管理（北京）有限公司 | 写字楼 | 6,044,544.00 | 6,044,544.00 |

3. 关联担保情况

| 担保方名称 | 被担保方名称 | 担保金额（万元） | 起始日 | 到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|---|
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 北京恒合悦兴置业有限公司 | 49,000.00 | 2018-12-20 | 2023-12-11 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 北京正德兴合房地产开发有限公司 | 150,000.00 | 2018-1-31 | 2021-1-30 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 成都鹏鼎置业有限责任公司 | 20,000.00 | 2019-5-7 | 2022-4-27 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 成都鹏鼎置业有限责任公司 | 60,000.00 | 2018-6-29 | 2021-6-28 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 成都怡悦置业有限公司 | 42,000.00 | 2016-12-14 | 2019-5-5 | 是 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 成都中金澍茂置业有限公司 | 60,000.00 | 2018-11-12 | 2025-11-11 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 成都中金澍茂置业有限公司 | 100,000.00 | 2018-9-29 | 2025-9-25 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 佛山市淦盈置业有限公司 | 30,000.00 | 2018-12-18 | 2023-12-7 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 佛山市新纪元置业有限公司 | 60,000.00 | 2019-5-21 | 2037-5-16 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 杭州良悦置业有限公司 | 80,000.00 | 2018-7-11 | 2022-7-10 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 南京嘉阳房地产开发有限公司 | 36,000.00 | 2018-8-15 | 2023-7-30 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 南京三金祥云置业有限公司 | 21,000.00 | 2018-11-1 | 2023-5-13 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 南京雍祥房地产开发有限公司 | 24,500.00 | 2018-7-27 | 2022-7-26 | 否 |

| 担保方名称 | 被担保方名称 | 担保金额（万元） | 起始日 | 到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|---|
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 上海悦鹏置业发展有限公司 | 80,000.00 | 2018-6-21 | 2019-6-27 | 是 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 沈阳和嘉投资有限公司 | 60,000.00 | 2018-11-20 | 2024-11-19 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 沈阳和坤房地产开发有限公司 | 80,000.00 | 2019-6-21 | —— | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 天津市北源置业有限公司 | 150,000.00 | 2019-6-27 | 2024-6-27 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中粮地产（北京）有限公司 | 120,000.00 | 2018-3-14 | 2020-3-16 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中粮地产（北京）有限公司 | 130,000.00 | 2018-11-13 | 2022-11-12 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中粮地产（北京）有限公司 | 150,000.00 | 2018-10-16 | 2022-10-15 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中粮地产（北京）有限公司 | 180,000.00 | 2018-4-23 | 2021-4-22 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中粮地产发展（深圳）有限公司 | 130,000.00 | 2018-10-31 | 2025-10-30 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中粮地产发展（深圳）有限公司 | 160,000.00 | 2019-6-28 | 2025-04-30 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中粮地产发展（深圳）有限公司 | 229,500.00 | 2018-3-29 | 2026-3-28 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中粮地产发展（深圳）有限公司 | 229,500.00 | 2019-5-24 | 2027-5-30 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中粮祥云置业（苏州）有限公司 | 100,000.00 | 2018-5-2 | 2020-5-1 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中粮祥云置业南京有限公司 | 60,000.00 | 2018-6-27 | 2025-6-26 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中粮祥云置业南京有限公司 | 63,120.00 | 2018-1-2 | 2020-1-1 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中耀房地产开发（沈阳）有限公司 | 32,500.00 | 2017-4-20 | 2021-4-20 | 是 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 中耀房地产开发（沈阳）有限公司 | 35,750.00 | 2018-1-30 | 2020-1-28 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 重庆华悦锦合实业有限公司 | 50,000.00 | 2018-6-28 | 2023-6-27 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司 | 重庆悦凯房地产开发有限公司 | 21,000.00 | 2019-6-4 | 2025-5 | 否 |
| 杭州鸿悦置业有限公司 | 杭州旭悦置业有限公司 | 110,000.00 | 2018-10-12 | 2020-10-11 | 否 |
| 中粮地产（北京）有限公司 | 北京恒合悦兴置业有限公司 | 19,600.00 | 2018-12-28 | 2023-12-11 | 否 |
| 中粮地产（北京）有限公司 | 北京恒合悦兴置业有限公司 | 34,300.00 | 2018-9-7 | 2022-9-6 | 否 |
| 中粮地产（深圳）实业有限公司 | 深圳市锦峰城房地产开发有限公司 | 140,000.00 | 2017-12-9 | 2025-9-24 | 否 |
| 中粮地产（天津）有限公司 | 天津粮滨投资有限公司 | 14,434.18 | 2018-12-17 | 2021-6-16 | 否 |
| 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 | 2017-8-23 | 2025-8-18 | 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 | 2024-3-9 | 否 |
| 大悦城控股集团股份有限公司、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 | 深圳市锦峰城房地产开发有限公司 | 101,000.00 | 2017-8-9 | 2022-2-17 | 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 | 2023-12-27 | 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 | 50,000.00 | 2016-6-8 | 2019-6-7 | 是 |
| 中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 | 中粮地产（深圳）实业有限公司 | 62,000.00 | 2016-8-30 | 2023-8-29 | 否 |

| 担保方名称 | 被担保方名称 | 担保金额（万元） | 起始日 | 到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 2019-6-25 | 是 |
| 中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 | 中粮地产（深圳）实业有限公司 | 150,000.00 | 2016-9-30 | 2023-9-30 | 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 | 2023-3-15 | 否 |
| 中粮地产南京有限公司 | 南京卓泓晟房地产开发有限公司 | 31,490.00 | 2018-5-28 | 2019-4-4 | 是 |
| 中粮地产南京有限公司 | 南京卓泓晟房地产开发有限公司 | 28,500.00 | 2019-4-26 | 2024-4-4 | 否 |
| 大悦城商业管理（北京）有限公司 | 昆明螺蛳湾国悦置地有限公司 | 60,000.00 | 2019-6-28 | 2022-6-20 | 否 |
| 锦星有限公司、熙安有限公司 | 立运有限公司 | 97,994.12 | 2017-7-20 | 2022-6-17 | 否 |
| 大悦城地产有限公司 （注 1） | 倍隆有限公司 | 513,152.00 | 2014-11-18 | 2019-11-18 | 否 |
| 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 |
| 中粮置地管理有限公司 | 沈阳大悦城发展有限公司 | 35,000.00 | 2016-12-8 | 2028-12-4 | 否 |
| 中粮置地管理有限公司 | 沈阳大悦城发展有限公司 | 60,000.00 | 2015-2-12 | 2032-2-10 | 否 |
| 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 |
| 大悦城地产有限公司 | 立运有限公司 | 105,559.20 | 2019-3-25 | 2021-3-24 | 否 |

注 1：该笔担保为大悦城地产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 513,152.00 万元）提供的无条件及不可撤回担保，并由同受中粮集团控制的中粮集团（香港）有限公司将签署之维好协议及承诺契据提供支持。

4. 关联方资金拆借

| 关联方名称 | 拆入/拆出 | 拆借金额（万元） | 起始日 | 到期日 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 资金拆入： | | | | | |
| 北京中粮万科置业有限公司 | 拆入 | 5,000.00 | 2018-8-28 | 2019-8-27 | |
| 北京中粮万科置业有限公司 | 拆入 | 6,000.00 | 2017-4-9 | 2019-12-31 | |
| 北京中粮万科置业有限公司 | 拆入 | 9,000.00 | 2017-7-29 | 2019-7-28 | |
| 成都兴洲数字电视传播有限公司 | 拆入 | 5,460.00 | 2019-3-29 | 2019-12-31 | |
| 成都兴洲数字电视传播有限公司 | 拆入 | 8,400.00 | 2019-3-28 | 2019-12-31 | |
| 成都沅锦悦蓉置业有限公司 | 拆入 | 11,817.50 | 2018-2-13 | 2020-2-12 | |
| 共青城盛恩投资管理合伙企业 | 拆入 | 41,863.82 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 广州市鹏万房地产有限公司 | 拆入 | 20,075.34 | —— | —— | |
| 杭州良悦置业有限公司 | 拆入 | 5,780.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 杭州良悦置业有限公司 | 拆入 | 10,000.00 | 2019-4-22 | 2019-12-31 | |

| 关联方名称 | 拆入/拆出 | 拆借金额（万元） | 起始日 | 到期日 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 杭州良悦置业有限公司 | 拆入 | 10,000.00 | 2019-5-15 | 2019-12-31 | |
| 杭州良悦置业有限公司 | 拆入 | 14,220.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 杭州良悦置业有限公司 | 拆入 | 20,000.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 杭州良悦置业有限公司 | 拆入 | 20,000.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 杭州良悦置业有限公司 | 拆入 | 20,000.00 | 2019-4-4 | 2019-12-31 | |
| 杭州旭辉置业有限公司 | 拆入 | 500.00 | 2018-9-30 | 2019-9-29 | |
| 杭州旭辉置业有限公司 | 拆入 | 786.18 | 2018-7-4 | 2019-7-4 | |
| 辽宁保利实业有限公司 | 拆入 | 22,760.65 | 2017-12-26 | —— | |
| 南京三金房地产开发有限公司 | 拆入 | 500.00 | 2018-9-18 | 2019-12-31 | |
| 南京三金房地产开发有限公司 | 拆入 | 3,001.40 | 2017-6-22 | 2019-12-31 | |
| 南京三金房地产开发有限公司 | 拆入 | 15,500.00 | 2017-12-20 | 2019-12-31 | |
| 南京翔洲房地产开发有限公司 | 拆入 | 100.00 | 2018-7-26 | 2019-7-25 | |
| 南京翔洲房地产开发有限公司 | 拆入 | 600.00 | 2018-7-3 | 2019-7-2 | |
| 南京翔洲房地产开发有限公司 | 拆入 | 12,000.00 | 2018-3-9 | 2019-6-30 | |
| 南京正麟置业发展有限公司 | 拆入 | 11,880.00 | 2019-4-4 | 2019-5-9 | |
| 南京正麟置业发展有限公司 | 拆入 | 12,060.00 | 2019-1-1 | 2019-4-28 | |
| 厦门益悦置业有限公司 | 拆入 | 25,400.00 | 2019-1-1 | 2019-6-30 | |
| 深圳市锦年基础工程有限公司 | 拆入 | 5,124.87 | 2019-4-4 | 2019-5-9 | |
| 深圳市锦年基础工程有限公司 | 拆入 | 5,202.52 | 2019-1-1 | 2019-4-28 | |
| 深圳昱行投资合伙企业（有限合伙） | 拆入 | 5,000.00 | 2018-8-14 | 2019-2-14 | |
| 裕传有限公司 | 拆入 | 38,396.38 | 2019-1-12 | 2020-1-11 | |
| 中建投信托股份有限公司 | 拆入 | 15,000.00 | 2018-5-3 | 2019-5-20 | |
| 中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 10,000.00 | 2018-5-8 | 2019-5-8 | |
| 中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 47,500.00 | 2018-8-8 | 2019-8-8 | |
| 中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 55,000.00 | 2018-10-22 | 2019-10-22 | |
| 中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 60,000.00 | 2018-8-10 | 2019-8-10 | |
| 中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 60,000.00 | 2018-10-19 | 2019-10-19 | |
| 中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 100,000.00 | 2019-1-3 | 2020-1-3 | |
| 中粮置地管理有限公司 | 拆入 | 25,000.00 | 2019-1-30 | 2020-1-30 | |
| 中粮置地管理有限公司 | 拆入 | 30,000.00 | 2018-1-30 | 2019-12-31 | |
| 中铁房地产集团华东有限公司 | 拆入 | 640.00 | 2018-6-15 | 2021-6-14 | |

