



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

**2021 年半年度报告**

二〇二一年八月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

董事张作学先生因工作原因无法亲自出席审议本报告的董事会，委托董事姚长林先生出席会议并代为行使表决权；其他董事均出席了董事会。没有董事声明对本半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司 2021 年上半年不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司法定代表人由伟、主管会计工作负责人吴立鹏、会计机构负责人薛晓明声明：保证本半年度报告中财务报告真实、准确、完整。

本公司 2021 年半年度财务会计报告未经审计。

本报告涉及的发展战略、未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

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

## 目录

<a href="#">第一节 重要提示、目录和释义</a>	2
<a href="#">第二节 公司简介和主要财务指标</a>	5
<a href="#">第三节 管理层讨论与分析</a>	8
<a href="#">第四节 公司治理</a>	59
<a href="#">第五节 环境和社会责任</a>	61
<a href="#">第六节 重要事项</a>	65
<a href="#">第七节 股份变动及股东情况</a>	78
<a href="#">第八节 优先股相关情况</a>	83
<a href="#">第九节 债券相关情况</a>	84
<a href="#">第十节 财务报告</a>	89
<a href="#">第十一节 备查文件目录</a>	90

## 释 义

释义项	指	释义内容
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深交所	指	深圳证券交易所
公司、我司、本公司	指	大悦城控股集团股份有限公司，原名为“中粮地产（集团）股份有限公司”
中粮集团	指	中粮集团有限公司，公司控股股东
明毅	指	明毅有限公司，公司第一大股东
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	大悦城	股票代码	000031
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	大悦城控股集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	大悦城控股		
公司的外文名称（如有）	GRANDJOY HOLDINGS GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	GRANDJOY		
公司的法定代表人	由伟		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	宋冰心	杨杰
联系地址	(1) 北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层 (2) 深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层	
电话	86-010-85017888; 86-755-23999288	
传真	86-755-23999009	
电子信箱	000031@cofco.com	

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址、邮政编码、公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	14,248,381,892.04	12,186,840,535.17	16.92%
归属于上市公司股东的净利润（元）	614,539,647.15	565,600,917.68	8.65%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	602,272,506.49	566,983,707.88	6.22%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-7,792,985,283.07	178,892,236.88	-4456.25%
基本每股收益（元/股）	0.14	0.13	7.69%
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.13	7.69%
加权平均净资产收益率	3.32%	2.92%	增加 0.4 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	213,921,888,257.35	199,871,387,964.97	7.03%
归属于上市公司股东的净资产（元）	19,232,199,621.90	18,351,072,907.55	4.80%

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

##### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

##### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用 不适用

## 六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-519,585,164.57	详见注释
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	19,736,493.20	——
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-9,045,915.45	——
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	523,641,356.84	详见注释
受托经营取得的托管费收入	471,698.12	——
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,170,861.17	——
减：所得税影响额	4,232,791.46	——
少数股东权益影响额（税后）	7,889,397.19	——
合计	12,267,140.66	——

注：本公司子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司通过股权收购的方式取得原合营企业佛山市鹏悦置业有限公司的控制权。收购完成后，本公司持有佛山市鹏悦置业有限公司 100% 股权。佛山市鹏悦置业有限公司持有厦门市悦鹏置业有限公司 100% 股权，佛山市鹏悦置业有限公司及厦门市悦鹏置业有限公司于收购完成后一同纳入本公司合并范围。本次并购将原持有 50% 股权在购买日调整至对应公允价值份额，确认投资亏损-523,881,306.55 元；同时由于佛山市鹏悦置业有限公司已纳入合并范围，其与中粮地产集团深圳房地产开发有限公司的往来已在合并层面抵消，对应回冲累计计提的其他应收款-内部借款坏账准备 523,641,356.84 元。

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

项目	涉及金额（元）	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	293,100,894.38	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，不再界定为非经常性损益项目。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### （一）行业情况分析

##### 1、公司的主要业务分析

公司为中粮集团唯一的房地产业务平台，旗下拥有在香港联合交易所上市的大悦城地产有限公司（股票代码：00207.HK），其开发、管理、经营的以大悦城为品牌的城市综合体商业地产在中国商业地产领域处于领先地位。

公司从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业，经营业态涵盖住宅、商业地产及部分产业地产。公司充分利用两个上市公司的优势，定位“城市运营与美好生活服务商”的战略方向，深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝、长江中游等五大城市群及周边辐射区域，聚焦辽中南、山东半岛、海西、关中等城市群的核心重点城市。

公司秉持“健康、安全、智能、绿色”的住宅品牌理念，提供标准化、系列化的住宅与商业产品，是中国房地产开发企业国家一级资质单位。在住宅地产领域，公司打造了面向刚需客户的鸿云系列、面向首次改善客户的锦云系列、面向再次改善客户的祥云系列、面向高端改善客户的壹号系列，形成了四条互补的产品线，满足多层次的客户住房需求。在商业地产领域，公司始终以创新驱动商业升级与行业发展，成功打造了大悦城、大悦春风里、祥云小镇三条重点产品线，并运营多个高品质写字楼及高端酒店。大悦城城市综合体秉承“年轻、时尚、潮流、品位”的品牌内涵，精准定位 18-35 岁新兴中产阶级客群，赋予产品青年文化属性，以精细化运营形成差异化竞争优势，持续巩固行业引领者的地位；大悦春风里定位“温馨、时尚、惬意、品位”，致力于为 25-45 岁城市中产阶级打造理想生活的区域型商业中心；祥云小镇则是全景开放式休憩型商业街区，以“国际化、高品质、漫生活、情感圈”的核心定位，引领新的国际化生活方式。同时，公司充分发挥“大悦城”品牌号召力及运营能力，旗下大悦城地产与 GIC、中国人寿、高和资本等专业机构分别成立了大悦城核心基金、大悦城并购改造基金以及区域型并购改造基金，积极开展房地产金融领域的探索，并结合管理输出等方式加快“轻重并举”的布局。

##### 2、报告期内市场环境分析

上半年，我国国民经济总体呈现稳中加固、稳中向好态势，全国 GDP 达到人民币 53.2 万亿元，同比增长 12.7%，两年平均增长 5.3%，消费、投资、进出口均实现了稳步增长。消费逐步改善，上半年社会消费品零售总额同比增长 23.0%。

房地产业方面，中央始终强调要坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，稳地价、稳房价、稳预期（“三稳”目标），促进房地产市场平稳健康发展。地方政府因城施策，部分热点城市频繁出台调控政策，落实“三稳”目标。但今年上半年，房地产市场热度仍较高。根据国家统计局数据，2021 年 1-6 月，全国商品房销售面积和销售额均创历史同期新高，分别达到了 8.9 亿平方米和 9.3 万亿元，同比增幅分别高达 27.7% 和 38.9%。房地产价格持续上涨，上半年百城新建住宅价格累计上涨 1.7%，涨幅较去年同期扩大了 0.4 个百分点。各线城市销售均增长，长三角区域市场热度整体较高。

上半年，公司已进入的部分重点城市总体表现较好，仅沈阳增速有所下降。2021 年上半年重点城市房地产市场成交如下<sup>1</sup>：

城市	2021 年上半年商品房 总成交面积 (万平方米)	同比增减	2021 年上半年商品房 成交均价 (元/平米)	同比增减
北京	696	86.8%	39108	5.7%
上海	1082	57.5%	34492	-12.0%
深圳	325	52.2%	59776 <sup>2</sup>	2.3%
苏州	534	19.8%	26795	-1.7%
沈阳	684	-8.1%	11292	6.6%
杭州 <sup>3</sup>	1121	105.6%	32635	2.1%
南京	829	106.1%	32573 <sup>4</sup>	14.1%
成都	1468	21.4%	14484	14.7%
武汉	1332	145.2%	16309	21.6%

商业地产方面，国内消费复苏带动实体商业较快恢复，商铺租赁需求也逐步恢复。2021 年上半年，我国重点商圈购物中心商铺租金水平整体止跌回升，由 100 个典型购物中心商铺为样本标的构成的百大购物中心商铺平均租金环比上涨 0.31%。上半年，险资、资管机构也

<sup>1</sup> 数据来源为中指数数据库。

<sup>2</sup> 此处为商品住宅价格替代商品房价格，同比增速也为商品住宅同比增速。

<sup>3</sup> 杭州数据口径为上城区、下城区、江干区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区和余杭区。

<sup>4</sup> 此处为商品住宅价格替代商品房价格，同比增速也为商品住宅同比增速。

积极收购国内优质商办物业。在宏观政策、市场环境以及消费趋势的带动下，并购改造、中小型购物中心、轻资产、商业地产证券化等商业地产新趋势涌现。

## （二）公司经营情况

2021 年上半年，面对行业调控政策频密、行业毛利率持续下降、后疫情时代等复杂经营局面，公司牢牢聚焦高质量发展，落实严紧细实的工作作风，深化劳动、人事、分配的三项制度改革，优化市场化的考核激励机制与人员编制标准，出台了一系列改革举措，以体制机制活力推动高质量发展。同时，公司深入贯彻精细化管理要求，控周期、提效率、降成本，项目开工开盘周期较 2020 年持续提升。

报告期公司实现销售额（全口径）359.59亿元，同比增长20.32%，销售面积（全口径）163.32万平方米，同比增长37.88%。首开项目实现热销，多项目开盘当日即售罄，如“壹号系”产品上海中粮瑞虹海景壹号、西安奥体壹号、重庆天悦壹号等项目均实现开盘当日售罄，充分体现市场对公司产品的认可，进一步树立了公司良好品牌形象。上半年首开项目平均去化率超90%，达历史新高。报告期公司实现全口径销售回款340.01亿元。截至7月末，公司已实现签约金额约490亿元。下半年公司销售型业务将继续深化3H健康生活体系，打造受消费者欢迎的美好住宅产品，同时狠抓签约、回款，努力实现年度目标。

投资拿地方面，报告期公司获取项目 10 个，目前公司已进入了全国 38 个城市（含香港），土地储备主要分布于京津冀、长三角、长江中游、粤港澳大湾区、成渝等核心都市圈。报告期新增土地面积 90 万平方米，新增土储计容建筑面积 202 万平方米，土地款总额 215 亿元，平均楼面价为 10,666 元/平方米，平均溢价率为 14%。从布局来看，新增土地储备有 53% 位于长三角城市群，26% 位于成渝经济圈，15% 位于京津冀城市群，多数地块土地成本低于周边项目。截至报告期末，公司土地储备可售货值约 2,465 亿元。

2021 年上半年，随着疫情得到有效控制，公司持有型业务恢复正常运营后业绩稳步提升，并在规模上实现进一步增长。报告期公司投资物业及相关服务实现营业收入 24.71 亿元，同比增长 21.86%。持有 12 个已开业购物中心总建筑面积 262.60 万平方米，可出租面积共计 91.25 万平方米，报告期平均出租率 94%；写字楼与产业地产整体出租率均为 90%。报告期内公司在南京市获取了 1 个持有型购物中心，建筑面积约 17 万平方米。

