

大悦城地产有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字【2018】02060275 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表.....	6
2、 合并利润表.....	8
3、 合并股东权益变动表.....	9
4、 合并现金流量表	11
5、 资产负债表	12
6、 利润表	14
7、 现金流量表	15
8、 股东权益变动表	16
9、 财务报表附注	18
10、 财务报表附注补充资料	156

审计报告

瑞华专审字[2018] 02060275 号

大悦城地产有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了大悦城地产有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度、2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年度、2016 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对 2017 年度财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）物业开发项目的收入确认

1、事项描述

物业开发收入为贵公司营业收入的重要组成部分，物业开发项目同时满足下列条件时，确认相关收入：

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

由于物业开发收入对贵公司财务报表的重要性，以及单个物业开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵公司的利润产生重大影响，因此，我们将贵公司物业开发项目的收入确认确定为关键审计事项。

2、审计应对

（1）评价与物业开发收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）就本年确认物业开发收入的项目，检查和该项目相关的权证文件；

（3）针对贵公司本年确认的物业开发收入，选取样本，检查买卖合同及可以证明物业已达到交付条件的支持性文件，以评价相关物业开发收入是否已按照贵公司的收入确认政策确认；

（4）在资产负债表日前后确认物业开发收入的项目，选取样本，检查可以证明物业已达到交付条件的相关支持性文件，以评价相关物业开发收入是否已在恰当的期间确认。

（二）投资性房地产减值

1、事项描述

截至 2017 年 12 月 31 日，贵公司投资性房地产账面余额占总资产 44.96%，为贵公司资产的重要组成部分。管理层认为相关投资性房地产若存在减值迹象，其账面价值可能无法通过使用资产所产生的未来现金流量或处置资产来全部收回。管理层以资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用后的净额两者之间的较高者确定投资性房地产的可收回金额，然后将所估计的可收回金额与账面价值相比较，以确定投资性房地产是否发生了减值。

由于投资性房地产减值准备的计算涉及管理层的重大判断，尤其在预计未来现金流量和估计投资性房地产可收回金额时存在固有不确定性，以及有可能受到管理层偏向的影响，因此我们将贵公司投资性房地产减值确定为关键审计事项。

2、审计应对

- (1) 对评估师的专业胜任能力和客观性进行评价；
- (2) 审阅评估报告，与评估师进行讨论，以了解其评估方法及关键假设；
- (3) 由内部评估专家协助我们对评估师所采用的评估方法及关键假设的合理性进行评价；
- (4) 复核管理层与投资性房地产减值准备相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否准确。

四、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2016 年、2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

措施（如适用）。

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师（项目合伙人）：雷波涛

中国·北京

中国注册会计师：马海霞

2018年4月24日

合并资产负债表

编制单位：大悦城地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2017.12.31	2016.12.31
流动资产：			
货币资金	六、1	9,697,562,130.83	8,826,398,841.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	183,194,465.95	351,711,442.17
预付款项	六、3	70,214,620.16	84,806,565.45
应收利息			
应收股利	六、4	6,639,611.88	
其他应收款	六、5	959,402,105.89	708,935,992.85
买入返售金融资产			
存货	六、6	14,781,764,678.45	15,865,460,634.70
持有待售资产	六、7	1,742,303,805.97	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、8	261,050,525.13	278,053,094.46
流动资产合计		27,702,131,944.26	26,115,366,571.49
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、9	509,674.01	509,674.01
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、10	144,684,190.37	69,202,050.05
投资性房地产	六、11	26,323,916,669.18	23,794,427,592.36
固定资产	六、12	3,189,852,819.55	4,827,741,271.08
在建工程	六、13	11,306,849.43	2,380,747.95
工程物资			
固定资产清理	六、14	69,533.55	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、15	690,485,995.69	995,506,159.38
开发支出			
商誉	六、16	253,042,554.54	253,042,554.54
长期待摊费用	六、17	21,142,743.92	33,657,267.94
递延所得税资产	六、18	213,394,959.68	109,611,547.89
其他非流动资产			
非流动资产合计		30,848,405,989.92	30,086,078,865.20
资产总计		58,550,537,934.18	56,201,445,436.69

合并资产负债表（续）

编制单位：大悦城地产有限公司

金额单位：人民币元

	注释	2017.12.31	2016.12.31
流动负债：			
短期借款	六、19	837,791,010.28	1,122,850,000.00
应付票据			
应付账款	六、20	3,637,935,461.57	4,323,859,425.58
预收款项	六、21	4,556,522,739.14	3,358,550,976.44
应付职工薪酬	六、22	264,589,261.96	221,788,815.89
应交税费	六、23	795,647,466.07	779,174,901.43
应付利息	六、24	354,799,361.52	475,959,880.92
应付股利	六、25	447,668,147.77	663,484,827.83
其他应付款	六、26	4,438,436,015.81	3,636,079,549.14
持有待售负债	六、27	840,852,968.34	
一年内到期的非流动负债	六、28	1,177,876,132.06	1,937,532,779.59
其他流动负债			
流动负债合计		17,352,118,564.52	16,519,281,156.82
非流动负债：			
长期借款	六、29	10,227,477,707.12	9,389,163,296.22
应付债券	六、30	9,201,459,482.28	8,502,212,345.66
预计负债	六、31	16,585,825.08	25,374,266.32
递延收益	六、33	2,264,393.36	29,867,340.46
递延所得税负债	六、18	815,973,558.92	631,798,221.87
其他非流动负债			
非流动负债合计		20,263,760,966.76	18,578,415,470.53
负债合计		37,615,879,531.28	35,097,696,627.35
股东权益：			
股本	六、34	1,122,414,000.00	1,122,414,000.00
其他权益工具	六、35	1,722,317,000.00	1,722,317,000.00
其中：优先股		1,722,317,000.00	1,722,317,000.00
资本公积	六、36	11,188,821,270.09	11,146,689,558.12
减：库存股			
其他综合收益	六、37	-92,729,481.72	-345,115,829.50
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	六、38	-1,326,792,214.51	-1,241,094,770.27
归属于母公司股东权益合计		12,614,030,573.86	12,405,209,958.35
少数股东权益		8,320,627,829.04	8,698,538,850.99
股东权益合计		20,934,658,402.90	21,103,748,809.34
负债和股东权益总计		58,550,537,934.18	56,201,445,436.69

载于第 18 页至第 157 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

董事：周政

董事：曹荣根

合并利润表

编制单位：大悦城地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入		11,657,761,010.63	6,987,096,967.86
其中：营业收入	六、39	11,657,761,010.63	6,987,096,967.86
二、营业总成本		9,763,828,322.97	6,546,286,442.32
其中：营业成本	六、39	6,384,726,616.91	3,347,417,917.80
税金及附加	六、40	1,027,669,596.85	939,423,125.10
销售费用	六、41	558,395,905.37	601,327,069.94
管理费用	六、42	956,355,148.80	913,704,909.45
财务费用	六、43	754,216,026.56	740,253,788.60
资产减值损失	六、44	82,465,028.48	4,159,631.43
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	六、45	391,117,787.79	-3,324,547.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收		-14,856,358.22	-17,937,163.23
资产处置收益（损失以“－”号填列）	六、46	1,138,308.48	-16,564,439.38
其他收益	六、47	112,000.00	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,286,300,783.93	420,921,538.82
加：营业外收入	六、48	65,983,941.35	58,691,579.57
其中：非流动资产毁损报废利得		818,746.77	
减：营业外支出	六、49	346,751,203.78	79,932,942.71
其中：非流动资产毁损报废损失		313,199,141.94	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,005,533,521.50	399,680,175.68
减：所得税费用	六、50	663,170,767.29	350,869,239.66
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,342,362,754.21	48,810,936.02
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		1,342,362,754.21	48,810,936.02
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		892,462,928.19	203,224,009.84
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”		449,899,826.02	-154,413,073.82
六、其他综合收益的税后净额		252,386,347.78	-148,809,713.70
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		252,386,347.78	-148,809,713.70
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		252,386,347.78	-148,809,713.70
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额		252,386,347.78	-148,809,713.70
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,594,749,101.99	-99,998,777.68
归属于母公司股东的综合收益总额		702,286,173.80	-303,222,787.52
归属于少数股东的综合收益总额		892,462,928.19	203,224,009.84
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

载于第 18 页至第 157 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

董事：周政

董事：曹荣根

合并现金流量表

编制单位：大悦城地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017 年度	2016 年度
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		13,319,510,943.49	8,558,763,377.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、52	6,776,992,939.04	6,499,762,509.46
经营活动现金流入小计		20,096,503,882.53	15,058,525,886.54
购买商品、接受劳务支付的现金		5,438,195,589.39	2,315,986,468.16
支付给职工以及为职工支付的现金		898,758,592.39	872,639,825.63
支付的各项税费		2,209,041,689.42	1,440,156,803.91
支付其他与经营活动有关的现金	六、52	6,840,037,694.41	6,576,073,615.48
经营活动现金流出小计		15,386,033,565.61	11,204,856,713.18
经营活动产生的现金流量净额		4,710,470,316.92	3,853,669,173.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		192,573,638.38	613,300,000.00
取得投资收益收到的现金		6,850,106.61	1,951,231.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,471,488.43	11,034,432.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		409,857,990.73	
收到其他与投资活动有关的现金	六、52		323,797,065.72
投资活动现金流入小计		612,753,224.15	950,082,729.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,224,760,945.83	1,047,224,752.82
投资支付的现金		122,674,000.00	5,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		349,612,383.31	1,211,286,588.60
支付其他与投资活动有关的现金	六、52	367,203,636.19	848,991.14
投资活动现金流出小计		2,064,250,965.33	2,264,360,332.56
投资活动产生的现金流量净额		-1,451,497,741.18	-1,314,277,602.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		60,000,000.00	71,324,733.87
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		60,000,000.00	71,324,733.87
取得借款收到的现金		5,783,033,739.93	4,643,276,081.92
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	2,982,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、52	1,963,376,514.99	10,860,037,217.99
筹资活动现金流入小计		8,806,410,254.92	18,556,638,033.78
偿还债务支付的现金		6,238,224,807.73	12,229,283,161.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,654,335,371.07	1,359,036,524.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		626,408,058.89	340,685,181.97
支付其他与筹资活动有关的现金	六、52	1,367,794,526.27	2,467,452,962.26
筹资活动现金流出小计		10,260,354,705.07	16,055,772,648.16
筹资活动产生的现金流量净额		-1,453,944,450.15	2,500,865,385.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-211,666,175.77	177,748,576.89
五、现金及现金等价物净增加额		1,593,361,949.82	5,218,005,533.28
加：年初现金及现金等价物余额		8,817,123,524.57	3,599,117,991.29
六、年末现金及现金等价物余额		10,410,485,474.39	8,817,123,524.57

载于第 18 页至第 157 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

董事：周政

董事：曹荣根

合并股东权益变动表

编制单位：大悦城地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2017 年度												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东的股东权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
	优先股	永续债	其											
一、上年年末余额	1,122,414,000.00	1,722,317,000.00			11,146,689,558.12		-345,115,829.50				-1,241,094,770.27		8,698,538,850.99	21,103,748,809.34
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	1,122,414,000.00	1,722,317,000.00			11,146,689,558.12		-345,115,829.50				-1,241,094,770.27		8,698,538,850.99	21,103,748,809.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”					42,131,711.97		252,386,347.78				-85,697,444.24		-377,911,021.95	-169,090,406.44
（一）综合收益总额							252,386,347.78				449,899,826.02		892,462,928.19	1,594,749,101.99
（二）股东投入和减少资本					42,131,711.97								-331,654,883.79	-289,523,171.82
1、股东投入的普通股													60,000,000.00	60,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													-500,000,000.00	-500,000,000.00
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他					42,131,711.97								108,345,116.21	150,476,828.18
（三）利润分配											-535,597,270.26		-938,719,066.35	-1,474,316,336.61
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配											-535,597,270.26		-476,104,229.03	-1,011,701,499.29
4、其他													-462,614,837.32	-462,614,837.32
（四）股东权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他														
（五）专项储备														
1、本年提取														
2、本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,122,414,000.00	1,722,317,000.00			11,188,821,270.09		-92,729,481.72				-1,326,792,214.51		8,320,627,829.04	20,934,658,402.90

载于第 18 页至第 157 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

董事：周政

董事：曹荣根

合并股东权益变动表(续)

编制单位：大悦城地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2016 年度											少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东的股东权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余 公积	一般风 险准备	未分配利润			其 他
优先股		永续	其他											
一、上年年末余额	1,122,414,000.00	1,722,317,000.00			4,266,617,041.23		-196,306,115.80				-422,932,518.22		7,815,332,194.81	14,307,441,602.02
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	1,122,414,000.00	1,722,317,000.00			4,266,617,041.23		-196,306,115.80				-422,932,518.22		7,815,332,194.81	14,307,441,602.02
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					6,880,072,516.89		-148,809,713.70				-818,162,252.05		883,206,656.18	6,796,307,207.32
（一）综合收益总额							-148,809,713.70				-154,413,073.82		203,224,009.84	-99,998,777.68
（二）股东投入和减少资本					6,880,072,516.89								985,946,238.37	7,866,018,755.26
1、股东投入的普通股													66,526,960.00	66,526,960.00
2、其他权益工具持有者投入资本													-500,000,000.00	-500,000,000.00
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他					6,880,072,516.89								1,419,419,278.37	8,299,491,795.26
（三）利润分配											-663,749,178.23		-305,963,592.03	-969,712,770.26
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配											-663,749,178.23		-49,499,670.00	-713,248,848.23
4、其他													-256,463,922.03	-256,463,922.03
（四）股东权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他														
（五）专项储备														
1、本年提取														
2、本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,122,414,000.00	1,722,317,000.00			11,146,689,558.12		-345,115,829.50				-1,241,094,770.27		8,698,538,850.99	21,103,748,809.34

载于第 18 页至第 157 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

董事：周政

董事：曹荣根

资产负债表

编制单位：大悦城地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017.12.31	2016.12.31
流动资产：			
货币资金		2,663,417,738.29	4,688,151,022.25
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利		280,758,545.35	
其他应收款	十四、1	15,649,366,573.92	14,297,188,266.69
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		18,593,542,857.56	18,985,339,288.94
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、2	13,374,589,357.03	13,374,589,289.11
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,374,589,357.03	13,374,589,289.11
资产总计		31,968,132,214.59	32,359,928,578.05

资产负债表(续)

编制单位：大悦城地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017.12.31	2016.12.31
流动负债：			
短期借款			
应付票据			
应付账款		5,605,744.28	3,297,586.03
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		1,913,223.34	309,724,576.16
应付利息		16,087,486.05	
应付股利		77,978.71	548,406,121.66
其他应付款		1,454,257,470.59	464,606,838.05
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,477,941,902.97	1,326,035,121.90
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		999,999,133.00	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		999,999,133.00	
负债合计		2,477,941,035.97	1,326,035,121.90
所有者权益：			
股本		1,122,414,000.00	1,122,414,000.00
其他权益工具		1,722,317,000.00	1,722,317,000.00
其中：优先股		1,722,317,000.00	1,722,317,000.00
资本公积		23,542,455,690.84	23,542,455,690.84
减：库存股			
其他综合收益		3,266,000.00	3,266,000.00
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润		3,099,738,487.78	4,643,440,765.31
股东权益合计		29,490,191,178.62	31,033,893,456.15
负债和股东权益总计		31,968,132,214.59	32,359,928,578.05

载于第 18 页至第 157 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

董事：周政

董事：曹荣根

利润表

编制单位：大悦城地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017 年度	2016 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		28,074,298.08	40,697,686.11
财务费用		906,534,370.52	-1,119,183,526.71
资产减值损失			32,297,044.56
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、3	368,985,884.61	4,041,635,976.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-565,622,783.99	5,087,824,772.33
加：营业外收入			150.15
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		493,718,841.44	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,059,341,625.43	5,087,824,922.48
减：所得税费用		-51,236,618.16	311,541,167.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,008,105,007.27	4,776,283,755.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,008,105,007.27	4,776,283,755.29
（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）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		-1,008,105,007.27	4,776,283,755.29

载于第 18 页至第 157 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

董事：周政

董事：曹荣根

现金流量表

编制单位：大悦城地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017 年度	2016 年度
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,648,466,812.17	1,990,759,471.48
经营活动现金流入小计		5,648,466,812.17	1,990,759,471.48
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		13,072,373.76	13,507,630.22
支付的各项税费		11,766,261.04	
支付其他与经营活动有关的现金		6,774,388,110.59	2,036,939,694.81
经营活动现金流出小计		6,799,226,745.39	2,050,447,325.03
经营活动产生的现金流量净额		-1,150,759,933.22	-59,687,853.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		141,773,638.38	9,020,717,893.49
取得投资收益收到的现金		99,602,349.35	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		241,375,987.73	9,020,717,893.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
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		1,018,028,625.60	
投资活动现金流出小计		1,018,028,625.60	
投资活动产生的现金流量净额		-776,652,637.87	9,020,717,893.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		690,520,234.76	
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,690,520,234.76	
偿还债务支付的现金		658,442,028.14	3,776,722,349.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,031,753,340.11	212,476,767.38
支付其他与筹资活动有关的现金			571,195,882.75
筹资活动现金流出小计		1,690,195,368.25	4,560,394,999.53
筹资活动产生的现金流量净额		324,866.51	-4,560,394,999.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-97,645,579.38	175,192,231.54
五、现金及现金等价物净增加额		-2,024,733,283.96	4,575,827,271.95
加：年初现金及现金等价物余额		4,688,151,022.25	112,323,750.30
六、年末现金及现金等价物余额		2,663,417,738.29	4,688,151,022.25

载于第 18 页至第 157 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分
第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

董事：周政

董事：曹荣根

股东权益变动表

编制单位：大悦城地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2017 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	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,122,414,000.	1,722,317,000.00			23,542,455,690.84		3,266,000.00				4,643,440,765.31	31,033,893,456.15
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,122,414,000.	1,722,317,000.00			23,542,455,690.84		3,266,000.00				4,643,440,765.31	31,033,893,456.15
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											-1,543,702,277.53	-1,543,702,277.53
（一）综合收益总额											-1,008,105,007.27	-1,008,105,007.27
（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											-535,597,270.26	-535,597,270.26
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-535,597,270.26	-535,597,270.26
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本年提取												
2、本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,122,414,000.	1,722,317,000.00			23,542,455,690.84		3,266,000.00				3,099,738,487.78	29,490,191,178.62

载于第 18 页至第 157 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

董事：周政

董事：曹荣根

股东权益变动表（续）

编制单位：大悦城地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2016 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	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,122,414,000.00	1,722,317,000.00			23,542,455,690.84		3,266,000.00				530,906,188.25	26,921,358,879.09
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,122,414,000.00	1,722,317,000.00			23,542,455,690.84		3,266,000.00				530,906,188.25	26,921,358,879.09
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）											4,112,534,577.06	4,112,534,577.06
（一）综合收益总额											4,776,283,755.29	4,776,283,755.29
（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											-663,749,178.23	-663,749,178.23
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-663,749,178.23	-663,749,178.23
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本年提取												
2、本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,122,414,000.00	1,722,317,000.00			23,542,455,690.84		3,266,000.00				4,643,440,765.31	31,033,893,456.15

载于第 18 页至第 157 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

董事：周政

董事：曹荣根

大悦城地产有限公司
2017 年度、2016 年度
合并财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、基本情况

公司名称: 大悦城地产有限公司(以下简称“本公司”、“公司”或“大悦城地产”)

股票简称: 大悦城地产

股票代码: 00207.HK

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

办公地址: 香港铜锣湾告士打道262号中粮大厦33楼

2、历史沿革

(1) 1992年注册设立

大悦城地产有限公司前身为明仁控股有限公司(英文名称: Ming Ren Holdings Company Limited, 以下简称“明仁控股公司”), 于1992年9月23日在百慕达注册成立为获豁免有限公司, 并已根据原香港公司条例第十一部的规定于1992年10月28日在香港公司注册处注册为非香港公司。明仁控股公司成立时, 法定股本为100,000港元, 认购人为John M. Sharpe, John A. Ellison和 John C.R. Collis。

(2) 1992年12月增加法定股本

1992年12月1日, 明仁控股公司的法定股本由100,000港元增加至250,000,000港元, 每股面值1港元。

(3) 1993年1月更名并增加法定股本

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

(4) 2001年10月降低每股面值及减少已发行股份

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

(5) 2012年7月控股股东变更

侨福建设机构原主要股东和股本如下:

序号	股东名称	所持股份数	持股比例(%)
1	Kompass International Limited	293,674,138	54.86
2	High Return Trading Limited	98,000,000	18.31
3	黄健华	2,000,000	0.37

注

序号	股东名称	所持股份数	持股比例 (%)
4	林建明	6,000	0.00
5	公众股东	141,679,120	26.46
合 计		535,359,258	100.00

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

本次交易完成后侨福建设机构的主要股东和股本如下：

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

（6）2013 年 12 月收购与配售

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

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

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

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

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

本次收购与配售完成后，侨福建设机构的主要股东和股本如下：

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

(7) 2013 年 12 月更名并增加法定股本

侨福建设机构于 2013 年 12 月 18 日举行的更改名称股东特别大会上通过有关更改侨福建设机构名称的特别决议案。根据百慕达的公司名称注册证明 (Certificate of Incorporation on Change of Name)，侨福建设机构名称于 2013 年 12 月 19 日由“侨福建设企业机构” (The Hong Kong Parkview Group Limited)，变更为“中粮置地控股有限公司” (英文名称：COFCO Land Holdings Limited，以下简称“置地控股公司”)。香港公司注册处于 2014 年 1 月 6 日出具名称变更注册证明书。2013 年 12 月 23 日，置地控股公司的法定股本增至 3,000,000,000 港元，每股面值 0.1 港元。

(8) 收购亨达 22%少数股东股权及亚龙湾开发香港 32.43%股权

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

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

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

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

注

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

(9) 收购大悦城品牌项下的商业综合体项目组合

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

2014 年 12 月 4 日，置地控股公司完成收购大悦城项目（包括以大悦城品牌开发或将开发的综合体项目）。此次重大收购事项为，中粮集团间接全资子公司妙稻有限公司在 2014 年向亮翠有限公司转让所持有立运有限公司全部已发行股本后，置地控股公司从亮翠有限公司收购立运有限公司全部已发股本；置地控股公司从中粮置地收购 Kersen Properties Limited 及兆康有限公司全部已发行股本；并且在收购协议日期 2014 年 9 月 12 日，承担以上被收购公司尚欠中粮置地未偿还之股东贷款 995,900,000 港元，现金总对价为 12,459,785,372 港元。置地控股公司于 2014 年 12 月初结清对价 6,229,900,000 港元，并根据与收购有关的补充协议延迟结清余下对价 6,229,900,000 港元。递延结清款项不计息，并在收购完成日期起 6 个月内偿还。

(10) 2014 年 12 月更名

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

(11) 2015 年 4 月配股

2015 年 4 月 28 日，大悦城地产按每持有两股现有股份获发一股发售股份的基准，配售价格 1.35 港元在香港联交所公开发售 4,743,708,286 股股份，发行完成后大悦城地产已发行普通股增加至 14,231,124,858 股。

本次配股完成后，大悦城地产的主要股东和股本如下：

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

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

(12) 2017 年 8 月股权转让

2017年8月，经中粮集团总裁办公会决议通过，得茂有限公司将其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股按每股 1.7433 港元的价格协议转让给中粮香港，转让后，中粮香港持有本公司 9,133,667,644 股普通股股份（占本公司已发行普通股股份总数的 64.18%，占本公司已发行普通股及可转换优先股合计股份数约 59.59%）。同时中粮香港以其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股按 15,922,852,752.40 港元向明毅有限公司注资。本次股权受让完成后，明毅有限公司持有本公司 9,133,667,644 股普通股股份（占本公司已发行普通股股份总数的 64.18%，占本公司已发行普通股及可转换优先股合计股份数约 59.59%），中粮香港持有明毅有限公司 100% 股份。