| 关联方名称 | 拆入/拆出 | 拆借金额（万元） | 起始日 | 到期日 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 中铁房地产集团华东有限公司 | 拆入 | 3,891.54 | 2018-4-27 | 2021-4-26 | |
| 中铁房地产集团华东有限公司 | 拆入 | 4,090.00 | 2018-7-16 | 2021-7-15 | |
| 中铁房地产集团华东有限公司 | 拆入 | 11,672.15 | 2018-10-22 | 2021-10-21 | |
| 中铁房地产集团华东有限公司 | 拆入 | 23,873.87 | 2018-2-9 | 2021-2-8 | |
| 重庆市金科宸居置业有限公司 | 拆入 | 25,054.97 | 2019-6-19 | —— | |
| Reco Hangzhou Privite Limited | 拆入 | 111,642.64 | 2016-5-11 | —— | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 1,342.86 | 2018-8-28 | 2022-8-28 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 324.27 | 2017-9-27 | 2022-8-28 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 1,244.26 | 2017-12-1 | 2022-8-28 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 3,091.23 | 2017-12-18 | 2022-8-28 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 1,768.58 | 2018-1-23 | 2022-8-28 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 3,116.63 | 2018-2-8 | 2022-8-28 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 809.40 | 2018-3-2 | 2022-8-28 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 2,341.45 | 2018-4-13 | 2022-8-28 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 1,288.53 | 2018-4-24 | 2022-8-28 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 917.08 | 2019-1-23 | 2022-8-28 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 19,550.00 | 2014-10-23 | 2019-10-23 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 19,550.00 | 2014-10-21 | 2019-10-23 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 200.00 | 2016-12-8 | 2019-6-8 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 35,000.00 | 2016-12-8 | 2021-12-8 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 50.00 | 2017-1-17 | 2019-1-17 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 50.00 | 2017-12-20 | 2019-6-20 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 50.00 | 2018-8-8 | 2019-2-8 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 4,800.00 | 2017-1-17 | 2022-1-17 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 2,850.00 | 2017-12-20 | 2022-12-20 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 4,950.00 | 2018-8-8 | 2023-8-8 | |
| 中粮财务有限责任公司 | 拆入 | 25,000.00 | 2019-3-4 | 2034-3-4 | |
| 鹏利国际集团有限公司 | 拆入 | 15,705.19 | 2017-12-21 | 2020-12-20 | |
| 鹏利国际集团有限公司 | 拆入 | 5,432.69 | 2017-1-20 | 2019-3-19 | |
| 众智汇能投资管理有限公司 | 拆入 | 2,091.71 | 2018-7-18 | 2019-1-21 | |
| 众智汇能投资管理有限公司 | 拆入 | 65,209.51 | 2018-7-18 | —— | |

| 关联方名称 | 拆入/拆出 | 拆借金额（万元） | 起始日 | 到期日 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 资金拆出： | | | | | |
| 北京恒合悦兴置业有限公司 | 拆出 | 490.00 | 2018-3-7 | 2021-3-6 | |
| 北京恒合悦兴置业有限公司 | 拆出 | 980.00 | 2017-8-8 | 2020-8-7 | |
| 北京恒合悦兴置业有限公司 | 拆出 | 8,820.00 | 2017-5-11 | 2020-5-10 | |
| 北京恒合悦兴置业有限公司 | 拆出 | 9,310.00 | 2018-3-15 | 2021-3-14 | |
| 北京恒合悦兴置业有限公司 | 拆出 | 55,412.00 | 2017-1-9 | 2020-1-8 | |
| 北京恒合悦兴置业有限公司 | 拆出 | 81,500.00 | 2017-7-5 | 2019-11-14 | |
| 北京恒合悦兴置业有限公司 | 拆出 | 83,000.00 | 2017-9-14 | 2019-12-20 | |
| 北京辉拓置业有限公司 | 拆出 | 1,665.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 北京辉拓置业有限公司 | 拆出 | 13,002.14 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 北京南悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 77.68 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 北京南悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 1,250.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 北京南悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 5,556.36 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 北京南悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 14,568.64 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 北京南悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 28,964.38 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 北京万科企业有限公司 | 拆出 | 1,000.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 北京万科企业有限公司 | 拆出 | 2,500.00 | 2019-1-1 | 2019-6-30 | |
| 北京万科企业有限公司 | 拆出 | 6,700.00 | 2019-1-1 | 2019-1-1 | |
| 北京万科企业有限公司 | 拆出 | 15,000.00 | 2019-1-1 | 2019-1-1 | |
| 北京万科企业有限公司 | 拆出 | 20,000.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 北京万科企业有限公司 | 拆出 | 25,000.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 拆出 | 197.39 | 2018-5-9 | 2019-12-31 | |
| 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 拆出 | 239.03 | 2018-6-19 | 2019-12-31 | |
| 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 拆出 | 600.00 | 2018-10-19 | 2019-12-31 | |
| 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 拆出 | 1,099.20 | 2018-9-19 | 2019-12-31 | |
| 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 拆出 | 3,181.61 | 2018-5-9 | 2019-12-31 | |
| 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 拆出 | 3,569.24 | 2018-11-2 | 2019-12-31 | |
| 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 拆出 | 20,363.00 | 2018-2-22 | 2019-12-31 | |
| 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 拆出 | 45,000.00 | 2019-5-30 | 2019-12-31 | |
| 北京悦恒置业有限公司 | 拆出 | 3,060.00 | 2017-1-22 | 2019-4-17 | |
| 北京悦恒置业有限公司 | 拆出 | 3,570.00 | 2017-2-4 | 2019-4-17 | |

| 关联方名称 | 拆入/拆出 | 拆借金额（万元） | 起始日 | 到期日 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 北京悦恒置业有限公司 | 拆出 | 3,570.00 | 2017-3-20 | 2019-4-17 | |
| 北京悦恒置业有限公司 | 拆出 | 5,100.00 | 2017-5-10 | 2019-4-17 | |
| 北京悦恒置业有限公司 | 拆出 | 6,120.00 | 2016-12-16 | 2019-4-17 | |
| 北京悦恒置业有限公司 | 拆出 | 10,200.00 | 2016-11-17 | 2019-4-17 | |
| 北京悦恒置业有限公司 | 拆出 | 108,094.50 | 2016-8-1 | 2019-4-17 | |
| 北京悦恒置业有限公司 | 拆出 | 129,259.50 | 2019-4-18 | 2020-6-30 | |
| 北京悦恒置业有限公司 | 拆出 | 153,000.00 | 2018-11-26 | 2019-2-1 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 36.59 | 2017-8-1 | 2019-5-8 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 48.05 | 2017-8-1 | 2019-8-1 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 259.00 | 2017-10-20 | 2019-12-31 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 444.00 | 2017-12-19 | 2019-12-31 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 1,147.00 | 2018-1-10 | 2020-1-10 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 2,195.55 | 2017-8-3 | 2019-5-8 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 2,261.41 | 2018-6-15 | 2020-6-15 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 2,882.70 | 2017-8-3 | 2019-5-8 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 5,685.28 | 2018-1-5 | 2020-1-5 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 7,412.97 | 2017-6-7 | 2019-3-24 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 9,340.80 | 2018-6-15 | 2020-6-15 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 9,899.01 | 2018-6-15 | 2020-6-15 | |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 拆出 | 45,486.45 | 2017-6-29 | 2019-6-29 | |
| 北京正德瑞祥房地产开发有限公司 | 拆出 | 6,000.00 | 2017-10-27 | 2019-10-27 | |
| 北京正德瑞祥房地产开发有限公司 | 拆出 | 9,000.00 | 2017-10-27 | 2019-10-27 | |
| 北京正德瑞祥房地产开发有限公司 | 拆出 | 10,000.00 | 2017-10-26 | 2019-10-26 | |
| 北京正德瑞祥房地产开发有限公司 | 拆出 | 23,224.50 | 2017-12-4 | 2019-12-4 | |
| 北京正德瑞祥房地产开发有限公司 | 拆出 | 75,525.51 | 2018-1-8 | 2020-1-8 | |
| 成都沅锦悦蓉置业有限公司 | 拆出 | 20,758.48 | 2018-1-3 | 2020-1-2 | |
| 佛山市鹏悦置业有限公司 | 拆出 | 14,164.27 | 2019-5-6 | 2020-5-5 | |
| 佛山市鹏悦置业有限公司 | 拆出 | 22,319.27 | 2019-3-7 | 2020-3-6 | |
| 佛山市鹏悦置业有限公司 | 拆出 | 22,820.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 佛山市鹏悦置业有限公司 | 拆出 | 27,000.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 佛山市鹏悦置业有限公司 | 拆出 | 28,215.60 | 2019-5-15 | 2020-5-14 | |