截至报告期末，公司持有已开业 10 个大悦城购物中心、1 个春风里项目及 1 个祥云小镇项目，位于北京、上海、天津、沈阳、成都、杭州、烟台、西安等城市，商业面积约 188 万平方米。报告期末，公司在建拟建的大悦城、大悦春风里、祥云小镇共 17 个，位于北京、武

汉、重庆、成都、济南、三亚、深圳、厦门、南昌、南京、苏州、青岛、沈阳等城市，商业面积约 176 万平方米；其他非标准化产品管理项目（如成都鸿云悦街、杭州运河文化中心、北京永丰悦界等）共 8 个，商业面积约 14 万平方米。今年下半年预计将有苏州大悦春风里、长沙大悦城、北京丰台大悦春风里、重庆大悦城、武汉大悦城等 5 个项目开业，总计商业面积 65.9 万平方米。

历经十余年运营积累，公司已构建起覆盖经营、服务、团队的全维度重度运营商业管理体系，凭借公司商业核心竞争力，公司稳步推进管理输出（轻资产）业务。公司已通过轻资产模式运营 3 个大悦城项目，位于天津、昆明、鞍山，商业面积约 44 万平方米；已获取尚未开业的轻资产大悦城 2 个，位于长沙、无锡城市，商业面积约 32 万平方米。公司目前有 2 个轻资产管理的写字楼（北京双子座大厦及中糖大厦）。写字楼与产业地产板块持续优化 3C 运营服务体系，3C 运营服务将实现标准化及可复制性，为管理输出奠定基础。下半年公司将加大购物中心轻资产项目的拓展力度，并积极探索城市更新、TOD、社区商业等类型。

公司在深圳等地拥有较大规模的产业地产项目及储备用地，出租情况良好，如位于深圳宝安区的中粮创芯研发中心，是华南大区首个“工改工”城市更新项目，2021 年上半年项目办公出租率超过 98%，租金水平超过片区临近项目。未来公司产业地产业务将继续提升管理精细度，发力顶层产业研究，聚焦大健康、信息科技等国家战略性新兴产业，加强资源整合能力，搭建产业生态圈，同时加快城市更新项目进程。

报告期内公司凭借良好的市场信用，结合外部的政策形势，充分利用公司本部和控股子公司中粮置业两个 AAA 级融资平台，积极拓宽融资渠道，通过公司债券、中期票据、CMBS（商业房地产抵押贷款支持证券）、购房尾款 ABS 等融资工具持续优化债务结构，有效地降低了公司整体的融资成本；同时不断提高资金精细化管理，提升公司对财务风险的防范能力，保障现金流安全稳健。报告期末，公司有息负债余额 735.68 亿元，平均融资成本降至 5.06%，较 2020 年下降 0.04 个百分点；公司现金短债比 1.44，净负债率 95.19%，扣除预收账款后的资产负债率 71.10%。

报告期内，公司实现营业收入 142.48 亿元，同比增加 20.62 亿元，增长 16.92%。随着疫情减弱，各业态经营业绩均有所增长，但由于本期结算项目中低毛利项目较多，毛利额 43.03 亿元，同比减少 11.71 亿元，下降 21.40%，综合毛利率 30.20%，同比降低 14.72 个百分点。报告期公司实现净利润 11.61 亿元，同比增长 20.43%；归母净利润 6.15 亿元，同比增长 8.65%。报告期内经营活动现金净流出 77.93 亿元，主要由于本期新获取项目土地支出、建造支出、税费支出及支付的拍地保证金净额同比增加。报告期末公司总资产 2,139.22 亿元，同比增长 7.03%；归

属于上市公司股东的净资产192.32亿元，同比增长4.8%。

报告期末，公司、子公司及合营联营公司的房地产项目开发、销售、出租及公司融资情况见以下表格（除已标明是权益数据外，其他数据均为全口径，权益比例为公司最终持股比例）。

表一：新增土地储备项目

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑 面 (m <sup>2</sup> )	土地取得 方式	权益比例 (注)	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	昆明鸿云（昆明市经开区 KCJ2020-15 号地块）	昆明经济技术开发区清水片区	居住用地	51,416	128,540	公开市场	100%	60,117	60,117
2	重庆市渝北区两路组团 S 分区 S25-1/02、S25-2/02 号地块	重庆市两江新区中央公园北侧	居住用地	44,460	66,690	公开市场	100%	91,999	91,999
3	成都市东部新区 DB2020-27-2 号地块	成都市东部新区养马街道马头村	居住用地	42,917	107,250	公开市场	100%	71,321	71,321
4	南京大悦城综合体（南京市浦口区 NO.2021G52 地块）	南京市浦口区河滨路北、浦滨路西	商办混合用地、二类居住用地	207,997	550,029	公开市场	29.795%	606,000	303,000
5	嘉兴秀悦澜庭（嘉兴市秀洲区 2020 嘉秀洲-038 号宗地）	嘉兴市油车港镇，怡纺路东侧、正阳路北侧	商住用地	77,394	157,891	股权收购	49%	127,604	62,526
6	南京市秦淮区 2021G31 地块	南京市秦淮区南部新城嘉园路以南、冶修二路以东	居住用地	16,416	41,041	合作方式	25%	151,000	37,750
7	张家口教育小镇项目（二期）（河北省张家口市 JK2021-01 宗地、JK2021-02 宗地）	张家口市经开区滨河南路东侧	居住用地	134,768	302,571	公开市场	65%	51,680	33,591.73

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑 面 (m <sup>2</sup> )	土地取得 方式	权益比例 (注)	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
8	义乌市江东街道宗泽路与和欣路交叉口西北侧宗地	义乌市江东街道	商服、住宅、教育、公园与绿地、城镇村道路用地	132,313	218,317	公开市场	100%	447,645	228,299
9	苏州市吴江区盛泽 WJ-J-2021-006 号地块	盛泽绸都大道西侧，舜湖西路北侧	居住用地	55,653	100,175	合作方式	24.5%	96,111	28,833
10	成都昌公晏TOD项目(成都市天府新区华阳街道地块)	成都市天府新区华阳街道香山村三、五组，兴隆街道罗家店村五组	住宅兼容商业用地、服务设施用地	138,748	346,869	股权收购	32.34%	450,405	145,661

注：权益比例为获取土地时公司的权益比例，未来部分项目可能引入合作方，影响公司在项目中所占权益比例。

表二：累计土地储备情况

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发计容建筑面积 (注1) (万m <sup>2</sup> )
1	北京大区(含北京、张家口、廊坊)	181.66	385.77	65.43
2	上海大区(含上海、太仓、嘉兴、南昌)	119.99	253.19	51.70
3	华南大区(含深圳、广州、厦门、佛山、江门、惠州)	73.16	300.78	55.00
4	西南区域(含成都、重庆、眉山、昆明)	307.69	609.71	225.98
5	东北区域(含沈阳、哈尔滨)	103.06	269.45	11.57
6	天津区域	58.80	153.90	64.58
7	南京区域	121.09	193.37	60.01
8	华中区域(含武汉、长沙、株洲)	162.58	303.02	69.62
9	苏南区域(含苏州、常州)	98.92	201.09	12.93
10	浙江区域(含杭州、金华、绍兴、宁波、台州)	70.95	155.25	21.83
11	西北区域	31.74	77.07	45.39
12	山东区域(含青岛、烟台、济南等)	54.82	128.48	30.58
13	海南区域	61.44	57.20	19.16
14	香港区域	0.12	2.00	0
总计		1,446.01	3,090.28	733.78

注 1：剩余可开发计容建筑面积指尚未开工计容建筑面积。

注 2：至本报告期末，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 136 万平方米；新安片区建筑面积约 33 万平方米（占地约 22 万平方米）、福海片区（含长营、全一项目）建筑面积约 103 万平方米（占地约 66 万平方米）。

表三：主要项目开发情况

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
北京	1	北京祥云赋	顺义区	住宅、商业	25.00	2018年8月	在建	82%	65,602.95	120,165.00	99,053.54	99,053.54	-	764,828.47
	2	北京天瑞宸章	朝阳区	住宅	20.00	2018年10月	在建	100%	53,525.81	58,878.00	58,878.00	58,878.00	560,564.00	523,291.84
	3	北京智慧谷	海淀区	住宅、商业	49.00	2018年5月	在建	54%	84,212.00	183,335.96	44,108.96	98,622.96	1,059,776.00	933,004.89
	4	北京瑞悦府	朝阳区	住宅、办公	25.00	2018年3月	竣工	100%	59,511.18	89,266.76	-	89,266.76	-	684,969.30
	5	北京槐新雅筑（南苑槐新项目）	丰台区	住宅、配套商业	25.00	2018年3月	竣工	100%	75,405.56	41,083.00	-	41,083.00	778,509.00	617,737.02
		北京丰台大悦时代广场（南苑槐新项目）		办公、商业、养老、酒店		2018年11月	在建	0%		92,709.00	-	-		
		北京丰台大悦春风里（南苑槐新项目）		购物中心		2018年11月	在建	0%		30,176.00	-	-		
	6	北京良乡旭辉城	良乡区	住宅、写字楼	11.10	2017年10月	在建	70%	53,579.09	101,509.57	-	71,007.57	264,486.00	66,122.48
	7	北京青龙湖西海	房山区	商业别墅	20.00	2018年3月	在建	31%	70,503.00	56,609.00	-	17,808.00	200,026.00	194,575.07
	8	北京京西祥云	房山区	住宅、商业	99.82	2017年4月	竣工	100%	67,914.00	163,823.00	-	163,823.00	726,710.00	679,398.35
	9	北京中粮天恒天悦壹号	丰台区	住宅	51.00	2017年3月	竣工	100%	132,436.00	254,197.00	100,841.22	254,197.00	1,483,519.00	1,374,843.21
	10	北京中粮瑞府	朝阳区	住宅	100.00	2014年11月	竣工	100%	75,359.79	81,712.00	-	81,712.00	464,768.00	468,935.40
11	北京苹果园项目	石景山区	商业、办公	11.92	2018年6月	在建	0%	35,254.00	123,416.00	-	-	812,359.48	640,047.68	
12	北京大兴大悦春风里	大兴区	购物中心	29.80	2019年5月	竣工	100%	45,158.00	76,543.00	-	76,543.00	341,500.00	339,649.90	