本公司的母公司为明毅有限公司。截至 2017 年 12 月 31 日，明毅有限公司持有本公司普通股股份及持股比例保持不变。

本公司 2017 年度纳入合并范围的附属公司共 121 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司于 2016 年度、2017 年度合并范围的变更情况详见本附注七“合并范围的变更”。

本公司及其附属公司主要从事投资物业、物业及土地开发、物业管理及相关服务、酒店经营等。

本财务报表经本公司批准于 2018 年 4 月 24 日报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度、2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司主要从事投资物业、物业及土地开发、物业管理及相关服务、酒店经营等。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、25“收入”等、各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、33“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司的主要业务包括开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。本公司及其附属公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司境内子公司以

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。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期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期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期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理

（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率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平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的平均汇率折算。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。

年初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

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

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

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认

时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

②持有至到期投资

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

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

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

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

③贷款和应收款项

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

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

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

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

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

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

(3) 金融资产减值

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

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

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

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

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

(5) 金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

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

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

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

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

(9) 权益工具

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

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

10、 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合 1	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
组合 2	经单独测试后未减值的应收款项，包括单项金额重大和不重大的应收本集团关联方，政府部门及合作方、保证金、押金等类别的款项

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
----	------

注

项目	计提方法	
组合 1	账龄分析法	
组合 2	其他方法，经单独测试无特别风险的不计提坏账准备	
组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法		
账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	0.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	5.00	5.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	30.00	30.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

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

11、 存货

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

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

(3) 建造合同形成的存货

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

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

(4) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(6) 低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法进行摊销。

12、 持有待售资产和处置组

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

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售

资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

13、 长期股权投资

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

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并

方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

14、 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。

(1) 投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入本公司；

②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，成本按以下方法确定：

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

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

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

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

(3) 后续计量

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

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

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

(4) 投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

15、 固定资产

(1) 固定资产的标准

固定资产，是指同时具有以下特征的有形资产：

①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；

②使用寿命超过一个会计年度。

(2) 固定资产的确认

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

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

(3) 固定资产的计量

本公司固定资产应按成本进行初始计量。

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

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

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

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

(4) 固定资产折旧

①除以下情况外，本公司应对所有固定资产计提折旧：

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

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

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	5—50 年	0-10	1.8-20
机器设备	2—20 年	5-10	4.5-47.5
运输工具	5—10 年	5-10	9-19
酒店业家具	5 年	5	19
办公设备及其他	5-10 年	5-10	9-19

本公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(5) 固定资产装修费

如果固定资产装修延长了固定资产的使用寿命或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，符合固定资产确认条件的，固定资产装修费计入固定资产账面价值，同时将被替换部分的账面价值扣除，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。该类固定资产装修费支出在“固定资产”科目下单独设“固定资产装修费”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修费”明细科目仍有余额，将该余额一次全部计入当期营业外支出。

(6) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

16、 在建工程

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

(2) 在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

①当同时满足下列条件时，开始资本化：

A、资产支出已经发生；

B、借款费用已经发生；

C、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

(3) 借款费用资本化金额

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

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

销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的汇兑差额及辅助费用，在发生时计入当期损益。

18、 无形资产

(1) 无形资产的确认

①无形资产同时满足下列条件的，予以确认：

A、与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

B、该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等。

②内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

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

③本公司自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不确认为无形资产。

(2) 无形资产按照成本进行初始计量。

(3) 无形资产的后续计量

本公司取得的无形资产，使用寿命有限的摊销，使用寿命不确定的不予摊销。

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

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

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

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、 长期待摊费用

长期待摊费用为已经支出但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。

长期待摊费用主要包括装修改造费、市政公共设施投资、租赁资产改良支出等。长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销。

20、 长期资产减值

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

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

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

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

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

上述资产中本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在

减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、 职工薪酬

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

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

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

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

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

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

22、 预计负债

（1）当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

（2）预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

23、 股份支付

（1）股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

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

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

24、 优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

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

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具

持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

25、 收入

(1) 收入确认原则

①商品销售收入

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

②提供劳务收入

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

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

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

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

③建造合同收入

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

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

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

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

④使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

⑤利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）收入确认的具体方法

①投资物业

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

②物业及土地开发

物业开发项目在物业完工并验收合格，签订了销售合同，达到可交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付物业的付款证明，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知，履行了合同规定的其他义务时确认收入的实现。

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

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

③物业管理及相关服务

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

④酒店经营

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

26、 政府补助

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

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按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。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或调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、 递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的

暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，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

本公司的租赁业务主要为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

29、 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“其他应付款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

30、 维修基金

本公司之物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他应付款-物业专项维修基金”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

31、 其他重要的会计政策、会计估计

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

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

32、 重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

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

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

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

（2）会计估计变更

本公司本报告期无会计估计变更。

33、 重大会计判断和估计

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

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

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

（1）租赁的归类

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

（2）坏账准备计提

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

（3）存货跌价准备

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

异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 长期资产减值准备

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

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

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

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

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

(5) 折旧和摊销

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

(6) 递延所得税资产

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

(7) 所得税

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

(8) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义

注

务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于本公司的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

(9) 公允价值计量

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

五、税项

1、流转税

税种	计税依据	税率
增值税	商品销售收入、不动产租赁收入、服务收入	17%、13%、11%、6%、5%、3%
营业税	服务收入	5%
城市维护建设税	流转税额	7%、5%、1%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%

注 1：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，原适用营业税的收入全部改为计征增值税，具体情况如下：①房地产销售：2016 年 4 月 30 日前开工的项目，适用简易征收方法，税率为 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征额，适用一般计征方法，税率为 11%；②不动产租赁：2016 年 4 月 30 日前取得的房产，适用简易征收方法，税率为 5%；2016 年 4 月 30 日后取得的房产，适用一般计征方法，税率为 11%；③物业管理服务：适用税率为 6%。

注 2：2017 年 4 月 19 日国务院常务会议决定，自 2017 年 7 月 1 日起，将增值税税率由四档减至 17%、11%和 6%三档，取消 13%这一档税率，将农产品、天然气等增值税税率从 13%降至 11%。

2、企业所得税

本公司及附属公司依据注册地不同按不同的税率计缴企业所得税，其中：注册地在中国大陆的公司按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税；注册地在香港的公司按 16.5%缴纳利得税；注册地在英属维尔京群岛、百慕达群岛、萨摩亚注册的公司，无须缴纳任何所得税。

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

的，应在实际支付时代扣代缴企业所得税。

3、房产税

房产税从价计征的按照房产原值的 70%为纳税基准，年税率为 1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。房产税系由本公司及附属公司按规定自行申报缴纳。

4、土地增值税

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

5、土地使用税

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

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

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

6、个人所得税

员工的个人所得税由本公司及附属公司代扣代缴。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，年初指 2016 年 12 月 31 日，年末指 2017 年 12 月 31 日，本年指 2017 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
库存现金：						
-人民币	1,188,676.35	1.00	1,188,676.35	2,196,121.09	1.00	2,196,121.09
-港元	61,556.01	0.83591	51,455.29	61,750.27	0.89450	55,235.62
-美元	24.97	6.5342	163.18	0.00	6.937	0.00
银行存款：						
-人民币	7,657,442,937.73	1.00	7,657,442,937.73	4,051,960,469.80	1.00	4,051,960,469.80
-港元	990,756,215.32	0.83591	828,183,027.95	109,365,710.02	0.89450	97,827,627.61
-美元	182,662,469.91	6.5342	1,193,553,110.91	671,791,859.96	6.937	4,660,220,132.54
其他货币资金：						
-人民币	17,142,759.42	1.00	17,142,759.42	14,066,529.70	1.00	14,066,529.70
-美元	0.00	0.00	0.00	10,483.71	6.937	72,725.50
合 计	—	—	9,697,562,130.83	—	—	8,826,398,841.86
其中：存放在境 外的款项总额	—	—	2,008,075,017.39	—	—	4,729,457,268.66
-港元	990,774,685.90	0.83591	828,198,467.69	109,144,453.46	0.89450	97,629,713.62
-美元	180,569,396.44	6.5342	1,179,876,549.70	667,698,941.19	6.937	4,631,827,555.04

注：截至 2017 年 12 月 31 日，其他货币资金余额为 17,142,759.42 元，其中按揭保证金 10,869,195.83 元，信用卡保证金 210,675.73 元，详见所有权或使用权受限的货币资金详见六、54；其他款项主要为存放在支付宝、微信、财付通、平安付、信用卡等金额。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	189,666,840.81	90.39	6,630,032.06	3.50	183,036,808.75
其中：组合 1	158,489,538.44	75.53	6,630,032.06	4.18	151,859,506.38
组合 2	31,177,302.37	14.86	0.00	0.00	31,177,302.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	20,157,388.99	9.61	19,999,731.79	99.22	157,657.20
合 计	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	358,017,538.40	94.39	10,100,178.86	2.82	347,917,359.54
其中：组合 1	197,989,899.95	52.20	10,100,178.86	5.10	187,889,721.09
组合 2	160,027,638.45	42.19	0.00	0.00	160,027,638.45
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	21,269,131.33	5.61	17,475,048.70	82.16	3,794,082.63
合 计	379,286,669.73	100.00	27,575,227.56	—	351,711,442.17

①组合 1 中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	142,851,701.63	0.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	6,886,537.53	344,326.87	5.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	2,811,687.39	843,506.22	30.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	994,825.86	497,412.94	50.00
3 年以上	4,944,786.03	4,944,786.03	100.00
合 计	158,489,538.44	6,630,032.06	—

②组合 2 中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来款	20,767,468.35	0.00	0.00
其他往来款	10,409,834.02	0.00	0.00
合计	31,177,302.37	0.00	0.00

③本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额为 5,425,315.63 元，合并增加金额为 575,921.77 元，本年收回坏账准备金额为 2,094,284.62 元，本年核销坏账准备金额为 4,852,416.49 元。

(2) 本年实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	4,852,416.49

其中：重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	租金	4,360,180.17	确认款项无法收回	内部审批	否
三亚亚龙湾开发股份有限公司	房费	442,737.66	确认款项无法收回	内部审批	否
合计	—	4,802,917.83	—	—	—

(4) 按欠款方归集的年未余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	年限	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
永旺商业有限公司	客户	34,353,628.53	3 个月以内	16.37	0.00
中粮地产投资(北京)有限公司	关联方	12,114,180.00	3 个月以内	5.77	0.00
天津澳中发展有限公司津汇第一分公司	客户	9,330,639.95	3 个月以内	4.45	0.00
北京海淀科技发展有限公司	关联方	7,567,203.93	3 年以上	3.61	0.00
上海携程国际旅行社	客户	6,463,315.74	3 个月以内	3.08	0.00
合计	—	69,828,968.15	—	33.28	0.00

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	60,863,184.17	86.68	74,020,890.33	87.28
1 至 2 年	3,830,915.32	5.46	5,118,522.77	6.04
2 至 3 年	3,947,409.93	5.62	477,010.26	0.56
3 年以上	1,573,110.74	2.24	5,190,142.09	6.12
合 计	70,214,620.16	100.00	84,806,565.45	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付账款年末余额合计数的比例 (%)	未结算原因
杭州丰安电力建设有限公司	供应商	12,098,531.14	3 个月以内	17.23	合同未执行完毕
天津市津安热电有限公司	供应商	7,155,010.23	1 年以内	10.19	合同未执行完毕
吴宛珍	供应商	6,480,830.49	1 年以内	9.23	服务期未满足
迅达 (中国) 电梯有限公司	供应商	5,569,065.47	3 个月以内	7.93	合同未执行完毕
上海三菱电梯有限公司	供应商	4,404,962.00	3 个月以内	6.27	合同未执行完毕
合 计	—	35,708,399.33	—	50.85	—

4、应收股利

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

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

其他应收款分类披露类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	27,570,573.34	2.80	11,502,861.12	41.72	16,067,712.22
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	956,837,277.87	96.99	13,502,884.20	1.41	943,334,393.67
其中：组合 1	98,568,196.38	9.99	13,502,884.20	13.70	85,065,312.18
组合 2	858,269,081.49	87.00	0.00	0.00	858,269,081.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,097,606.33	0.21	2,097,606.33	100.00	0.00
合 计	986,505,457.54	100.00	27,103,351.65	—	959,402,105.89

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	27,570,573.34	3.68	11,502,861.12	41.72	16,067,712.22
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	716,311,930.27	95.49	27,288,306.03	3.81	689,023,624.24
其中：组合 1	89,923,880.12	11.99	27,288,306.03	30.35	62,635,574.09
组合 2	626,388,050.15	83.49	0.00	0.00	626,388,050.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	6,311,234.98	0.84	2,466,578.59	39.08	3,844,656.39
合 计	750,193,738.59	100.00	41,257,745.74	—	708,935,992.85

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
田独镇（吉阳镇）政府	16,230,012.34	162,300.12	1.00	代政府建设项目款风险与其他款项不同
沈阳市城乡建设委员会会计核算中心	11,340,561.00	11,340,561.00	100.00	款项无法收回
合 计	27,570,573.34	11,502,861.12	—	—

②组合 1 中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	67,846,764.22	0.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	5,456,272.51	272,813.61	5.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	9,970,097.12	2,991,029.14	30.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	10,112,042.18	5,056,021.10	50.00
3 年以上	5,183,020.35	5,183,020.35	100.00
合 计	98,568,196.38	13,502,884.20	—

③组合 2 中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来款	624,216,275.47	0.00	0.00
其他往来款	234,052,806.02	0.00	0.00
合 计	858,269,081.49	0.00	—

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额为 6,516,444.11 元，本年收回坏账准备金额为 6,135,464.77 元，本年核销坏账准备金额为 11,698,358.60 元，合并减少坏账准备金额为 2,837,014.83 元。

其中：本年坏账准备收回金额重要的项目如下：

单位名称	收回金额	收回方式
永旺商业有限公司	809,657.06	银行存款

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	11,698,358.60

其中：重要的应收账款核销情况

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

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	147,788,365.56	25,104,577.01
往来款	795,008,614.63	681,007,948.41
备用金	5,513,635.36	6,490,587.84
代收代付及代垫款项	32,754,192.44	24,895,507.20
其他	5,440,649.55	12,695,118.13
合 计	986,505,457.54	750,193,738.59

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
北京新润致远房地产开发有限公司	往来款	358,820,581.29	3 个月-1 年	36.37	0.00
COFCO (BVI) No.97 Ltd	往来款	245,371,884.73	3 个月-1 年, 1-2 年	24.87	0.00
青岛啤酒文化休闲商务区开发建设 有限公司	保证金	100,000,000.00	3 个月以内	10.14	0.00
瑞安管理 (上海) 有限公司	往来款	49,999,956.65	3 个月以内	5.07	0.00
上海联合产权交易所	往来款	35,499,969.23	3 个月以内	3.60	0.00
合 计	—	789,692,391.90	—	80.05	0.00

6、存货

(1) 存货分类

项 目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	2,257,669,535.56	171,211,114.16	21,728,325.53	2,235,941,210.03
开发成本	12,504,730,161.47	686,115,402.85	0.00	12,504,730,161.47
其他存货	41,098,028.74	0.00	4,721.79	41,093,306.95
合 计	14,803,497,725.77	857,326,517.01	21,733,047.32	14,781,764,678.45

(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	4,784,441,616.63	369,470,984.43	0.00	4,784,441,616.63
开发成本	11,053,741,916.77	489,764,115.40	0.00	11,053,741,916.77
其他存货	27,281,823.09	0.00	4,721.79	27,277,101.30
合 计	15,865,465,356.49	859,235,099.83	4,721.79	15,865,460,634.70

注：所有权或使用权受限的存货详见六、54。

(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(%)
天津南开大悦城写字楼	106,134,369.35	0.00	2.67
海南中粮·红塘悦海	23,341,393.94	7,766,530.53	3.40
成都大悦城-悦街、写字楼	2,327,133.34	0.00	4.52
上海静安大悦城二期	874,193,953.63	155,065,262.09	6.13
杭州大悦城	128,412,741.55	5,920,358.25	4.46
上海前滩壹号	9,512,514.64	7,265,061.44	4.27
青岛大悦城一期	276,796.58	276,796.58	4.35
合 计	1,144,198,903.03	176,294,008.89	—

(3) 存货跌价准备

项 目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
成都大悦城-悦街、写字楼	0.00	21,728,325.53	0.00	0.00	0.00	21,728,325.53
低值易耗品	4,721.79	0.00	0.00	0.00	0.00	4,721.79
合 计	4,721.79	21,728,325.53	0.00	0.00	0.00	21,733,047.32

(4) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

注

项 目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
成都大悦城-悦街、写字楼	因规划调整，导致其存货可变现净值低于存货成本	—	—

(5) 开发产品明细项目

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	跌价准备
龙溪悦墅	2015 年 11 月	505,525,050.51	0.00	471,789,609.20	33,735,441.31	0.00
海景壹号	2012 年 12 月	69,006,703.87	0.00	47,667,649.76	21,339,054.11	0.00
天津南开大悦城写字楼	2016 年 4 月	1,057,185,657.67	0.00	513,003,400.85	544,182,256.82	0.00
杭州大悦城	2017 年 4 月	0.00	602,537,588.03	602,537,588.03	0.00	0.00
上海静安大悦城·天悦壹号	2016 年 12 月 2017 年 7 月	2,871,789,964.61	225,769,434.20	1,998,183,352.46	1,099,376,046.35	0.00
成都大悦城-悦街、写字楼	2015 年 12 月 /2016 年 8 月	280,934,239.97	0.00	55,564,882.93	225,369,357.04	21,728,325.53
海南中粮·红塘悦海	2017 年 9 月	0.00	829,779,645.34	496,112,265.41	333,667,379.93	0.00
合 计	—	4,784,441,616.63	1,658,086,667.57	4,184,858,748.64	2,257,669,535.56	21,728,325.53

(6) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计（或实际）竣工时间	项目预计总投资额（万元）	年初余额	年末余额
海南中粮·红塘悦海	2016 年 2 月/ 2017 年 5 月	2017 年 9 月/ 2018 年 10 月	131,264.00	1,175,439,322.63	651,792,952.37
成都一级土地开发	2005 年 7 月	—	190,000.00	158,171,722.56	200,269,842.75
上海静安大悦城二期北	2017 年 12 月	2020 年 12 月	682,254.00	4,565,545,360.00	4,578,083,872.47
杭州大悦城-公寓/商铺/写字楼	2016 年 6 月	2019 年 8 月	455,997.00	2,262,424,574.33	1,837,999,413.53
前滩中粮海景壹号	2016 年 4 月	2018 年 10 月	186,607.55	1,575,448,852.39	1,703,280,031.80
中粮·置地广场	2016 年 8 月	2018 年 7 月	283,876.99	1,236,148,156.55	0.00
亚龙湾一级土地开发	2008 年 4 月	—	—	38,798,442.27	35,120,140.27
青岛大悦城项目一期	2018 年 6 月	2020 年 2 月	85,000.00	0.00	1,349,346,742.18
卓远 589 待开发地块	—	—	—	28,810,555.61	28,810,555.61
成都酒城项目	—	—	70,000.00	12,954,930.43	285,078,110.49
重庆中央公园项目	—	—	—	0.00	1,834,948,500.00
合 计	—	—	2,084,999.54	11,053,741,916.77	12,504,730,161.47

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

注 2：卓远 589 待开发地块、成都酒城项目和重庆中央公园项目均处于待开发阶段，

未确定开发时间及总投资金额。

7、持有待售资产

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

注：2017 年 10 月 31 日，本公司附属公司利港企业有限公司、COFCO (BVI) No.17 Limited（分别持有中粮酒店（北京）有限公司 65%、35% 股权，以下简称“中粮北京酒店”）委托北京金羊泰和投资咨询有限公司提出申请，将其共同持有的中粮北京酒店 100% 股权在上海联合产权交易所公开挂牌转让，2017 年 12 月 8 日由天府基金管理有限责任公司以 13.60 亿元人民币公开竞价方式取得中粮北京酒店 100% 股权。截至 2017 年 12 月 31 日，尚未交割完毕，本公司将其划分为持有待售的处置组。（截至本报告出具日，已不再纳入合并范围）

注

8、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
增值税	177,238,779.74	49,642,403.91
营业税	16,290,880.86	63,202,339.06
企业所得税	30,320,520.57	93,897,712.12
城市维护建设税	4,562,993.77	5,136,586.34
教育费附加	2,143,678.08	2,802,542.48
地方教育费附加	1,091,240.50	1,352,622.62
土地增值税	24,509,199.31	55,561,402.92
房产税	36,642.05	0.00
其他	4,856,590.25	6,457,485.01
合 计	261,050,525.13	278,053,094.46

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	509,674.01	0.00	509,674.01	509,674.01	0.00	509,674.01
其中：按公允价值计量的	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按成本计量的	509,674.01	0.00	509,674.01	509,674.01	0.00	509,674.01
合 计	509,674.01	0.00	509,674.01	509,674.01	0.00	509,674.01

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投 资单位 持股比 例 (%)	本期现金红 利
	年初	本期 增加	本期减 少	年末	年初	本期 增加	本期 减少	年末		
海南南山文 化旅游开发 有限公司	509,674.01	0.00	0.00	509,674.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	84,567.44

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、联营企业						
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	57,674,000.00	0.00	-2,851,798.13	0.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	4,194,817.60	0.00	0.00	-1,406,406.53	0.00	0.00
海南电影公社动画村有限公司	0.00	35,000,000.00	0.00	-687,051.61	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,923,850.93	0.00	0.00	105,206.30	0.00	0.00
成都悦城实业有限公司	63,083,381.52	0.00	0.00	-12,351,809.71	0.00	0.00
合计	69,202,050.05	92,674,000.00	0.00	-17,191,859.68	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本期增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	54,822,201.87	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	0.00	0.00	0.00	2,788,411.07	0.00
海南电影公社动画村有限公司	0.00	0.00	0.00	34,312,948.39	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	2,029,057.23	0.00
成都悦城实业有限公司	0.00	0.00	0.00	50,731,571.81	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	144,684,190.37	0.00

11、 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1、年初余额	21,298,211,377.68	4,671,444,594.61	1,810,930,227.81	27,780,586,200.10
2、本期增加金额	2,362,447,012.61	305,725,297.80	2,659,748,265.66	5,327,920,576.07
(1) 外购	28,245,328.01	816,485.16	757,000,283.96	786,062,097.13
(2) 存货\固定资产\在建工程转入\无形资产转入	551,942,402.67	166,064,758.64	1,496,466,361.50	2,214,473,522.81
(3) 企业合并增加	1,559,131,879.77	138,844,054.00	0.00	1,697,975,933.77
(4) 其他增加	223,127,402.16	0.00	406,281,620.20	629,409,022.36
3、本期减少金额	1,347,808,896.13	0.00	395,316,910.06	1,743,125,806.19
(1) 处置	383,852,229.71	0.00	0.00	383,852,229.71
(2) 其他转出	963,956,666.42	0.00	395,316,910.06	1,359,273,576.48
4、年末余额	22,312,849,494.16	4,977,169,892.41	4,075,361,583.41	31,365,380,969.98
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额	3,354,768,966.77	631,389,640.97	0.00	3,986,158,607.74
2、本期增加金额	963,285,992.36	161,425,821.45	0.00	1,124,711,813.81
(1) 计提或摊销	706,934,178.83	103,291,155.26	0.00	810,225,334.09
(2) 其他增加	256,351,813.53	58,134,666.19	0.00	314,486,479.72
3、本期减少金额	126,430,813.35	0.00	0.00	126,430,813.35
(1) 处置	35,556,375.00	0.00	0.00	35,556,375.00
(2) 其他转出	90,874,438.35	0.00	0.00	90,874,438.35
4、年末余额	4,191,624,145.78	792,815,462.42	0.00	4,984,439,608.20
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	57,024,692.60	0.00	0.00	57,024,692.60
(1) 计提或摊销	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 本期新增	57,024,692.60	0.00	0.00	57,024,692.60
3、本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	57,024,692.60	0.00	0.00	57,024,692.60
四、账面价值				
1、年末账面价值	18,064,200,655.78	4,184,354,429.99	4,075,361,583.41	26,323,916,669.18
2、年初账面价值	17,943,442,410.91	4,040,054,953.64	1,810,930,227.81	23,794,427,592.36