| 关联方名称 | 拆入/拆出 | 拆借金额（万元） | 起始日 | 到期日 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 佛山市鹏悦置业有限公司 | 拆出 | 78,497.36 | 2019-1-1 | 2019-5-26 | |
| 佛山市鹏悦置业有限公司 | 拆出 | 142,690.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 广州安合房地产开发有限公司 | 拆出 | 700.00 | 2019-4-19 | 2020-4-18 | |
| 广州安合房地产开发有限公司 | 拆出 | 19,760.23 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 杭州良悦置业有限公司 | 拆出 | 10,000.00 | 2018-8-9 | 2019-1-20 | |
| 南京粮荣信房地产开发有限公司 | 拆出 | 874.68 | 2018-10-8 | 2019-12-31 | |
| 南京粮荣信房地产开发有限公司 | 拆出 | 1,110.00 | 2018-10-29 | 2019-12-31 | |
| 南京粮荣信房地产开发有限公司 | 拆出 | 2,085.32 | 2018-7-30 | 2019-12-31 | |
| 南京粮荣信房地产开发有限公司 | 拆出 | 6,340.00 | 2018-7-16 | 2019-12-31 | |
| 南京粮荣信房地产开发有限公司 | 拆出 | 13,640.00 | 2018-7-20 | 2019-12-31 | |
| 南京粮荣信房地产开发有限公司 | 拆出 | 16,650.00 | 2019-1-17 | 2019-1-27 | |
| 南京雍祥房地产开发有限公司 | 拆出 | 490.00 | 2018-5-22 | 2019-12-31 | |
| 南京雍祥房地产开发有限公司 | 拆出 | 980.00 | 2018-2-12 | 2019-12-31 | |
| 南京雍祥房地产开发有限公司 | 拆出 | 980.00 | 2018-7-30 | 2019-12-31 | |
| 南京雍祥房地产开发有限公司 | 拆出 | 3,922.45 | 2017-8-16 | 2019-12-31 | |
| 南京雍祥房地产开发有限公司 | 拆出 | 6,982.50 | 2017-12-20 | 2019-12-31 | |
| 宁波悦融新置业有限公司 | 拆出 | 1,650.00 | 2019-5-14 | 2020-5-13 | |
| 宁波悦融新置业有限公司 | 拆出 | 17,526.94 | 2018-11-16 | 2019-11-15 | |
| 上海景时成攀投资中心（有限合伙） | 拆出 | 16,000.00 | 2018-5-25 | 2021-5-25 | |
| 上海景时股权投资基金管理有限公司 | 拆出 | 10,000.00 | 2018-9-7 | 2019-9-6 | |
| 上海景时南科投资中心（有限合伙） | 拆出 | 17,350.45 | 2019-1-31 | 2019-12-31 | |
| 上海梁悦实业有限公司 | 拆出 | 1,000.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 上海梁悦实业有限公司 | 拆出 | 1,000.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 上海梁悦实业有限公司 | 拆出 | 1,100.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 上海梁悦实业有限公司 | 拆出 | 1,200.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 上海梁悦实业有限公司 | 拆出 | 1,200.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 上海梁悦实业有限公司 | 拆出 | 1,200.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 上海梁悦实业有限公司 | 拆出 | 1,200.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 上海梁悦实业有限公司 | 拆出 | 23,900.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 上海万科投资管理有限公司 | 拆出 | 22,785.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 上海众承房地产开发有限公司 | 拆出 | 89,061.00 | 2016-9-28 | 2019-12-31 | |

| 关联方名称 | 拆入/拆出 | 拆借金额（万元） | 起始日 | 到期日 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 11.08 | 2018-1-26 | 2019-6-30 | |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 340.00 | 2018-4-23 | 2019-6-30 | |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 401.46 | 2018-8-15 | 2019-4-14 | |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 980.00 | 2018-7-10 | 2019-4-14 | |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 10,119.54 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 12,750.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 19,596.46 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 拆出 | 20,551.47 | 2018-7-4 | 2019-4-14 | |
| 深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙） | 拆出 | 80,000.00 | 2018-5-25 | 2019-12-31 | |
| 深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙） | 拆出 | 13,500.00 | 2018-10-26 | 2019-10-25 | |
| 深圳中益长昌投资有限公司 | 拆出 | 1,773.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 深圳中益长昌投资有限公司 | 拆出 | 2,273.40 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 深圳中益长昌投资有限公司 | 拆出 | 3,679.08 | 2019-6-20 | 2020-6-19 | |
| 深圳中益长昌投资有限公司 | 拆出 | 6,168.50 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 深圳中益长昌投资有限公司 | 拆出 | 46,700.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 深圳中益长昌投资有限公司 | 拆出 | 58,000.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 苏州安茂置业有限公司 | 拆出 | 48,225.30 | 2019-1-1 | 2019-5-9 | |
| 苏州金悦璨房地产开发有限公司 | 拆出 | 32,012.07 | 2019-6-10 | 2020-6-9 | |
| 天津润粮置业有限公司 | 拆出 | 2,940.00 | 2019-1-1 | 2019-6-28 | |
| 天津润粮置业有限公司 | 拆出 | 39,721.39 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 天津市中辰朝华置业有限公司 | 拆出 | 9,555.02 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 天津市中辰朝华置业有限公司 | 拆出 | 11,371.50 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 天津市中辰朝华置业有限公司 | 拆出 | 26,180.00 | 2019-5-13 | 2019-5-15 | |
| 天津市中辰朝华置业有限公司 | 拆出 | 28,000.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 天津市中辰朝华置业有限公司 | 拆出 | 87,000.00 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 武汉裕滕房地产开发有限公司 | 拆出 | 150.00 | 2019-1-25 | 2019-3-25 | |
| 武汉裕滕房地产开发有限公司 | 拆出 | 36,040.00 | 2018-9-18 | 2019-3-25 | |
| 武汉裕滕房地产有限公司 | 拆出 | 100.00 | 2019-5-21 | 2019-12-31 | |
| 武汉裕滕房地产有限公司 | 拆出 | 150.00 | 2019-3-26 | 2019-12-31 | |
| 武汉裕滕房地产有限公司 | 拆出 | 200.00 | 2019-3-29 | 2019-12-31 | |
| 武汉裕滕房地产有限公司 | 拆出 | 220.19 | 2019-5-30 | 2019-12-31 | |

| 关联方名称 | 拆入/拆出 | 拆借金额（万元） | 起始日 | 到期日 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 武汉裕滕房地产有限公司 | 拆出 | 600.00 | 2019-4-26 | 2019-12-31 | |
| 武汉裕滕房地产有限公司 | 拆出 | 729.81 | 2019-4-4 | 2019-12-31 | |
| 武汉裕滕房地产有限公司 | 拆出 | 4,335.00 | 2019-4-15 | 2019-12-31 | |
| 武汉裕滕房地产有限公司 | 拆出 | 36,040.00 | 2019-3-26 | 2019-12-31 | |
| 中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司 | 拆出 | 1,400.00 | 2018-5-2 | 2019-4-24 | |
| 中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司 | 拆出 | 15,253.14 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司 | 拆出 | 16,585.72 | 2019-1-1 | 2019-12-31 | |
| 重庆悦凯房地产开发有限公司 | 拆出 | 2,500.00 | 2019-4-29 | 2019-12-31 | |
| 重庆悦凯房地产开发有限公司 | 拆出 | 9,148.50 | 2019-1-1 | —— | |
| 重庆悦凯房地产开发有限公司 | 拆出 | 15,000.00 | 2019-5-20 | 2019-12-31 | |
| 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 拆出 | 75,000.00 | 2018-6-27 | 2019-6-26 | |
| 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 拆出 | 25,000.00 | 2018-12-27 | 2019-6-28 | |
| 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 拆出 | 5,000.00 | 2018-12-27 | 2019-6-21 | |
| 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 拆出 | 5,000.00 | 2018-12-27 | 2019-5-9 | |
| 北京新润致远房地产开发有限公司 | 拆出 | 24,714.31 | 2017-7-11 | —— | |
| 北京新润致远房地产开发有限公司 | 拆出 | 5,000.00 | 2018-5-16 | —— | |
| 北京新润致远房地产开发有限公司 | 拆出 | 9,200.00 | 2018-6-29 | —— | |
| 北京新润致远房地产开发有限公司 | 拆出 | 40,597.26 | 2018-8-7 | —— | |
| FANCY MERIT LTD. | 拆出 | 40,309.75 | 2018-5-24 | —— | |
| 昆明螺狮湾国悦置地有限公司 | 拆出 | 18,730.57 | 2018-4-4 | 2020-4-3 | |
| 昆明螺狮湾国悦置地有限公司 | 拆出 | 43,000.00 | 2018-4-8 | 2020-4-7 | |
| 昆明螺狮湾国悦置地有限公司 | 拆出 | 30,000.00 | 2018-8-27 | 2020-8-26 | |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 拆出 | 19,600.00 | 2018-8-24 | 2019-1-14 | |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 拆出 | 14,700.00 | 2018-8-24 | 2019-2-19 | |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 拆出 | 1,960.00 | 2018-8-24 | 2019-3-18 | |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 拆出 | 2,450.00 | 2018-8-24 | 2019-3-25 | |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 拆出 | 7,350.00 | 2018-8-24 | 2019-5-29 | |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 拆出 | 7,350.00 | 2018-8-24 | 2019-6-24 | |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 拆出 | 65,760.00 | 2018-8-24 | 2019-8-23 | |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 拆出 | 3,150.00 | 2018-9-17 | 2019-9-16 | |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 拆出 | 735.00 | 2018-10-18 | 2023-10-18 | |

| 关联方名称 | 拆入/拆出 | 拆借金额（万元） | 起始日 | 到期日 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 拆出 | 2,249.10 | 2018-11-16 | 2023-11-16 | |
| 常州京瑞房地产开发有限公司 | 拆出 | 6,244.87 | 2018-12-20 | 2023-12-19 | |
| 青岛东耀房地产开发有限公司 | 拆出 | 6,393.22 | 2018-10-18 | 2019-4-18 | |
| 青岛东耀房地产开发有限公司 | 拆出 | 735.00 | 2019-1-14 | 2019-4-22 | |
| 青岛东耀房地产开发有限公司 | 拆出 | 4,410.00 | 2019-04-15 | 2019-07-31 | |
| 青岛东耀房地产开发有限公司 | 拆出 | 6,393.22 | 2019-04-15 | 2019-07-31 | |
| 青岛东耀房地产开发有限公司 | 拆出 | 735.00 | 2019-04-15 | 2019-07-31 | |