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	13	北京祥云国际	顺义区	住宅、商业、写字楼、公寓	51.00	2010年8月	竣工	100%	290,487.00	520,833.00	-	520,833.00	860,767.00	855,760.41
	14	北京西单大悦城	西城区	购物中心	30.39	2005年7月	竣工	100%	16,101.00	176,414.00	-	176,414.00	364,041.00	383,462.32
				写字楼										
	15	北京大悦酒店	西城区	酒店		2018年9月	竣工	100%		23,603.00	-	23,603.00		
	16	朝阳大悦城购物中心	朝阳区	购物中心	27.35	2008年6月	竣工	100%	84,638.00	272,302.00	-	272,302.00	329,281.00	332,055.23
	17	北京中粮广场	东城区	写字楼	30.39	1992年9月	竣工	100%	22,601.00	121,808.00	-	121,808.00	132,848.00	130,245.47
	18	中粮置地广场	东城区	写字楼	30.39	2016年9月	竣工	100%	13,063.00	81,701.00	-	81,701.00	283,877.00	257,941.10
19	中粮健康科技园	房山区	产业园、公寓	100.00	2017年6月	竣工	100%	119,876.40	179,812.90	103,740.90	179,812.90	146,832.00	137,287.00	
张家口	20	张家口中粮祥云国际	张家口市	住宅、可售商业	65.00	2020年9月	在建	0%	203,404.99	478,679.84	-	-	373,824.56	123,637.14
	21	张家口教育小镇项目(二期)(河北省张家口市 JK2021-01 宗地、JK2021-02 宗地)*	张家口市	住宅	65.00	暂无计划	拟建	0%	134,767.71	302,570.84	-	-	-	51,679.59
廊坊	22	固安拾光锦云	廊坊市	住宅	49.00	2020年10月	在建	0%	113,163.90	226,527.80	-	-	279,069.00	166,241.84
上海	23	上海禧瑞祥云	浦东新区	住宅	50.00	2017年4月	在建	58%	56,886.60	68,264.00	-	39,617.00	387,817.00	364,634.65
	24	上海央玺	宝山区	住宅	25.00	2017年4月	竣工	100%	70,210.00	126,378.00	-	126,378.00	930,058.00	899,131.31
	25	上海南桥锦云	奉贤区	住宅	100.00	2013年3月	竣工	100%	107,185.00	201,405.00	-	201,405.00	329,129.08	334,430.33

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
上海	26	上海前滩项目	浦东新区	住宅、写字楼	29.80	2016年6月	竣工	100%	24,592.00	83,613.00	-	83,613.00	316,467.00	299,990.21
	27	上海静安大悦城二期北商业街	静安区	商业	30.39	2017年11月	在建	0%	20,498.00	13,895.00	-	-	93,232.77	77,243.81
		上海静安大悦城二期北写字楼公寓	静安区	写字楼、公寓		2017年11月	在建	0%		94,445.00	-	-	589,020.23	480,667.09
		上海静安大悦城天悦壹号	静安区	住宅、商铺		2014年10月	竣工	100%	27,854.00	61,350.00	-	61,350.00	422,600.00	442,178.21
		上海静安大悦城北楼购物中心	静安区	购物中心		2013年3月	竣工	100%	12,894.00	65,499.00	-	65,499.00	297,791.00	293,003.30
		上海静安大悦城南楼购物中心	静安区	购物中心		2013年7月	竣工	100%	12,488.00	65,501.00	-	65,501.00	143,310.00	147,087.00
	28	上海瑞虹天悦郡庭	虹口区	住宅、商铺	24.54	2018年9月	竣工	100%	30,360.00	115,047.85	-	115,047.85	683,020.47	660,114.09
	29	上海瑞虹海景壹号	虹口区	住宅、商铺	24.54	2019年12月	在建	0%	42,560.00	162,988.00	-	-	977,055.35	751,294.78
	30	上海翡翠别墅	闵行区	住宅	51.00	2007年8月	竣工	100%	304,784.00	198,976.00	-	198,976.00	317,811.00	316,840.38
	31	上海海景壹号	浦东新区	住宅	59.59	2003年7月	竣工	100%	24,304.00	98,465.00	-	98,465.00	239,509.00	239,509.00
32	上海长风大悦城	普陀区	购物中心	36.36	2017年2月	竣工	100%	28,584.00	72,198.00	-	72,198.00	264,150.00	261,221.22	
南昌	33	南昌大悦城综合体	西湖区	购物中心、写字楼	59.59	2022年6月	拟建	0%	42,886.00	238,172.00	-	-	-	24,326.57
				公寓	59.59	2021年8月	拟建	0%	20,153.00	120,919.00	-	-	-	81,365.32
		南昌祥云悦府		住宅	59.59	2021年5月	在建	0%	73,354.00	161,380.00	-	-	-	89,120.38
嘉	34	嘉兴秀湖祥云	秀洲区	住宅	100.00	2018年11月	竣工	100%	64,695.00	116,451.00	-	116,451.00	202,146.00	174,739.97

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
兴	35	嘉兴江南国际城	国际商务区	住宅	51.00	2018年6月	竣工	100%	67,705.00	148,953.00	-	148,953.00	246,509.00	225,928.87
	36	嘉兴悦琅园	秀洲区	住宅	30.00	2019年9月	在建	0%	63,312.00	113,961.60	-	-	184,256.00	126,581.44
	37	嘉兴秀悦澜庭 (嘉兴市秀洲区 2020 嘉秀洲-038 号宗地) *	秀洲区	住宅	49.00	2021年7月	拟建	0%	77,394.00	157,891.00	-	-	-	131,892.63
深圳	38	深圳天玺壹号	宝安区	住宅、办公、公寓	100.00	2018年5月	竣工	100%	21,817.00	159,689.41	159,689.41	159,689.41	581,402.00	425,075.03
		深圳宝安 25 区项目一期 B	宝安区	商业、办公、公寓	100.00	2022年3月	拟建	0%	32,865.00	261,910.00	-	-	-	107,532.95
		深圳宝安 25 区项目一期 C	宝安区	办公、公寓	100.00	2021年9月	拟建	0%	12,320.40	90,200.00	-	-	-	93,260.76
	39	深圳云景国际	光明区	住宅、商铺、写字楼、公寓	51.00	2016年3月	竣工	100%	84,780.12	431,782.98	-	431,782.98	660,968.00	657,813.33
	40	深圳一品澜山	坪山区	住宅	100.00	2011年7月	竣工	100%	53,113.15	126,078.00	-	126,078.00	155,598.00	155,149.00
	41	深圳中粮凤凰里	宝安区	住宅	100.00	2015年3月	竣工	100%	47,595.43	127,800.00	-	127,800.00	135,136.00	134,904.00
	42	深圳天悦壹号	宝安区	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	2015年5月	竣工	100%	26,397.10	174,620.29	-	174,620.29	390,398.00	371,165.02
	43	深圳祥云国际	龙岗区	住宅、公寓、写字楼、商业	51.00	2015年4月	竣工	100%	27,039.70	217,777.61	-	217,777.61	542,643.00	510,907.29
	44	深圳福田大悦中心	龙岗区	写字楼、公寓、商业	100.00	2021年3月	在建	0%	24,147.50	148,510.00	-	-	408,994.00	104,922.42
	45	69 区创芯研发中心	宝安区	公寓、写字楼	100.00	2016年12月	竣工	100%	24,100.38	142,371.86	-	142,371.86	267,826.00	258,318.91

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
佛山	46	佛山世茂望德	禅城区	住宅	50.00	2018 年 5 月	在建	0%	55,008.63	192,530.13	-	-	430,200.70	340,522.98
	47	佛山中粮珑湾祥云	禅城区	住宅	50.00	2018 年 8 月	竣工	100%	22,854.50	81,416.71	-	81,416.71	176,760.00	176,495.87
厦门	48	厦门中粮鹭湾祥云	翔安区	住宅	100.00	2018 年 10 月	在建	0%	22,209.05	54,300.00	-	-	229,773.00	415,041.48
	49	厦门云玺壹号	集美区	住宅	30.39	2021 年 5 月	在建	0%	62,446.00	152,090.00	-	-	-	806,536.24
		厦门大悦城	集美区	购物中心			在建	0%	28,921.00	80,100.00	-	-	#N/A	30,640.00
广州	50	广州朗云花园	白云区	住宅	10.00	2019 年 1 月	在建	18%	28,570.00	87,763.00	-	15,748.00	348,732.00	281,849.42
惠州	51	惠州珑悦锦云	龙门县	住宅	100.00	2019 年 12 月	在建	0%	55,947.45	195,816.07	-	-	147,631.76	78,904.35
江门	52	江门新悦锦云	新会区	住宅	50.00	2020 年 3 月	在建	0%	58,620.00	175,856.25	-	-	224,122.00	159,300.42
	53	江门云顶花园	新会区	住宅	50.00	2020 年 4 月	在建	7%	42,865.00	107,162.82	-	7,248.80	139,531.75	109,187.85
成都	54	成都中粮原山	崇州市	住宅、商业	24.50	2012 年 7 月	在建	58%	244,435.67	162,627.37	-	94,190.97	52,100.00	27,205.79
	55	成都珑悦锦云	成华区	住宅	50.00	2018 年 5 月	在建	0%	36,204.11	108,611.05	-	-	206,202.00	182,566.00
	56	成都中粮武侯瑞府	武侯新城	住宅	68.15	2018 年 6 月	在建	0%	104,780.00	209,559.00	-	-	513,910.00	448,674.78
	57	成都中粮宸悦	武侯区	公寓、商业	100.00	2018 年 6 月	竣工	100%	13,340.00	80,025.00	-	80,025.00	89,621.00	36,315.40
	58	成都御岭湾	龙泉驿区	住宅、商业	100.00	2007 年 1 月	在建	75%	638,243.00	219,365.67	-	163,945.53	252,352.00	237,443.23
	59	成都天府大悦城购物中心	天府新区	购物中心	59.59	2021 年 7 月	拟建	0%	38,106.96	134,044.12	-	-	207,546.00	81,835.11
成都天府大悦城公寓写字楼		天府新区	公寓、写字楼	拟建			0%	64,263.58		-	-	74,792.00	36,128.18	