注：所有权或使用权受限的投资性房地产见六、54。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
上海新兰大悦城一期西北	1,324,272,095.26	正在办理
沈阳—鹏利广场 A 区群房（连廊）	14,367,212.84	正在办理
亚龙湾景点-滨海公园	88,920,853.23	正在办理
合 计	1,427,560,161.33	—

注：截至 2017 年 12 月 31 日，投资性房地产未办理产权证明的原值为 1,538,279,830.15 元，占投资性房地产年末账面原值比例为 4.90%。上海新兰大悦城一期西北相关资料已提供于政府，政府相关手续正在办理中。

注

12、 固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	酒店业家具	其他	合计
一、账面原值							
1、年初余额	5,253,952,636.18	774,922,404.14	118,115,505.09	131,342,798.18	306,374,496.71	212,579,646.15	6,797,287,486.45
2、本期增加金额	8,489,029.72	14,585,062.50	2,640,020.48	9,746,919.60	3,808,867.32	6,529,956.82	45,799,856.44
(1) 购置	0.00	14,585,062.50	2,208,560.48	9,324,071.50	3,808,867.32	6,226,723.27	36,153,285.07
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 企业合并增加	0.00	0.00	431,460.00	422,848.10	0.00	303,233.55	1,157,541.65
(4) 其他增加	8,489,029.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,489,029.72
3、本期减少金额	1,667,284,331.69	292,927,091.12	23,554,522.83	17,470,700.09	102,024,031.78	7,697,680.35	2,110,958,357.86
(1) 处置或报废	1,287,531,436.92	292,927,091.12	23,554,522.83	17,470,700.09	102,024,031.78	7,697,680.35	1,731,205,463.09
(2) 转入投资性房地 地产	379,752,894.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	379,752,894.77
4、年末余额	3,595,157,334.21	496,580,375.52	97,201,002.74	123,619,017.69	208,159,332.25	211,411,922.62	4,732,128,985.03
二、累计折旧							
1、年初余额	927,712,447.82	429,335,433.87	88,773,581.99	103,376,626.20	240,887,658.93	179,381,699.35	1,969,467,448.16
2、本期增加金额	257,578,866.43	32,606,151.72	7,847,907.74	7,991,860.26	13,971,232.49	7,531,402.29	327,527,420.93
(1) 计提	257,578,866.43	32,606,151.72	7,711,517.77	7,650,421.84	13,971,232.49	7,288,521.28	326,806,711.53
(2) 新增	0.00	0.00	136,389.97	341,438.42	0.00	242,881.01	720,709.40
3、本期减少金额	486,436,612.81	155,931,632.22	18,390,489.21	13,335,518.80	74,565,658.68	6,058,791.89	754,718,703.61
(1) 处置或报废	432,622,102.79	155,931,632.22	18,390,489.21	13,335,518.80	74,565,658.68	6,058,791.89	700,904,193.59
(2) 转入投资性房地 地产	53,814,510.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53,814,510.02
4、年末余额	698,854,701.44	306,009,953.37	78,231,000.52	98,032,967.66	180,293,232.74	180,854,309.75	1,542,276,165.48
三、减值准备							
1、年初余额	0.00	0.00	17,382.16	47,551.60	0.00	13,833.45	78,767.21
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) 新增	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	17,382.16	47,551.60	0.00	13,833.45	78,767.21
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他减少	0.00	0.00	17,382.16	47,551.60	0.00	13,833.45	78,767.21
4、年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	酒店业家具	其他	合计
四、账面价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、年末账面价值	2,896,302,632.77	190,570,422.15	18,970,002.22	25,586,050.03	27,866,099.51	30,557,612.87	3,189,852,819.55
2、年初账面价值	4,326,240,188.36	345,586,970.27	29,324,540.94	27,918,620.38	65,486,837.78	33,184,113.35	4,827,741,271.08

注：所有权或使用权受限的固定资产详见六、54。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
上海新兰大悦城一期西北	26,845,589.69	正在办理
瑞吉酒店	35,409,703.63	正在办理
仙人掌酒店	67,366,683.89	正在办理
朝阳大悦城顶层办公区	27,911,679.87	正在办理
中粮酒店三亚海边餐厅	16,322,325.28	正在办理
公主郡三期别墅会所建筑	8,003,326.38	正在办理
合 计	181,859,308.74	—

注：截至 2017 年 12 月 31 日，固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为 268,106,919.86 元，占固定资产年末账面原值比例为 5.67%。

13、 在建工程

(1) 在建工程情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大景区	0.00	0.00	0.00	77,836.26	0.00	77,836.26
二期休闲外交项目	1,192,936.64	0.00	1,192,936.64	1,409,387.00	0.00	1,409,387.00
二期污水处理厂	3,050,427.34	0.00	3,050,427.34	893,524.69	0.00	893,524.69
西单酒店改造项目	7,063,485.45	0.00	7,063,485.45	0.00	0.00	0.00
合 计	11,306,849.43	0.00	11,306,849.43	2,380,747.95	0.00	2,380,747.95

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数(万元)	年初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	年末余额
大景区	70,972.00	77,836.26	5,199,832.96	0.00	5,277,669.22	0.00
二期休闲外交项目	0.00	1,409,387.00	91,258.53	0.00	307,708.89	1,192,936.64
二期污水处理厂	0.00	893,524.69	2,156,902.65	0.00	0.00	3,050,427.34
西单酒店改造项目	9,617.00	0.00	69,424,990.34	0.00	62,361,504.89	7,063,485.45
加建车库工程(北停车场)	880.00	0.00	3,373,953.14	0.00	3,373,953.14	0.00
零星工程	0.00	0.00	75,000.00	0.00	75,000.00	0.00
合 计	81,469.00	2,380,747.95	80,321,937.62	0.00	71,395,836.14	11,306,849.43

(续)

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

14、 固定资产清理

项 目	年末余额	年初余额
固定资产清理	69,533.55	0.00

15、 无形资产

项目	土地使用权	管理软件	商标权	其他	合计
一、账面原值					
1、年初余额	1,277,116,300.16	61,178,714.90	0.00	6,185,860.96	1,344,480,876.02
2、本期增加金额	1,483,840.76	12,357,729.15	0.00	27,888.11	13,869,458.02
(1) 购置	0.00	11,782,836.00	0.00	27,888.11	11,810,724.11
(2) 企业合并增加	0.00	560,750.00	0.00	0.00	560,750.00
(3) 其他增加	1,483,840.76	14,143.15	0.00	0.00	1,497,983.91
3、本期减少金额	431,518,990.89	4,161,229.09	0.00	97,137.03	435,777,357.01
(1) 处置	0.00	331,179.00	0.00	0.00	331,179.00
(2) 转入投资性房地产	166,064,758.64	0.00	0.00	0.00	166,064,758.64
(3) 其他减少(注1)	265,454,232.25	3,830,050.09	0.00	97,137.03	269,381,419.37
4、年末余额	847,081,150.03	69,375,214.96	0.00	6,116,612.04	922,572,977.03
二、累计摊销					
1、年初余额	321,051,079.13	25,359,339.18	0.00	2,564,298.33	348,974,716.64
2、本期增加金额	27,885,440.76	10,674,338.04	0.00	271,277.73	38,831,056.53
(1) 计提	26,908,658.71	10,129,719.49	0.00	271,277.73	37,309,655.93
(2) 其他增加	976,782.05	544,618.55	0.00	0.00	1,521,400.60
3、本期减少金额	153,215,573.80	2,495,289.72	0.00	7,928.31	155,718,791.83
(1) 处置	23,055,924.68	204,036.69	0.00	0.00	23,259,961.37
(2) 转入投资性房地产	28,030,376.86	0.00	0.00	0.00	28,030,376.86
(3) 其他减少	102,129,272.26	2,291,253.03	0.00	7,928.31	104,428,453.60
4、年末余额	195,720,946.09	33,538,387.50	0.00	2,827,647.75	232,086,981.34
三、减值准备					
1、年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2、本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他增加	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
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值					
1、年末账面价值	651,360,203.94	35,836,827.46	0.00	3,288,964.29	690,485,995.69

注

项目	土地使用权	管理软件	商标权	其他	合计
2、年初账面价值	956,065,221.03	35,819,375.72	0.00	3,621,562.63	995,506,159.38

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

注 2：所有权或使用权受限的无形资产详见六、54。

16、 商誉

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	年末余额
		企业合并形成的	处置	
上海悦耀置业发展有限公司	68,745,554.54	0.00	0.00	68,745,554.54
投资物业	184,297,000.00	0.00	0.00	184,297,000.00
合计	253,042,554.54	0.00	0.00	253,042,554.54

注：本公司将商誉分配至各相关资产组或资产组组合进行减值测试，经测试，商誉未发生减值。可收回金额按照相关资产组或资产组组合的未来现金流量现值确定，管理层根据最近期的财务预算假设编制相关资产组或资产组组合的现金流量预测，并根据各资产组或资产组组合的收益及风险情况确定折现率为 6%-6.5%。

17、 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修改造费	19,053,544.59	15,532,217.54	9,212,758.81	14,266,526.79	11,106,476.53
大小龙潭湖使用权	2,598,681.92	22,121.36	1,149,351.23	0.00	1,471,452.05
会展中心天然气管道	172,614.61	0.00	76,717.61	0.00	95,897.00
租赁资产改良支出	1,887,311.15	0.00	627,311.15	0.00	1,260,000.00
市政公共设施投资	6,361,622.35	0.00	168,892.63	0.00	6,192,729.72
儿童街区	1,327,857.14	0.00	1,327,857.14	0.00	0.00
室内定位系统布线工程款	146,446.40	0.00	36,611.60	0.00	109,834.80
招商租赁佣金	2,079,783.47	22,180.88	1,249,628.63	0.00	852,335.72
IT 机房设备及安装	0.00	51,642.95	15,062.53	0.00	36,580.42
其他	29,406.31	98,220.25	46,464.38	63,724.50	17,437.68
合计	33,657,267.94	15,726,382.98	13,910,655.71	14,330,251.29	21,142,743.92

注

18、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	105,817,412.60	26,454,353.16	25,737,669.20	6,434,417.30
计提未缴纳的土地增值税	190,482,984.14	47,620,746.03	38,650,342.78	9,662,585.70
超过税前扣除限额的未支付工程款	326,762,146.42	81,690,536.61	113,206,335.61	28,301,583.90
可抵扣亏损	22,801,989.24	5,700,497.31	105,341,267.41	26,335,316.85
内部交易未实现利润	42,904,142.40	10,726,035.60	62,126,928.44	15,531,732.11
折旧年限差异	25,800,915.15	6,450,228.79	0.00	0.00
预提项目	101,698,954.44	25,424,738.66	52,230,881.32	13,057,720.33
其他	37,311,294.34	9,327,823.58	41,152,766.81	10,288,191.70
合 计	853,579,838.73	213,394,959.68	438,446,191.57	109,611,547.89

(2) 递延所得税负债明细

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
股息税（注 1）	1,478,181,549.46	147,818,154.95	476,788,927.60	47,678,892.76
评估增值	2,443,006,761.88	610,751,690.47	2,075,433,034.36	518,858,258.59
合并层面确认利息资本化	132,197,380.04	33,049,345.01	156,378,949.64	39,094,737.41
其他	116,450,129.94	24,354,368.49	127,431,733.70	26,166,333.11
合计	4,169,835,821.32	815,973,558.92	2,836,032,645.30	631,798,221.87

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

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异：		
计提的资产减值准备	26,910,977.50	43,178,793.10
计提未缴纳的土地增值税	0.00	36,760,967.26
超过税前扣除限额的未支付工程款	0.00	16,750,951.39
可抵扣亏损	2,808,218,730.97	2,556,537,868.11
预计负债	0.00	34,934,481.12
其他	0.00	0.00
合 计	2,835,129,708.47	2,688,163,060.98

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额
2017 年	0.00	454,394,997.43
2018 年	518,561,745.39	523,280,526.41
2019 年	544,633,814.19	549,742,827.23
2020 年	578,676,084.46	584,637,926.79
2021 年	243,084,057.86	254,216,965.35
2022 年	729,436,021.10	0.00
无限期 (注 2)	193,827,007.97	190,264,624.90
合 计	2,808,218,730.97	2,556,537,868.11

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

注

19、 短期借款

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款（注 1）	325,330,512.14	0.00
保证借款（注 2）	512,460,498.14	0.00
信用借款	0.00	1,122,850,000.00
合 计	837,791,010.28	1,122,850,000.00

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

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

20、 应付账款**(1) 应付账款列示**

项 目	年末余额	年初余额
地价款	1,125,348,917.74	757,390,016.74
工程款	2,160,413,946.59	3,216,851,566.70
工程保证金	418,767.11	40,237.35
销售佣金、广告费	84,967,390.56	85,501,211.33
物业服务费	59,125,036.13	31,079,971.60
其他	207,661,403.44	232,996,421.86
合 计	3,637,935,461.57	4,323,859,425.58

注：其他主要包括应付的设计费、咨询费、勘察设计检测费、推广费、设备款等。

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
上海市闸北区旧区改造动迁总指挥北站街道分指挥部	727,238,421.53	尚未结算
中建三局集团有限公司	285,045,869.77	尚未结算
沈阳远大铝业工程有限公司	25,012,206.18	尚未结算
中建三局第三建设工程有限责任公司	24,151,282.34	尚未结算
北京雅林土博建筑工程有限公司	21,473,178.63	尚未结算
中国第二十二冶金建设公司	21,416,154.81	尚未结算
四川昆仑电力工程有限公司	15,932,680.23	尚未结算

注

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	14,176,607.67	尚未结算
海南第二建设工程有限公司	11,437,408.54	尚未结算
合 计	1,145,883,809.70	—

21、 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
海南中粮·红塘悦海	1,024,363,202.21	208,421,164.00
杭州大悦城·天悦	0.00	697,641,488.00
杭州大悦城·公寓/商铺/写字楼	1,024,532,039.00	0.00
龙溪悦墅	44,374,240.10	385,459,527.00
海景壹号	101,623,920.00	101,623,920.00
成都大悦城·悦街商铺	163,091,000.00	39,866,431.00
上海静安大悦城·天悦壹号	1,163,663,568.33	1,622,208,711.35
天津南开大悦城写字楼	613,919,214.59	0.00
租金	222,061,767.78	210,809,890.61
物业费	8,662,633.35	21,862,946.73
房费	29,237,951.03	54,948,645.43
其他	160,993,202.75	15,708,252.32
合 计	4,556,522,739.14	3,358,550,976.44

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

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
海南中粮·红塘悦海	50,114,961.00	房屋尚未交付
龙溪悦墅	27,656,063.00	房屋尚未交付
海景壹号	101,623,920.00	房屋尚未交付
上海静安大悦城·天悦壹号	40,537,713.01	房屋尚未交付
合 计	219,932,657.01	—

(3) 预收房款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例 (%)
海南中粮·红塘悦海一期	208,421,164.00	0.00	2017 年 9 月	100.00
海南中粮·红塘悦海二期	0.00	552,890,000.00	2018 年 10 月	10.00

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例 (%)
杭州大悦城·天悦	697,641,488.00	0.00	2017 年 4 月	100.00
杭州大悦城·公寓/商铺/写字楼	0.00	1,024,532,039.00	2019 年 8 月	42.73
合 计	906,062,652.00	1,577,422,039.00	—	—

22、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、短期薪酬	212,756,853.50	853,650,161.88	811,371,845.42	255,035,169.96
二、离职后福利-设定提存计划	7,398,747.48	84,359,548.33	82,404,641.91	9,353,653.90
三、辞退福利	1,633,214.91	5,815,401.24	7,248,178.05	200,438.10
四、一年内到期的其他福利	0.00	675,256.85	675,256.85	0.00
合 计	221,788,815.89	944,500,368.30	901,699,922.23	264,589,261.96

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	195,624,539.14	695,422,605.48	652,979,359.91	238,067,784.71
2、职工福利费	0.00	51,737,080.16	51,737,080.16	0.00
3、社会保险费	3,023,532.64	42,275,335.25	43,135,476.69	2,163,391.20
其中：医疗保险费	2,771,732.17	38,115,982.96	38,941,379.22	1,946,335.91
工伤保险费	107,098.99	1,581,706.56	1,600,552.33	88,253.22
生育保险费	144,701.48	2,577,645.73	2,593,545.14	128,802.07
4、商业保险	0.00	1,488,838.97	1,488,838.97	0.00
5、住房公积金	1,596,008.87	42,422,332.77	42,590,979.86	1,427,361.78
6、工会经费和职工教育经费	12,139,085.23	15,894,364.26	14,656,817.22	13,376,632.27
7、短期带薪缺勤	0.00	211,701.19	211,701.19	0.00
8、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
9、非货币性福利	373,687.62	4,197,903.80	4,571,591.42	0.00
合 计	212,756,853.50	853,650,161.88	811,371,845.42	255,035,169.96

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1、基本养老保险	4,416,345.52	78,214,491.40	77,717,539.60	4,913,297.32
2、失业保险费	214,080.35	2,660,522.95	2,735,913.62	138,689.68
3、企业年金缴费	2,768,321.61	3,484,533.98	1,951,188.69	4,301,666.90
合 计	7,398,747.48	84,359,548.33	82,404,641.91	9,353,653.90

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

23、 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	38,725,264.98	12,045,527.09
企业所得税	275,435,920.88	489,770,391.49
个人所得税	5,398,250.10	2,830,008.49
城市维护建设税	2,437,581.06	2,236,150.97
教育费附加	733,162.42	707,159.86
地方教育费附加	1,029,728.25	819,799.41
土地增值税	356,856,967.40	200,344,986.45
印花税	5,067,218.45	79,441.28
房产税	38,981,034.98	51,512,209.64
土地使用税	4,847,819.66	6,783,365.76
其他	66,134,517.89	12,045,860.99
合 计	795,647,466.07	779,174,901.43

注：其他主要系附属公司重庆泽悦实业有限公司应付土地契税。

24、 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	30,125,890.33	33,718,243.84
企业债券利息	133,074,333.65	118,426,876.59
短期借款应付利息	191,599,137.54	323,016,830.55
一年内到期的长期借款利息	0.00	797,929.94
合 计	354,799,361.52	475,959,880.92

25、 应付股利

项目	年末余额	年初余额
附属公司未付股利	447,668,147.77	663,484,827.83

26、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
保证金及押金	1,111,274,423.80	956,951,871.71
代收代付款	621,144,890.06	513,656,630.70
往来款	2,465,214,427.61	1,976,911,587.11
定金	62,470,603.54	36,312,991.55
补偿款及违约金	5,344,027.78	2,404,680.54
其他	172,987,643.02	149,841,787.53
合 计	4,438,436,015.81	3,636,079,549.14

注：其他主要包括应付代垫款项、代扣税金、水电费、备用金报销款等。

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
Reco Hangzhou Privite Limited	1,116,425,432.06	股东借款尚未归还
中粮海南投资发展有限公司	200,000,000.00	关联方往来款尚未归还
天津津台城投资有限公司	21,000,000.00	定金尚未归还
中粮贸易有限公司	19,876,826.19	押金尚未到期
合 计	1,357,302,258.25	—

27、 持有待售负债

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

注：详见附注六、7、持有待售资产。

注

28、 一年内到期的非流动负债**(1) 类别**

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（附注六、29）	1,177,876,132.06	1,937,532,779.59

(2) 一年内到期的长期借款**① 一年内到期的长期借款类别**

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	1,129,876,132.06	1,935,532,779.59
信用借款	16,000,000.00	0.00
保证借款	32,000,000.00	2,000,000.00
合计	1,177,876,132.06	1,937,532,779.59

② 一年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	币种	年末数	年初数
中国建设银行股份有限公司三亚分行	2011/11/8	2021/11/7	基准利率	人民币	80,000,000.00	70,000,000.00
中粮财务有限责任公司	2016/12/15	2021/12/15	4.51%	人民币	4,000,000.00	0.00
中国银行四川分行	2017/7/31	2019/9/3	4.66%	人民币	6,000,000.00	0.00
中国建设银行股份有限公司三亚分行	2011/8/3	2023/8/2	4.90%	人民币	124,000,000.00	124,000,000.00
中国建设银行股份有限公司三亚分行	2016/6/21	2019/6/21	4.75%	人民币	70,000,000.00	30,000,000.00
兴业银行股份有限公司沈阳分行	2009/11/27	2018/12/20	4.41%	人民币	17,914,150.06	35,439,730.82
中国农业银行股份有限公司沈阳大东支行	2015/2/12	2018/12/20	4.90%	人民币	24,146,045.23	47,527,493.21
中国建设银行股份有限公司沈阳大东支行	2016/12/5	2018/12/20	4.90%	人民币	6,050,000.00	6,700,000.00
交通银行股份有限公司辽宁省分行	2016/12/14	2017/12/20	4.90%	人民币	0.00	2,000,000.00
中国农业银行北京海淀区东区支行、中国银行北京石景山支行（银团贷款）	2010/11/29	2022/11/29	同期同档次基准利率下浮10%	人民币	120,000,000.00	120,000,000.00
中国农业银行北京海淀区东区支行、中国银行北京石景山支行（银团贷款）	2013/12/20	2022/11/29	同期同档次基准利率下浮10%	人民币	7,785,555.56	7,785,555.56
中国农业银行北京海淀区东区支行	2017/3/29	2023/12/20	同期同档次基准利率下浮10%	人民币	30,000,000.00	0.00
中粮财务有限责任公司	2017/8/28	2022/8/27	4.28%	人民币	10,000,000.00	0.00

注

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	币种	年末数	年初数
中国建设银行股份有限公司北京市分行	2017/3/10	2031/12/21	4.41%	人民币	9,600,000.00	17,600,000.00
中国银行股份有限公司北京丰台支行	2017/2/23	2032/3/20	4.41%	人民币	14,400,000.00	9,600,000.00
中国农业银行股份有限公司北京朝阳支行	2017/2/27	2032/2/20	4.41%	人民币	16,000,000.00	12,800,000.00
中粮财务有限责任公司	2014/10/21	2019/12/31	4.75%	人民币	1,000,000.00	1,000,000.00
中粮财务有限责任公司	2014/10/23	2019/12/31	4.75%	人民币	1,000,000.00	1,000,000.00
中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行	2015/3/12	2017/2/28	1-3 年期基准利率上浮 10%	人民币	0.00	456,000,000.00
中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部	2015/3/12	2017/2/28	1-3 年期基准利率上浮 10%	人民币	0.00	395,500,000.00
交通银行股份有限公司上海闵行支行	2015/3/12	2017/2/28	1-3 年期基准利率上浮 10%	人民币	0.00	321,290,000.00
上海浦东发展银行徐汇支行	2015/3/12	2017/2/28	1-3 年期基准利率上浮 10%	人民币	0.00	226,710,000.00
东亚银行（中国）有限公司上海分行	2015/4/29	2017/2/28	1-3 年期基准利率上浮 10%	人民币	0.00	46,580,000.00
中国银行股份有限公司杭州滨江支行	2016/7/25	2019/7/25	4.28%	人民币	155,320,381.21	0.00
中粮财务有限责任公司	2017/1/17	2022/1/17	4.28%	人民币	1,000,000.00	0.00
中粮财务有限责任公司	2017/12/20	2022/12/20	4.28%	人民币	1,000,000.00	0.00
中国银行烟台开发区支行	2016/12/20	2028/12/1	4.41%	人民币	250,000.00	0.00
中国银行烟台开发区支行	2016/12/9	2028/12/1	4.41%	人民币	4,450,000.00	0.00
中国工商银行股份有限公司上海浦东分行	2015/6/21	2024/12/21	4.41%	人民币	59,000,000.00	3,540,000.00
北京银行股份有限公司上海分行	2015/6/21	2024/12/21	4.90%	人民币	41,000,000.00	2,460,000.00
中国农业银行金乔支行	2016/8/1	2019/7/31	4.28%	人民币	373,960,000.00	0.00
合计	—	—	—	—	1,177,876,132.06	1,937,532,779.59