注：本期计提的利息支出 246,418,492.91 元；本期计提的利息收入 697,559,697.15 元。

5. 关键管理人员薪酬

| 项目名称 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 薪酬合计 | 4,648,931.00 | 4,925,280.53 |

6. 其他关联交易

| 企业名称 | 银行存款 | | 利息收入 | |
|---|---|---|---|---|
| | 期末余额 | 年初余额 | 本期金额 | 上期金额 |
| 中粮财务有限责任公司 | 1,177,661,093.40 | 1,550,016,902.70 | 7,218,998.45 | 3,531,211.94 |

## （三）关联方往来余额

### 1. 应收项目

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| | 应收账款： | | | | |
| 应收账款 | 中粮海优（北京）有限公司 | 57,033.35 | 0.00 | 134,821.67 | 1,348.22 |
| 应收账款 | 中粮酒业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 31,184.46 | 311.84 |
| 应收账款 | 中粮信托有限责任公司 | 71,412.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | 中粮进口食品（上海）有限公司 | 0.00 | 0.00 | 3,180.00 | 31.8 |
| 应收账款 | 成都蜀山投资有限公司 | 28,200.00 | 0.00 | 134,833.00 | 1,348.33 |
| 应收账款 | 成都兴洲数字电视传播有限公司 | 0.00 | 0.00 | 786,948.66 | 7,869.49 |
| 应收账款 | 中国食品贸易有限公司 | 5,172.40 | 0.00 | 5,397.39 | 0.00 |
| 应收账款 | 中粮（北京）农业生态谷发展有限公司 | 221,880.60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | 中粮贸易有限公司 | 97,708.34 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 中粮期货（国际）有限公司 | 0.00 | 0.00 | 591,448.67 | 0.00 |
| 应收账款 | 香港三利(控股)有限公司 | 4,413.25 | 0.00 | 21,429.22 | 0.00 |
| 应收账款 | 中粮集团有限公司 | 6,960.00 | 0.00 | 12,000.00 | 0.00 |
| 应收账款 | 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 451,880.87 | 4,518.80 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | China Meng niu Dairy Ltd | 13.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | China tex (H.K.) Holding Ltd | 16,487.03 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | China Agri-Ind | 1,847.28 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | COFCO MeatProducts(HK)Ltd | 70,372.80 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | 中粮生物化学（安徽）股份有限公司 | 55,500.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | 中粮招商局深圳)粮食电子交易中心有限公司 | 25,714.50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | 中纺（香港）控股有限公司 | 0.00 | 0.00 | 49,266.54 | 0.00 |
| | 其他应收款： | | | | |
| 其他应收款 | 北京恒合悦兴置业有限公司 | 2,710,875,629.50 | 27,108,756.30 | 2,806,799,601.64 | 28,067,996.0 |
| 其他应收款 | 北京辉拓置业有限公司 | 160,193,517.82 | 1,601,935.18 | 152,647,366.90 | 1,526,473.67 |
| 其他应收款 | 北京南悦房地产开发有限公司 | 603,392,462.48 | 6,033,924.62 | 585,331,604.69 | 5,853,316.05 |
| 其他应收款 | 北京鹏悦置业有限公司 | 19,937.50 | 199.38 | 19,937.50 | 199.38 |
| 其他应收款 | 北京万科企业有限公司 | 320,673,286.63 | 3,206,732.87 | 941,326,396.87 | 9,413,263.97 |
| 其他应收款 | 北京星华智本投资有限公司 | 2,837,158.50 | 28,371.58 | 2,137,431.38 | 21,374.31 |
| 其他应收款 | 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 192,360,105.89 | 1,923,601.06 | 298,450,365.60 | 2,984,503.65 |
| 其他应收款 | 北京悦恒置业有限公司 | 1,298,746,438.02 | 12,987,464.38 | 1,544,494,427.08 | 15,444,944.2 |
| 其他应收款 | 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 251,006,888.58 | 2,510,068.88 | 798,940,051.41 | 7,989,400.52 |
| 其他应收款 | 北京正德瑞祥房地产开发有限公司 | 1,066,065,369.69 | 10,660,653.70 | 1,344,078,536.32 | 13,440,785.3 |
| 其他应收款 | 成都德康宏明工程项目管理有限公司 | 12,991,831.97 | 129,918.32 | 1,878,856.08 | 18,788.56 |
| 其他应收款 | 成都蜀山投资有限公司 | 2,693,448.81 | 26,934.49 | 1,594,217.73 | 15,942.18 |
| 其他应收款 | 成都兴洲数字电视传播有限公司 | 3,737,586.95 | 37,375.86 | 1,963,055.00 | 19,630.55 |
| 其他应收款 | 成都沅锦悦蓉置业有限公司 | 157,128,517.57 | 1,571,285.18 | 152,308,349.33 | 1,523,083.49 |
| 其他应收款 | 佛山市淦盈置业有限公司 | 1,101,782.90 | 11,017.83 | 554,560.53 | 5,545.60 |
| 其他应收款 | 佛山市鹏悦置业有限公司 | 2,687,393,253.50 | 26,873,932.54 | 2,629,020,401.38 | 26,290,204.0 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 广州安合房地产开发有限公司 | 221,384,839.29 | 2,213,848.39 | 208,338,670.52 | 2,083,386.71 |
| 其他应收款 | 广州越伟房产发展有限公司 | 259,895.13 | 2,598.95 | 259,895.13 | 2,598.95 |
| 其他应收款 | 杭州良悦置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 93,432,535.19 | 934,325.35 |
| 其他应收款 | 南京粮荣信房地产开发有限公司 | 147,531,950.00 | 1,475,319.50 | 258,770,124.11 | 2,587,701.24 |
| 其他应收款 | 南京雍祥房地产开发有限公司 | 124,351,495.82 | 1,243,514.96 | 153,835,110.29 | 1,538,351.10 |
| 其他应收款 | 厦门市悦鹏置业有限公司 | 1,234,724.11 | 12,347.24 | 1,151,919.87 | 11,519.20 |
| 其他应收款 | 上海景时成攀投资中心（有限合伙） | 175,616,438.34 | 1,756,164.38 | 168,078,904.10 | 1,680,789.04 |
| 其他应收款 | 上海景时股权投资基金管理有限公司 | 106,916,438.37 | 1,069,164.38 | 102,701,369.87 | 1,027,013.70 |
| 其他应收款 | 上海梁悦实业有限公司 | 379,153,772.86 | 3,791,173.39 | 370,435,470.00 | 3,704,354.70 |
| 其他应收款 | 上海万科投资管理有限公司 | 349,760,187.94 | 3,497,601.88 | 344,776,918.55 | 3,447,769.19 |
| 其他应收款 | 上海众承房地产开发有限公司 | 1,055,116,860.82 | 10,551,168.61 | 1,051,109,734.30 | 10,511,097.34 |
| 其他应收款 | 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 248,002,396.38 | 2,480,023.96 | 684,356,661.35 | 6,843,566.61 |
| 其他应收款 | 深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙） | 0.00 | 0.00 | 497,000,000.00 | 4,970,000.00 |
| 其他应收款 | 深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙） | 884,779,908.63 | 8,847,799.04 | 846,568,797.54 | 8,465,687.95 |
| 其他应收款 | 深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙） | 135,295,890.43 | 1,377,643.22 | 200,482,191.78 | 2,004,821.92 |
| 其他应收款 | 深圳中益长昌投资有限公司 | 1,183,239,045.85 | 11,832,390.46 | 1,151,079,723.86 | 11,510,797.24 |
| 其他应收款 | 苏州市相之悦房地产开发有限公司 | 114,519.65 | 1,145.19 | 16,564.21 | 165.64 |
| 其他应收款 | 天津润粮置业有限公司 | 408,217,631.80 | 4,082,176.32 | 428,297,888.88 | 4,282,978.89 |
| 其他应收款 | 天津市中辰朝华置业有限公司 | 1,283,722,100.28 | 12,837,221.00 | 1,408,169,950.05 | 14,081,699.5 |
| 其他应收款 | 天津泰达城市轨道投资发展有限公司 | 200,000.00 | 2,000.00 | 200,000.00 | 2,000.00 |
| 其他应收款 | 武汉裕滕房地产开发有限公司 | 218,425,111.25 | 2,183,880.80 | 365,801,015.27 | 3,658,010.15 |
| 其他应收款 | 中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司 | 363,858,277.47 | 3,638,582.77 | 363,878,056.20 | 3,638,780.56 |
| 其他应收款 | 苏州金悦璨房地产开发有限公司 | 321,241,142.52 | 3,212,411.43 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 中粮电子商务投资有限公司 | 203.75 | 0.00 | 203.75 | 2.03 |
| 其他应收款 | 中粮生化能源（肇东）有限公司 | 0.00 | 0.00 | 19,816.88 | 198.17 |
| 其他应收款 | 重庆悦凯房地产开发有限公司 | 124,857,426.26 | 1,248,574.26 | 214,427,696.26 | 2,144,276.96 |
| 其他应收款 | 中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司 | 3,280.00 | 0.00 | 3,280.00 | 32.8 |
| 其他应收款 | COFCO (BVI) No.97 Limited | 0.00 | 0.00 | 275,805,330.11 | 0.00 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | COFCO Meat Holdings Limited | 5,628.39 | 0.00 | 5,606.25 | 0.00 |
| 其他应收款 | Joy City Commercia l Property FundL.P. | 0.00 | 0.00 | 18,856,705.97 | 0.00 |
| 其他应收款 | 北京新润致远房地产开发有限公司 | 950,683,405.74 | 0.00 | 950,683,405.74 | 0.00 |
| 其他应收款 | 凯莱国际酒店有限公司 | 10,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 | 0.00 | 0.00 | 1,100,347,464.68 | 0.00 |
| 其他应收款 | 中国粮油控股有限公司 | 0.00 | 0.00 | 782.62 | 0.00 |
| 其他应收款 | 中粮期货（国际）有限公司 | 0.00 | 0.00 | 45,474.78 | 0.00 |
| 其他应收款 | 苏州工业园区悦金房地产有限公司 | 0.00 | 0.00 | 1,452,729,175.80 | 14,527,291.7 |
| 其他应收款 | 宁波悦融新置业有限公司 | 101,253,072.19 | 1,012,530.72 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 上海景时南科投资中心（有限合伙） | 176,670,234.19 | 1,766,702.34 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 深圳瑞诚嘉益投资合伙企业（有限合伙） | 8,569,863.00 | 85,698.63 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 中英人寿保险有限公司广东分公司 | 2,310.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | COFCO (HK) Ltd | 178.22 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | GloriaInt'l Hotels Ltd. | 43.98 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 中粮油脂（海南）有限公司 | 2,095.23 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | China Agri-Ind | 360.66 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 昆明螺蛳湾国悦置地有限公司 | 1,020,172,202.35 | 0.00 | 979,581,425.92 | 0.00 |
| | 应收利息： | | | | |
| 应收利息 | 北京悦恒置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 3,041,701.26 | 0.00 |
| | 预付款项： | | | | |
| 预付款项 | 中粮阳光企业管理有限公司 | 194,304.00 | 0.00 | 177,408.00 | 0.00 |
| 预付款项 | 中英人寿保险有限公司广东分公司 | 182,045.77 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 预付款项 | 中粮阳光企业管理（北京）有限公司 | 0.00 | 0.00 | 403,392.00 | 0.00 |
| | 其他流动资产 | | | | |
| 其他流动资产 | 常州京瑞房地产开发有限公司 | 781,389,692.37 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他流动资产 | 青岛东耀房地产开发有限公司 | 115,382,227.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| | 其他非流动资产： | | | | |
| 其他非流动资 | FANCY MERIT LTD | 403,097,520.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 一年内到期的非流动资产： | | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 北京悦恒置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 1,397,145,000.00 | 0.00 |