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
		成都天府祥云	天府新区	住宅		2019 年 11 月	在建	0%	32,086.87	116,978.97	-	-	178,995.00	129,188.15
	60	成都观澜祥云	天府新区	住宅、公寓、写字楼	17.85	2019 年 8 月	在建	0%	92,193.17	323,598.66	-	-	239,983.00	122,955.08
	61	成都酒城北地块	武侯区	住宅	41.50	无计划	拟建	0%	13,484.00	67,419.94	-	-	80,000.00	102,926.83
	62	成都酒城南地块	武侯区	商业、公寓	41.50	2021 年 12 月	拟建	0%	32,385.72	129,542.88	-	-	-	-
	63	成都中粮锦云	成华区	住宅、商业	100.00	2014 年 1 月	竣工	100%	60,579.38	181,728.25	-	181,728.25	270,364.00	252,610.98
	64	成都祥云国际	武侯区	住宅	70.00	2010 年 9 月	竣工	100%	88,832.09	224,704.36	-	224,704.36	274,409.00	279,507.12
	65	成都香榭丽都	武侯区	住宅	100.00	2011 年 1 月	竣工	100%	21,000.00	58,800.00	-	58,800.00	76,793.00	96,619.63
	66	成都中粮鸿云	锦江区	住宅、商业	51.00	2015 年 1 月	竣工	100%	64,313.73	192,872.42	-	192,872.42	261,029.00	241,492.73
	67	成都香颂丽都	武侯区	住宅、商业	61.45	2013 年 12 月	竣工	100%	29,065.00	103,324.52	-	103,324.52	125,256.00	106,266.23
	68	成都中粮祥云里	金牛区	住宅、商业	51.00	2016 年 8 月	竣工	100%	37,557.62	75,077.10	-	75,077.10	83,308.00	78,645.74
	69	成都大悦城购物中心	武侯区	购物中心、写字楼	59.59	2014 年 6 月	竣工	100%	66,536.00	145,276.00	-	145,276.00	249,280.00	210,410.92
		成都大悦城悦街	武侯区	商业街	59.59	2014 年 6 月	竣工	100%	8,529.00	25,500.00	-	25,500.00		
	70	成都溪府鸿雲（成都蒲江 2019-4、5 号地块	蒲江县	住宅、商办	60.00	2020 年 10 月	在建	0%	118,564.37	237,128.74	-	-	144,639.00	52,595.79
	71	成都市东部新区 DB2020-27-2 号地块*	东部新区	住宅	100.00	2021 年 9 月	拟建	0%	42,917.34	107,250.00	-	-	-	71,430.03

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	72	成都昌公晏 TOD 项目 (成都市天府新区华阳街道地块) *	天府新区	住宅、商办	32.34	2021 年 8 月	拟建	0%	138,846.56	346,869.00	-	-	-	265,902.09
重 庆	73	重庆江州锦云	两江新区	住宅、商业	50.00	2019 年 5 月	在建	95%	62,568.60	93,852.90	64,369.00	88,985.19	97,668.00	89,926.32
	74	重庆大悦城购物中心	渝北区	购物中心	59.59	2019 年 11 月	在建	0%	46,795.00	130,403.50	-	-	190,483.00	117,654.80
		重庆大悦城铂悦 (LOFT+SOHO+商业街)	渝北区	公寓、写字楼、商业街		2019 年 11 月	在建	0%		95,747.70	-	-	144,100.00	83,331.65
		重庆中央公园祥云 (原重庆大悦祥云)	渝北区	住宅、商业		2018 年 9 月	在建	63%	69,906.10	181,534.42	50,075.00	114,339.25	231,318.00	218,989.02
	75	重庆浣溪锦云	巴南区	住宅、商业	50.00	2019 年 9 月	在建	0%	44,675.50	93,361.57	-	-	104,553.00	72,677.57
	76	重庆祥云赋	两江新区	住宅、商业	51.00	2020 年 3 月	在建	0%	86,347.10	115,498.28	-	-	158,329.00	115,502.62
	77	重庆鸿云	九龙坡区	住宅、公寓、商业	100.00	2017 年 4 月	竣工	100%	36,700.00	128,365.32	-	128,365.32	99,833.00	104,171.77
	78	重庆天悦壹号	江北区	住宅、公寓、商业	66.50	2020 年 9 月	在建	0%	168,332.02	270,999.00	-	-	-	283,945.43
	79	重庆市渝北区两路组团 S 分区 S25-1/02、S25-2/02 号地块*	渝北区	住宅、商业	100.00	2021 年 10 月	拟建	0%	44,460.00	66,690.00	-	-	-	95,092.53
眉 山	80	眉山加州智慧城一期 (眉山仁寿首批 5 宗地块)	仁寿县	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	36.40	2019 年 12 月	在建	20%	108,866.78	191,547.61	37,588.16	37,588.16	152,613.00	94,171.57

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	81	眉山加州智慧城二期 (眉山仁寿 117 号、118 号两宗地块)	仁寿县	住宅	36.40	2020 年 6 月	在建	0%	40,127.11	70,386.96	-	-	65,098.42	29,738.51
	82	眉山加州智慧城三期 (眉山市仁寿县 2020(TR)-11 至 2020 (TR)-26 共计 16 宗地块)	仁寿县	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	36.40	2021 年 6 月	在建	0%	281,547.96	526,711.61	-	-	-	71,780.46
昆明	83	昆明隆盛府	西山区	住宅、商业、写字楼	30.00	2020 年 1 月	在建	0%	113,179.60	688,931.77	-	-	1,180,050.00	811,410.29
	84	昆明鸿云 (昆明市经开区 KCJ2020-15 号地块) *	经开区	住宅、商业、车位	100.00	2021 年 9 月	拟建	0%	51,416.03	128,540.08	-	-	-	62,481.22
沈阳	85	沈阳锦云天城	沈北新区	住宅、底商	100.00	2018 年 11 月	在建	0%	170,367.00	425,917.50	-	-	290,468.00	219,769.70
	86	沈阳中粮花熙祥云	大东区	住宅、底商	100.00	2018 年 6 月	竣工	100%	50,204.47	110,449.83	-	110,449.83	141,256.00	138,912.34
	87	沈阳保利中粮堂悦	大东区	住宅、底商	51.00	2018 年 6 月	在建	45%	64,834.97	142,636.93	-	64,344.20	180,815.44	131,466.25
	88	沈阳中粮隆玺	皇姑区	住宅、底商、写字楼、公寓	65.00	2011 年 6 月	在建	83%	258,853.90	673,017.00	-	557,331.00	877,470.00	682,662.49
	89	沈阳大悦城 E 馆	大东区	购物中心	59.59	2019 年 10 月	竣工	100%	13,136.34	55,201.83	-	55,201.83	268,311.00	76,474.15
		沈阳大悦城 E 魔方		公寓	59.59		在建	0%		23,545.12	-	-		
90	沈阳大悦城	大东区	购物中心	59.59	2007 年 4 月	竣工	100%	58,121.71	227,659.23	-	227,659.23	189,819.00	237,712.55	
			住宅、公寓	59.59		竣工	100%		199,439.45	-	199,439.45			

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	91	沈阳隆悦祥云	苏家屯区	住宅、底商	70.00	2020年3月	在建	0%	106,889.92	224,468.83	-	-	279,514.00	162,956.56
	92	沈阳美悦府	经济技术开发区	住宅、底商	49.00	2021年4月	在建	0%	112,266.38	202,079.48	-	-	-	102,705.31
	93	沈阳京西祥云	经济技术开发区	住宅、底商	60.00	2021年4月	在建	0%	100,178.28	180,320.90	-	-	-	102,887.45
哈尔滨	94	哈尔滨锦云世家	双城区	住宅、底商	51.00	2020年3月	在建	0%	95,741.00	229,774.00	-	-	142,499.26	73,286.21
天津	95	天津辰悦	北辰区	公寓、商业	34.00	2019年5月	在建	0%	37,818.10	52,945.30	-	-	638,966.00	94,319.07
	96	天津雍祥府	北辰区	住宅、商业	34.00	2018年5月	在建	0%	75,608.90	143,084.90	-	-	-	427,990.80
	97	天津昆仑御	北辰区	住宅、商业	49.00	2018年3月	在建	61%	63,480.00	108,712.56	-	66,135.20	319,586.00	249,554.23
	98	天津中粮大道	河东区	住宅、写字楼、商业	90.00	2012年2月	在建	20%	129,785.10	755,000.00	-	154,487.00	1,630,368.00	385,087.52
	99	天津锦云悦府	武清区	住宅	100.00	2020年9月	在建	0%	23,943.60	38,309.76	-	-	56,356.00	30,396.00
	100	天津中北祥云	西青区	住宅	100.00	2018年4月	竣工	100%	48,342.80	62,591.64	62,591.64	62,591.64	202,983.00	169,358.99
	101	天津悦城大境	空港经济开发区	住宅	50.00	2019年9月	在建	0%	147,656.20	236,249.92	-	-	543,994.00	407,969.18
	102	天津南开大悦城购物中心	南开区	购物中心	30.39	2010年2月	竣工	100%	61,361.00	142,135.00	-	142,135.00	329,623.00	314,316.20
南京	103	南京悦江府	南京江浦	住宅、商业	37.00	2018年11月	在建	0%	32,620.95	84,813.80	-	-	220,267.00	217,143.59
	104	南京三金祥云	溧水区	住宅、商业	50.00	2018年6月	在建	0%	34,251.80	68,501.40	-	-	126,200.00	116,257.28

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
南京	105	南京都会 09	溧水区	住宅、办公、商业	49.00	2018 年 4 月	在建	76%	37,798.86	83,154.80	31,667.40	63,176.20	120,374.00	101,817.12
	106	南京央誉	溧水区	住宅、商业	40.00	2018 年 6 月	在建	51%	73,276.86	146,553.20	-	75,067.00	215,000.00	220,235.85
	107	南京珑悦	江宁区	住宅	33.50	2018 年 6 月	在建	70%	35,051.21	80,612.80	56,286.30	56,286.30	215,000.00	208,426.51
	108	南京中粮祥云	江宁区	住宅、公寓、办公、商业	100.00	2016 年 4 月	在建	99%	70,308.25	199,111.24	-	197,301.69	263,568.00	248,358.20
	109	南京颐和南园	江宁区	住宅	90.00	2006 年 11 月	在建	97%	504,500.00	289,958.12	-	280,962.12	170,450.00	158,513.03
	110	南京彩云居	江宁开发区	住宅、公寓	100.00	2010 年 12 月	竣工	100%	43,900.00	74,574.00	-	74,574.00	73,513.00	72,131.10
	111	南京中粮鸿云坊	江宁区	住宅、商业	100.00	2014 年 3 月	竣工	100%	154,755.50	315,339.10	-	315,339.10	467,558.00	448,742.52
	112	南京市秦淮区 2021G31 地块*	秦淮区	住宅、商业	25.00	2021 年 8 月	拟建	0%	16,416.29	41,040.73	-	-	-	-
	113	南京大悦城综合体 (南京市浦口区 NO.2021G52 地块)*	浦口区	住宅	29.80	2021 年 9 月	拟建	0%	207,997.00	385,460.00	-	-	-	572,034.93
	公寓、可售商业	29.80	2022 年 7 月											
	销售型写字楼	29.80	2022 年 7 月											
	购物中心、文娱及自持写字楼	29.80	2022 年 7 月											
武汉	114	武汉问津二期	新洲	住宅	50.00	2019 年 6 月	在建	0%	63,324.00	158,310.00	-	-	108,546.00	112,896.00
	115	武汉大悦城购物中心	东湖高新区	购物中心	30.39	2020 年 5 月	在建	0%	65,244.00	139,382.05	-	-	169,406.08	52,404.45