注：一年内到期的非流动负债依据各公司还款计划确定。

29、 长期借款		
项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	9,760,582,897.79	10,530,696,075.81
保证借款	1,142,794,780.00	396,000,000.00
信用借款	501,976,161.39	400,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、29）	1,177,876,132.06	1,937,532,779.59
合 计	10,227,477,707.12	9,389,163,296.22

（1）抵押借款

①2014年9月18日，本公司附属公司三亚亚龙湾开发股份有限公司与中国建设银行股份有限公司三亚分行签订10年期贷款协议，贷款金额为100,000.00万元，抵押物为“瑞吉度假酒店项目”土地及地上建筑物。截至2017年12月31日贷款本金余额为41,000.00万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为8,000.00万元。

②2017年7月31日，本公司附属公司卓远地产（成都）有限公司与中国银行股份有限公司四川省分行签订12年期借款合同，借款金额85,860.00万元，抵押物为中粮、大悦城购物中心2、3、4号楼及地下室部分商铺和车位抵押担保。截至2017年12月31日贷款本金余额为15,000.00万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为600.00万元。

③2011年8月3日，本公司附属公司中粮酒店（三亚）有限公司（以下简称“中粮三亚酒店”）与中国建设银行股份有限公司三亚分行签订12年期贷款合同，贷款金额110,000.00万元，抵押物为房产。截至2017年12月31日贷款本金余额为68,200.00万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为12,400.00万元。

④2016年6月21日，本公司附属公司中粮三亚酒店与中国建设银行股份有限公司三亚分行签订3年期贷款合同，贷款金额19,500.00万元，抵押物为房产。截至2017年12月31日贷款本金余额为16,500.00万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为7,000.00万元。

⑤2009年11月27日，本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限公司与兴业银行股份有限公司沈阳分行签订10年长期借款合同，贷款金额30,000.00万元，抵押物为A区在建工程及土地使用权。截至2017年12月31日长期借款本金余额6,588.56万元，其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为1,791.42万元。

⑥2015年2月12日，本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限公司与中国农业银行股份有限公司沈阳大东支行签订15年长期借款合同，贷款金额60,000.00万元，抵押物为沈阳“大悦城项目C区”建设用地土地使用权，追加中粮置地管理有限公司的保证担保。截至2017年12月31日贷款本金余额47,364.32万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为2,414.60万元。

⑦2016年12月8日，本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限公司与中国建设银行沈

阳大东支行签订 10 年长期借款合同，贷款金额 35,000.00 万元，抵押物为沃尔玛地区产权及 D 区土地。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额 19,260.00 万元，其中一年内到期的金额为 605.00 万元。

⑧2010 年 11 月 29 日，本公司附属公司西单大悦城有限公司与中国农业银行北京海淀区东区支行、中国银行北京石景山支行签订 12 年期长期借款合同，借款金额 145,000.00 万元，抵押物为本公司所有房屋建筑物（三座）。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 60,250.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 12,000.00 万元。

⑨2013 年 12 月 20 日，本公司附属公司西单大悦城有限公司与中国农业银行北京海淀区东区支行、中国银行北京石景山支行签订 9 年期长期借款合同，贷款金额 7,000.00 万元，抵押物为本公司所有房屋建筑物（三座）。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 3,892.78 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 778.56 万元。

⑩2016 年 11 月 08 日，本公司附属公司北京昆庭资产管理有限公司与中国建设银行股份有限公司、北京保利支行签署固定资产借款合同，贷款金额为 150,000.00 万元，抵押物为北京市东城区安定门外大街 208 号全部土地及全部在建工程地下一层至地下三层。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 40,215.59 万元。

⑪2013 年本公司附属公司北京弘泰基业房地产有限公司与中国建设银行股份有限公司北京分行签订《银团借款合同》，贷款授信金额为 250,000.00 万元，贷款期限 15 年。该合同以朝阳区朝阳北路 99 号楼和 101 号楼的国有土地使用权及 101 号楼的房屋所有权抵押，以本公司基于出租及其它方式经营房地产所合法拥有的应收账款为质押。截止 2016 年 12 月 31 日，本借款合同项下共计贷款 168,800.00 万元。2017 年 2 月 23 日，本公司与中国农业银行朝阳支行，中国建设银行北京保利支行，中国银行北京丰台支行重新签订 15 年期银团借款合同，贷款授信额度为 250,000.00 万元，抵押物为本公司持有的京房权证朝字 956489 号房产和京朝国用（2012 出）字第 00171 号土地使用权（朝阳区朝阳北路 99 号楼和 101 号楼的国有土地使用权及 101 号楼的房屋所有权）。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 164,800.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 4,000.00 万元。

⑫2014 年 12 月 30 日，本公司附属公司大悦城（天津）有限公司与中国工商银行南开支行签订 10 年期借款合同，贷款金额 56,700.00 万元，抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 28,225.30 万元。

⑬2017 年 1 月 13 日，本公司附属公司大悦城（天津）有限公司与中国工商银行南开支行签订八年期借款合同，贷款金额 3,960.60 万元，抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 3,960.60 万元。

⑭2014 年 12 月 30 日，本公司附属公司大悦城（天津）有限公司与中国银行南开支行签订 10 年期借款合同，贷款金额 83,300.00 万元，抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 26,342.64 万元。

⑮2015 年 1 月 20 日，本公司附属公司大悦城（天津）有限公司与中国银行南开支行

签订十年期贷款合同，贷款金额 20,000.00 万元，抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 20,000.00 万元。

⑯2015 年 12 月 21 日，本公司附属公司大悦城（天津）有限公司与中国银行南开支行签订 9 年期贷款合同，贷款金额 3,000.00 万元，抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 3,000.00 万元。

⑰2016 年 2 月 25 日，本公司附属公司大悦城（天津）有限公司与中国银行南开支行签订 9 年期贷款合同，贷款金额 9,000.00 万元，抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 9,000.00 万元。

⑱2017 年 1 月 6 日，本公司附属公司大悦城（天津）有限公司与中国银行南开支行签订 8 年期贷款合同，贷款金额 6,039.40 万元，抵押物为大悦城购物中心。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 6,039.40 万元。

⑲2017 年 2 月 17 日，本公司附属公司上海新兰房地产开发有限公司与中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行、中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部、交通银行股份有限公司上海闵行支行、上海浦东发展银行徐汇支行签订 10 年期银团贷款合同，贷款金额 470,000.00 万元，抵押物为坐落于上海市北站街道 459 街坊 1 丘的土地，房地产权证编号“沪房地闸字（2015）第 000902 号”。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 144,608.00 万元。

⑳2016 年 7 月 25 日，本公司附属公司浙江和润天成置业有限公司与中国银行股份有限公司杭州滨江支行签订 3 年期抵押贷款合同，贷款金额为 160,000.00 万元，抵押物为土地使用权，截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额 41,418.77 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 15,532.04 万元。

㉑2016 年 12 月 9 日，本公司附属公司烟台大悦城有限公司与中国银行股份有限公司烟台开发区支行签订 12 年期贷款合同，借款金额 100,000.00 万元，抵押物为大悦城房屋、土地。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 93,530.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 470.00 万元。

㉒2016 年 8 月 1 日，本公司附属公司上海悦耀置业发展有限公司与中国农业银行金乔支行签订 3 年期固定资产贷款合同，借款金额 99,000.00 万元，抵押物为本公司房屋在建工程，截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额 37,396.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 37,396.00 万元。

㉓2015 年 1 月 20 日，本公司附属公司上海高星置业有限公司与向工商银行浦东分行和北京银行上海分行组成的银团进行的贷款，贷款金额 85,000.00 万元，抵押物为本公司所持物业长风景畔广场，质押物为长风景畔广场 2015 年 1 月 21 日-2025 年 1 月 25 日止应收租赁款。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 79,466.34 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 10,000.00 万元。

(2) 保证借款

①2017 年 7 月 20 日，本公司附属公司立运有限公司与中国银行（香港）有限公司签订 3 年期贷款合同，贷款金额 215,826,212.35 元，锦星有限公司和熙安有限公司为其提供担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 21,566.48 万元。

②2017 年 3 月 29 日，本公司附属公司西单大悦城有限公司与中国农业银行海淀区支行签订 7 年期长期借款合同，贷款金额 53,313.00 万元，无抵押，中粮置业投资有限公司（以下简称“中粮置业”）为其所贷款项提供担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 53,313.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 3,000.00 万元。

③2014 年 10 月 21 日，本公司附属公司大悦城（天津）有限公司与中粮财务有限责任公司签订 5 年期借款合同，借款金额为 20,000.00 万元，中粮置地管理有限公司为其提供担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 19,700.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 100.00 万元。

④2014 年 10 月 23 日，本公司附属公司大悦城（天津）有限公司与中粮财务有限责任公司签订 5 年期借款合同，借款金额为 20,000.00 万元，中粮置地管理有限公司为其提供担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 19,700.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 100.00 万元。

(3) 信用借款

①2016 年 12 月 26 日，本公司附属公司卓远地产（成都）有限公司与中粮财务有限责任公司签订 5 年期合同，借款金额为 40,000.00 万元，无担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 35,600.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 400.00 万元。

②2017 年 7 月 5 日，本公司附属公司北京昆庭资产管理有限公司与中粮财务有限责任公司签署贷款合同，贷款金额为 50,000.00 万元。无担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 6,647.62 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 1,000.00 万元。

③2017 年 1 月 17 日，本公司附属公司烟台大悦城有限公司与中粮财务有限责任公司签订 5 年期贷款合同，贷款金额为 5,000.00 万元，无担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 4,950.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 100.00 万元。

④2017 年 12 月 10 日，本公司附属公司烟台大悦城有限公司与中粮财务有限责任公司签订 5 年期贷款合同，贷款金额为 3,000.00 万元，无担保。截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 3,000.00 万元。其中，根据还款计划重分类至一年内到期金额为 100.00 万元。

注

30、 应付债券

(1) 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
置业投资 2016 年公开发行公司债券（第一期）	2,993,583,883.09	2,987,593,187.90
倍隆有担保票据	5,207,876,466.19	5,514,619,157.76
大悦城地产 2017 年度第一期中期票据	999,999,133.00	0.00
合 计	9,201,459,482.28	8,502,212,345.66

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

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

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

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	币种	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额 (原币)	年初余额 (人民币)
置业投资 2016 年公开发行公司债券（第一期）	人民币	3,000,000,000.00	2016/1/14	5 年	3,000,000,000.00	2,987,593,187.90	2,987,593,187.90
倍隆有担保票据	美元	800,000,000.00	2014/11/18	5 年	795,944,000.00	794,957,353.00	5,514,619,157.76
大悦城地产 2017 年度第一期中期票据	人民币	1,000,000,000.00	2017/9/6	3 年	1,000,000,000.00	0.00	0.00
小 计	—	—	—	—	—	—	8,502,212,345.66
减：一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	0.00	0.00	0.00
合 计	—	—	—	—	—	—	8,502,212,345.66

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息 (原币)	溢折价摊销 (原币)	本期偿还	年末余额 (原币)	年末余额 (人民币)
置业投资 2016 年公开发行公司债券（第一期）	0.00	96,000,000.00	101,990,695.19	96,000,000.00	2,993,583,883.09	2,993,583,883.09
倍隆有担保票据	0.00	29,000,000.00	2,060,869.00	0.00	797,018,222.00	5,207,876,466.19
大悦城地产 2017 年度第一	1,000,000,000.00	16,087,500.00	0.00	0.00	1,000,000,000.00	999,999,133.00

注

债券名称	本期发行	按面值计提利息 (原币)	溢折价摊销 (原币)	本期偿还	年末余额 (原币)	年末余额 (人民币)
期中票据						
小 计	0.00	—	—	0.00	—	9,201,459,482.28
减: 一年内到期部分年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	0.00	—	—	0.00	—	9,201,459,482.28

31、 预计负债

项 目	年初余额	年末余额	形成原因
待执行的亏损合同	0.00	1,000,000.00	—
会员积分换购	25,374,266.32	15,019,979.88	注 1
未决诉讼	0.00	565,845.20	—
合计	25,374,266.32	16,585,825.08	—

注 1: 本公司附属公司因实施大悦城会员积分计划, 承担了一项对本公司会员的现时付款义务, 本公司依据《企业会计准则第 13 号—或有事项》等相关规定、积分计划承诺对年末积分余额的公允价值进行了估计, 并确认销售费用和预计负债。

32、 政府补助

(1) 2017 年度政府补助

①本年初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
国际购物天堂建”专项资金补贴	47,169.81	0.00	0.00	0.00	0.00	47,169.81	0.00	是
2016 年标准化示范企业奖励资金	50,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00	0.00	是
2017 年市级节能专项资金补助	500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00	0.00	是
财政资金补助	19,480,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,480,000.00	0.00	是
标准化试点城市经费	80,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	80,000.00	0.00	是
产业倍增财政扶持金	3,298,018.87	0.00	0.00	0.00	0.00	3,298,018.87	0.00	是
城市照明补助	60,494.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60,494.00	0.00	是
街道办拨付法人奖励	9,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,600.00	0.00	是
商务委发展扶持资金	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	是
税费返还	246,763.34	0.00	0.00	0.00	0.00	246,763.34	0.00	是
图腾柱文化广场补助资金	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	是
稳岗补贴	123,256.36	0.00	0.00	0.00	0.00	123,256.36	0.00	是
武侯区簇锦街道办 2016 年纳税大户奖励	251,920.00	0.00	0.00	0.00	0.00	251,920.00	0.00	是

注

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
武侯区簇锦街道办事处安监站经费补助	34,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,000.00	0.00	是
现代服务业专项（旅游）资金	700,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700,000.00	0.00	是
祥符街道租金补贴	1,819,006.70	0.00	0.00	0.00	0.00	1,819,006.70	0.00	是
政府奖励金	560,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	560,000.00	0.00	是
税控开票系统维护及税控盘费进项税减免	890.00	0.00	0.00	0.00	0.00	890.00	0.00	是
可再生能源补助资金	112,000.00	0.00	0.00	0.00	112,000.00	0.00	0.00	是
合计	29,373,119.08	0.00	0.00	0.00	112,000.00	29,261,119.08	0.00	是

②计入本期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
“国际购物天堂建”专项资金补贴	与收益相关	0.00	47,169.81	0.00
2016 年标准化示范企业奖励资金	与收益相关	0.00	50,000.00	0.00
2017 年市级节能专项资金补助	与收益相关	0.00	500,000.00	0.00
财政资金补助	与收益相关	0.00	19,480,000.00	0.00
标准化试点城市经费	与收益相关	0.00	80,000.00	0.00
产业倍增财政扶持金	与收益相关	0.00	3,298,018.87	0.00
城市照明补助	与收益相关	0.00	60,494.00	0.00
街道办拨付法人奖励	与收益相关	0.00	9,600.00	0.00
商务委发展扶持资金	与收益相关	0.00	1,000,000.00	0.00
税费返还	与收益相关	0.00	246,763.34	0.00
图腾柱文化广场补助资金	与收益相关	0.00	1,000,000.00	0.00
稳岗补贴	与收益相关	0.00	123,256.36	0.00
武侯区簇锦街道办 2016 年纳税大户奖励	与收益相关	0.00	251,920.00	0.00
武侯区簇锦街道办事处安监站经费补助	与收益相关	0.00	34,000.00	0.00
现代服务业专项（旅游）资金	与收益相关	0.00	700,000.00	0.00
祥符街道租金补贴	与收益相关	0.00	1,819,006.70	0.00
政府奖励金	与收益相关	0.00	560,000.00	0.00
税控开票系统维护及税控盘费进项税减免	与收益相关	0.00	890.00	0.00
可再生能源补助资金	与收益相关	112,000.00	0.00	0.00
合计	—	112,000.00	29,261,119.08	0.00

(2) 2016 年度政府补助

①本年初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
建设龙江路小学祥云分校政府补贴	13,847,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,847,000.00	0.00	是
成都市社会保险事业管理局失业保险补贴	19,967.46	0.00	0.00	0.00	0.00	19,967.46	0.00	是
产业倍增财政扶持金	991,891.16	0.00	0.00	0.00	0.00	991,891.16	0.00	是
服务业发展专项资金	1,298,324.69	0.00	0.00	0.00	0.00	1,298,324.69	0.00	是
稳岗补贴	19,059.03	0.00	0.00	0.00	0.00	19,059.03	0.00	是
商务委发展扶持资金	5,401,050.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,401,050.00	0.00	是
2015 年招商引资奖励	80,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	80,000.00	0.00	是
提升改造补贴	655,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	655,000.00	0.00	是
财政资金补助	29,600,000.00	0.00	0.00	19,450,000.00	0.00	10,150,000.00	0.00	是
芝罘区商务局引进单体项目奖励	49,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	49,000.00	0.00	是
政府奖励金	440,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	440,000.00	0.00	是
凯莱物业残保金	12,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,000.00	0.00	是
城市照明补助	49,570.14	0.00	0.00	0.00	0.00	49,570.14	0.00	是
旅游发展委员会奖励资金	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200,000.00	0.00	是
三亚市旅游委厕所奖	2,110,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,110,000.00	0.00	是
祥符街道租金补贴	1,823,990.28	0.00	0.00	0.00	0.00	1,823,990.28	0.00	是
合计	56,596,852.76	0.00	0.00	19,450,000.00	0.00	37,146,852.76	0.00	—

②计入本期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
建设龙江路小学祥云分校政府补贴	与收益相关	0.00	13,847,000.00	0.00
成都市社会保险事业管理局失业保险补贴	与收益相关	0.00	19,967.46	0.00
产业倍增财政扶持金	与收益相关	0.00	991,891.16	0.00
服务业发展专项资金	与收益相关	0.00	1,298,324.69	0.00
稳岗补贴	与收益相关	0.00	19,059.03	0.00
商务委发展扶持资金	与收益相关	0.00	5,401,050.00	0.00

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
2015 年招商引资奖励	与收益相关	0.00	80,000.00	0.00
提升改造补贴	与收益相关	0.00	655,000.00	0.00
财政资金补助	与收益相关	0.00	10,150,000.00	0.00
芝罘区商务局引进单体项目奖励	与收益相关	0.00	49,000.00	0.00
政府奖励金	与收益相关	0.00	440,000.00	0.00
凯莱物业残保金	与收益相关	0.00	12,000.00	0.00
城市照明补助	与收益相关	0.00	49,570.14	0.00
旅游发展委员会奖励资金	与收益相关	0.00	200,000.00	0.00
三亚市旅游委厕所奖	与收益相关	0.00	2,110,000.00	0.00
可再生能源补助资金	与资产相关	0.00	112,000.00	0.00
祥符街道租金补贴	与收益相关	0.00	1,823,990.28	0.00
合 计	—	0.00	37,258,852.76	0.00

33、 递延收益

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	形成原因
中谷长期借款利息收益	7,962,258.54	0.00	7,962,258.54	0.00	注 1
政府补助	20,010,000.00	0.00	19,562,000.00	448,000.00	—
大悦城配套设施费用返还	1,895,081.92	0.00	78,688.56	1,816,393.36	—
合 计	29,867,340.46	0.00	27,602,947.10	2,264,393.36	—

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

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本期增加	本期减少				年末余额	与资产/收益相关
			计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	其他减少		
财政资金补助	19,450,000.00	0.00	19,450,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
可再生能源补助资金	560,000.00	0.00	0.00	112,000.00	0.00	0.00	448,000.00	与资产相关
合 计	20,010,000.00	0.00	19,450,000.00	112,000.00	0.00	0.00	448,000.00	—

34、 股本**(1) 2017 年度股本变动情况**

项目	年初余额		增加		减少		年末余额	
	股份数量	金额	股份数量	金额	股份数量	金额	股份数量	金额
普通股股份	14,231,124,858	1,122,414,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,231,124,858	1,122,414,000.00

(2) 2016 年度股本变动情况

项目	年初余额		增加		减少		年末余额	
	股份数量	金额	股份数量	金额	股份数量	金额	股份数量	金额
普通股股份	14,231,124,858	1,122,414,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,231,124,858	1,122,414,000.00

35、 其他权益工具**(1) 2017 年末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况**

发行在外的金融工具	年初余额		增加		减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
优先股	1,095,300,778.00	1,722,317,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,095,300,778.00	1,722,317,000.00

(2) 2016 年末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

发行在外的金融工具	年初余额		增加		减少		年末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
优先股	1,095,300,778.00	1,722,317,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,095,300,778.00	1,722,317,000.00

注：2013年12月19日，本公司向得茂有限公司按发行价每股2.00港元发行1,095,300,778股可转换优先股作为十四家目标公司的部分对价（详见附注一、2、公司基本情况之（6）2013年12月收购与配售），面值为0.1港元/股。

可转换优先股主要条款如下：①可转换优先股股东可按1:1的换股比例，将可转换优先股转换为普通股，但转换数目不得导致大悦城地产不符合香港联交所上市规则中关于最低公众持股比例的规定；②可转换优先股与普通股享有同等分红权；③在大悦城地产正常经营的情况下，可转换优先股与普通股享有同等资产分配权；在大悦城地产进行清盘及解散的情况下，可转换优先股股东在资产分配上顺序上较普通股股东享有优先权；④可转换优先股股东享有接收股东大会通知及出席股东大会的权利，但除非股东大会涉及公司清盘、解散或影响/更改可转换优先股权益的议案，否则可转换优先股股东在股东大会上无投票权；⑤可转换优先股不可赎回。

36、 资本公积

(1) 2017 年度资本公积变动情况

项 目	年初余额	增加	减少	年末余额
资本溢价	11,146,689,558.12	42,131,711.97	0.00	11,188,821,270.09

注：2017 年，本公司与 Joy City Commercial Property Fund L.P. 公司签订《产权交易合同》之补充协议，协议内容为调整 2016 年出售立运、熙安及锦星 49% 权益协议对价为 9,429,655,000.00 元。本次协议减少对价 13,488,000.00 元冲减资本公积，同时调减交易费用 53,213,535.91 元增加资本公积，资本公积合计增加 39,725,535.91 元；

2017 年，本公司附属公司成都鹏悦调整四川中国酒城股份有限公司（以下简称“四川中国酒城”）收购对价增加资本公积 2,406,176.06 元。

(2) 2016 年度资本公积变动情况

项 目	年初余额	增加	减少	年末余额
资本溢价	4,266,617,041.23	7,281,430,729.94	401,358,213.05	11,146,689,558.12

注：2016 年 6 月，本公司附属公司百驰公司进一步发行 99 股每股面值 1 港元的普通股，其中 45 股普通股发行予投资者（Reco Hangzhou Privite Limited），对价为人民币 66,526,960.00 元。于发行完成后，Reco Hangzhou Privite Limited 持有百驰公司 45% 股权，增资额与百驰公司 45% 股权享有的账面净资产份额差额增加资本公积 162,580,135.68 元；

2016 年 9 月，本公司分别出售立运、熙安及锦星 49% 权益，本次交易完成后本公司拥有其三家附属公司 51% 的权益。出售所得款项人民币 9,443,143,000 元将以现金收取，本次交易发生费用 370,250,869.39 元。少数股东权益增加、发生的交易费用与所收取对价之间的差额增加资本公积 7,118,850,594.26 元；