## 2. 应付项目

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|---|
| | 应付账款： | | |
| 应付账款 | 中粮集团有限公司 | 0.00 | 1,366,400.22 |
| 应付账款 | 北京可口可乐饮料有限公司 | 14,976.00 | 1,812.00 |
| 应付账款 | 成都凯莱物业发展有限公司 | 0.00 | 179,691.35 |
| 应付账款 | 中粮智慧农场 | 0.00 | 300,000.00 |
| 应付账款 | 中粮可口可乐饮料（北京）有限公司 | 206,260.00 | 240,000.00 |
| | 其他应付款： | | |
| 其他应付款 | 杭州良悦置业有限公司 | 955,012,614.82 | 630,362,965.83 |
| 其他应付款 | 裕传有限公司 | 429,946,541.02 | 420,709,171.15 |
| 其他应付款 | 中粮置地管理有限公司 | 595,822,883.29 | 582,593,707.50 |
| 其他应付款 | 辽宁保利实业有限公司 | 146,166,994.71 | 145,538,161.38 |
| 其他应付款 | 北京中粮万科置业有限公司 | 269,893,486.12 | 265,519,319.44 |
| 其他应付款 | 广州市鹏万房地产有限公司 | 200,753,356.58 | 200,753,356.58 |
| 其他应付款 | 北京稻香四季房地产开发有限公司 | 0.00 | 409,017,591.20 |
| 其他应付款 | 上海万科长宁置业有限公司 | 2,271,340.31 | 2,271,340.31 |
| 其他应付款 | 德鸿物业发展（深圳）有限公司 | 4,351,320.37 | 4,278,650.77 |
| 其他应付款 | 成都凯莱物业发展有限公司 | 0.00 | 900,000.00 |
| 其他应付款 | 上海万科物业服务有限公司 | 34,985,080.00 | 34,985,080.00 |
| 其他应付款 | 上海万实建设发展有限公司 | 57,048.00 | 57,048.00 |
| 其他应付款 | 中粮集团有限公司 | 12,181,733.47 | 1,142,951.48 |
| 其他应付款 | 中粮酒业有限公司 | 0.00 | 14,451.26 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|---|
| 其他应付款 | 上海重万置业有限公司 | 1,200.00 | 1,200.00 |
| 其他应付款 | 南京三金房地产开发有限公司 | 226,488,050.64 | 218,845,265.34 |
| 其他应付款 | 广州越伟房产发展有限公司 | 0.00 | 352,243.71 |
| 其他应付款 | 苏州市相之悦房地产开发有限公司 | 29,396,376.89 | 33,228,631.94 |
| 其他应付款 | 中粮国际（北京）有限公司辽宁分公司 | 159,561.62 | 134,637.69 |
| 其他应付款 | 北京乐优富拓投资有限公司 | 9,109,026.67 | 9,109,026.67 |
| 其他应付款 | 中粮海优（北京）有限公司 | 2,152,727.98 | 1,823,370.36 |
| 其他应付款 | 中粮屯河番茄有限公司 | 0.00 | 774.85 |
| 其他应付款 | 中粮生化能源（榆树）有限公司 | 0.00 | 2,976.25 |
| 其他应付款 | 中粮信托有限责任公司 | 3,102,348.00 | 3,110,808.00 |
| 其他应付款 | 上海浦汇置业有限公司 | 18,046.00 | 18,046.00 |
| 其他应付款 | 北京万科企业有限公司 | 0.00 | 506,562,053.47 |
| 其他应付款 | 深圳市锦年基础工程有限公司 | 2,096,955.28 | 74,585,026.79 |
| 其他应付款 | 南京正麟置业发展有限公司 | 2,065,657.44 | 73,436,916.36 |
| 其他应付款 | 上海万科投资管理有限公司 | 24,636,094.84 | 24,636,094.84 |
| 其他应付款 | 上海万科企业有限公司 | 800.00 | 800.00 |
| 其他应付款 | 厦门益悦置业有限公司 | 279,862,466.00 | 273,879,548.00 |
| 其他应付款 | 中铁房地产集团华东有限公司 | 345,196,977.98 | 536,257,269.19 |
| 其他应付款 | 共青城盛恩投资管理合伙企业 | 432,922,044.84 | 418,638,222.50 |
| 其他应付款 | 杭州旭辉置业有限公司 | 13,803,769.35 | 13,286,440.10 |
| 其他应付款 | 南京翔洲房地产开发有限公司 | 141,150,712.00 | 138,159,253.00 |
| 其他应付款 | 中粮鹏利置业（重庆）有限公司 | 0.00 | 165,000.00 |
| 其他应付款 | 深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙） | 0.00 | 50,000,000.00 |
| 其他应付款 | 中国山货花卉进出口公司 | 598,939.02 | 599,349.02 |
| 其他应付款 | 中粮贸易有限公司 | 16,096,629.99 | 16,187,041.39 |
| 其他应付款 | 北京远创中辉房地产开发有限公司 | 1,519,360.03 | 1,519,360.03 |
| 其他应付款 | 武汉万科祥盈管理服务有限公司 | 84.80 | 84.80 |
| 其他应付款 | 成都沅锦悦蓉置业有限公司 | 135,874,099.22 | 130,800,734.72 |
| 其他应付款 | 中茶生活（北京）茶业有限公司 | 0.00 | 360.02 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|---|
| 其他应付款 | 中粮国际（北京）有限公司天津分公司 | 0.00 | 48,344.40 |
| 其他应付款 | 中纺（香港）控股有限公司 | 225,542.54 | 224,655.40 |
| 其他应付款 | 沈阳凯莱大酒店 | 0.00 | 8,870.23 |
| 其他应付款 | Fancy Rise Investment Limited | 35,186.40 | 35,048.00 |
| 其他应付款 | CPMC Holdings Limited | 158,338.80 | 157,716.00 |
| 其他应付款 | Reco Hangzhou Privite Limited | 1,116,424,499.85 | 1,116,424,499.85 |
| 其他应付款 | Reco Joy city Private Limited | 3,229,097.38 | 0.00 |
| 其他应付款 | 凯莱国际酒店有限公司 | 0.00 | 164,428.39 |
| 其他应付款 | 凯莱国际酒店管理（北京）有限公司 | 231,647.13 | 463,937.49 |
| 其他应付款 | 鹏利国际集团有限公司 | 219,605,910.77 | 1,096,786.52 |
| 其他应付款 | 香港三利（控股）有限公司 | 155,957.38 | 155,343.95 |
| 其他应付款 | 中谷集团三亚贸易有限公司 | 330,612.41 | 0.00 |
| 其他应付款 | 中国粮油控股有限公司 | 0.00 | 615,557.84 |
| 其他应付款 | 中国蒙牛乳业有限公司 | 0.00 | 311,927.20 |
| 其他应付款 | 中国食品贸易有限公司 | 0.00 | 265,918.64 |
| 其他应付款 | 中粮（北京）农业生态谷发展有限公司 | 219,822.77 | 127,964.49 |
| 其他应付款 | 中粮财务有限责任公司 | 133,764.62 | 164,428.40 |
| 其他应付款 | 中粮创新食品（北京）有限公司 | 0.00 | 13,500.00 |
| 其他应付款 | 中粮海南投资发展有限公司 | 200,000,000.00 | 0.00 |
| 其他应付款 | 中粮集团（香港）有限公司 | 620,907.31 | 618,465.07 |
| 其他应付款 | 中粮可口可乐供应链（天津）有限公司 | 2,943,291.60 | 2,966,057.60 |
| 其他应付款 | 中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司 | 1,418,644.08 | 1,418,644.08 |
| 其他应付款 | 中粮贸易（香港）有限公司 | 0.00 | 291,110.79 |
| 其他应付款 | 中粮世通供应链（中国）投资有限公司 | 71,100.00 | 71,540.52 |
| 其他应付款 | 中粮置地有限公司 | 18,633.31 | 0.00 |
| 其他应付款 | 中粮资本（香港）有限公司 | 274,774.82 | 273,694.04 |
| 其他应付款 | 中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司 | 89,657.10 | 89,657.10 |
| 其他应付款 | 中粮屯河糖业股份有限公司 | 191,870.10 | 191,870.10 |
| 其他应付款 | 天津可口可乐饮料有限公司 | 0.00 | 35,201.11 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|---|
| 其他应付款 | 中粮我买网投资有限公司 | 120.00 | 2,145.76 |
| 其他应付款 | 广州侨鹏房产开发有限公司 | 37,624,615.34 | 37,624,615.34 |
| 其他应付款 | COFCO Mea tHoldings Limited | 70,372.80 | 70,096.00 |
| 其他应付款 | 中粮电子商务投资有限公司 | 2,251,071.00 | 2,251,071.00 |
| 其他应付款 | 中粮期货（国际）有限公司 | 282,580.92 | 281,469.44 |
| 其他应付款 | China Food Trading Ltd. | 266,968.72 | 0.00 |
| 其他应付款 | China Mengniu Dairy Ltd. | 313,158.96 | 0.00 |
| 其他应付款 | COFCO Finance Limited | 31,313.08 | 0.00 |
| 其他应付款 | GloriaInt'l Hotels Ltd. | 165,077.70 | 0.00 |
| 其他应付款 | 海南中粮可口可乐饮料有限公司三亚分公司 | 3,280.00 | 0.00 |
| 其他应付款 | China Agri-Ind | 619,835.88 | 0.00 |
| 其他应付款 | COFCO Trading (HK) LTD. | 292,260.35 | 0.00 |
| 其他应付款 | 重庆市金科宸居置业有限公司 | 251,430,710.11 | 0.00 |
| 其他应付款 | 杭州盛飞商务信息咨询有限公司 | 4,444.44 | 0.00 |
| 其他应付款 | 中粮发展有限公司 | 1,060,000.00 | 0.00 |
| 其他应付款 | 中粮阳光企业管理（北京）有限公司 | 198,530.07 | 0.00 |
| 其他应付款 | 成都兴洲数字电视传播有限公司 | 141,513,866.67 | 0.00 |
| 其他应付款 | 深圳市明诚金融服务有限公司 | 271,800,000.00 | 0.00 |
| 其他应付款 | China Food Limited | 175,932.00 | 175,240.00 |
| | 应付利息： | | |
| 应付利息 | 中粮集团有限公司 | 2,991,609.17 | 3,427,589.26 |
| 应付利息 | 深圳市明诚金融服务有限公司 | 1,011,549.00 | 0.00 |
| 应付利息 | 上海景时宾华投资中心（有限合伙） | 0.00 | 186,711.69 |
| | 预收款项： | | |
| 预收款项 | 中粮国际（北京）有限公司辽宁分公司 | 446,258.46 | 148,379.32 |
| 预收款项 | 中粮贸易有限公司 | 312,989.29 | 6,241,380.72 |
| 预收款项 | 中粮屯河番茄有限公司 | 0.00 | 13,867.14 |
| 预收款项 | 中茶生活（北京）茶业有限公司 | 0.00 | 2,623.50 |
| 预收款项 | 中国山货花卉进出口公司 | 0.00 | 12,802.68 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|---|
| 预收款项 | 中粮电子商务投资有限公司 | 0.00 | 28,474.98 |
| 预收款项 | 中粮可口可乐供应链（天津）有限公司 | 0.00 | 1,064,801.54 |
| 预收款项 | 苏州苏源房地产开发有限公司 | 0.00 | 409,272.64 |
| 预收款项 | 中纺（香港）控股有限公司 | 0.00 | 26,286.00 |
| 预收款项 | 中粮集团（香港）有限公司 | 61,576.20 | 61,334.00 |
| 预收款项 | 中粮集团有限公司 | 24,000.00 | 24,000.00 |
| 预收款项 | 中粮世通供应链（中国）投资有限公司 | 0.00 | 30,136.92 |
| 预收款项 | 中粮资本（香港）有限公司 | 71,347.02 | 0.00 |
| 预收款项 | 中粮期货（国际）有限公司 | 128,280.29 | 43,810.00 |
| | 短期借款： | | |
| 短期借款 | 中粮集团有限公司 | 3,225,000,000.00 | 2,325,000,000.00 |