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
		武汉大悦城公寓	东湖高新区	公寓		2020年5月	在建	0%		62,499.84	-	-	83,520.07	48,677.81
		武汉大悦城写字楼	东湖高新区	写字楼		2020年5月	在建	0%		63,637.80	-	-	87,188.37	16,526.92
		武汉大悦城商业街	东湖高新区	商业		2020年9月	在建	0%		12,084.57	-	-	13,919.64	23,669.76
		武汉光谷祥云	东湖高新区	住宅		2019年4月	在建	0%	92,200.00	202,874.00	-	-	266,393.09	170,353.76
	116	武汉问津三期	新洲区	住宅	50.00	2019年6月	在建	0%	35,338.36	98,947.00	-	-	65,226.00	40,968.01
	117	武汉锦云航天府	新洲区	住宅	50.00	2020年3月	在建	0%	93,987.43	234,968.00	-	-	145,734.00	63,525.14
	118	武汉中粮祥云地铁小镇一期	蔡甸区	住宅、公寓、商业	51.00	2020年9月	在建	0%	165,459.00	474,978.83	-	-	477,796.00	147,581.68
	119	武汉中粮祥云地铁小镇二期（武汉蔡甸P（2020）004号地块）	蔡甸区	住宅、公寓、商业	49.00	2020年12月	在建	0%	132,393.00	379,455.00	-	-	395,625.33	155,767.45
	120	武汉航天悦府	新洲区	住宅	50.00	2020年10月	在建	0%	118,666.00	296,667.00	-	-	193,115.00	61,323.02
	长沙	121	长沙中粮鸿云	望城区	住宅	98.00	2010年1月	在建	89%	775,638.00	781,216.00	-	697,878.38	450,517.00
株洲	122	株洲锦云	荷塘区	住宅	100.00	2019年7月	在建	0%	83,513.43	125,163.00	-	-	111,026.00	153,000.60
苏州	123	太仓湖畔祥云花苑	太仓市	住宅	100.00	2018年11月	竣工	100%	27,154.00	46,162.00	-	46,162.00	86,004.00	72,001.92
	124	苏州科技城金茂府	高新区	住宅、商业	24.50	2017年9月	在建	69%	194,396.00	390,088.95	48,390.33	271,092.97	1,200,000.00	1,036,236.52
	125	苏州天悦	相城区	住宅	29.85	2018年4月	在建	47%	94,338.00	224,428.25	-	106,085.58	841,587.00	743,574.06

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
		苏州大悦春风里	相城区	购物中心		2019年5月	在建	0%	83,614.00	127,977.46	-	-	-	-
	126	苏州中粮祥云国际	相城区	住宅	100.00	2016年3月	竣工	100%	95,274.00	225,246.00	-	225,246.00	311,566.00	309,439.66
	127	苏州紫郡兰园 (原苏州紫郡兰园)	相城区	住宅	14.00	2018年10月	在建	0%	74,775.00	181,312.15	-	-	529,528.00	388,070.75
	128	苏州望熙雅苑 (原苏州中环西溪里)	相城区	住宅	19.90	2019年10月	在建	0%	95,836.00	191,658.84	-	-	305,959.00	179,508.80
	129	苏州大悦澜庭 (原苏州科技城天悦)	高新区	住宅	20.00	2021年5月	在建	0%	72,262.90	144,525.80	-	-	-	257,301.79
	130	苏州悦揽天地 (原苏州太湖梢项目)	吴江区	住宅	70.00	2021年5月	在建	0%	38,447.10	69,204.78	-	-	-	82,744.20
				会展中心	70.00	2021年12月	拟建	0%	36,442.20	29,153.76	-	-	-	
131	苏州市吴江区盛泽 WJ-J-2021-006 号地块*	吴江区	住宅	24.50	2021年10月	拟建	0%	55,652.77	100,174.99	-	-	-	-	
常州	132	常州花语江南	天宁区	住宅、商铺	29.20	2018年10月	在建	53%	148,114.00	327,161.27	-	174,254.60	678,398.00	564,020.99
杭州	133	杭州旭辉中粮朗香郡	临安区天柱街	住宅	50.00	2018年9月	竣工	100%	63,473.00	158,681.80	-	158,681.80	315,934.00	281,869.84
	134	杭州大悦城购物中心	拱墅区	购物中心	32.77	2016年6月	竣工	100%	65,902.00	130,000.00	-	130,000.00	-	551,873.78
		杭州大悦城商业街	拱墅区	商业街		2016年6月	竣工	100%		30,900.00	-	30,900.00	253,810.00	982.98
		杭州大悦城写字楼公寓	拱墅区	写字楼、公寓		2016年6月	竣工	100%		122,478.60	-	122,478.60	-	2,388.14
杭州大悦城·天悦	拱墅区	住宅	2016年7月	竣工		100%	9,743.00	23,172.80	-	23,172.80	-	-		

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	135	杭州梦栖祥云项目	余杭区	住宅	50.00	2017年9月	竣工	100%	42,487.00	67,979.20	-	67,979.20	217,631.00	199,700.50
金华	136	义乌市江东街道宗泽路与和欣路交叉口西北侧宗地*	义乌市	住宅	100.00	2021年11月	拟建	0%	132,313.26	218,317.00	-	-	-	-
绍兴	137	绍兴公元 2020	柯桥区	住宅	25.90	2018年9月	在建	73%	136,045.30	340,113.24	88,440.04	248,355.38	583,872.00	477,399.44
宁波	138	宁波宁荟台	鄞州区	住宅	33.00	2019年4月	在建	0%	17,015.00	52,330.14	-	-	111,902.00	88,238.90
台州	139	台州黄岩瑞府	黄岩区	住宅、商业	100.00	2020年3月	在建	0%	197,835.00	296,671.96	-	-	630,652.00	407,512.00
	140	温岭悦景园	温岭市	住宅	34.00	2019年9月	在建	0%	44,734.00	111,835.00	-	-	222,943.98	158,484.49
西安	141	西安悦尚锦云	灞桥区	住宅	100.00	2019年8月	在建	0%	52,044.00	121,646.00	-	-	129,102.00	100,932.22
	142	西安大悦城	雁塔区	购物中心	17.33	2018年6月	竣工	100%	39,749.00	79,147.00	-	79,147.00	115,838.00	88,722.22
	143	西安奥体壹号	国际港务区	住宅	70.00	2020年10月	在建	0%	225,646.99	569,945.94	-	-	621,626.00	143,530.71
青岛	144	青岛 JOY PARK	市北区	商业、公寓、办公、住宅	30.39	2018年12月	在建	64%	40,662.00	96,929.00	62,262.88	62,262.88	197,514.00	177,437.75
	145	青岛金沙 中粮祥云	市北区	住宅	30.39	2018年6月	竣工	100%	21,549.00	62,278.88	-	62,278.88	103,960.00	97,604.33
	146	青岛即墨 A 地块 (含春风里)	即墨区	购物中心	59.59	2019年6月	在建	0%	28,435.60	40,825.00	-	-	47,133.03	32,991.93
			即墨区	商业、公寓	59.59	2019年6月	在建	0%	25,941.40	40,740.00	-	-	65,203.94	37,810.57
	147	青岛创智 中粮锦云	即墨区	住宅	59.59	2018年12月	竣工	100%	59,993.00	107,989.20	107,989.20	107,989.20	131,875.00	116,194.25
	148	青岛越秀 天悦海湾	李沧区	住宅	29.20	2019年5月	在建	0%	61,092.20	136,003.01	-	-	224,081.00	151,755.83

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
济南	149	济南中粮祥云	历城区	住宅、商业	35.75	2020年3月	在建	0%	170,913.00	400,259.50	-	-	653,102.00	367,935.36
		写字楼		暂无计划		拟建	0%	40,835.00	40,000.00	-	-			
		济南大悦城综合体		购物中心		暂无计划	拟建		0%	102,922.50	-	-	-	19,925.62
烟台	150	中粮朗云	开发区	住宅	100.00	2015年3月	竣工	100%	58,000.80	127,561.07	-	127,561.07	73,600.00	72,935.90
	151	烟台大悦城	芝罘区	购物中心	30.39	2012年10月	竣工	100%	40,762.00	129,308.88	-	129,308.88	207,564.00	194,342.00
三亚	152	三亚大悦中心 (三亚东岸片区商办地块)	东岸总部经济及中央商务区	办公、商业	33.94	2019年12月	在建	0%	20,772.50	93,476.00	-	-	178,987.00	92,889.32
	153	三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸4地块	东岸总部经济及中央商务区	购物中心	33.94	2021年8月	拟建	0%	12,774.30	76,645.82	-	-	-	31,205.96
				写字楼、公寓	46.51	2020年10月	在建	0%	50,516.76	224,711.10	-	-	-	115,072.26
	154	海南红塘悦海	红塘湾	住宅及商业	33.94	2016年3月	竣工	100%	149,673.00	166,408.66	-	166,408.66	234,372.00	185,276.00
155	三亚亚龙湾滨海世界	亚龙湾	旅游综合体	33.94	2014年9月	竣工	100%	380,619.00	10,722.00	-	10,722.00	42,877.00	42,877.00	
香港	156	香港中粮大厦	湾仔区	写字楼	59.59	—	竣工	100%	1,200.00	20,000.00	-	20,000.00	43,316.00	43,316.00

注 1: 公司积极参与城市更新, 通过城市更新方式获取项目, 深圳中粮天悦壹号、69 区创芯研发中心、深圳祥云国际、深圳云景国际、深圳 25 区项目和福田大悦中心项目均为城市更新项目。

注 2: 上表中部分项目累计结算面积大于累计销售面积是由于累计结算面积包含车位面积。

注 3: 上述项目名称后面带有“\*”符号的为新增项目。

注 4: 完工进度依据项目取得竣工备案证的节点确定。

表四：主要项目销售情况

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
北京	1	北京祥云赋	住宅、公寓	25.00	120,165.00	177,366.00	150,959.00	4,467.00	10,652.00	-	-	-
	2	北京天瑞宸章	住宅	20.00	58,878.00	118,015.00	109,214.00	2,607.00	3,683.00	-	-	-
	3	北京智慧谷	住宅、商业	49.00	183,335.96	98,701.00	57,955.00	-	-	46,352.19	5,487.26	7,472.31
	4	北京瑞悦府	住宅、公寓	25.00	89,266.76	114,424.00	114,424.00	-	300.00	111,307.79	111,307.79	538,208.13
	5	北京大悦时代广场+槐新雅筑	住宅、商业、办公	25.00	163,968.00	151,231.00	41,113.00	-	-	41,381.61	-	-
	6	北京良乡旭辉城	住宅、写字楼	11.10	101,509.57	100,341.00	68,417.00	14,379.00	22,619.00	26,309.11	-	-
	7	北京青龙湖西海	商业别墅	20.00	56,609.00	56,603.00	3,126.68	-	-	4,149.43	-	-
	8	北京京西祥云	住宅、商业	99.82	163,823.00	187,435.00	140,297.00	8,387.00	38,814.00	144,928.36	8,859.67	25,782.43
	9	北京中粮天恒天悦壹号	住宅	51.00	254,197.00	250,510.00	156,063.00	20,815.00	111,289.00	117,615.72	31,578.76	227,005.06
	10	北京中粮瑞府	住宅	100.00	81,712.00	76,005.00	64,339.00	2,330.00	23,813.00	94,483.58	471.54	4,356.41
	11	北京祥云国际	住宅、商业、写字楼、公寓	51.00	520,833.00	485,195.97	477,692.00	-	-	477,728.24	-	38.10
张家口	12	张家口中粮祥云国际	住宅	65.00	478,679.84	431,901.20	52,601.00	28,417.00	24,741.00	-	-	-
	13	张家口教育小镇项目（二期）（河北省张家口市 JK2021-01 宗地、JK2021-02 宗地）*	住宅	65.00	302,570.84	293,560.00	-	-	-	-	-	-
廊坊	14	固安拾光锦云	住宅	49.00	226,527.80	231,188.00	21,898.00	619.00	1,035.00	-	-	-
上	15	上海禧瑞祥云	住宅	50.00	68,264.00	65,406.00	34,728.71	-	-	34,698.34	1,019.56	4,156.15