2016 年 6 月，本公司附属公司西单大悦城向中国土产畜产进出口总公司（以下简称“中国土产畜产”）收购其持有的北京昆庭剩余 35% 股权，对价为人民币 533,130,000 元。该收购完成后，北京昆庭为本公司的全资附属公司，收购对价与北京昆庭 35% 股权享有的账面净资产份额差额冲减资本公积 161,087,877.70 元；

2016 年 8 月，本公司附属公司成都鹏悦企业管理咨询有限公司（以下简称“成都鹏悦”）与中国糖业酒类集团公司（以下简称“糖业烟酒公司”）、中皇有限公司（以下简称“中皇公司”）签订股权转让协议，约定由成都鹏悦分别以 224,115,026.43 元、16,155,308.92 元收购糖业烟酒公司、中皇公司持有的四川中国酒城 64.97% 和 4.68% 的股权。糖业烟酒公司和中皇公司均受中粮集团最终控制，因此，本次收购四川中国酒城 69.65% 股份系构成同一控制下企业合并，追溯调整 2016 年合并期初数，该交易导致 2016 年当期资本公积减少 240,270,335.35 元。

37、 其他综合收益

(1) 2017 年度其他综合收益变动情况

项 目	年初 余额	本期发生金额					年末 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	
一、以后不能重分 类进损益的其他综 合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：重新计量设 定受益计划净负债 或净资产的变动	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
权益法下在被投资 单位不能重分类进 损益的其他综合收 益中享有的份额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、以后将重分类 进损益的其他综合 收益	-345,115,829.50	252,386,347.78	0.00	0.00	252,386,347.78	0.00	-92,729,481.72
其中：权益法下在 被投资单位以后将 重分类进损益的其 他综合收益中享有 的份额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产 公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资重 分类为可供出售金 融资产损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流量套期损益 的有效部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
外币财务报表折算 差额	-345,115,829.50	252,386,347.78	0.00	0.00	252,386,347.78	0.00	-92,729,481.72
其他综合收益合计	-345,115,829.50	252,386,347.78	0.00	0.00	252,386,347.78	0.00	-92,729,481.72

注

(2) 2016 年度其他综合收益变动情况

项 目	年初 余额	本期发生金额					年末 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	
一、以后不能重分类 进损益的其他综合收 益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：重新计量设定 受益计划净负债或净 资产的变动	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
权益法下在被投资单 位不能重分类进损益 的其他综合收益中享 有的份额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、以后将重分类进 损益的其他综合收益	-196,306,115.80	-148,809,713.7 0	0.00	0.00	-148,809,713.70	0.00	-345,115,829.50
其中：权益法下在被 投资单位以后将重分 类进损益的其他综合 收益中享有的份额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产公 允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资重分 类为可供出售金融资 产损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流量套期损益的 有效部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
外币财务报表折算差 额	-196,306,115.80	-148,809,713.7 0	0.00	0.00	-148,809,713.70	0.00	-345,115,829.50
其他综合收益合 计	-196,306,115.80	-148,809,713.7 0	0.00	0.00	-148,809,713.70	0.00	-345,115,829.50

注

38、 未分配利润

项 目	2017 年	2016 年
调整前上年末未分配利润	-1,241,094,770.27	-422,932,518.22
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
调整后年初未分配利润	-1,241,094,770.27	-422,932,518.22
加：本期归属于母公司股东的净利润	449,899,826.02	-154,413,073.82
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
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	535,597,270.26	663,749,178.23
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
应付永续债利息	0.00	0.00
其他调整	0.00	0.00
年末未分配利润	-1,326,792,214.51	-1,241,094,770.27

39、 营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	11,521,396,140.83	6,857,160,399.56
其他业务收入	136,364,869.80	129,936,568.30
营业收入合计	11,657,761,010.63	6,987,096,967.86
主营业务成本	6,312,174,419.56	3,286,802,899.80
其他业务成本	72,552,197.35	60,615,018.00
营业成本合计	6,384,726,616.91	3,347,417,917.80

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	2017 年度		2016 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：投资物业总租金收入	3,338,984,353.19	1,259,407,128.51	3,004,098,439.51	1,144,817,382.51
物业及土地开发收入	7,130,248,768.75	4,497,032,440.11	2,757,633,273.35	1,515,631,941.13
物业管理及相关服务收入	47,002,973.80	61,269,674.46	77,088,748.32	61,385,844.58
酒店经营收入	958,634,214.67	485,567,304.06	1,010,795,972.90	559,985,601.30
管理输出收入	46,525,830.42	8,897,872.42	7,543,965.48	4,982,130.28
合 计	11,521,396,140.83	6,312,174,419.56	6,857,160,399.56	3,286,802,899.80

40、 税金及附加

项 目	2017 年	2016 年
营业税	49,128,221.96	170,704,018.10
城市维护建设税	36,390,218.46	22,806,674.67
教育费附加	17,257,775.59	10,220,014.49
地方教育费附加	10,928,862.09	6,459,014.24
土地增值税	496,451,935.95	432,960,663.90
房产税	375,018,179.84	267,087,734.51
土地使用税	25,832,074.65	19,545,846.42
车船使用税	261,083.42	170,568.37
印花税	13,186,374.47	7,033,723.73
其他	3,214,870.42	2,434,866.67
合 计	1,027,669,596.85	939,423,125.10

41、 销售费用

项 目	2017 年	2016 年
销售现场费	15,200,178.66	31,757,390.44
广告宣传费	182,281,030.90	228,063,780.96
销售代理费	92,399,500.58	89,799,944.16
物业服务费	26,469,407.64	24,308,894.37
职工薪酬	173,719,116.84	159,877,285.27
其他	68,326,670.75	67,519,774.74
合 计	558,395,905.37	601,327,069.94

42、 管理费用

项 目	2017 年	2016 年
职工薪酬	510,866,743.68	472,207,957.59
行政办公费	192,049,775.70	206,012,964.59
折旧、摊销	67,054,783.46	67,730,191.86
中介咨询费	49,970,431.80	48,575,319.60
税费	0.00	23,517,457.38
离职员工安置费	1,254,620.65	760,217.13
其他	135,158,793.51	94,900,801.30
合 计	956,355,148.80	913,704,909.45

43、 财务费用

项 目	2017 年	2016 年
利息支出	782,808,343.22	705,785,860.02
减：利息收入	98,258,044.46	36,306,650.87
汇兑损益	38,489,308.25	56,465,141.89
银行手续费	30,498,640.67	13,010,770.41
其他	677,778.88	1,298,667.15
合 计	754,216,026.56	740,253,788.60

44、 资产减值损失

项 目	2017 年	2016 年
坏账损失	3,712,010.35	4,159,591.43
存货跌价损失	21,728,325.53	0.00
长期股权投资减值损失	0.00	40.00
投资性房地产减值损失	57,024,692.60	0.00
合 计	82,465,028.48	4,159,631.43

45、 投资收益

(1) 投资收益项目明细

项 目	2017 年	2016 年
成本法核算的可供出售金融资产投资收益	84,567.44	70,143.55
权益法核算的长期股权投资收益	-14,856,358.22	-17,937,163.23
处置长期股权投资产生的投资收益	378,601,280.77	0.00
其他	27,288,297.80	14,542,472.34
合 计	391,117,787.79	-3,324,547.34

(2) 按成本法核算的可供出售金融资产投资收益

被投资单位名称	2017 年	2016 年	2017 年比 2016 年增减变动原因
海南南山文化旅游开发有限公司	84,567.44	70,143.55	被投资方分红增加

(3) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位名称	2017 年	2016 年	2017 年比 2016 年增减变动原因
海南电影公社动画村有限公司	-687,051.61	0.00	经营亏损
海南国际旅游岛会展服务有限公司	-1,406,406.53	-805,182.40	经营亏损
COFCO (BVI)No.97 Limited	0.00	-8,660,600.00	经营亏损
成都悦城实业有限公司	-12,351,809.71	-8,593,980.64	经营亏损
北京新润致远房地产开发有限公司	-516,296.67	0.00	经营亏损
深圳凯莱物业管理有限公司	105,206.30	122,599.81	经营盈利
合 计	-14,856,358.22	-17,937,163.23	—

46、 资产处置收益

项 目	2017 年度		2016 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产	1,138,308.48	1,138,308.48	-16,564,439.38	-16,564,439.38

47、 其他收益

项 目	2017 年度		2016 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	112,000.00	112,000.00	0.00	0.00

48、 营业外收入

项 目	2017 年度		2016 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	818,746.77	818,746.77	0.00	0.00
债务豁免	12,835,494.98	12,835,494.98	0.00	0.00
与企业日常活动无关的政府补助	29,261,119.08	29,261,119.08	37,258,852.76	37,258,852.76
违约金	7,816,252.41	7,816,252.41	3,854,721.59	3,854,721.59
罚款及滞纳金收入	3,889,251.48	3,889,251.48	3,071,230.70	3,071,230.70
其他	11,363,076.63	11,363,076.63	14,506,774.52	14,506,774.52
合 计	65,983,941.35	65,983,941.35	58,691,579.57	58,691,579.57

49、 营业外支出

项 目	2017 年度		2016 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	313,199,141.94	313,199,141.94	0.00	0.00
对外捐赠	1,492,506.80	1,492,506.80	179,864.80	179,864.80
赔款及违约金	25,244,755.57	25,244,755.57	75,932,020.66	75,932,020.66
其他	6,814,799.47	6,814,799.47	3,821,057.25	3,821,057.25
合 计	346,751,203.78	346,751,203.78	79,932,942.71	79,932,942.71

50、 所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	2017 年	2016 年
当期所得税费用	687,123,127.48	298,809,375.38
递延所得税费用	-23,952,360.19	52,059,864.28
合 计	663,170,767.29	350,869,239.66

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2017 年	2016 年
利润总额	2,005,533,521.50	399,680,175.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	0.00	0.00
子公司适用不同税率的影响	564,189,729.66	188,473,943.77
调整以前期间所得税的影响	-52,687,400.15	-22,690,499.19
非应税收入的影响	-147,039,646.73	-6,376,473.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	46,322,758.17	131,948,762.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-37,785,475.94	-44,261,527.14
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	184,916,539.75	80,311,444.41
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	0.00	0.00
股息税影响	105,254,262.53	23,463,589.28
所得税费用	663,170,767.29	350,869,239.66

51、 其他综合收益

详见附注六、37。

52、 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2017 年	2016 年
代收款项	97,406,722.84	75,655,107.63
押金、保证金	827,433,316.59	408,305,267.81
收到的集团外部单位往来款	5,686,396,321.77	5,899,180,530.18
其他	165,756,577.84	116,621,603.84
合 计	6,776,992,939.04	6,499,762,509.46

注：其他主要包括收到的利息收入、政府补助、个人所得税手续费返还、违约金收入、罚款收入等。

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2017 年	2016 年
支付的保证金、押金、备用金	627,845,061.46	169,463,240.45
支付的与经营活动有关的费用支出	711,927,109.06	827,102,486.74
支付的集团外部单位往来款	5,500,265,523.89	5,579,507,888.29
合 计	6,840,037,694.41	6,576,073,615.48

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	2017 年	2016 年
关联企业资金往来	0.00	323,797,065.72

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	2017 年	2016 年
委托贷款、股权过户手续费	4,673,176.84	848,991.14
处置子公司收到的现金净额（重分类）	15,387,385.35	0.00
关联企业资金往来	347,143,074.00	0.00
合 计	367,203,636.19	848,991.14

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	2017 年	2016 年
关联企业资金往来	1,963,376,514.99	1,477,467,217.99
不丧失控制权的情况下处置少数股权	0.00	9,382,570,000.00
合 计	1,963,376,514.99	10,860,037,217.99

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	2017 年	2016 年
子公司减资支付给少数股东的现金	0.00	40,000,000.00
同一控制下企业合并支付的现金	0.00	228,256,818.59
跨期支付子公司收购款	47,501,584.19	0.00
购买少数股权支付的现金	0.00	1,103,000,000.00
银行顾问费	0.00	260.92
偿还永续债本金	500,000,000.00	500,000,000.00
关联企业资金往来	820,292,942.08	596,195,882.75
合 计	1,367,794,526.27	2,467,452,962.26

53、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2017 年	2016 年
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,342,362,754.21	48,810,936.02
加：资产减值准备	82,465,028.48	4,159,631.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,033,740,890.36	820,165,988.37
无形资产摊销	140,600,811.19	168,485,220.24
长期待摊费用摊销	13,910,655.71	13,661,000.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,138,308.48	16,564,439.38
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	312,380,395.17	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	782,808,343.22	705,785,860.02
投资损失（收益以“-”号填列）	-391,117,787.79	3,324,547.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-103,783,411.79	35,940,204.98
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	79,831,051.60	16,119,659.30
存货的减少（增加以“-”号填列）	-482,429,433.38	-1,013,414,000.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,074,250,544.88	732,807,653.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,975,089,873.30	2,301,258,032.78
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	4,710,470,316.92	3,853,669,173.36
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

注

补充资料	2017 年	2016 年
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	10,410,485,474.39	8,817,123,524.57
减：现金的年初余额	8,817,123,524.57	3,599,117,991.29
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	1,593,361,949.82	5,218,005,533.28

(2) 各期支付的取得子公司的现金净额

项 目	2017 年	2016 年
报告期内发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	352,943,982.68	1,392,183,161.99
其中：西安秦汉唐国际广场管理有限公司	352,943,982.68	0.00
香港创晟有限公司	0.00	1,392,183,161.99
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,331,599.37	180,896,573.39
其中：西安秦汉唐国际广场管理有限公司	3,331,599.37	0.00
香港创晟有限公司	0.00	180,896,573.39
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（注）	47,501,584.19	0.00
其中：香港创晟有限公司	3,485,558.27	0.00
上海新兰房地产开发有限公司	34,408,685.22	0.00
四川中国酒城股份有限公司	9,607,340.70	0.00
取得子公司支付的现金净额	397,113,967.50	1,211,286,588.60

注：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在现金流量表中重分类至支付其他与筹资活动有关的现金-跨期支付子公司收购款。

(3) 各期收到的处置子公司的现金净额

项 目	2017 年	2016 年
报告期内处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	424,999,999.68	0.00
其中：南昌凯莱大饭店有限公司	239,223,776.00	0.00
苏州凯莱大酒店有限公司	185,776,223.68	0.00
北京凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	30,529,394.30	0.00
其中：南昌凯莱大饭店有限公司	12,670,876.43	0.00
苏州凯莱大酒店有限公司	2,471,132.52	0.00
北京凯莱物业管理有限公司	15,387,385.35	0.00

注

项 目	2017 年	2016 年
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00	0.00
其中：南昌凯莱大饭店有限公司	0.00	0.00
苏州凯莱大酒店有限公司	0.00	0.00
北京凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00
处置子公司收到的现金净额	394,470,605.38	0.00

(1) (4) 现金及现金等价物的构成

项 目	2017 年	2016 年
一、现金	10,410,485,474.39	8,817,123,524.57
其中：库存现金	1,240,294.82	2,251,356.71
可随时用于支付的银行存款	10,403,182,291.71	8,810,008,229.95
可随时用于支付的其他货币资金	6,062,887.86	4,863,937.91
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、年末现金及现金等价物余额	10,410,485,474.39	8,817,123,524.57
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	0.00	0.00

注：截至 2017 年 12 月 31 日货币资金余额 9,697,562,130.83 元，与现金及现金等价物 10,410,485,474.39 之间的差额包含两部分：①年末受限制的货币资金余额为 11,079,871.56 元，详见附注六、54、所有权或使用权受限制的资产；②划分为持有待售的处置组中中粮北京酒店货币资金余额为 724,003,215.12 元，详见附注六、7、持有待售资产。

54、 所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	11,079,871.56	按揭保证金、信用卡保证金
存货	7,222,910,839.31	借款抵押
固定资产	2,537,711,597.13	借款抵押（其中中谷集团三亚贸易有限公司借款已于 2017 年度归还，对应的资产 14,215.93 万元于 2018 年 2 月 13 日解除抵押）
无形资产	930,255,066.82	借款抵押（其中中谷集团三亚贸易有限公司借款已于 2017 年度归还，对应的资产 2,721.51 万元于 2018 年 2 月 13 日解除抵押）
投资性房地产	17,279,082,739.49	借款抵押、诉讼财产保全担保
应收账款	16,854,735.45	借款质押
合 计	27,997,894,849.76	—

55、 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
现金及现金等价物			
其中：美元	287,655,073.97	6.5342	1,879,595,710.61
港元	990,817,771.33	0.83591	828,234,483.24
其他应收款			
其中：美元	37,551,940.89	6.5342	245,371,892.16
港元	2,059,993.63	0.83591	1,721,969.28
应收账款			-
港元	1,692,669.39	0.83591	1,414,919.27
短期借款			
港元	613,057,025.44	0.83591	512,460,498.14
应付利息			
其中：美元	3,735,120.70	6.5342	24,406,025.68
应付股利			
港元	322,793,585.02	0.83591	269,826,385.66
其他应付款			
其中：美元	3,450.35	6.5342	22,545.28
港元	29,341,449.81	0.83591	24,526,811.31
应付账款			
港元	1,605,776.50	0.83591	1,342,284.64
长期借款			
港元	258,000,000.00	0.83591	215,664,780.00
应付债券			

注

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
其中：美元	797,018,222.00	6.5342	5,207,876,466.19

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 2017 年度发生的非同一控制下企业合并

①非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	2017/5/31	441,179,520.00	80.00	收购	2017/5/31

(续)

被购买方名称	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	取得控制权	2,053,363.22	-298,831,997.35

②合并成本及商誉

项 目	西安秦汉唐
合并成本	
—现金	441,179,520.00
—非现金资产的公允价值	0.00
—发行或承担的债务的公允价值	0.00
—发行的权益性证券的公允价值	0.00
—或有对价的公允价值	0.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00
—其他	0.00
合并成本合计	441,179,520.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	441,179,520.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00

③被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	西安秦汉唐	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	3,331,599.37	3,331,599.37
应收款项	3,679,763.53	3,679,763.53
存货	55,199.35	55,199.35
其他流动资产	23,769.76	23,769.76
投资性房地产	1,214,920,729.27	781,691,551.71
固定资产	436,832.25	436,832.25
在建工程	3,448,953.14	3,448,953.14
无形资产	227,850.31	227,850.31

项 目	西安秦汉唐	
	购买日公允价值	购买日账面价值
长期待摊费用	8,019,821.52	8,019,821.52
负债：		
借款	325,330,512.14	325,330,512.14
应付款项	222,440,479.33	222,440,479.33
递延收益	0.00	16,872,577.08
预计负债	29,572,014.96	29,572,014.96
递延所得税负债	105,327,112.07	0.00
净资产	551,474,400.00	206,699,757.43
减：少数股东权益	110,294,880.00	41,339,951.49
取得的净资产	441,179,520.00	165,359,805.94

(2) 2016 年度发生的非同一控制下企业合并

①非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日
香港创晟有限公司	2016/11/30	1,399,185,311.66	100.00	收购	2016/11/30

(续)

被购买方名称	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
香港创晟有限公司	取得控制权	5,302,483.23	-13,158,083.18

②合并成本及商誉

项 目	香港创晟有限公司
合并成本	1,399,185,311.66
—现金	1,399,185,311.66
—非现金资产的公允价值	0.00
—发行或承担的债务的公允价值	0.00
—发行的权益性证券的公允价值	0.00
—或有对价的公允价值	0.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00
—其他	0.00
合并成本合计	1,399,185,311.66
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,399,185,311.66
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

注

③被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	香港创晟有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	180,986,714.50	180,986,714.50
应收款项	30,938,459.79	30,938,459.79
存货	72,945.29	72,945.29
其他流动资产	1,087,492.32	1,087,492.32
投资性房地产	2,415,428,206.14	1,324,879,581.26
固定资产	405,554.93	405,554.93
长期待摊费用	2,429,855.35	2,429,855.35
负债：		
应付款项	164,220,460.76	164,220,461.50
一年内到期的非流动负债	6,000,000.00	6,000,000.00
长期借款	796,163,351.22	796,163,351.22
递延所得税负债	265,780,104.68	0.00
净资产	1,399,185,311.66	574,416,790.72
减：少数股东权益	0.00	0.00
取得的净资产	1,399,185,311.66	574,416,790.72

2、同一控制下企业合并

(1) 2017 年度发生的同一控制下企业合并
无。

(2) 2016 年年度发生的同一控制下企业合并

①同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例 (%)	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
四川中国酒城股份有限公司	69.65	同受中粮集团控制	2016/8/31	取得控制权

(续)

被合并方名称	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	比较期间被合并方的净利润
四川中国酒城股份有限公司	1,435,290.33	-4,408,343.24	8,266,232.75	201,612.81

注：2015 年 12 月 31 日，本公司附属公司成都鹏悦企业管理咨询有限公司（以下简称“成都鹏悦”）分别与糖业烟酒公司、中皇公司签订《关于四川中国酒城股份有限公司之股权转让协议》，协议约定：由成都鹏悦分别以 224,115,026.43 元、16,155,308.92 元收购糖业烟酒公司持有的四川中国酒城 64.97%（即 52,180,000 股）及中皇公司持有的四川中国酒城

4.68%（即 3,761,390 股）的公司股权。

糖业烟酒公司和中皇公司均受中粮集团最终控制，因此，本次收购糖业烟酒公司和中皇公司合计持有的四川中国酒城 69.65%股份系构成同一控制下企业合并。

②合并成本

合并成本	四川中国酒城
—现金	240,270,335.35
—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
—发行的权益性证券的面值	0.00
—或有对价	0.00

③合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	四川中国酒城	
	合并日	上年年末
资产：		
货币资金	60,204,138.19	68,057,984.37
应收款项	486,227.63	25,039.00
存货	57,724.21	64,657.52
长期股权投资	15,000,000.00	15,000,000.00
投资性房地产	4,210,834.04	4,547,743.39
固定资产	26,364,267.06	27,888,216.34
无形资产	11,504,552.07	11,893,885.19
负债：		
应付款项	29,574,308.61	34,273,684.15
净资产	88,253,434.59	93,203,841.66
减：少数股东权益	26,784,917.40	28,287,365.94
取得的净资产	61,468,517.19	64,916,475.72

3、反向购买

本公司 2016 年度、2017 年度未发生反向购买。

注

4、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
南昌凯莱大饭店有限公司	239,223,776.00	100.00	公开挂牌竞价转让	2017/12/31	权力机构变更	184,073,119.27
苏州凯莱大酒店有限公司	185,776,223.68	100.00	公开挂牌竞价转让	2017/12/31	权力机构变更	167,628,033.60
北京凯莱物业管理有限公司	35,500,000.00	82.80	公开挂牌竞价转让	2017/12/31	权力机构变更	26,113,732.72
合计	460,499,999.68	—	—	—	—	377,814,885.59

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
南昌凯莱大饭店有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	—	457,851.13
苏州凯莱大酒店有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	—	0.00
北京凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	—	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	—	457,851.13

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

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

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

5、其他原因的合并范围变动

(1) 2017 年度其他原因的合并范围变动

新增子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	间接持股比例 (%)
尚胜有限公司	新设	100.00
耀山有限公司	新设	100.00
Hengyue Limited	新设	100.00
宏益有限公司	新设	100.00
兴涛有限公司	新设	100.00
其康有限公司	新设	100.00
领徽有限公司	新设	100.00
Hengxin Fund L.P.	新设	100.00
耀動有限公司	新设	100.00
悦合有限公司	新设	51.00
斯威有限公司	新设	100.00
卓孚有限公司	新设	100.00
北京享晟置业有限公司	新设	100.00
达誉有限公司	新设	100.00
亨湛有限公司	新设	100.00
实添有限公司	新设	100.00
利沾有限公司	新设	100.00
青岛大悦城房地产开发有限公司	新设	100.00
重庆泽悦实业有限公司	新设	100.00
臻悦(天津)股权投资基金管理公司	新设	100.00
三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司	新设	100.00