**（四）关联方承诺**

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

承诺履行情况：

①自 2007 年起，公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目，包括：天泉置业有限公司 51％的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权、天泉置业有限公司 49％股权、上海加来房地产开发有限公司 51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50%的股权。

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

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

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

控股股东中粮集团始终履行其承诺。未来公司将根据法律法规及国资委相关监管要求，结合公司的发展状况及市场条件，适时推出符合公司发展战略且能达到激励效果的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。

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

①中粮集团地产业务发展战略

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

②对集团住宅地产业务发展的承诺

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

B、在本公司进行住宅地产开发的城市中，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。

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

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

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

③中粮集团（香港）有限公司关于本次重大资产重组承诺内容为股份限售承诺。

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

（4)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大悦城控股之外的子公司承诺，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：A、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；B、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 2013 年并购完成时大悦城控股将继续适用优先拒绝条款，对中粮集团的约束继续生效。

## 十二、 或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2019 年 06 月 30 日，本公司个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律

诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本公司的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

（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 2019 年 6 月 30 日，本公司为其他单位提供的债务担保情况详见附注十一、（二）、3 关联担保情况。

（3） 其他或有负债及其财务影响

①本公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止，截止 2019 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为人民币 556,257.43 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本公司子公司北京弘泰基业房地产有限公司、沈阳大悦城房产开发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。

③2018 年 6 月 26 日，大悦城地产、投资公司（本公司参股的合营企业）、合营方（Shui On Development 的全资子公司）及 Shui On Development 订立投资协议，由投资公司（作为买方）自合营方收购项目公司（合营方的全资子公司）50%的股权。大悦城地产同意以合营方及 Shui On Development 为受益人，担保投资公司履行投资协议及其他相关协议所约定的所有义务。根据投资协议条款，最高补偿金金额为 300,000.00 万元，担保期间截至 2020 年 1 月 10 日。其中，项目公司是一家在英属维尔京群岛注册成立的有限公司，主要从事开发及投资两块土地，即位于上海市虹口区嘉兴路及新港路分去 129 号地块及 130 号地块的瑞虹新城项目的第 1 至 7 地段，占地面积约 73,000 平方米。

④2018 年 6 月 26 日，大悦城地产、投资公司（大悦城地产之下属子公司晓盛有限公司）、合营方（虹得投资有限公司）及 Shui On Development 订立投资协议，根据投资协议及其他相关协议，项目公司及下属子公司（上海瑞虹新城有限公司）将自银行或其他独立金融机构获得融资，用作开发及投资项目及其下属子公司（上海瑞虹新城有限公司）物业开发项目。因此提供贷款予项目公司之下属子公司（上海瑞虹新城有限公司）之银行（独立第三方）要求（其中包括）项目公司（彩桥控股有限公司）提供贷款担保，并为此签订资金支持函。

2019 年 6 月 20 日，大悦城地产、投资公司（大悦城地产之下属子公司晓胜有

限公司）、Shui On Development 及合营伙伴（虹得投资有限公司）签订资金支持信函，大悦城地产根据资金支持信函条款承诺提供最高人民币 287,000.00 万元最高资金支持金额予项目公司（彩桥控股有限公司），以在触发付款责任情况下，协助项目公司（彩桥控股有限公司）履行贷款担保项下付款责任。资金支持信函将于银行抵押代理人评估抵押品价值之 70%超过贷款金额时予以终止。

## 十三、 承诺事项

### 1、重大承诺事项

（1）资本承诺

单位：万元

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 已签约但尚未于财务报表中确认的 | | |
| —土地受让合同 | 9,700.00 | 0.00 |
| —建安工程合同 | 361,340.85 | 278,080.93 |
| —对外投资合同 | 357,868.00 | 366,330.41 |
| —其他承诺支出 | 86,529.65 | 30,843.90 |
| 合计 | 815,438.50 | 675,255.24 |

（2）经营租赁承诺

截至 2019 年 6 月 30 日，大悦城地产及其子公司于 2019 年 1 月 1 日执行新租赁准则。新租赁准则取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。详见附注六、15 使用权资产、附注六、32 租赁负债和附注六、28 一年内到期的非流动负债。大悦城控股本部及原子公司无大额的对外签订的不可撤销的经营租赁合约。

（3）与合营企业投资相关的未确认承诺

参见“附注八、3（7）”部分。

（4）其他承诺事项

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的其他重大承诺事项。

## 十四、 资产负债表日后事项

### 1. 重要的非调整事项

根据大悦城地产出具的确认函及其提供的相关文件，大悦城地产拟将上海长风大悦城项目的相关权益或所涉股权注入大悦城地产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，则大悦城地产应进行该项资产注入。截至报告出具日，境外基金内部决策机构已同意前述资产注入，大悦城地产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。根据大悦城地产于 2017 年 8 月 17 日发布的《有关成立基金之须予披露交易》，前述境外基金设立的主要目的为单独或与境内基金共同寻找位于中国境内潜在物业项目的收购机会，从而升级改造为大悦城地产自有旗舰品牌大悦城商业项目或商业综合体项目。

**2. 利润分配情况**

本公司于 2019 年 5 月 7 日召开 2018 年年度股东大会，公司以截至 2018 年 12 月 31 日的总股本 3,925,870,338 股为基数，向公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 1.10 元（含税），利润分配方案已经股东会决议并通过并于 2019 年 5 月 16 日实施完毕。

**3. 销售退回**

本公司本期未发生重要的销售退回事项。

除存在上述资产负债表日后事项披露事项外，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

## 十五、 其他重要事项

**1. 前期差错更正和影响**

本公司本期无前期差错更正。

**2. 债务重组**

本公司本期无债务重组。

**3. 资产置换**

本公司本期无资产置换。

**4. 年金计划**

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

**5. 终止经营**

本公司本期不存在终止经营的企业。

**6. 分部信息**

（1）报告分部的确定依据与会计政策

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及相关服务、商品房销售及一级土地开发、酒店经营、物业及其他管理共四个经营分部，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）本期度报告分部的财务信息