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
海	16	上海央玺	住宅	25.00	126,378.00	104,216.00	62,569.72	-	-	62,115.06	-	-
	17	上海南桥锦云	住宅	100.00	201,405.00	188,476.00	186,105.00	360.08	4,900.33	224,158.66	15,169.04	4,762.25
	18	上海前滩项目	住宅、写字楼	29.80	83,613.00	84,209.31	84,209.31	-	575.90	115,703.07	539.97	548.48
	19	上海静安大悦城 天悦壹号	住宅、商铺	30.39	61,350.00	62,403.42	62,403.42	-	55.00	81,296.51	4,550.56	25,883.68
	20	上海瑞虹天悦郡庭	住宅	24.54	115,047.85	109,471.00	108,742.00	7,692.00	75,287.36	103,037.60	29,943.96	327,587.00
	21	上海瑞虹海景壹号	住宅	24.54	162,988.00	160,242.00	49,165.11	49,165.11	565,396.77	-	-	-
苏州	22	太仓湖畔祥云花苑	住宅	100.00	46,162.00	45,000.00	7,370.14	7,370.14	10,950.03	-	-	-
南昌	23	南昌祥云悦府	公寓	59.59	120,919.00	109,919.00	-	-	-	-	-	-
			住宅	59.59	161,380.00	118,718.00	-	-	-	-	-	-
嘉兴	24	嘉兴秀湖祥云	住宅	100.00	116,451.00	121,973.23	121,973.23	699.74	2,881.73	146,901.81	146,901.81	179,637.99
	25	嘉兴江南国际城	住宅	51.00	148,953.00	142,773.11	142,773.11	156.19	85.10	177,166.03	907.11	895.49
	26	嘉兴悦琅园	住宅	30.00	113,961.60	116,386.64	116,156.49	18,336.44	39,403.56	-	-	-
	27	嘉兴秀悦澜庭(嘉兴市秀洲区 2020 嘉秀洲-038 号宗地) *	住宅	49.00	157,879.00	152,336.06	-	-	-	-	-	-
深圳	28	深圳天玺壹号	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	159,689.41	121,015.25	114,144.79	27,962.00	51,859.00	57,665.35	57,665.35	276,309.97
	29	深圳云景国际	住宅、商铺、写字楼、公寓	51.00	431,782.98	415,229.00	357,590.47	11,542.00	35,272.00	273,396.05	12,479.71	35,028.31
	30	深圳一品澜山	住宅	100.00	126,078.00	116,660.00	114,931.04	-	-	112,784.84	941.01	2,304.72

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
	31	深圳中粮凤凰里	住宅	100.00	127,800.00	124,091.42	123,397.65	-	-	122,295.10		
	32	深圳天悦壹号	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	174,620.29	151,465.42	151,465.42	1,423.00	6,904.00	151,145.22	1,471.07	6,736.58
	33	深圳祥云国际	住宅、公寓、写字楼、商业	51.00	217,777.61	151,073.47	136,881.64	5,850.00	18,593.00	128,462.76	10,452.56	31,050.56
	34	69 区创芯研发中心	公寓、写字楼	100.00	142,371.86	93,441.05	87,767.37	-	-	83,904.96	6,597.32	23,203.95
佛山	35	佛山世茂望德	住宅	50.00	192,530.13	145,248.76	62,398.69	-	4,019.00	-	-	-
	36	佛山中粮珑湾祥云	住宅	50.00	81,416.71	62,308.51	32,950.16	1,008.00	1,328.00	11,519.85	11,519.85	25,888.05
厦门	37	厦门中粮鹭湾祥云	住宅	100.00	54,300.00	48,923.50	-	-	-	-	-	-
	38	厦门云玺壹号	住宅	30.39	152,090.00	139,590.00	-	-	-	-	-	-
广州	39	广州朗云花园	住宅	10.00	87,763.00	75,419.00	31,600.00	17,431.00	73,130.00	5,624.80	-	-
惠州	40	惠州珑悦锦云	住宅	100.00	195,816.07	191,209.05	104,442.69	34,809.00	29,726.00	-	-	-
江门	41	江门新悦锦云	住宅	100.00	175,856.25	166,751.00	32,737.00	16,776.00	24,427.00	-	-	-
	42	江门云顶花园	住宅	50.00	107,162.82	106,048.00	17,705.00	13,793.00	15,949.00	3,953.04	-	-
成都	43	成都中粮原山	住宅、商业	24.50	162,627.37	165,991.00	96,240.91	4,014.37	5,803.00	78,895.58	-64.00	-47.49
	44	成都珑悦锦云	住宅	50.00	108,611.05	108,128.74	108,128.74	293.62	631.27	-	-	-
	45	成都中粮武侯瑞府	住宅	96.75	209,559.00	168,430.00	102,312.87	12,253.22	36,244.16	-	-	-
	46	成都中粮宸悦	公寓、商业	100.00	80,025.00	79,723.55	79,313.43	1,452.71	9,899.12	83,168.78	16,807.31	16,813.68
	47	成都御岭湾	住宅、商业	100.00	219,365.67	214,313.00	163,716.41	-	-	179,263.86	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
	48	成都天府祥云	住宅	59.59	116,978.97	116,567.37	53,863.00	-	-	-	-	-
	49	成都天府大悦城公寓写字楼	公寓、写字楼	59.59	64,263.58	54,045.00	-	-	-	-	-	-
	50	成都观澜祥云	住宅	17.85	323,598.66	320,543.01	176,452.00	4,804.77	4,732.93	-	-	-
	51	成都酒城北地块	住宅	41.50	67,419.94	62,099.94	-	-	-	-	-	-
	52	成都中粮锦云	住宅、商业	100.00	181,728.25	184,899.30	169,331.60	-	-32.20	183,997.93	-	-
	53	成都祥云国际	住宅	70.00	224,704.36	242,403.28	242,403.28	-82.31	-378.63	294,337.06	-	-
	54	成都香榭丽都	住宅	100.00	58,800.00	64,013.17	64,013.17	-	-	81,529.10	-	-
	55	成都中粮鸿云	住宅、商业	51.00	192,872.42	193,060.00	188,595.59	41.50	248.50	218,997.93	3,867.65	2,260.54
	56	成都香颂丽都	住宅、商业	61.45	103,324.52	109,524.40	98,857.00	117.69	102.96	113,325.72	-	-
	57	成都中粮祥云里	住宅	51.00	75,077.10	83,109.75	71,676.00	-	-74.00	96,194.63	9.90	188.92
	58	成都大悦城悦街	商业	59.59	25,500.00	21,139.00	20,915.78	-	-	20,487.29	-	-
	59	成都溪府鸿雲（成都蒲江2019-4、5号地块	住宅、商办	60.00	237,128.74	236,373.61	17,175.48	17,175.48	10,281.99	-	-	-
	60	成都市东部新区DB2020-27-2号地块*	住宅	100.00	107,250.00	95,183.00	-	-	-	-	-	-
61	成都昌公晏 TOD 项目（成都市天府新区华阳街道地块）*	住宅、商办	32.34	346,869.00	393,390.16	-	-	-	-	-	-	
重庆	62	重庆中央公园祥云	住宅、商业	59.59	181,534.42	184,501.00	181,222.19	384.20	2,694.82	119,717.92	54,757.64	71,482.25
	63	重庆大悦城铂悦（重庆大悦城商业（LOFT+SOHO+商	公寓、写字楼、商业街	59.59	95,747.70	94,029.70	8,991.14	1,016.00	2,224.49	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
		业街) )										
	64	重庆鸿云	住宅、公寓、商业	100.00	128,365.32	127,378.08	126,426.00	-	185.46	140,207.31	-	-4.36
	65	重庆江州锦云	住宅、商业	50.00	93,852.90	93,206.34	90,714.90	31,982.06	37,156.30	87,223.67	62,410.67	64,059.08
	66	重庆浣溪锦云	住宅、商业	50.00	93,361.57	92,591.80	56,791.05	24,919.65	27,609.14	-	-	-
	67	重庆祥云赋	住宅、商业	51.00	115,498.28	113,929.47	69,470.66	38,433.24	47,120.00	-	-	-
	68	重庆天悦壹号	住宅、商业	66.50	270,999.00	266,874.82	94,392.15	46,293.90	77,380.18	6,273.69	6,273.69	8,016.48
	69	重庆市渝北区两路组团 S 分区 S25-1/02、S25-2/02 号地块*	住宅、商业	100.00	66,690.00	66,094.00	-	-	-	-	-	-
眉山	70	眉山加州智慧城一期(原眉山天府智慧城)	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	36.40	191,547.61	187,145.87	167,709.90	83,111.67	97,507.14	-	-	-
	71	眉山加州智慧城二期(眉山仁寿 117 号、118 号两宗地块)	住宅、商业	36.40	70,386.96	69,719.22	-	-	-	-	-	-
	72	眉山加州智慧城三期(眉山市仁寿县 2020 (TR) -11 至 2020 (TR) -26 共计 16 宗地块)	住宅, 商业, 科研办公、LOFT、SOHO、酒店、电影院、商墅	36.40	526,711.61	523,740.00	-	-	-	-	-	-
昆	73	昆明隆盛府	住宅、商业、写	17.88	688,931.77	478,416.96	59,399.40	18,623.62	40,964.88	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)	
明			字楼										
	74	昆明鸿云 (昆明市经开区 KCJ2020-15 号地块) *	住宅、商业	100.00	128,540.08	123,953.00	-	-	-	-	-	-	
沈阳	75	沈阳锦云天城	住宅、底商	100.00	425,917.50	425,917.50	352,911.75	56,755.00	51,537.00	-	-	-	
	76	沈阳中粮花熙祥云	住宅、底商	100.00	110,449.83	110,449.83	104,852.22	5,634.00	9,631.00	53,688.91	8,588.48	15,668.37	
	77	沈阳保利中粮堂悦	住宅、底商	51.00	142,636.93	142,636.93	126,249.11	14,030.00	21,361.00	61,661.62	3,756.59	6,729.77	
	78	沈阳隆悦祥云	住宅、底商	70.00	224,468.83	224,468.00	118,556.61	50,482.00	77,215.00	-	-	-	
	79	沈阳中粮隆玺	住宅、底商、写字楼、公寓	65.00	673,017.00	672,379.10	403,236.92	11,299.00	16,266.00	482,708.64	2,024.45	3,332.04	
	80	沈阳大悦城 E 魔方	公寓	59.59	23,545.12	23,545.12	-	-	-	-	-	-	-
	81	沈阳美悦府	住宅、底商	49.00	202,079.48	202,079.48	22,439.19	22,439.19	27,040.00	-	-	-	-
	82	沈阳京西祥云	住宅、底商	60.00	180,320.90	180,320.90	27,677.89	27,678.00	32,792.00	-	-	-	-
哈尔滨	83	哈尔滨锦云世家	住宅、底商	51.00	229,774.00	228,022.33	66,982.61	19,669.00	14,344.00	-	-	-	
天津	84	天津辰悦	公寓、商业	34.00	52,945.30	52,945.00	4,631.79	2,509.54	3,730.47	-	-	-	
	85	天津雍祥府	住宅、商业		143,084.90	131,620.00	67,276.82	5,570.95	11,775.50	-	-	-	
	86	天津昆仑御	住宅、商业	49.00	108,712.56	107,731.13	41,135.52	17,114.94	34,532.73	30,744.92	13,284.91	25,041.58	
	87	天津中粮大道	住宅、写字楼、商业	90.00	755,000.00	229,550.89	138,207.13	-	-	137,767.85	-	-	
	88	天津锦云悦府	住宅、商业	100.00	38,309.76	37,139.04	10,627.00	10,627.00	15,737.65	-	-	-	
	89	天津中北祥云	住宅、商业	100.00	62,591.64	63,591.49	43,606.53	12,916.84	33,654.06	22,954.00	22,954.00	45,518.06	