减少子公司

公司名称	不纳入合并范围的原因	持股比例 (%)
沈阳凯莱物业管理有限公司	注销	100

(2) 2016 年度其他原因的合并范围变动

新增子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	间接持股比例 (%)
恒瑞有限公司	新设	100.00
First Affluent Ltd	新设	100.00
泉智有限公司	新设	100.00
洲立有限公司	新设	100.00
耀赛有限公司	新设	100.00
亮永有限公司	新设	100.00
同业有限公司	新设	100.00
超茂有限公司	新设	100.00
大悦城商业管理(香港)有限公司	新设	100.00
Brighten Sky Limited	新设	100.00
创徽有限公司	新设	100.00
亨晟有限公司	新设	100.00
创滔有限公司	新设	100.00
大悦城商业管理(北京)有限公司	新设	100.00
三亚悦晟教学服务有限公司	新设	100.00

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
智恒有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		同一控制下合并
亨达发展有限公司	香港	西萨摩亚	投资	100.00		同一控制下合并
新峰集团有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		同一控制下合并
COFCO (BVI) No.94 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		同一控制下合并
迅行投资有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		同一控制下合并
业隆有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		同一控制下合并
鹏利国际 (行政) 有限公司	香港	香港	投资	100.00		同一控制下合并
思创工程顾问有限公司	香港	香港	投资	100.00		同一控制下合并
中粮酒店控股有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		同一控制下合并
鹏利国际 (地产代理) 有限公司	香港	香港	投资	100.00		同一控制下合并
Elab, Corp.	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		同一控制下合并
雄域集团有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		同一控制下合并
HOPE BV NO.1 LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
HOPE BV NO.2 LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
HOPE HK NO.3 LIMITED	香港	香港	投资	100.00		设立
HOPE HK NO.6 LIMITED	香港	香港	投资	100.00		设立
溢嘉有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		同一控制下合并
Kersen Properties Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		同一控制下合并
熙安有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	51.00		同一控制下合并
立运有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	51.00		同一控制下合并
倍隆有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
盛莱有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
商晖有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
大悦城秘书有限公司 (香港)	香港	香港	投资	100.00		设立
大悦城商业管理有限公司 (香港)	香港	香港	投资	100.00		设立
兆康有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		同一控制下合并
胜基有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
锦星有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	51.00		设立
恒瑞有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立

注

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	
First Affluent Ltd	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
泉智有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
洲立有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
亮永有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
耀赛有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
同业有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
超茂有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
尚胜有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
耀山有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
Hengyue Limited	英国	开曼	投资	100.00		设立
宏益有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
兴涛有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
其康有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	100.00		设立
达誉有限公司	香港	香港	投资	100.00		设立
实添有限公司	香港	香港	投资	100.00		设立
亚龙湾开发股份(香港)有限公司	香港	香港	投资		100.00	同一控制下合并
上海鹏利置业发展有限公司	上海	上海	物业投资及开发		100.00	同一控制下合并
海岭投资有限公司	香港	香港	投资		100.00	同一控制下合并
崇威国际有限公司	香港	香港	投资		100.00	同一控制下合并
万锦香港有限公司	香港	香港	投资		100.00	同一控制下合并
中粮酒店投资(三亚)有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资		100.00	同一控制下合并
利港企业有限公司	香港	香港	投资		100.00	同一控制下合并
COFCO (BVI) No.17 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资		100.00	同一控制下合并
Gloria Plaza Hotel (Nanchang) Limited	香港	英属维尔京群岛	投资		100.00	同一控制下合并
Gloria Plaza Hotel (Suzhou) Limited	香港	英属维尔京群岛	投资		100.00	同一控制下合并
Bapton Company Limited	香港	香港	物业投资		100.00	同一控制下合并
永信海外有限公司	香港	香港	投资		100.00	同一控制下合并
HOPE HK NO.5 LIMITED	香港	香港	投资		100.00	设立
HOPE HK NO.4 LIMITED	香港	香港	投资		100.00	设立
HOPE HK NO.1 LIMITED	香港	香港	物业投资		100.00	设立
HOPE HK NO.2 LIMITED	香港	香港	投资		100.00	设立
凯莱物业管理有限公司	香港	香港	投资		100.00	同一控制下合并

注

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	
Top Glory Properties Management (HK) Limited	香港	香港	投资		100.00	同一控制下合并
沈阳大悦城房产开发有限公司	沈阳	沈阳	物业投资及开发		100.00	同一控制下合并
鹏源发展(北京)有限公司	香港	香港	投资控股		100.00	同一控制下合并
佑城有限公司	香港	香港	投资		100.00	同一控制下合并
同展有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
百驰有限公司	香港	香港	投资		55.00	设立
悦诚(香港)有限公司	香港	香港	投资		51.96	同一控制下合并
双达有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
晟业有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
大悦城商业管理(香港)有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
香港创晟有限公司	香港	香港	投资		100.00	非同一控制下合并
Brighten Sky Limited	香港	香港	投资		100.00	设立
创徽有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
亨晟有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
创滔有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
领徽有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
Hengxin Fund L.P.	英国	开曼	投资		100.00	设立
耀动有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
悦合有限公司	香港	香港	投资		51.00	设立
斯威有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
卓孚有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
三亚亚龙湾开发股份有限公司	三亚	三亚	物业开发		50.82	同一控制下合并
卓远地产(成都)有限公司	成都	成都	物业投资及开发		100.00	同一控制下合并
中粮酒店(三亚)有限公司	三亚	三亚	持有及经营酒店		100.00	同一控制下合并
中粮酒店(北京)有限公司	北京	北京	持有及经营酒店		100.00	同一控制下合并
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	成都	成都	物业开发		100.00	同一控制下合并
四川凯莱物业管理有限公司	成都	成都	物业管理		94.00	同一控制下合并
凯莱物业管理(广州)有限公司	广州	广州	物业管理		87.50	同一控制下合并
沈阳大悦城商业管理有限公司	沈阳	沈阳	物业管理		100.00	同一控制下合并
中粮置业投资有限公司	北京	北京	投资控股		100.00	同一控制下合并

注

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	
浙江和润天成置业有限公司	杭州	杭州	物业投资及开发		100.00	同一控制下合并
华铿有限公司	香港	香港	投资		51.00	同一控制下合并
上海悦耀置业发展有限公司	上海	上海	物业开发		50.00	非同一控制下合并
大悦城商业管理(北京)有限公司	北京	北京	管理咨询		100.00	设立
上海高星置业有限公司	上海	上海	物业投资		100.00	非同一控制下合并
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	西安	西安	物业投资及开发		80.00	非同一控制下合并
北京享晟置业有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	设立
三亚虹霞开发建设有限公司	三亚	三亚	物业开发		80.00	同一控制下合并
三亚亚龙湾物业管理有限公司	三亚	三亚	物业管理		100.00	同一控制下合并
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		100.00	同一控制下合并
三亚悦晟开发建设有限公司	三亚	三亚	物业开发		100.00	同一控制下合并
三亚亚龙湾龙溪游艇会有限公司	三亚	三亚	游艇赛事组织		100.00	设立
三亚悦晟教学服务有限公司	三亚	三亚	文化教育		100.00	设立
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		100.00	设立
成都中粮悦街企业管理有限公司	成都	成都	商业地产管理		100.00	同一控制下合并
成都鹏悦企业管理咨询有限公司	成都	成都	企业管理		100.00	设立
北京中粮广场发展有限公司	北京	北京	物业投资		100.00	同一控制下合并
西单大悦城有限公司	北京	北京	物业投资及开发		100.00	同一控制下合并
北京弘泰基业房地产有限公司	北京	北京	物业投资及开发		90.00	同一控制下合并
大悦城(天津)有限公司	天津	天津	物业投资及开发		100.00	同一控制下合并
大悦城(上海)有限责任公司	上海	上海	物业管理		100.00	同一控制下合并
上海新兰房地产开发有限公司	上海	上海	物业投资及开发		100.00	同一控制下合并
烟台大悦城有限公司	烟台	烟台	物业投资及开发		100.00	同一控制下合并
四川中国酒城股份有限公司	成都	成都	物业开发		69.65	同一控制下合并
北京昆庭资产管理有限公司	北京	北京	资产管理; 投资管理; 酒店管理		100.00	同一控制下企业合并
亨湛有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
利沾有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
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		100.00	设立
重庆泽悦实业有限公司	重庆	重庆	物业投资及开发		100.00	设立
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		100.00	设立

(2) 所有的非全资附属公司

附属公司名称	报告期间	少数股东的 持股比例 (%)	期间内归属于少 数股东的损益	期间向少数股 东分派的股利	年末少数股东 权益余额
三亚虹霞开发建设有限公司	2017 年	20.00	41,457,754.13	60,000,000.00	340,328,822.79
	2016 年	20.00	26,212,234.79	0.00	358,871,068.66
三亚亚龙湾开发股份有限公司	2017 年	49.18	106,394,673.15	49,499,669.99	1,488,568,710.43
	2016 年	49.18	-8,283,653.62	49,499,670.00	1,431,673,707.27
北京凯莱物业管理有限公司	2017 年	17.20	-186,889.81	0.00	0.00
	2016 年	17.20	-238,707.42	0.00	2,136,694.12
四川凯莱物业管理有限公司	2017 年	6.00	2,921.00	0.00	-40,717.70
	2016 年	6.00	3,688.54	0.00	-43,638.69
凯莱物业管理（广州）有限公司	2017 年	12.50	2,153.81	0.00	376,314.63
	2016 年	12.50	940.00	0.00	374,160.82
北京昆庭资产管理有限公司	2016 年	0.00	156,942.66	0.00	0.00
北京弘泰基业房地产有限公司	2017 年	10.00	12,632,149.69	0.00	117,623,142.77
	2016 年	10.00	8,192,398.25	0.00	104,990,993.07
华铿有限公司	2017 年	49.00	-7,615,775.24	0.00	191,099,176.38
	2016 年	49.00	-21,377,085.99	0.00	198,714,951.61
悦诚（香港）有限公司	2017 年	48.04	-3,813,653.90	0.00	95,414,975.70
	2016 年	48.04	-10,712,543.40	0.00	99,228,629.60
上海悦耀置业发展有限公司	2017 年	50.00	-5,580,303.76	0.00	1,129,609,416.36
	2016 年	50.00	-4,176,489.59	0.00	1,135,189,720.12
立运有限公司	2017 年	49.00	399,846,907.68	249,537,971.68	2,307,908,239.53
	2016 年	49.00	85,248,620.63	0.00	2,157,599,303.53
熙安有限公司	2017 年	49.00	31,683,117.28	107,438,891.81	-220,101,673.00
	2016 年	49.00	-27,440,290.98	0.00	-144,345,898.48
锦星有限公司	2017 年	49.00	-231,455.63	9,627,695.55	-36,889,867.37
	2016 年	49.00	-12,521,522.23	0.00	-27,030,716.19
立运、熙安、锦星交叉持股抵销	2017 年	49.00	17,990,093.98	0.00	21,825,336.16
	2016 年	49.00	-9,270,412.73	0.00	3,835,242.20
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	2017 年	20.00	-60,884,357.62	0.00	109,410,522.38
四川中国酒城股份有限公司	2017 年	30.35	-2,368,673.08	0.00	16,348,015.99
	2016 年	30.35	-9,570,676.87	0.00	18,716,689.07
百驰有限公司	2017 年	45.00	154,530,494.48	0.00	-2,690,503.21
	2016 年	45.00	-61,167,822.01	0.00	-157,220,997.69

注

附属公司名称	报告期间	少数股东的持股比例 (%)	期间内归属于少数股东的损益	期间向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
悦合有限公司	2017 年	50.00	-5,842,675.48	0.00	-5,842,634.96
永续债 (注)	2017 年	—	214,446,447.51	462,614,837.32	2,767,680,552.16
	2016 年	—	248,168,389.81	256,463,922.03	3,515,848,941.97

注：本公司附属公司中粮置业 2014 年作为借款人与中粮集团（委托人）、北京银行股份有限公司红星支行（受托人）签订委托贷款合同，根据委托贷款合同约定，借款人拥有决定是否递延付息、是否偿还、何时偿还的实质权利，能够无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行债务，也无须用自身权益工具进行结算，因此该永续债确认为权益工具。

因该永续债的权益人为中粮集团，非本公司母公司，根据财政部发布的财会[2014]13 号文规定，在资产负债表中归属于少数股东其他权益工具持有者的权益，在合并报表层面当期直接将应归属于该部分永续债持有人的利息或股息（即净利润中属于少数股东其他权益工具持有者的损益）计入少数股东损益，支付利息或股息作为对少数股东的利润分配处理，故我们将其权益列报为少数股东权益。。

(3) 重要的非全资附属公司的主要财务信息

本公司重要的非全资附属公司的主要财务信息如下（以下财务数据涉及合并的，均为合并数据）：

附属公司名称	2017 年 12 月 31 日					
	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
立运有限公司及附属公司	11,808,560,289.14	14,190,760,309.13	25,999,320,598.27	8,556,825,947.26	9,302,632,638.35	17,859,458,585.61
百驰有限公司及附属公司	2,734,364,052.06	1,518,725,695.10	4,253,089,747.16	4,000,201,341.18	258,867,302.01	4,259,068,643.19
三亚亚龙湾开发股份有限公司及附属公司	3,933,123,807.57	2,431,154,166.41	6,364,277,973.98	2,667,172,594.81	330,000,000.00	2,997,172,594.81

(续)

附属公司名称	2016 年 12 月 31 日					
	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
熙安有限公司及附属公司	548,562,193.78	640,594,847.45	1,189,157,041.23	1,336,224,627.90	4,682,627.61	1,340,907,255.51
立运有限公司及附属公司	12,524,707,315.68	12,923,549,699.08	25,448,257,014.76	9,180,930,671.25	7,735,426,386.87	16,916,357,058.12
百驰有限公司及附属公司	2,409,732,215.49	1,336,588,902.19	3,746,321,117.68	3,772,387,107.42	323,314,005.12	4,095,701,112.54
三亚亚龙湾开发股份有限公司及附属公司	3,158,204,587.76	2,618,231,878.23	5,776,436,465.99	2,088,513,860.07	417,962,258.54	2,506,476,118.61

(续)

附属公司名称	2017 年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
立运有限公司及附属公司	6,135,264,349.39	1,079,838,060.04	1,079,838,060.04	2,208,641,846.43
百驰有限公司及附属公司	729,309,732.39	343,401,098.83	343,401,098.83	618,042,818.51
三亚亚龙湾开发股份有限公司(合并)	2,076,997,816.84	257,795,031.79	257,795,031.79	370,005,871.80

(续)

附属公司名称	2016 年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
熙安有限公司及附属公司	242,200,671.47	6,491,620.89	6,491,624.98	81,328,681.45
立运有限公司及附属公司	3,349,867,242.20	719,649,780.80	719,649,780.80	1,743,533,127.88
百驰有限公司及附属公司	0.00	-200,261,508.38	-200,261,508.38	-1,262,192,716.88
三亚亚龙湾开发股份有限公司及附属公司	1,659,085,770.16	9,368,693.47	9,368,693.47	828,513,345.60

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 2017 年度发生的在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易
本公司 2017 年度未发生子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

(2) 2016 年度发生的在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

①在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

A、购买

2016 年 4 月，本公司附属公司西单大悦城与中国土产畜产签订产权交易合同，中国土产畜产同意将其持有的北京昆庭 35%股权转让给西单大悦城，收购对价为 53,313.00 万元，本次交易完成后，西单大悦城持有北京昆庭 100%股权。

B、处置

a、2016 年 8 月 18 日，本公司将其持有的锦星、立运、熙安各 49%的股权以合计人民币 9,443,143,000.00 元转让给 Joy City Commercial Property Fund L.P.，发生交易费用 370,250,869.39 元，取得处置净额 9,072,892,130.61 元。本次转让后，本公司分别持有锦星、立运、熙安各 51%股权。

b、根据本公司、商晖公司、投资者 Reco Hangzhou Private Limited、百驰公司于 2015 年 12 月 30 日订立的股份认购协议，由商晖有条件以港币 54 元认购百驰公司 54 股普通股，投资者 Reco Hangzhou Private Limited 有条件以美元 10,610,360 元认购百驰公司 45 股普通股，交易完成后本公司附属公司商晖公司持有百驰公司 55%股权，投资者 Reco Hangzhou Private Limited 持有百驰公司 45%股权。

②交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

A、购买

项 目	北京昆庭
购买成本	533,130,000.00
—现金	533,130,000.00
—非现金资产的公允价值	0.00
购买成本对价合计	533,130,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	372,042,122.30
差额	161,087,877.70
其中：调整资本公积	-161,087,877.70
调整盈余公积	0.00
调整未分配利润	0.00

B、处置

项 目	锦星、立运、熙安	百驰公司
处置		
—现金	9,072,892,130.61	66,526,960.00
—非现金资产的公允价值	0.00	0.00
处置对价合计	9,072,892,130.61	66,526,960.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,954,041,536.36	-96,053,175.68
差额	7,118,850,594.25	162,580,135.68
其中：调整资本公积	7,118,850,594.25	162,580,135.68
调整盈余公积	0.00	0.00
调整未分配利润	0.00	0.00

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
成都悦城实业有限公司	四川成都	四川成都	物业开发	0.00	30.00	权益法
COFCO (BVI)No.97 Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	0.00	40.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	2017/12/31 余额	2016/12/31 余额
	/2017 年发生额	/2016 年发生额
	COFCO (BVI)No.97 Limited	COFCO (BVI)No.97 Limited
流动资产	69,302,674.83	61,051,054.15
其中：现金和现金等价物	61,780,508.05	48,020,151.88
非流动资产	870,672,170.10	922,668,740.58
资产合计	939,974,844.93	983,719,794.73
流动负债	1,015,160,015.12	1,700,898,265.95
非流动负债	700,000,000.00	0.00
负债合计	1,715,160,015.12	1,700,898,265.95
少数股东权益	-2,506,243.82	2,458,129.34
归属于母公司股东权益	-772,678,926.37	-719,636,600.56
按持股比例计算的净资产份额	-309,071,570.55	-287,854,640.22
调整事项	309,071,570.55	287,854,640.22
—商誉	236,586,278.71	236,586,278.71
—内部交易未实现利润	0.00	0.00
—其他	72,485,291.84	51,268,361.51
对合营企业权益投资的账面价值	0.00	0.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	138,137,970.44	129,589,749.81
财务费用	35,741,840.47	123,792,217.054
所得税费用	0.00	0.00
净利润	-58,359,848.95	-155,318,976.64
终止经营的净利润	0.00	0.00

注

项 目	2017/12/31 余额 /2017 年发生额	2016/12/31 余额 /2016 年发生额
	COFCO (BVI)No.97 Limited	COFCO (BVI)No.97 Limited
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	-58,359,848.95	-155,318,976.64
本期收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	2017/12/31 余额 /2017 年发生额	2016/12/31 余额 /2016 年发生额
	成都悦城实业有限公司	成都悦城实业有限公司
流动资产	252,574,963.28	419,254,567.67
其中：现金和现金等价物	22,552,030.21	110,458,989.61
非流动资产	325,898.55	471,686.50
资产合计	252,900,861.83	419,726,254.17
流动负债	83,795,622.45	209,448,316.06
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	83,795,622.45	209,448,316.06
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	169,105,239.38	210,277,938.11
按持股比例计算的净资产份额	50,731,571.81	63,083,381.52
调整事项	0.00	0.00
—商誉	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	50,731,571.81	63,083,381.52
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	117,391,992.32	140,554,500.53
财务费用	847,828.85	7,297,965.80
所得税费用	83,929.47	0.00
净利润	-41,172,698.73	-28,646,602.14
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00

注

项 目	2017/12/31 余额 /2017 年发生额	2016/12/31 余额 /2016 年发生额
	成都悦城实业有限公司	成都悦城实业有限公司
综合收益总额	-41,172,698.73	-28,646,602.14
本期收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2017/12/31 余额 /2017 年发生额	2016/12/31 余额 /2016 年发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	93,952,618.56	6,118,668.53
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-2,504,548.51	-690,132.39
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	-2,504,548.51	-690,132.39

(5) 合营企业发生的超额亏损

合营企业名称	年初累积未确认的损失及其他综合收益	本年未确认的损失及其他综合收益	年末累积未确认的损失及其他综合收益
COFCO(BVI)No.97 Limited	51,268,361.51	21,216,930.33	72,485,291.84

九、与金融工具相关的风险

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

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

本公司的风险管理目标和政策如下：

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

1、市场风险

(1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元、港币有关，除本公司的几个下属子公司以美元、港币进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2017 年 12 月 31 日，除下表所述资产或负债为美元和港币余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

金额单位：美元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	287,655,073.97	669,965,559.92
其他应收款	37,551,940.89	34,962,555.69
其他应付款	3,450.35	178,058,437.00
短期借款	0.00	0.00
应付利息	3,735,120.70	3,725,825.96
应付债券	797,018,222.00	794,957,353.00

金额单位：港元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	990,817,771.33	109,427,460.29
其他应收款	2,059,993.63	178,567,033.12
应收账款	1,692,669.39	0.00

注

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
短期借款	613,057,025.44	0.00
其他应付款	29,341,449.81	9,535,116.17
应付账款	1,605,776.50	0.00
长期借款	258,000,000.00	0.00
应付股利	322,793,585.02	613,086,776.59

外汇风险敏感性分析：

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项 目	汇率变动	2017 年		2016 年	
		对利润的影响	对所有者权益的影响	对利润的影响	对所有者权益的影响
美元	对人民币升值 5%	-62,046,381.89	-62,046,381.89	36,557,845.95	36,557,845.95
	对人民币贬值 5%	62,046,381.89	62,046,381.89	-36,557,845.95	-36,557,845.95
港币	对人民币升值 5%	-8,102,464.30	-8,102,464.30	-3,186,459.88	-3,186,459.88
	对人民币贬值 5%	8,102,464.30	8,102,464.30	3,186,459.88	3,186,459.88

(2) 利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款（详见本附注六、19、28、29）有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。除银行借款外，本公司密切关注债券市场的最新动向，开拓直接融资渠道，如公司债，以平衡利率风险。

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；

以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

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

项目	利率变动	2017 年		2016 年	
		对利润的影响	对所有者权益的影响	对利润的影响	对所有者权益的影响
基准利率	增加 0.5%	-38,010,147.27	-38,010,147.27	-39,490,110.28	-39,490,110.28
基准利率	减少 0.5%	38,010,147.27	38,010,147.27	39,490,110.28	39,490,110.28

(3) 其他价格风险

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

2、信用风险

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

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

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司报告期内不存在已逾期未减值的金融资产。

3、流动风险

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

本公司将银行借款作为主要资金来源。2017 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 120.05 亿元、港币 21.42 亿元、美元 1.22 亿元。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
明毅有限公司	英属维尔京群岛	投资	50,000 美元	约 59.59	约 59.59

本公司的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

注：母公司对本公司的持股比例约 59.59% 详见附注一、2、(12) 2017 年 8 月股权转让。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营安排或联营企业中的权益。报告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：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
北京新润致远房地产开发有限公司	联营企业
海南国际旅游岛会展股份有限公司	联营企业
海南电影公社动画村有限公司	联营企业
深圳凯莱物业管理有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
COFCO Meat Holdings Limited	同受中粮集团控制
CPMC Holdings Limited	同受中粮集团控制
Global Lander Limited	同受中粮集团控制
Joy City Commercial Property Fund L.P.	附属公司受托管理的合伙企业
Reco Hangzhou Privite Limited	附属公司少数股东
Reco Taidong Privite Limited	附属公司少数股东
Reco Joycity Private Limited	同受中粮集团控制
北京海淀科技发展有限公司	附属公司少数股东
北京可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制
北京正德兴合房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
北京中粮龙泉山庄有限公司	同受中粮集团控制
博恩（美国）公司	同受中粮集团控制
成都鸿悦置业有限公司	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