2019年1-6月分部财务信息：

| 项目 | 投资物业及相关服务 | 商品房销售及一级土地开发 | 酒店经营 | 物业及其他管理 |
|---|---|---|---|---|
| 分部收入 | 2,664,889,436.27 | 14,872,862,310.08 | 433,653,343.60 | 409,843,205.85 |
| 其中： | | | | |
| 外部销售收入 | 2,664,435,783.88 | 14,872,862,310.08 | 433,653,343.60 | 290,320,716.76 |
| 分部间销售收入 | 453,652.39 | 0.00 | 0.00 | 119,522,489.09 |
| 分部费用 | 1,961,489,134.94 | 10,197,155,501.06 | 439,788,645.67 | 277,668,271.27 |
| 分部利润[注 1] | 703,400,301.33 | 4,675,706,809.02 | -6,135,302.07 | 132,174,934.58 |
| 分部资产 | 46,825,464,771.25 | 120,726,716,657.36 | 6,245,936,018.20 | 6,822,431,540.81 |
| 分部负债 | 30,992,664,492.64 | 93,967,185,390.28 | 3,958,628,440.87 | 3,603,548,617.02 |

2019年1-6月分部财务信息（续）：

| 项目 | 未分配项目 | 合计数 | 抵消数 | 合并数 |
|---|---|---|---|---|
| 分部收入 | 9,574,374.02 | 18,390,822,669.82 | -119,976,141.48 | 18,270,846,528.34 |
| 其中： | | | | |

| 项目 | 未分配项目 | 合计数 | 抵消数 | 合并数 |
|---|---|---|---|---|
| 外部销售收入 | 9,574,374.02 | 18,270,846,528.34 | 0.00 | 18,270,846,528.34 |
| 分部间销售收入 | 0.00 | 119,976,141.48 | -119,976,141.48 | 0.00 |
| 分部费用 | 712,140,451.80 | 13,588,242,004.74 | 53,167,096.08 | 13,641,409,100.82 |
| 分部利润[注 1] | -702,566,077.78 | 4,802,580,665.08 | -173,143,237.56 | 4,629,437,427.52 |
| 分部资产 | 173,601,520,804.52 | 354,222,069,792.14 | -183,989,012,653.08 | 170,233,057,139.06 |
| 分部负债 | 96,629,211,610.61 | 229,151,238,551.42 | -95,338,129,211.02 | 133,813,109,340.40 |

2018年1-6月分部财务信息：

| 项目 | 投资物业及相关服务 | 商品房销售及一级土地开发 | 酒店经营 | 物业及其他管理 |
|---|---|---|---|---|
| 分部收入 | 1,988,781,104.40 | 6,384,505,940.99 | 433,790,263.47 | 317,105,878.28 |
| 其中： | | | | |
| 外部销售收入 | 1,979,860,385.88 | 6,384,505,940.99 | 433,776,436.07 | 191,173,941.88 |
| 分部间销售收入 | 8,920,718.52 | 0.00 | 13,827.40 | 125,931,936.40 |
| 分部费用 | 1,605,324,833.74 | 5,211,240,332.44 | 416,995,193.70 | 325,430,872.43 |
| 分部利润[注 1] | 383,456,270.66 | 1,173,265,608.55 | 16,795,069.77 | -8,324,994.15 |
| 分部资产 | 34,445,900,974.54 | 111,023,703,064.50 | 4,423,988,761.79 | 11,290,826,293.73 |
| 分部负债 | 23,738,135,477.22 | 92,978,808,125.17 | 2,069,895,097.42 | 9,674,601,495.33 |

2018年1-6月分部财务信息（续）：

| 项目 | 未分配项目 | 合计数 | 抵消数 | 合并数 |
|---|---|---|---|---|
| 分部收入 | 12,880,925.01 | 9,137,064,112.15 | -134,866,482.32 | 9,002,197,629.83 |
| 其中： | | | | |
| 外部销售收入 | 12,880,925.01 | 9,002,197,629.83 | 0.00 | 9,002,197,629.83 |
| 分部间销售收入 | 0.00 | 134,866,482.32 | -134,866,482.32 | 0.00 |
| 分部费用 | 501,142,500.89 | 8,060,133,733.20 | -1,129,272,953.65 | 6,930,860,779.55 |
| 分部利润[注 1] | -488,261,575.88 | 1,076,930,378.95 | 994,406,471.33 | 2,071,336,850.28 |
| 分部资产 | 142,309,598,437.62 | 303,494,017,532.18 | -155,705,715,707.47 | 147,788,301,824.71 |
| 分部负债 | 67,413,539,023.36 | 195,874,979,218.50 | -82,052,483,046.34 | 113,822,496,172.16 |

注1：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

| 项目 | 2019 年 1-6 月 | 2018 年 1-6 月 |
|---|---|---|
| 分部利润 | 4,629,437,427.52 | 2,071,336,850.28 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列） | -8,310,000.00 | 3,848,954.00 |

| 项目 | 2019 年 1-6 月 | 2018 年 1-6 月 |
|---|---|---|
| 投资收益 | -37,479,558.87 | 1,173,914,334.16 |
| 资产处置收益 | 195,587.74 | 18,109,577.10 |
| 其他收益 | 2,875,044.25 | 69,962.62 |
| 营业利润 | 4,586,718,500.64 | 3,267,279,678.16 |

### 7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本公司本期不存在其他对投资者决策有影响的重要事项。

## 十六、 公司财务报表主要项目注释

### 1. 应收票据及应收账款

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 应收票据 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | 1,893,253.41 | 1,297,518.89 |
| 合计 | 1,893,253.41 | 1,297,518.89 |

1.1 应收账款

（1）应收账款按坏账计提方法分类列示

| 类别 | 期末余额 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 计提比例（%） | |
| 按单项计提坏账准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 按组合计提坏账准备 | 1,941,215.70 | 100.00 | 47,962.29 | 2.47 | 1,893,253.41 |
| 合计 | 1,941,215.70 | 100.00 | 47,962.29 | —— | 1,893,253.41 |

（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（%） | |
| 按单项计提坏账准备 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 按组合计提坏账准备 | 1,297,518.89 | 100.00 | 0.00 | 0.00 | 1,297,518.89 |
| 合计 | 1,297,518.89 | 100.00 | 0.00 | —— | 1,297,518.89 |

1） 按组合计提应收账款坏账准备

| 账龄 | 期末余额 |
|---|---|

| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例（%） |
|---|---|---|---|
| 按账龄组合计提坏账准备 | 1,941,215.70 | 47,962.29 | 2.47 |
| 合计 | 1,941,215.70 | 47,962.29 | —— |

（2）应收账款按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 |
|---|---|
| 3 个月以内（含 3 个月） | 996,252.30 |
| 3 个月以上—1 年（含 1 年） | 944,963.40 |
| 合计 | 1,941,215.70 |

（3）本期应账款坏账准备情况

| 类别 | 年初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
| 按组合计提坏账准备 | 0.00 | 47,962.29 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 47,962.29 |
| 合计 | 0.00 | 47,962.29 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 47,962.29 |

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 单位名称 | 期末余额 | 账龄 | 占应收账款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|
| 张小朋 | 879,537.19 | 3 个月-1 年 | 45.31 | 43,976.86 |
| 深圳市现代投资发展有限公司 | 475,747.80 | 1 年以内 | 24.51 | 1,875.02 |
| 深圳市宝安区宝恒汽车修配厂 | 164,518.86 | 3 个月以内 | 8.48 | 0.00 |
| 深圳物业公司托管 | 134,966.56 | 3 个月以内 | 6.95 | 0.00 |
| 深圳市朗森投资发展有限公司 | 87,385.10 | 1 年以内 | 4.50 | 680.60 |
| 合计 | 1,742,155.51 | —— | 89.75 | 46,532.48 |

## 2. 其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 应收利息 | 0.00 | 3,041,701.26 |
| 应收股利 | 482,071,324.78 | 0.00 |
| 其他应收款 | 31,232,249,206.79 | 32,903,327,407.15 |
| 合计 | 31,714,320,531.57 | 32,906,369,108.41 |

2.1 应收利息

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 委托贷款 | 0.00 | 3,041,701.26 |
| 合计 | 0.00 | 3,041,701.26 |

2.2 应收股利

| 项目（或被投资单位） | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|
| 大悦城地产有限公司 | 482,071,324.78 | 0.00 |
| 合计 | 482,071,324.78 | 0.00 |

2.3 其他应收款

（1）其他应收款按款项性质分类

| 款项性质 | 期末账面余额 | 年初账面余额 |
|---|---|---|
| 保证金及押金 | 1,134,154.02 | 498,086,422.03 |
| 往来款 | 31,325,001,572.60 | 32,538,365,719.53 |
| 其他 | 5,337,261.57 | 191,715.57 |
| 合计 | 31,331,472,988.19 | 33,036,643,857.13 |

（2）其他应收款坏账准备计提情况

| 坏账准备 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) | |
| 2019 年 1 月 1 日余额 | 132,782,946.30 | 533,503.68 | 0.00 | 133,316,449.98 |
| 2019 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期 | —— | —— | —— | —— |
| --转入第二阶段 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| --转入第三阶段 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| --转回第二阶段 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| --转回第一阶段 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 本期计提 | 2,749,138.78 | 98,672.41 | 0.00 | 2,847,811.19 |
| 本期转回 | 36,940,479.77 | 0.00 | 0.00 | 36,940,479.77 |
| 本期转销 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 本期核销 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他变动 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2019 年 6 月 30 日余额 | 98,591,605.31 | 632,176.09 | 0.00 | 99,223,781.40 |

（3）其他应收款按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 |
|---|---|
| 3 个月以内（含 3 个月） | 1,346,203,687.85 |
| 3 个月以上—1 年（含 1 年） | 29,984,383,197.31 |

| | |
|---|---|
| 1 年以上—2 年（含 2 年） | 179,414.17 |
| 2 年以上—3 年（含 3 年） | 473,775.00 |
| 3 年以上 | 232,913.86 |
| 合计 | 31,331,472,988.19 |

（4）其他应收款坏账准备情况

| 类别 | 年初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
| 按单项计提坏账准备 | 132,782,946.30 | 2,749,138.78 | 36,940,479.77 | 0.00 | 0.00 | 98,591,605.31 |
| 按组合计提坏账准备 | 533,503.68 | 98,672.41 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 632,176.09 |
| 合计 | 133,316,449.98 | 2,847,811.19 | 36,940,479.77 | 0.00 | 0.00 | 99,223,781.40 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

| 单位名称 | 收回或转回金额 | 收回方式 | 收回或转回原因 |
|---|---|---|---|
| 深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙） | 4,970,000.00 | 货币 | 款项已收回 |
| 北京正德丰泽房地产开发有限公司 | 5,835,988.57 | 货币 | 款项已收回 |
| 北京正德瑞祥房地产开发有限公司 | 2,465,951.53 | 货币 | 款项已收回 |
| 绍兴臻悦房地产开发有限公司 | 4,214,536.33 | 货币 | 款项已收回 |
| 苏州工业园区悦金房地产有限公司 | 14,527,291.76 | —— | 本期纳入合并范围 |
| 合计 | 32,013,768.19 | —— | —— |