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
	90	天津悦城大境	住宅、商业	50.00	236,249.92	238,508.00	97,119.58	19,818.39	48,069.75	-	-	-
南京	91	南京悦江府	住宅、商业	37.00	84,813.80	87,342.76	70,156.03	13,805.90	39,768.86	-	-	-
	92	南京三金祥云	住宅	50.00	68,501.40	66,835.50	56,147.64	18,240.00	27,459.01	-	-	-
	93	南京都会 09	住宅、办公、商业	49.00	83,154.80	82,266.90	60,804.00	-	-	59,608.22	28,821.71	30,539.38
	94	南京央誉	住宅、商业	40.00	146,553.20	145,549.00	123,494.38	8,733.62	10,522.91	65,094.48	9,232.34	12,168.44
	95	南京珑悦	住宅	33.50	80,612.80	81,698.16	81,698.16	-	-	47,420.20	47,420.20	117,757.92
	96	南京中粮祥云	住宅、公寓、办公、商业	51.00	199,111.24	189,378.73	125,858.97	5,182.20	10,945.00	124,489.01	7,396.62	14,651.22
	97	南京颐和南园	住宅	90.00	289,958.12	282,500.00	273,000.00	-	-	271,700.00	-	-
	98	南京彩云居	住宅、公寓	100.00	74,574.00	75,090.45	75,090.45	-	-	80,813.17	13.17	7.62
	99	南京中粮鸿云坊	住宅、商业	100.00	315,339.10	309,284.78	301,624.80	44.49	522.30	299,491.12	2,322.94	2,789.23
	100	南京浦口大悦城	住宅、公寓、可售商业、销售型写字楼	29.80	385,460.00	397,956.00	-	-	-	-	-	-
101	南京市秦淮区 2021G31 地块*	住宅、商业	25.00	41,040.73	42,278.68	-	-	-	-	-	-	
武汉	102	武汉问津二期	住宅	50.00	158,310.00	154,870.00	133,790.21	1,352.65	931.00	-	-	-
	103	武汉光谷祥云	住宅	30.39	202,874.00	196,018.30	195,002.63	4,571.45	13,533.76	-	-	-
	104	武汉大悦城公寓	公寓	30.39	62,499.84	136,051.00	10,489.09	438.61	992.76	-	-	-
	105	武汉大悦城写字楼	写字楼	30.39	63,637.80		-	-	-	-	-	-
	106	武汉大悦城商业街	商业	30.39	12,084.57		10,376.46	10,376.46	31,828.00	-	-	-
	107	武汉问津三期	住宅	50.00	98,947.00	98,568.00	97,946.00	1,081.00	641.00	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
	108	武汉锦云航天府	住宅	50.00	234,968.00	228,931.00	90,779.65	27,232.65	17,518.00	-	-	-
	109	武汉航天悦府	住宅	50.00	296,667.00	288,909.00	36,305.67	6,073.67	3,842.93	-	-	-
	110	武汉中粮祥云地铁小镇一期	住宅、商业、公寓	51.00	474,978.83	448,341.00	104,279.18	68,143.13	68,028.87	-	-	-
	111	武汉中粮祥云地铁小镇二期	住宅、商业、公寓	49.00	379,455.00	360,401.00	10,791.47	10,791.47	10,020.25	-	-	-
长沙	112	长沙中粮鸿云	住宅	98.00	781,216.00	772,673.00	763,796.88	2,033.15	3,039.65	700,164.52	16,573.86	12,205.36
株洲	113	株洲锦云	住宅	100.00	125,163.00	124,000.00	40,944.79	4,707.08	4,394.00	-	-	-
苏州	114	苏州科技城金茂府	住宅、商业	24.50	390,088.95	382,102.00	336,090.75	43,150.00	151,531.00	223,853.64	615.97	9,497.47
	115	苏州天悦	住宅	29.85	224,428.25	235,634.00	202,847.00	20,166.97	63,969.05	96,163.93	4,210.84	11,303.31
	116	苏州中粮祥云国际	住宅	100.00	225,246.00	218,646.00	217,347.00	-131.00	117.00	233,902.21	367.99	799.97
	117	苏州紫珺兰园(原苏州紫郡兰园)	住宅	14.00	181,312.15	182,978.00	70,267.00	27,242.00	69,953.00	-	-	-
	118	苏州望熙雅苑(原苏州中环西溪里)	住宅	19.90	191,658.84	187,600.00	24,432.10	11,925.08	20,847.00	-	-	-
	119	苏州大悦澜庭	住宅	20.00	144,525.80	142,305.00	41,738.00	41,738.00	117,366.00	-	-	-
	120	苏州悦揽天地	住宅	70.00	69,204.78	67,953.04	-	-	-	-	-	-
	121	苏州市吴江区盛泽 WJ-J-2021-006 号地块*	住宅	24.50	100,174.99	97,991.00	-	-	-	-	-	-
常州	122	常州花语江南	住宅、商铺	29.20	327,161.27	293,878.00	270,641.00	81,835.00	200,577.00	169,719.96	169,719.96	315,075.43
杭	123	杭州旭辉中粮朗香郡	住宅	50.00	158,681.80	154,736.00	154,361.70	283.42	986.55	154,514.88	2,219.03	5,220.55

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
州	124	杭州大悦城商业街	商业	32.77	30,900.00	53,207.00	25,945.20	2.60	13.07	25,177.50	467.95	2,503.87
	125	杭州大悦城写字楼公寓	办公、公寓		122,478.60	114,705.00	103,628.92	5,822.39	16,403.91	58,014.22	208.30	527.84
	126	杭州大悦城 天悦	住宅、商铺		23,172.80	23,120.38	23,120.38	-	-	23,120.38		
	127	杭州梦栖祥云项目	住宅	50.00	67,979.20	67,438.00	67,407.91	431.15	2,519.76	64,465.87	7,077.85	20,589.16
金华	128	义乌市江东街道宗泽路与和欣路交叉口西北侧宗地*	住宅及商业	100.00	218,317.00	202,134.00	-			-	-	-
绍兴	129	绍兴公元 2020	住宅	25.90	340,113.24	351,868.00	329,907.07	58,020.47	135,927.88	163,580.02	948.98	2,887.38
宁波	130	宁波宁荟台	住宅	33.00	52,330.14	47,771.00	43,262.72	-	15.00	-	-	-
台州	131	台州黄岩瑞府	住宅及商业	100.00	296,671.96	291,348.00	178,410.59	75,479.59	163,689.43	-	-	-
	132	温岭悦景园	住宅	34.00	111,835.00	110,296.00	81,097.40	44,561.55	101,733.85	-	-	-
西安	133	西安悦尚锦云	住宅	100.00	121,646.00	113,375.00	101,912.00	7,986.00	12,103.00	-	-	-
	134	西安奥体壹号	住宅、商业、写字楼、公寓	70.00	569,945.94	558,592.51	63,133.00	63,133.00	91,320.00	-	-	-
青岛	135	青岛创智 中粮锦云	住宅	59.59	107,989.20	107,718.87	102,585.15	8,876.86	12,650.71	84,607.50	84,607.50	97,571.08
	136	青岛金沙 中粮祥云	住宅	30.39	62,278.88	58,990.59	58,628.76	-104.37	-95.52	57,484.63	98.43	378.87
	137	青岛越秀 天悦海湾	住宅	29.20	136,003.01	133,023.35	54,045.00	13,964.86	26,583.35	-		-
	138	青岛即墨 A 地块 (含春风里)	商业、公寓	59.59	81,565.00	78,799.00	6,747.51	436.33	805.05	-		
	139	青岛 JOY PARK	商业、写字楼、公寓	30.39	96,929.00	95,531.00	24,274.42	465.63	425.02	3,506.73	3,506.73	3,848.32

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
济南	140	济南中粮祥云	住宅、底商	35.75	400,259.50	403,926.80	114,907.72	58,815.53	76,572.09	-	-	-
	141	济南大悦城综合体	写字楼		40,000.00	40,000.00	-	-	-	-	-	-
烟台	142	中粮朗云	住宅	100.00	127,561.07	130,206.25	130,206.25	-	-	133,439.37	-	-
三亚	143	海南红塘悦海	住宅及商业	33.94	166,408.66	166,800.00	160,424.76	-	-	156,582.67	-	-
	144	三亚大悦中心	商办	33.94	93,476.00	93,476.00	51,701.28	28,478.55	90,196.73	-	-	-
	145	三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸 4 地块	公寓、写字楼	46.51	224,711.10	223,354.05	-	-	-	-	-	-