注

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
成都硕泰丽都地产开发有限公司	同受中粮集团控制
得茂有限公司	同受中粮集团控制
广州侨鹏房产开发有限公司	同受中粮集团控制
海南中粮可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
华夏粮油票证研究利用开发中心	同受中粮集团控制
凯莱国际酒店有限公司	同受中粮集团控制
鹏利国际集团有限公司	同受中粮集团控制
任晓辉	附属公司少数股东实际控制人
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	附属公司少数股东
上海万良企业管理咨询管理有限公司	同受中粮集团控制
深圳凯莱物业管理有限公司	同受中粮集团控制
沈阳香雪面粉股份有限公司	同受中粮集团控制
西安万业房地产开发有限公司	附属公司少数股东
香港三利（控股）有限公司	同受中粮集团控制
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
中茶生活（北京）茶业有限公司	同受中粮集团控制
中谷集团三亚贸易有限公司	同受中粮集团控制
中国茶叶有限公司 ³	同受中粮集团控制
中国粮油控股有限公司	同受中粮集团控制
中国蒙牛乳业有限公司	同受中粮集团控制
中粮山萃天然食品（北京）有限公司 ⁴	同受中粮集团控制
中国食品贸易有限公司	同受中粮集团控制
中国糖业酒类集团公司	同受中粮集团控制
中皇有限公司	同受中粮集团控制
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	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
中粮创新食品（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮地产（集团）股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮地产成都有限公司	同受中粮集团控制
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	同受中粮集团控制

³ 2015 年 3 月 5 日，中国茶叶股份有限公司更名为中国茶叶有限公司。

⁴ 2016 年 4 月 25 日，中国山货花卉进出口公司更名为中粮山萃天然食品（北京）有限公司。

注

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中粮地产投资（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮工业食品进出口有限公司	同受中粮集团控制
中粮国际（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮国际有限公司	同受中粮集团控制
中粮海南投资发展有限公司	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
中粮黑龙江酿酒有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（江西）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（山东）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易（香港）有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易有限公司	同受中粮集团控制
中粮米业（沈阳）有限公司	同受中粮集团控制
中粮期货有限公司	同受中粮集团控制
中粮山萃天然食品（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮上海粮油进出口有限公司	同受中粮集团控制
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化能源（肇东）有限公司	同受中粮集团控制
中粮世通供应链（中国）投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮世通供应链物流（中国）有限公司	同受中粮集团控制
中粮屯河糖业股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮我买网（上海）商贸有限公司	同受中粮集团控制
中粮我买网投资有限公司 ⁵	同受中粮集团控制
中粮祥云置业（苏州）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
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮营养健康研究院有限公司	同受中粮集团控制
中粮长城桑干酒庄（怀来）有限公司	同受中粮集团控制
中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司	同受中粮集团控制
中粮置地管理有限公司	同受中粮集团控制
中粮置地有限公司	同受中粮集团控制

⁵ 2016 年 1 月 26 日，中粮电子商务投资有限公司更名为中粮我买网投资有限公司。

注

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中粮资本（香港）有限公司	同受中粮集团控制
中土畜茶食汇（北京）食品营销有限公司	同受中粮集团控制
上海中土畜浦东进出口有限公司	同受中粮集团控制
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	同受中粮集团控制
台湾饭店有限公司	合营企业之控股子公司
蓄利有限公司	合营企业之全资子公司
中粮金帝食品（深圳）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
中粮智慧农场	同受中粮集团控制
鹏利置业有限公司	同受中粮集团控制
中国华粮物流集团北京粮食销区中心供应库	同受中粮集团控制
中粮丰通（北京）食品有限公司	同受中粮集团控制
中粮名庄荟国际酒业有限公司	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
成都和鑫悦企业管理有限公司	同受中粮集团控制
中粮屯河（北京）营销有限公司	同受中粮集团控制
中粮信息科技有限公司	同受中粮集团控制
北京稻香四季房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
中国华粮物流集团公司	同受中粮集团控制
中粮期货（国际）有限公司	同受中粮集团控制
中粮资本投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮地产（西安）有限公司	同受中粮集团控制
建领资本（香港）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
天津可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2017 年	2016 年
北京可口可乐饮料有限公司	采购商品	335,849.21	506,941.13
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	53,620.00	96,085.00
海南中粮可口可乐饮料有限公司	采购商品	1,339,400.97	2,240,611.38
华夏粮油票证研究利用开发中心	接受劳务	1,331.00	1,509,901.91
上海中土畜浦东进出口有限公司	接受劳务	61,564.00	0.00
沈阳香雪面粉股份有限公司	采购商品	0.00	0.00
中国茶叶有限公司	采购商品	0.00	44,910.95
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	接受劳务	1,070,240.08	4,000.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	接受劳务	4,490,296.72	1,458,000.00
中粮海优(北京)有限公司	采购商品	10,100.00	154,742.00
中粮海优(北京)有限公司	接受劳务	160,699.00	0.00
中粮集团有限公司	接受劳务	158,420.20	12,589.50
中粮金帝食品(深圳)有限公司	采购商品	85,641.03	0.00
中粮可口可乐饮料(江西)有限公司	采购商品	65,832.16	0.00
中粮米业(沈阳)有限公司	采购商品	0.00	55,500.00
中粮上海粮油进出口有限公司	采购商品	0.00	238,147.42
中粮我买网(上海)商贸有限公司	接受劳务	0.00	604
中粮阳光企业管理(北京)有限公司	接受劳务	2,171,228.48	1,174,908.00
中土畜茶食汇(北京)食品营销有限公司	接受劳务	6,439.40	9,100.00
中英人寿保险有限公司	接受劳务	885,358.89	2,463,044.50
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	接受劳务	0.00	150,000.00
鹏利置业有限公司	接受劳务	25,075.00	0.00
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	接受劳务	1,443,396.19	0.00
中国华粮物流集团北京粮食销区中心供应库	接受劳务	9,020.00	0.00
中粮丰通(北京)食品有限公司	接受劳务	9,288.00	0.00
中粮国际(北京)有限公司	接受劳务	35,570.40	0.00
中粮黑龙江酿酒有限公司	接受劳务	33,540.00	30,140.00
中粮名庄荟国际酒业有限公司	接受劳务	27,108.00	0.00
中粮集团(香港)有限公司	接受劳务	22,149.49	0.00
香港三利(控股)有限公司	接受劳务	752.32	0.00

注

关联方	关联交易内容	2017 年	2016 年
凯莱国际酒店管理（北京）有限公司	接受劳务	5,102,198.86	5,901,808.98
成都和鑫悦企业管理有限公司	采购商品	2,126.00	0.00
成都和鑫悦企业管理有限公司	接受劳务	1,280.00	0.00
中粮屯河（北京）营销有限公司	接受劳务	38,000.00	0.00
中茶生活（北京）茶业有限公司	接受劳务	51,866.80	0.00
中土畜茶食汇（北京）食品营销有限公司	采购商品	1,910.40	0.00
中粮财务有限责任公司	接受劳务	1,984,010.46	0.00
合 计	—	19,683,313.06	16,051,034.77

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2017 年	2016 年
北京正德兴合房地产开发有限公司	提供劳务	138,157.54	0.00
成都鸿悦置业有限公司	提供劳务	221,242.80	0.00
成都和鑫悦企业管理有限公司	提供劳务	283,498.63	0.00
中粮地产成都有限公司	提供劳务	513,066.41	369,261.96
成都硕泰丽都地产开发有限公司	提供劳务	0.00	481,305.46
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	提供劳务	1,062,507.29	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司	提供劳务	87,328.57	0.00
中粮资本（香港）有限公司	提供劳务	7,000.18	0.00
中粮集团（香港）有限公司	提供劳务	442.90	0.00
中粮贸易（香港）有限公司	提供劳务	177.56	0.00
香港三利(控股)有限公司	提供劳务	752.32	0.00
上海中土畜浦东进出口有限公司	提供劳务	1,354,754.70	0.00
合 计	—	3,668,928.90	850,567.42

(2) 关联租赁情况

①本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	2017 年度 确认的租赁收入	2016 年度 确认的租赁收入
中国粮油控股有限公司	写字楼	3,505,112.94	3,235,218.82
中国食品贸易有限公司	写字楼	1,568,830.87	1,535,758.45
中国蒙牛乳业有限公司	写字楼	2,408,476.06	2,394,877.15
中粮资本（香港）有限公司	写字楼	1,408,669.52	125,242.20
中粮财务有限责任公司	写字楼	857,639.69	930,352.91
中粮国际有限公司	写字楼	922,938.15	0.00

注

承租方名称	租赁资产种类	2017 年度 确认的租赁收入	2016 年度 确认的租赁收入
中粮贸易（香港）有限公司	写字楼	1,657,715.52	1,648,569.48
CPMC Holdings Limited	写字楼	1,073,014.97	1,067,107.18
Global Lander Limited	写字楼	1,328,546.28	1,322,441.43
凯莱国际酒店有限公司	写字楼	935,504.47	930,352.91
香港三利(控股)有限公司	写字楼	2,940,653.43	3,221,844.76
中粮集团（香港）有限公司	写字楼	7,895,185.43	8,079,805.08
中粮期货（国际）有限公司	写字楼	134,263.00	0.00
华夏粮油票证研究利用开发中心	写字楼	464,272.00	365,614.20
中粮山萃天然食品(北京)有限公司	写字楼	1,759,486.15	1,608,400.00
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	写字楼	4,635,542.79	5,305,286.06
中粮地产投资(北京)有限公司	写字楼	9,318,600.00	7,890,750.00
中粮集团有限公司	写字楼	47,428.57	59,428.57
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	写字楼	10,887,033.51	10,847,655.91
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	写字楼	2,729,811.32	2,681,725.07
中粮贸易有限公司	写字楼	72,648,366.01	77,245,814.24
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	写字楼	312,840.00	314,634.29
中粮期货有限公司	写字楼	182,700.00	121,800.00
中粮生物化学(安徽)股份有限公司	写字楼	70,896.23	1,047,913.74
中粮信托有限责任公司	写字楼	14,854,533.49	10,147,590.69
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	写字楼	16,590.00	0.00
中茶生活（北京）茶业有限公司	写字楼	431,970.00	0.00
中粮我买网投资有限公司	写字楼	11,613,651.61	14,585,753.26
中粮海优（北京）有限公司	写字楼	1,523,668.30	751,405.00
中粮屯河糖业股份有限公司	写字楼	56,385.00	0.00
中粮资本投资有限公司	写字楼	70,714.29	0.00
中粮屯河番茄有限公司	写字楼	473,514.67	0.00
中粮生化能源(肇东)有限公司	写字楼	695,367.17	0.00
中国华粮物流集团公司	写字楼	2,073,726.43	0.00
中国茶叶股份有限公司	写字楼	42,840.00	23,443.00
中粮世通供应链物流(中国)有限公司	写字楼	28,440.00	28,305.85
中粮置业投资有限公司	写字楼	0.00	137,025.00
中土畜茶食汇(北京)食品营销有限公司	写字楼	0.00	361,359.50

注

承租方名称	租赁资产种类	2017 年度 确认的租赁收入	2016 年度 确认的租赁收入
China Agri-Industries Holdings Limited	写字楼	0.00	3,486,533.41
中粮祥云置业（苏州）有限公司	商用物业	0.00	100,000.00
合 计	—	161,574,927.86	161,602,008.16

②本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	2017 年度确认的租赁费	2016 年度确认的租赁费
中粮集团有限公司	写字楼	11,513,417.14	11,513,417.15

(3) 关联担保情况

担保方	被担保方对象	担保金额	担保起始	担保到期	担保是否已 经履行完毕	注释
		(万元)	日	日		
中粮置地管理有限公司	大悦城（天津）有限公司	40,000.00	2014/10/20	2021/12/31	否	注 1
中粮置业投资有限公司	大悦城（天津）有限公司	240,000.00	2014/12/30	2026/12/1	否	注 2
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城房产开发有限公司	60,000.00	2015/2/11	2030/2/10	否	注 3
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城房产开发有限公司	35,000.00	2014/8/22	2016/12/20	是	注 4
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城房产开发有限公司	35,000.00	2016/12/8	2026/12/7	否	注 5
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城房产开发有限公司	25,000.00	2016/12/14	2017/9/6	是	注 6
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited(HK)	37,615.95	2015/12/31	2017/12/31	是	注 7
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited(HK)	50,154.60	2014/4/16	2016/4/16	是	注 8
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited(HK)	65,734.05	2017/7/6	2019/7/6	否	注 9
中粮集团有限公司	西单大悦城有限公司	6,000.00	2012/2/24	2017/2/24	是	注 10
中粮置业投资有限公司	西单大悦城有限公司	53,313.00	2017/3/29	2025/12/20	否	注 11
中粮集团（香港）有限公司	倍隆有限公司	613,416.11	2014/11/18	2021/11/18	否	注 12
锦星有限公司、熙安有限公司	立运有限公司	21,566.48	2017/7/20	2022/6/17	否	注 13
西安万业房地产开发有限公司、任晓辉	西安秦汉唐国际广场管理有限公司	34,200.00	2017/5/2	2020/5/2	否	注 14
三亚亚龙湾开发股份有限公司	中谷集团三亚贸易有限公司	5,000.00	2016/5/31	2018/2/13	是	注 15
北京亨晟置业有限公司	北京新润致远房地产开发有限公司	44,000.00	2015/12/21	2017/9/28	是	注 16

注 1：该笔担保为中粮置地管理有限公司为本公司附属公司大悦城（天津）有限公司提供的最高额不可撤销保证，最高保证限额为 40,000.00 万元。

注 2：该笔担保为本公司附属公司中粮置业投资有限公司为附属公司大悦城（天津）有限公司一笔 240,000.00 万元借款提供的担保。

注 3：该笔担保为中粮置地管理有限公司为本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限

公司一笔借款额度 60,000.00 万元的借款提供的担保，2015 年取得借款金额 53,969.91 万元，2016 年取得借款金额 6,030.09 万元。

注 4：该笔担保为中粮置地管理有限公司为本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限公司一笔借款额度 35,000.00 万元的借款提供的担保，2014 年取得借款金额 33,400.00 万元，2016 年偿还全部借款金额。

注 5：该笔担保为中粮置地管理有限公司为本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限公司一笔借款额度为 35,000.00 万元的借款提供的担保，2016 年取得借款金额 14,290.00 元，2017 年取得借款金额 6,000.00 万元。

注 6：该笔担保为中粮置地管理有限公司为本公司附属公司沈阳大悦城房产开发有限公司一笔借款额度 25,000.00 万元的借款提供的担保，报告期内已履行完毕。

注 7：该笔担保为本公司为附属公司 Bapton Company Limited(HK)提供的最高额保证，最高保证额为 45,000.00 万港元，折合人民币 37,615.95 万元（按照 2017 年 12 月 31 日即期汇率折算），报告期内已履行完毕。

注 8：该笔担保为本公司为附属公司 Bapton Company Limited(HK)提供的最高额保证，最高保证限额为 60,000.00 万港元，折合人民币 50,154.60 万元（按照 2017 年 12 月 31 日即期汇率折算），报告期内已履行完毕。

注 9：该笔担保为本公司为其子公司 Bapton Company Limited(HK) 一笔 10,060.00 万美元的借款提供的无条件及不可撤回担保，折合人民币 65,734.05 万元（按照 2017 年 12 月 31 日即期汇率折算），并由中粮香港将签署之维好协议及承诺契据提供支持，截至 2017 年 12 月 31 日贷款本金余额为 51,246.05 万元人民币。

注 10：该笔担保为中粮集团为本公司附属公司西单大悦城有限公司一笔 5,000.00 万元借款提供的担保，报告期内已履行完毕。

注 11：该笔担保为本公司附属公司中粮置业为西单大悦城有限公司一笔 53,313.00 万元借款提供的担保。

注 12：该笔担保为本公司为附属公司倍隆有限公司向独立第三方发行有担保票据 80,000.00 万美元（折合人民币 613,416.11 万元）提供的无条件及不可撤回担保，并由中粮香港将签署之维好协议及承诺契据提供支持。

注 13：该笔担保系本公司附属公司锦星有限公司和熙安有限公司为附属公司立运有限公司一笔 21,566.48 万元贷款提供的担保。

注 14：该笔担保系西安万业房地产开发有限公司、任晓辉（西安万业房地产开发有限公司和西安秦汉唐国际广场管理有限公司法定代表人）为本公司附属公司西安秦汉唐国际广场管理有限公司一笔 32,533.05 万元借款提供的担保，最高保证额 34,200.00 万元。

注 15：该笔担保为本公司附属公司三亚亚龙湾开发股份有限公司为中谷集团三亚贸易有限公司从国开发基金有限公司申请的专项基金贷款提供的担保。截至 2017 年 12 月 31 日企业已归还该笔贷款。

注 16: 该笔担保为本公司附属公司北京享晟置业有限公司为北京新润致远房地产开发有限公司从中信银行股份有限公司总行营业部取得的借款 220,000.00 万元, 按照其持有的北京新润致远房地产开发有限公司 20%的股权对应承担相应的担保义务。该笔借款已于 2017 年 9 月 28 日归还。

(4) 关联方资金拆借

(单位: 万元)

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入:				
中粮置地管理有限公司	5,000.00	2017/9/21	2018/9/20	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	500.00	2015/11/24	2016/11/18	
Reco Hangzhou Privite Limited	119,746.69	2016/5/11	—	
Reco Taidong Privite Limited	58,513.70	2017/9	—	
中粮财务有限责任公司	40,000.00	2016/12/8	2021/12/7	
中粮置地管理有限公司	4,000.00	2016/10/10	2017/10/10	
中粮置地管理有限公司	13,000.00	2015/6/11	2016/6/11	
中粮置地管理有限公司	5,000.00	2015/6/24	2016/6/24	
中粮置地管理有限公司	3,000.00	2015/10/30	2016/10/30	
中粮置地管理有限公司	5,000.00	2016/6/15	2017/6/15	
中粮置地管理有限公司	3,000.00	2016/10/28	2017/10/27	
中粮置地管理有限公司	5,000.00	2017/6/15	2018/6/15	
中粮置地管理有限公司	17,000.00	2017/8/2	2018/8/2	
中粮置地管理有限公司-中粮财务有限责任公司	30,000.00	2017/5/5	2019/5/4	
中粮财务有限责任公司	6,647.62	2017/8/28	2022/7/5	
中粮置地管理有限公司	18,000.00	2016/12/21	2017/4/4	
中粮置地管理有限公司	45,000.00	2015/6/16	2016/6/16	
中粮置地管理有限公司	2,500.00	2015/6/16	2016/6/16	
中粮置地管理有限公司	10,000.00	2016/6/15	2017/6/15	
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2017/1/17	2022/1/17	
中粮财务有限责任公司	3,000.00	2017/12/20	2022/12/20	
西安万业房地产开发有限公司	34.00	2015/3/26	2020/3/25	
西安万业房地产开发有限公司	61.00	2015/7/17	2020/3/25	
西安万业房地产开发有限公司	200.00	2017/6/9	2018/6/8	
上海若茗投资咨询事务所	400.00	2016/11/17	2017/11/18	
上海若茗投资咨询事务所	375.00	2017/2/17	2018/2/16	
上海若茗投资咨询事务所	230.00	2017/3/20	2018/3/18	

注

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
上海若茗投资咨询事务所	400.00	2017/4/6	2018/4/6	
上海若茗投资咨询事务所	565.00	2017/4/19	2018/4/17	
上海若茗投资咨询事务所	186.00	2017/4/25	2018/4/24	
上海若茗投资咨询事务所	375.00	2017/5/16	2018/5/14	
上海若茗投资咨询事务所	4,870.00	2016/10/31	2017/7/25	
西安万业房地产开发有限公司	2,634.45	2016/10/31		在交割日的审计报告出具后的十日内支付。
西安万业房地产开发有限公司	211.42	2017/3/3		在交割日的审计报告出具后的十日内支付。
西安万业房地产开发有限公司	4,159.29	2016/10/31	2017/7/25	
中谷集团三亚贸易有限公司	5,000.00	2016/5/31	2026/12/29	
中粮置地管理有限公司-中粮财务有限责任公司	45,000.00	2015/8/25	2016/2/25	
中粮财务有限责任公司	40,000.00	2014/10/23	2019/10/23	
中粮财务有限责任公司	6,000.00	2015/6/19	2016/6/19	
中粮财务有限责任公司	6,000.00	2015/9/23	2016/9/23	
中粮财务有限责任公司	8,200.00	2015/12/17	2016/12/17	
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2015/12/21	2016/12/21	
中粮财务有限责任公司	7,000.00	2015/12/28	2016/12/28	
中粮财务有限责任公司	12,000.00	2016/4/11	2017/4/11	
中粮财务有限责任公司	8,200.00	2016/12/26	2017/12/26	
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2016/12/27	2017/12/27	
中粮财务有限责任公司	7,000.00	2016/12/29	2017/12/29	
中粮财务有限责任公司	39,800.00	2017/8/1	2018/8/1	
中粮财务有限责任公司	6,000.00	2013/3/20	2016/3/20	
中粮置地管理有限公司	9,500.00	2017/1/16	2018/1/16	
中粮置地管理有限公司	60,000.00	2017/1/6	2018/1/6	
中粮置地管理有限公司	5,100.00	2017/1/19	2018/1/19	
中粮置地管理有限公司-中粮财务有限责任公司	30,000.00	2016/1/8	2017/1/7	
中粮置地管理有限公司-中粮财务有限责任公司	5,100.00	2016/7/19	2017/1/19	
中粮置地管理有限公司-中粮财务有限责任公司	5,985.00	2016/10/10	2017/10/9	
中粮集团有限公司-中粮财务有限责任公司	30,000.00	2016/7/8	2017/1/7	
中粮置地管理有限公司-中粮财务有限责任公司	4,103.00	2015/2/16	2016/2/15	
中粮置地管理有限公司-中粮财务有限责任公司	5,100.00	2015/7/20	2016/7/19	

注

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中粮置地管理有限公司-中粮财务有限责任公司	3,000.00	2015/10/12	2016/10/11	
中粮置地管理有限公司-中粮财务有限责任公司	5,985.00	2017/10/9	2018/4/9	
合 计	777,682.17	—	—	
拆出:				
COFCO (BVI)No.97 Limited	21,542.88	2016/3/29	2019/3/29	
北京新润致远房地产开发有限公司	34,714.31	2017/7/11	—	
台湾饭店有限公司	56,330.00	2013/10/31	2016/4/30	
成都悦城实业有限公司	3,000.00	2017/1/4	2018/1/3	
合 计	115,587.19	—	—	—

注 1、2016 年，本公司及附属公司向关联方拆入资金 308,031.69 万元，计提利息支出 7,025.67 万元；本公司及附属公司向关联方拆出资金 21,542.88 万元，确认利息收入 1,416.44 万元。

注 2、2017 年，本公司及附属公司向关联方拆入资金 265,247.48 万元，计提利息支出 10,324.34 万元；本公司及附属公司向关联方拆出资金 37,714.31 万元，确认利息收入 2,962.38 万元。

(5) 其他关联交易

银行存款及利息收入

企业名称	银行存款余额		利息收入	
	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年金额	2016 年金额
中粮财务有限责任公司	550,001,107.41	550,212,291.24	11,017,863.95	416,491.32