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例（%） | 坏账准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 北京恒合悦兴置业有限公司 | 往来款 | 2,710,875,629.50 | 1 年以内 | 8.65 | 27,108,756.30 |
| 成都中金澍茂置业有限公司 | 往来款 | 2,278,669,193.82 | 1 年以内 | 7.27 | 0.00 |
| 中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 | 往来款 | 1,850,554,432.86 | 1 年以内 | 5.91 | 0.00 |
| 中粮地产成都有限公司 | 往来款 | 1,776,823,914.77 | 1 年以内 | 5.67 | 0.00 |
| 中粮地产南京有限公司 | 往来款 | 1,690,914,937.53 | 1 年以内 | 5.40 | 0.00 |
| 合计 | —— | 10,307,838,108.48 | —— | 32.90 | 27,108,756.30 |

## 3. 长期股权投资

（1）长期股权投资分类

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对子公司投资 | 15,740,254,322.13 | 4,900,000.00 | 15,735,354,322.13 | 7,336,711,946.28 | 4,900,000.00 | 7,331,811,946.28 |

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对联营、合营企业投资 | 514,882,558.02 | 0.00 | 514,882,558.02 | 509,820,911.34 | 0.00 | 509,820,911.34 |
| 合计 | 16,255,136,880.15 | 4,900,000.00 | 16,250,236,880.15 | 7,846,532,857.62 | 4,900,000.00 | 7,841,632,857.62 |

（2）对子公司投资

| 被投资单位 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 中耀房地产开发（沈阳）有限公司 | 2,030,388,806.34 | 0.00 | 0.00 | 2,030,388,806.34 | 0.00 | 0.00 |
| 天津粮滨投资有限公司 | 45,900,000.00 | 0.00 | 0.00 | 45,900,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产（天津）有限公司 | 68,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 68,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产（北京）有限公司 | 50,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 50,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产成都有限公司 | 235,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 235,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 成都天泉置业有限责任公司 | 418,771,335.00 | 0.00 | 0.00 | 418,771,335.00 | 0.00 | 0.00 |
| 长沙中粮地产开发有限公司 | 35,568,983.90 | 0.00 | 0.00 | 35,568,983.90 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产南京有限公司 | 100,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 100,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 苏源集团江苏房地产开发有限公司 | 496,842,132.05 | 0.00 | 0.00 | 496,842,132.05 | 0.00 | 0.00 |
| 杭州易筑房地产开发有限公司 | 400,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 400,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 杭州鸿悦置业有限公司 | 600,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 600,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮房地产开发（杭州）有限公司 | 100,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 100,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 烟台中粮博瑞房地产开发有限公司 | 335,345,937.02 | 0.00 | 0.00 | 335,345,937.02 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产（上海）有限公司 | 400,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 400,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 上海加来房地产开发有限公司 | 182,655,758.07 | 0.00 | 0.00 | 182,655,758.07 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 | 845,000,001.00 | 0.00 | 0.00 | 845,000,001.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产发展（深圳）有限公司 | 30,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 30,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮祥云置业（苏州）有限公司 | 229,500,000.00 | 502,000,000.00 | 0.00 | 731,500,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 华高置业有限公司 | 10,000.00 | 0.00 | 0.00 | 10,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产集团深圳大洋服务有限公司 | 900,000.00 | 0.00 | 0.00 | 900,000.00 | 0.00 | 900,000.00 |

| 被投资单位 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 深圳市宝安福安实业有限公司 | 6,245,198.37 | 0.00 | 0.00 | 6,245,198.37 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产（集团）深圳工人服务有限公司 | 1,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 1,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产集团深圳工业发展有限公司 | 4,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 4,000,000.00 | 0.00 | 4,000,000.00 |
| 深圳市宝安三联有限公司 | 67,272,937.10 | 0.00 | 0.00 | 67,272,937.10 | 0.00 | 0.00 |
| 深圳中粮地产物业服务有限公司 | 3,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 3,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产集团深圳物业管理有限公司 | 5,110,857.43 | 0.00 | 0.00 | 5,110,857.43 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮天悦地产（苏州）有限公司 | 151,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 151,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 太仓悦祥房地产开发有限公司 | 300,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 300,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产（武汉）有限公司 | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 | 0.00 | 10,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 沈阳和悦投资有限公司 | 163,200,000.00 | 0.00 | 0.00 | 163,200,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 中粮地产（西安）有限公司 | 17,000,000.00 | 0.00 | 0.00 | 17,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 西安悦鼎房地产开发有限公司 | 10,000,000.00 | 190,000,000.00 | 0.00 | 200,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 大悦城地产有限公司 | 0.00 | 7,706,542,375.85 | 0.00 | 7,706,542,375.85 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 7,336,711,946.28 | 8,403,542,375.85 | 0.00 | 15,740,254,322.13 | 0.00 | 4,900,000.00 |

（3）对联营、合营企业投资

| 被投资单位 | 年初余额 | 本期增减变动 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 |
| 一、合营企业 | | | | | | |
| 广州市鹏万房地产有限公司 | 170,488,118.72 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 北京中粮万科置业有限公司 | 280,883,914.50 | 0.00 | 0.00 | 3,135,483.35 | 0.00 | 0.00 |
| 小计 | 451,372,033.22 | 0.00 | 0.00 | 3,135,483.35 | 0.00 | 0.00 |
| 二、联营企业 | | | | | | |
| 深圳宝兴电线电缆制造有限公司 | 56,838,058.29 | 0.00 | 0.00 | 1,926,163.33 | 0.00 | 0.00 |
| 深圳凯莱物业管理有限公司 | 1,610,819.83 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 小计 | 58,448,878.12 | 0.00 | 0.00 | 1,926,163.33 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 509,820,911.34 | 0.00 | 0.00 | 5,061,646.68 | 0.00 | 0.00 |

（续）

| 被投资单位 | 本期增减变动 | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 一、合营企业 | | | | | |
| 广州市鹏万房地产有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 170,488,118.72 | 0.00 |
| 北京中粮万科置业有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 284,019,397.85 | 0.00 |
| 小计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 454,507,516.57 | 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 | 58,764,221.62 | 0.00 |
| 深圳凯莱物业管理有限公司 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,610,819.83 | 0.00 |
| 小计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 60,375,041.45 | 0.00 |
| 合计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 514,882,558.02 | 0.00 |

## 4. 营业收入、营业成本

### （1） 营业收入和营业成本情况

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 122,035,069.22 | 37,488,478.31 | 573,943,574.46 | 148,947,510.42 |
| 其他业务 | 2,416,059.58 | 2,464.30 | 3,473,700.62 | 1,540,107.61 |
| 合计 | 124,451,128.80 | 37,490,942.61 | 577,417,275.08 | 150,487,618.03 |

### （2）主营业务（分行业）

| 行业名称 | 本期发生数 | | 上期发生数 | |
|---|---|---|---|---|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 主营业务 | | | | |
| 其中：商品房销售及一级土地开发 | 28,456,373.58 | 9,062,282.34 | 495,739,924.23 | 123,043,847.21 |
| 投资物业及相关服务 | 93,578,695.64 | 28,426,195.97 | 78,203,650.23 | 25,903,663.21 |
| 合计 | 122,035,069.22 | 37,488,478.31 | 573,943,574.46 | 148,947,510.42 |

### （3）前五名项目的营业收入情况

| 项目 | 本期发生额 |
|---|---|
| 深圳凤凰里 8 栋 601 房客户 | 6,156,970.48 |
| 深圳凤凰里 3 栋 1901 房客户 | 4,779,133.33 |
| 深圳凤凰里 1 栋 2305 房客户 | 3,782,372.38 |
| 深圳凤凰里 2 栋 1404 房客户 | 3,482,546.67 |
| 深圳凤凰里 6 栋 902 房客户 | 2,671,967.62 |

| 项目 | 本期发生额 |
|---|---|
| 合计 | 20,872,990.48 |

5. 投资收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 5,061,646.68 | -10,272,098.16 |
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 522,885,977.29 | 0.00 |
| 可供出售金融资产在持有期间的投资收益 | 0.00 | 3,000,000.00 |
| 合计 | 527,947,623.97 | -7,272,098.16 |

## 十七、 财务报告批准

本财务报告于 2019 年 8 月 27 日由本公司董事会批准报出。

## 财务报表补充资料

### 1. 本期非经常性损益明细表

（1）按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益（2008）》的规定，本集团 2019 年 1-6 月非经常性损益如下：

| 项目 | 本期金额 | 说明 |
|---|---|---|
| 非流动资产处置损益 | 402,139,416.01 | 主要是本期发生非同一控制企业合并所影响 |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外） | 5,358,669.97 | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益 | 185,815,550.04 | 本期发生同一控制下企业合并将大悦城地产纳入合并范围 |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益 | -8,310,000.00 | |
| 受托经营取得的托管费收入 | 471,698.12 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 21,156,612.00 | |
| 小计 | 606,631,946.14 | |
| 减：所得税影响额 | 3,489,737.76 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | 136,771,126.22 | |
| 合计 | 466,371,082.16 | |

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目。

| 项目 | 涉及金额 | 原因 |
|---|---|---|
| 对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用 | 485,908,914.94 | 公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营 |

| 项目 | 涉及金额 | 原因 |
|---|---|---|
| 费 | | 业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。 |

## 2. 净资产收益率及每股收益

按照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 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》的规定，本集团 2019 年 1-6 月加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

| 报告期利润 | 加权平均净资产收益率（%） | 每股收益（元/股） | |
|---|---|---|---|
| | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 11.83% | 0.49 | 0.49 |
| 扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 | 9.66% | 0.41 | 0.41 |

大悦城控股集团股份有限公司

二〇一九年八月二十七日