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	2017 年		2016 年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
北京海淀科技发展有限公司	7,567,203.93	0.00	10,696,940.05	0.00
中粮山萃天然食品（北京）有限公司	0.00	0.00	13,200.00	0.00
中国食品贸易有限公司	5,149.21	0.00	5,510.12	0.00
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	63,630.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产投资（北京）有限公司	12,114,180.00	0.00	8,009,118.75	0.00
中粮我买网投资有限公司	0.00	0.00	3,040.00	0.00
中粮海优（北京）有限公司	547,748.25	0.00	4,748.40	0.00
中粮集团（香港）有限公司	0.00	0.00	237,387.42	0.00
中粮贸易（香港）有限公司	0.00	0.00	7.16	0.00
中粮贸易有限公司	175,824.54	0.00	202,873.11	0.00
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	0.00	0.00	125,250.00	0.00
中粮信托有限责任公司	0.00	0.00	2,920.80	0.00
中粮资本（香港）有限公司	106,525.03	0.00	0.00	0.00
中粮期货（国际）有限公司	134,263.36	0.00	0.00	0.00
香港三利(控股)有限公司	52,944.03	0.00	0.00	0.00
合 计	20,767,468.35	0.00	19,300,995.81	0.00
预付款项：				
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	386,496.00	0.00	8,448.00	0.00
其他应收款：				
COFCO (BVI) No.97 Limited	245,371,884.73	0.00	401,976,961.07	0.00
COFCO Meat Holdings Limited	5,348.46	0.00	5,723.34	0.00
Joy City Commercial Property Fund L.P.	18,859,295.66	0.00	154,774,238.06	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	358,820,581.29	0.00	0.00	0.00
北京正德兴合房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
博恩（美国）公司	0.00	0.00	250,914.55	0.00
成都凯莱物业发展有限公司	0.00	0.00	20,226.51	0.00
成都硕泰丽都地产开发有限公司	0.00	0.00	179,691.35	0.00
海南中粮可口可乐饮料有限公司	0.00	0.00	400.00	0.00
凯莱国际酒店有限公司	1,750.00	0.00	0.00	0.00

注

项目名称	2017 年		2016 年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
鹏利国际集团有限公司	0.00	0.00	140,114.45	0.00
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	374,562.36	0.00	181,090.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	148,623.78	0.00
蓄利有限公司	0.00	0.00	33,329.07	0.00
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	0.00	0.00	278,929.49	0.00
中国茶叶有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
中国粮油控股有限公司	726.40	0.00	0.00	0.00
中粮地产成都有限公司	0.00	0.00	62,315.49	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	93,964.89	0.00	0.00	0.00
中粮国际（北京）有限公司	0.00	0.00	172.14	0.00
中粮集团（香港）有限公司	0.00	0.00	45,313.76	0.00
中粮集团有限公司	83,600.00	0.00	20,000,000.00	0.00
中粮营养健康研究院有限公司	0.00	0.00	96,123.74	0.00
中粮置地管理有限公司	0.00	0.00	321,900.38	0.00
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	0.00	0.00	11,672.48	0.00
中粮期货（国际）有限公司	5,126.31	0.00	0.00	0.00
鹏利置业有限公司	15,046.38	0.00	0.00	0.00
中粮地产（西安）有限公司	460,000.00	0.00	0.00	0.00
成都鸿悦置业有限公司	32,693.99	0.00	0.00	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司	91,695.00	0.00	0.00	0.00
合 计	624,216,275.47	0.00	578,527,739.66	0.00

(2) 应付项目

项目名称	2017 年	2016 年
应付账款:		
北京可口可乐饮料有限公司	10,300.81	130,299.25
海南中粮可口可乐饮料有限公司	0.00	169,149.54
中国茶叶有限公司	0.00	0.04
中粮国际(北京)有限公司	0.00	8,566.21
中粮海优(北京)有限公司	0.00	46,176.07
中粮可口可乐饮料(江西)有限公司	0.00	8,354.40
中粮长城桑干酒庄(怀来)有限公司	312,840.00	0.00
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	67,458.00	0.00
中粮金帝食品(深圳)有限公司	0.05	0.00
中粮集团有限公司	20,000.00	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	59,648.56	0.00
合 计	470,247.42	362,545.51
预收款项:		
华夏粮油票证研究利用开发中心	0.00	53,296.18
香港三利(控股)有限公司	0.00	62,615.00
中国粮油控股有限公司	0.00	300,002.42
中国蒙牛乳业有限公司	2,769.37	2,212.10
中粮地产投资(北京)有限公司	2,329,650.00	118,368.75
中粮国际有限公司	0.00	2.69
中粮海优(北京)有限公司	0.00	179,910.45
中粮集团(香港)有限公司	117,027.40	0.00
中粮集团有限公司	12,000.00	0.00
中粮贸易有限公司	312,989.29	14.00
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	0.00	30,209.24
中粮信托有限责任公司	0.00	26,678.00
中粮资本(香港)有限公司	0.00	55,088.68
中粮屯河糖业股份有限公司	58,264.50	0.00
建领资本(香港)有限公司	352,033.13	0.00
合 计	3,184,733.69	828,397.51
其他应付款:		
CPMC Holdings Limited	171,641.75	185,604.46

注

项目名称	2017 年	2016 年
Global Lander Limited	212,517.08	227,412.67
Reco Hangzhou Privite Limited	1,116,425,432.06	1,235,176,965.42
Reco Joycity Private Limited	3,068,497.82	3,283,572.75
凯莱国际酒店有限公司	149,932.44	166,216.71
凯莱国际酒店管理（北京）有限公司	6,387,144.50	0.00
鹏利国际集团有限公司	834,813.27	4,597,412.23
台湾饭店有限公司	935,589.89	935,589.89
香港三利（控股）有限公司	152,058.73	571,366.53
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	0.00	25,529.55
中谷集团三亚贸易有限公司	327,879.07	37,037,741.46
中国粮油控股有限公司	560,823.54	624,780.34
中国蒙牛乳业有限公司	384,978.68	424,261.71
中粮山萃天然食品（北京）有限公司	406,800.00	406,800.00
中国食品贸易有限公司	241,327.89	286,069.87
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	0.00	247,000.00
中粮财务有限责任公司	149,645.28	136,021.25
中粮创新食品（北京）有限公司	13,500.00	13,500.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	15,329,127.56	333,778.00
中粮地产投资（北京）有限公司	2,254,500.00	2,434,580.98
中粮国际有限公司	0.00	589,061.53
中粮海南投资发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
中粮集团（香港）有限公司	1,130,942.09	1,387,767.37
中粮集团有限公司	209,200.00	0.00
中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	2,799,716.40	2,656,141.20
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	0.00	1,418,644.08
中粮贸易（香港）有限公司	0.00	263,952.11
中粮贸易有限公司	20,141,995.57	19,890,689.48
中粮上海粮油进出口有限公司	0.00	60,878.19
中粮世通供应链（中国）投资有限公司	71,100.00	71,100.00
中粮信托有限责任公司	3,102,348.00	2,330,580.00
中粮营养健康研究院有限公司	0.00	78.08
中粮置地管理有限公司	50,632,020.80	181,706,872.80

注

项目名称	2017 年	2016 年
中粮置地有限公司	12,412.68	7,301.89
中粮资本（香港）有限公司	261,108.86	279,410.31
中土畜茶食汇（北京）食品营销有限公司	0.00	128,520.00
成都和鑫悦企业管理有限公司	67,513.26	67,357.44
西安万业房地产开发有限公司	122,607,202.52	0.00
德鸿物业发展（深圳）有限公司	910,923.98	0.00
中粮海优（北京）有限公司	745,725.60	0.00
中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司	89,657.10	0.00
中粮屯河糖业股份有限公司	191,870.10	0.00
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	1,539,529.38	0.00
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	1,418,644.08	0.00
天津可口可乐饮料有限公司	35,201.11	0.00
中粮国际（北京）有限公司	48,344.40	0.00
Reco Taidong Privite Limited	659,290,907.34	0.00
中粮我买网投资有限公司	3,635,955.76	3,490,139.41
广州侨鹏房产开发有限公司	32,969,797.28	32,969,797.28
合 计	2,249,918,325.87	1,734,432,494.99

7、关联方承诺

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：

第一，非竞争协议。中粮集团代表集团本身以及除中粮地产之外的子公司承诺，在不竞争承诺期间，中粮集团在中国大陆以及香港不会通过直接经营或者间接控股等方式直接或间接地经营、投资、参与任何与限制性业务相关的业务活动。限制性业务包括：①发展、经营、销售、租赁、或管理任何完全用于商业用途的房地产项目，例如写字楼、零售业、购物大厦、宾馆、度假村及酒店式公寓等；②发展、经营、销售、租赁或管理综合用途的复杂房地产项目。

第二，非竞争协议中的优先拒绝权。

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

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 资本承诺

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—购建长期资产承诺	1,432,577,659.83	1,365,924,229.13
—大额发包合同	548,009,531.01	526,509,770.87
—对外投资承诺	3,420,000,000.00	0.00
合计	5,400,587,190.84	1,892,434,000.00

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	37,070,670.46	5,792,000.00
资产负债表日后第 2 年	32,255,401.95	1,991,000.00
资产负债表日后第 3 年	31,627,632.00	0.00
以后年度	109,488,278.00	0.00
合计	210,441,982.41	7,783,000.00

(3) 其他承诺事项

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

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①关于中粮三亚酒店诉龙湾公司房屋租赁合同纠纷案情况

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

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

经多次催要无果，于 2017 年 9 月 22 日，中粮三亚酒店作为申请人，以桦岭公司、龙湾

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

②关于四川中国酒城诉泰来公司房屋租赁合同纠纷案情况

2015 年 10 月 21 日，四川中国酒城以四川泰来房屋开发有限公司（以下简称“泰来开发公司”）、四川泰来餐饮管理有限责任公司（以下简称“泰来餐饮公司”）作为承租人在相关房屋租赁合同到期后未支付房租、滞纳金为由，以泰来开发公司、泰来餐饮公司、四川泰来会所管理有限责任公司（以下简称“泰来会所公司”）为被告，向成都市中级人民法院提起民事诉讼，并于 2016 年 3 月增加其诉讼请求，请求判令泰来开发公司、泰来餐饮公司立即向四川中国酒城支付拖欠的房屋租金 44,858,841.01 元（房屋租金暂计算到 2015 年 9 月 30 日止）；请求判令泰来开发公司、泰来餐饮公司立即向四川中国酒城支付房屋租金逾期支付而产生的滞纳金（滞纳金计算至付清全部房屋租金之日止；暂计算到 2015 年 9 月 30 日止）；请求判令泰来开发公司、泰来餐饮公司立即将承租的位于成都市武侯区桐梓林村“中国酒城”内 A、C、D 三栋建筑物返还四川中国酒城；请求判令泰来开发公司、泰来餐饮公司比照租赁合同约定的租金标准，支付租赁合同期满之日起至泰来开发公司、泰来餐饮公司将上述房屋返还四川中国酒城之日止期间的房屋占用费；请请求判令泰来会所公司对泰来开发公司、泰来餐饮公司应承担的前述支付义务等承担连带责任。

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

2017 年 11 月 22 日，成都市中级人民法院下发“（2015）成民初字第 2811 号”《民事判决书》，判决：（1）泰来开发公司、泰来餐饮公司于判决生效之日起 10 日内支付四川中国酒城截至 2015 年 9 月 30 日的房屋租赁费 44,858,841.01 元，抵扣电力增容设备费、保证金利息后，实际应支付 42,184,502.43 元；（2）泰来开发公司、泰来餐饮公司于判决生效之日

起 10 日内支付四川中国酒城截至 2015 年 9 月 30 日的因房屋租金逾期支付而产生的利息 4,555,441.60 元及后续产生的利息；（3）泰来开发公司、泰来餐饮公司于判决生效之日起 10 日内支付四川中国酒城从 2015 年 10 月 1 日至 2016 年 8 月 2 日的房屋占用费用（按每日 15,000 元计算）；（4）泰来会所公司对前述三项支付义务承担连带给付责任；（5）四川中国酒城于判决生效之日起支付泰来开发公司、泰来餐饮公司建筑物新建、扩建费用 7,228,031.83 元；（6）驳回四川中国酒城的其他诉讼请求；（7）驳回泰来开发公司、泰来餐饮公司的其他诉讼请求。泰来开发公司、泰来餐饮公司已就前述纠纷事宜提起上诉，截至本报告书出具日，该诉讼处于二审程序。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司为其他单位提供的债务担保情况详见附注十、5、（3）关联担保情况。

（3）其他或有负债及其财务影响

①本公司附属公司浙江和润、三亚悦晟开发建设有限公司、三亚虹霞开发建设有限公司、上海新兰房地产开发有限公司等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。截至 2017 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 150,177.40 万元，由于截至目前承购人未发生违约，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

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

十二、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

①2018年3月，天津海融天宇科技有限公司（以下简称“天津海融”）以其与本公司附属公司大悦城（天津）有限公司（以下简称“天津大悦城”）之间的《中粮广场写字楼项目购买意向书》及《中粮广场写字楼项目购买意向书之补充》终止后，天津大悦城未能按约定时间退还诚意金而占用其资金以及未能履行保密责任义务为由，以天津大悦城为被告向天津市南开区人民法院提起民事诉讼，请求判令天津大悦城赔偿天津海融资金占用利息损失11,083,332元，并向天津海融支付违约金1,800万元。截止本报告出具日，相关诉讼仍处于一审程序。

②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。

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。

截至本报告出具日，境外基金内部决策机构已同意前述资产注入，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。

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

无。

十三、其他重要事项

1、年金计划

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

2、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为投资物业、物业及土地开发、物业管理及相关服务、酒店经营共四个经营分部，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) 2017年12月31日-2017年度报告分部的财务信息

项目	投资物业	物业及土地开发	物业管理及相关服务	酒店经营
分部收入	3,420,141,617.77	7,135,051,460.63	258,089,810.61	959,415,623.03
其中：外部销售收入	3,413,145,411.48	7,135,051,460.63	150,182,548.82	959,381,589.70
分部间销售收入	6,996,206.29	0.00	107,907,261.79	34,033.33
分部费用	2,794,370,649.53	5,359,847,829.77	455,358,101.95	1,031,871,900.56
分部利润	625,770,968.24	1,775,203,630.86	-197,268,291.34	-72,456,277.53
分部资产	35,236,512,913.53	21,364,575,785.83	20,497,391,903.87	3,049,227,717.62
分部负债	21,432,784,899.31	12,903,863,991.68	12,306,158,615.61	1,072,246,345.50

(续)

项目	未分配项目	合计数	抵销数	合并数
分部收入	0.00	11,772,698,512.04	-114,937,501.41	11,657,761,010.63
其中：外部销售收入	0.00	11,657,761,010.63	0.00	11,657,761,010.63
分部间销售收入	0.00	114,937,501.41	-114,937,501.41	0.00
分部费用	368,650,632.14	10,010,099,113.95	-246,270,790.98	9,763,828,322.97
分部利润	-368,650,632.14	1,762,599,398.09	131,333,289.57	1,893,932,687.66
分部资产	91,643,482,459.03	171,791,190,779.88	-113,240,652,845.70	58,550,537,934.18
分部负债	38,990,324,889.22	86,705,378,741.32	-49,089,499,210.04	37,615,879,531.28

(3) 2016年12月31日-2016年度报告分部的财务信息

项目	投资物业	物业及土地开发	物业管理及相关服务	酒店经营
分部收入	3,091,663,995.91	2,760,180,708.20	184,491,330.02	1,012,762,900.58
其中：外部销售收入	3,080,432,803.94	2,760,180,708.20	133,720,555.14	1,012,762,900.58
分部间销售收入	11,231,191.97	0.00	50,770,774.88	0.00
分部费用	2,568,132,531.90	2,315,390,091.03	214,568,445.57	1,098,629,100.40
分部利润	523,531,464.01	444,790,617.17	-30,077,115.55	-85,866,199.82
分部资产	33,597,037,039.28	19,836,371,337.33	2,941,221,864.65	4,572,617,606.23
分部负债	20,402,191,678.73	13,368,655,940.84	3,109,057,783.17	2,898,428,205.81

(续)

项目	未分配项目	合计数	抵销数	合并数
分部收入	0.00	7,049,098,934.71	-62,001,966.85	6,987,096,967.86
其中：外部销售收入	0.00	6,987,096,967.86	0.00	6,987,096,967.86
分部间销售收入	0.00	62,001,966.85	-62,001,966.85	0.00
分部费用	333,317,741.82	6,530,037,910.72	16,248,531.60	6,546,286,442.32
分部利润	-333,317,741.82	519,061,023.99	-78,250,498.45	440,810,525.54
分部资产	99,941,901,098.48	160,889,148,945.97	-104,687,703,509.28	56,201,445,436.69
分部负债	38,011,562,467.96	77,789,896,076.51	-42,692,199,449.16	35,097,696,627.35

十四、公司财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别指出，年初指 2016 年 12 月 31 日，年末指 2017 年 12 月 31 日。

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

其他应收款分类披露类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,649,366,573.92	100.00	0.00	0.00	15,649,366,573.92
其中：组合 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
组合 2	15,649,366,573.92	100.00	0.00	0.00	15,649,366,573.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	15,649,366,573.92	100.00	0.00	—	15,649,366,573.92

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,297,188,266.69	100.00	0.00	0.00	14,297,188,266.69
其中：组合 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
组合 2	14,297,188,266.69	100.00	0.00	0.00	14,297,188,266.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	14,297,188,266.69	100.00	0.00	—	14,297,188,266.69

①组合 2 中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来款	15,599,366,617.27	0.00	0.00
其他往来款	49,999,956.65	0.00	0.00
合 计	15,649,366,573.92	0.00	0.00

(2) 本年无计提、收回或转回的坏账准备情况

注

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	49,999,956.65	0.00
往来款	15,599,366,617.27	14,297,188,266.69
合 计	15,649,366,573.92	14,297,188,266.69

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
中粮酒店控股有限公司	往来款	2,600,036,749.44	3 个月以内, 3 个月-1 年, 2-3 年, 3 年以上	16.61	0.00
泉智有限公司	往来款	1,432,048,668.12	3 个月以内, 3 个月-1 年, 1-2 年	9.15	0.00
百驰有限公司	往来款	1,364,519,970.96	3 个月以内	8.72	0.00
双达有限公司	往来款	1,280,548,078.58	2-3 年	8.18	0.00
Kersen Properties Limited	往来款	1,107,293,405.62	2-3 年, 3 年以上	7.08	0.00

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,511,071,901.41	136,482,544.38	13,374,589,357.03	13,511,071,833.49	136,482,544.38	13,374,589,289.11

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	本期计提减值准备	减值准备年末余额
迅行投资有限公司	243,851,732.96	0.00	0.00	243,851,732.96	0.00	0.00
业隆有限公司	1.57	0.00	0.00	1.57	0.00	0.00
COFCO (BVI) No.94Limited	79,581,536.39	0.00	0.00	79,581,536.39	0.00	0.00
中粮酒店控股有限公司	1,105,089,889.16	0.00	0.00	1,105,089,889.16	0.00	98,481,702.73
盛莱有限公司	6.14	0.00	0.00	6.14	0.00	0.00
洲立有限公司	6.98	0.00	0.00	6.98	0.00	0.00
倍隆有限公司	6.14	0.00	0.00	6.14	0.00	0.00
Elab,Corp.	1,280,339,400.96	0.00	0.00	1,280,339,400.96	0.00	0.00
FirstAffluentLtd	6.72	0.00	0.00	6.72	0.00	0.00
立运有限公司	4,517,645,452.40	0.00	0.00	4,517,645,452.40	0.00	0.00
溢嘉有限公司	11,031,545.09	0.00	0.00	11,031,545.09	0.00	0.00
恒瑞有限公司	6.53	0.00	0.00	6.53	0.00	0.00
雄域集团有限公司	93,689,294.07	0.00	0.00	93,689,294.07	0.00	0.00
HOPEHKNO.6LIMITED	170,746,835.95	0.00	0.00	170,746,835.95	0.00	0.00
亨达发展有限公司	3,576,768,757.78	0.00	0.00	3,576,768,757.78	0.00	0.00
大悦城商业管理有限公司(香港)	0.79	0.00	0.00	0.79	0.00	0.00
大悦城秘书有限公司	0.79	0.00	0.00	0.79	0.00	0.00
KersenPropertiesLimited	165,531,100.95	0.00	0.00	165,531,100.95	0.00	0.00
兆康有限公司	32,038,137.37	0.00	0.00	32,038,137.37	0.00	0.00
新峰集团有限公司	1.57	0.00	0.00	1.57	0.00	0.00
思创工程顾问有限公司	1.57	0.00	0.00	1.57	0.00	0.00
亮永有限公司	6.98	0.00	0.00	6.98	0.00	0.00
盛莱有限公司	6.14	0.00	0.00	6.14	0.00	0.00
泉智有限公司	6.98	0.00	0.00	6.98	0.00	0.00
熙安有限公司	729,488,716.51	0.00	0.00	729,488,716.51	0.00	0.00
鹏利国际(地产代理)有限公司	2,890,047.41	0.00	0.00	2,890,047.41	0.00	0.00

被投资单位	年初余额	本期 增加	本期 减少	年末余额	本期计提 减值准备	减值准备年 末余额
鹏利国际（行政）有限公司	1.57	0.00	0.00	1.57	0.00	0.00
胜基有限公司	6.14	0.00	0.00	6.14	0.00	0.00
锦星有限公司	313.09	0.00	0.00	313.09	0.00	0.00
智恒有限公司	1,464,378,165.14	0.00	0.00	1,464,378,165.14	0.00	0.00
SuperRosyLtd	0.00	6.91	0.00	6.91	0.00	0.00
耀赛有限公司	0.00	6.99	0.00	6.99	0.00	0.00
尚胜有限公司	0.00	6.91	0.00	6.91	0.00	0.00
宏益有限公司	0.00	6.71	0.00	6.71	0.00	0.00
HengyueLimited	0.00	6.71	0.00	6.71	0.00	0.00
兴涛有限公司	0.00	6.77	0.00	6.77	0.00	0.00
同业有限公司	0.00	6.91	0.00	6.91	0.00	0.00
耀山有限公司	0.00	6.71	0.00	6.71	0.00	0.00
其康有限公司	0.00	6.64	0.00	6.64	0.00	0.00
达誉有限公司	0.00	6.66	0.00	6.66	0.00	0.00
HOPE BV NO.1 LIMITED	20,430,879.85	0.00	0.00	20,430,879.85	0.00	20,430,879.85
HOPE BV NO.2 LIMITED	16,146,643.32	0.00	0.00	16,146,643.32	0.00	16,146,643.32
HOPE HK NO.6 LIMITED	1,423,318.48	0.00	0.00	1,423,318.48	0.00	1,423,318.48
合 计	13,511,071,833.49	67.92	0.00	13,511,071,901.41	0.00	136,482,544.38

3、投资收益

项 目	2017 年	2016 年
成本法核算的长期股权投资收益	381,093,825.93	173,169,369.50
处置长期股权投资产生的投资收益	-12,107,941.32	3,868,466,606.79
合 计	368,985,884.61	4,041,635,976.29

十五、补充资料

非经常性损益明细表

项 目	2017 年	2016 年
非流动性资产处置损益	67,359,194.08	-16,564,439.38
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	0.00	0.00
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	29,373,119.08	37,258,852.76
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	0.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	0.00
非货币性资产交换损益	0.00	0.00
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	378,082.19
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	0.00
债务重组损益	0.00	0.00
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	0.00
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	0.00
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	0.00	-4,408,343.24
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	0.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	0.00
对外委托贷款取得的损益	0.00	0.00
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	0.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	0.00
受托经营取得的托管费收入	0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,352,013.66	-58,500,215.90
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	0.00
小 计	99,084,326.82	-41,836,063.57
所得税影响额	-269,104.19	-5,211,887.92
少数股东权益影响额（税后）	-5,674,258.30	-19,452,958.12
合 计	105,027,689.31	-17,171,217.53

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第

注

1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

注：1、各非经常性损益项目按税前金额列示。

2、本公司将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目包括：

项目	涉及金额	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	27,288,297.80	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业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，本年不再界定为非经常性损益项目。