表五：主要项目出租情况

业态	城市	出租项目名称	权益比例 (%)	可出租面积 (万平米)	累计已出租面积 (万平米)	平均出租率
购物中心	北京	西单大悦城	30.39	5.31	5.19	98%
	北京	朝阳大悦城	27.35	12.39	12.28	99%
	天津	天津南开大悦城	30.39	8.83	8.68	98%
	沈阳	沈阳大悦城	59.59	9.84	9.31	95%
	上海	上海静安大悦城	30.39	6.72	5.67	84%
	烟台	烟台大悦城	30.39	7.64	6.70	88%
	成都	成都大悦城	59.59	9.04	8.67	96%
	上海	上海长风大悦城	21.67	5.49	4.92	90%
	杭州	杭州大悦城	32.77	7.39	6.90	93%
	西安	西安大悦城	17.33	6.14	6.04	98%
	北京	北京祥云小镇	51.00	7.30	6.82	93%
	北京	北京大兴春风里	29.80	5.18	4.63	89%
写字楼	北京	北京中粮广场	30.39	9.99	9.04	91%
	香港	香港中粮大厦	59.59	1.57	1.15	73%
	北京	中粮置地广场	30.39	5.68	5.22	92%
	北京	西单大悦城写字楼	30.39	1.34	1.24	92%
	深圳	中粮地产集团中心大厦	100.00	2.54	2.34	92%
产业园、工业园及配套商业	深圳	宝安福永东芝泰格厂房, 大洋华丰厂房, 67 区中粮商务公园等	-	101.14	99.12	98%
	成都	成都地下商街	-	0.71	0.33	46%
	深圳	深圳宝河等商铺	-	6.55	6.18	94%
	三亚	亚龙湾爱立方	33.94	1.18	1.14	97%

业态	城市	出租项目名称	权益比例 (%)	可出租面积 (万平方米)	累计已出租面积 (万平方米)	平均出租率
	北京	中粮健康科技园	100.00	19.00	8.50	45%
长租公寓	深圳	大悦乐邑 (商务公园店)	100.00	0.28	0.28	99%
	深圳	大悦乐邑 (中粮 031 创意园店)	100.00	0.27	0.27	99%
	深圳	大悦乐邑 fresh (大洋店)	100.00	0.61	0.59	96%
	深圳	大悦乐邑 fresh (福安一店)	56.52	0.84	0.79	95%
	深圳	大悦乐邑 fresh (福安二店)	56.52	0.51	0.29	58%
	深圳	大悦乐邑 (福安三店)	56.52	0.57	0.49	87%
	北京	大悦乐邑 (中粮健康科技园店)	100.00	0.69	0.46	67%
酒店式公寓	上海	上海鹏利辉盛阁	59.59	4.85	4.41	91%

注：中粮健康科技园第 2 季度工程竣工新增 11 万平租赁面积，目前正在招租中。

表六：土地一级开发情况

项目名称	所在位置	权益比例 (%)	预计总投资金额 (万元) (注 2)	累计投资金额 (万元) (注 2)	规划平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	本期平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	累计结算土地面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计一级土地开发收入 (万元)	本期一级土地开发收入 (万元)	款项回收情况 (万元) (注 1)
上塔坡项目	西安市长安区韦曲街办	30.39	827,122.00	303,623.05	660,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
昆明螺蛳湾	昆明市西山区永昌街道办事处	17.88	1,470,476.89	845,824.42	273,400.00	186,167.64	-	-	-	-	-	4,000.00	-	4,000.00

注 1：款项回收情况为累计一级土地开发回款情况；

注 2：昆明螺蛳湾项目预计总投资金额为项目一期一二级以及二期、三期一级开发预计总投资金额；累计投资金额为一期一二级以及二期、三期一级累计投资金额。

表七：融资情况

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	4,588,416.06	1.18%-5.7%	961,159.88	600,934.35	1,332,170.83	1,694,151.00
中期票据	390,000.00	3.73%-5.0%	240,000.00	0	150,000.00	0
公司债	586,000.00	3.14%-4.1%	0	90,000.00	200,000.00	296,000.00
非银行类贷款	482,400.00	3.5%-8%	361,985.46	56,274.78	6,270.59	57,869.17
信托融资	444,996.00	5.9%-7.15%	279,996.00	100,000.00	65,000.00	0
其他（ABS、保债）	865,000.00	4.13%-6.5%	0	430,000.00	0	435,000.00
合计：	7,356,812.06	5.06%	1,843,141.34	1,277,209.13	1,753,441.42	2,483,020.17

### （三）未来经营计划

公司发展战略及 2021 年经营计划未发生变化。下半年公司将继续深化改革，全面贯彻精细化管理要求，坚持提供高品质产品和服务，提升运营效率，科学管控成本，夯实精准投资，持续提升品牌价值和利润水平。同时加快推进轻资产业务，为实现长远可持续发展奠定基础。

### （四）向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

公司作为房地产的开发商及销售商，采取行业通行的按揭销售模式。公司邀请商业银行为购买公司所开发商品房而需要借款的购房人提供按揭贷款。商业银行根据其自身的规章制度对提出借款申请的购房人进行审核，对符合银行放贷标准的，银行和购房人签订抵押借款合同，发放按揭贷款。

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

截止 2021 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为人民币 1,743,253.51 万元。

### （五）董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

## 二、核心竞争力分析

公司坚持战略引领，定位“城市运营与美好生活服务商”的战略方向，服务人民美好生活，服务城市和产业发展升级。目前，公司形成了以多业态协同发展能力、整合创新能力、多元化的土地获取能力、领先的商业经营能力、快速高效的运营能力，以及良好的品牌美誉度和影响力为特点的核心竞争力。

### 1、多业态协同发展能力

公司业务范围覆盖住宅、商业、产业、写字楼、酒店、长租公寓等多元业态，以持有型业务和销售型业务为核心的双轮驱动模式，使公司能满足多元化的市场需求，并具备较强的抗风险能力。近年来，公司不断探索、完善“商、产、文、旅、科、居”产业生态，让不同业态相互支持、相互提升，形成有机的整体，激发各业务板块的发展潜力，提高发展质量。

## 2、整合创新能力

随着中国经济迈向高质量发展，房地产行业转型升级、服务人民美好生活的诉求日益强烈。为适应新的发展需求，房企逐渐从单纯的开发向城市运营、服务延伸，从传统的住宅开发向商业地产、产业地产、长租公寓、养老地产等新产品、新业态探索发展。行业的发展对房企的整合创新能力提出了更高的要求。公司在巩固现有住宅与商业优势的基础上，明确自身“城市运营与美好生活服务商”的战略定位，综合国家政策导向、行业发展趋势、自身资源优势等，积极整合优质资源，形成城市开发综合创新能力。

## 3、多元化的土地获取能力

公司充分挖掘区域价值、地块价值与产业价值，广开合作渠道，结合中粮集团产业优势和大悦城品牌优势，实现“精准投资”。一方面，通过公开市场与非公开市场并重、轻资产与重资产并重、自主拿地与合作拿地并重的方式，获得优质土地；另一方面，充分盘活内外部资源，获取城市更新等存量土地，通过片区开发与产业整合能力，获取优质土储，争取投资回报最大化，为公司未来发展奠定基础。

## 4、领先的商业运营能力

公司旗下大悦城地产是中国领先的商业地产开发企业。大悦城产品精准定位 18-35 岁新兴中产阶级，具有较强的运营能力和品牌影响力，受到优质客户青睐。独创的“主题街区”商业模式，结合公司领先的大数据系统和长期运营经验，实现了精准招商、合理引导客群，捕捉运营需求，行业运营优势明显。公司在商业领域具有涵盖招商、运营、推广和研策全条线人才体系，并建立了成熟的人才培养体系，为未来发展注入力量。

## 5、快速高效的运营能力

公司紧跟地产行业发展趋势，大力推进大运营体系建设，提高项目运营效率，实现公司规模跨越式发展。大运营体系旨在促进各部门协同经营，实现精细化管理，促进运营效率提升。大运营体系的建立为资金的高速周转提供了有力保障，形成了快速高效的开发能力，助力公司实现快速的规模扩张。

## 6、良好的品牌美誉度和影响力

公司依托中粮集团良好的品牌形象，以及“大悦城”商业知名品牌，具有较强市场吸引力，在项目拓展方面也拥有独特优势。公司不断提升工程质量和商业运营能力，传递“健康、安全、智能、绿色”的住宅品牌理念，坚持“年轻、时尚、潮流、品位”的商业运营理念，持续提升产品力、服务力，塑造了良好的品牌美誉度和产品声誉。2020 年，针对疫情之下消费者居住理念的改变，公司发布了针对住宅和健康生活的“3H 健康居住体系”，让消费者住的更卫生、更舒适、更愉悦，品牌影响力及美誉度进一步提升。

### 三、主营业务分析

#### 1.概述

是否与报告期内公司从事的主要业务披露相同

√是□否

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

#### 2.主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	14,248,381,892.04	12,186,840,535.17	16.92%	
营业成本	9,945,854,870.74	6,712,870,560.33	48.16%	主要是结算产品结构变动。
税金及附加	703,729,998.06	1,363,463,698.66	-48.39%	主要因本期结算产品变动，土地增值税同比减少。
销售费用	430,594,050.59	311,210,967.06	38.36%	主要是本期销售结算收入增加，销售佣金结转至销售费用同比增加。
管理费用	644,669,580.47	591,018,154.62	9.08%	
财务费用	505,572,221.27	803,731,774.81	-37.10%	主要是本期融资规模减少、平均融资成本下降和资本化项目增加致使利息支出同比减少。
所得税费用	769,606,243.28	957,773,002.48	-19.65%	
研发投入	561,796.04	-	-	
经营活动产生的现金流量净额	-7,792,985,283.07	178,892,236.88	-4456.25%	主要是本期新获取项目土地支出、建造支出、税费支出及支付的拍地保证金

				净额同比增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-1,333,647,671.45	346,547,802.89	-484.84%	主要是本期收回合营、联营企业往来款同比减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	3,613,378,092.22	7,527,305,406.31	-52.00%	主要是本期新增融资同比减少。
现金及现金等价物净增加额	-5,526,028,152.87	8,076,089,909.39	-168.42%	

### 3. 公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

### 4. 营业收入构成

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	<b>14,248,381,892.04</b>	<b>100%</b>	<b>12,186,840,535.17</b>	<b>100%</b>	<b>16.92%</b>
<b>分行业</b>					
商品房销售及一级土地开发	10,886,909,965.08	76.41%	9,627,147,260.05	79.00%	13.09%
投资物业及相关服务	2,471,464,346.19	17.34%	2,028,057,373.22	16.64%	21.86%
酒店经营	432,676,646.51	3.04%	170,512,606.39	1.40%	153.75%
物业及其他管理	424,673,784.44	2.98%	315,826,247.68	2.59%	34.46%
其他业务	32,657,149.82	0.23%	45,297,047.83	0.37%	-27.90%
<b>分产品</b>					
商品房销售及一级土地开发	10,886,909,965.08	76.41%	9,627,147,260.05	79.00%	13.09%
投资物业及相关服务	2,471,464,346.19	17.34%	2,028,057,373.22	16.64%	21.86%
酒店经营	432,676,646.51	3.04%	170,512,606.39	1.40%	153.75%
物业及其他管理	424,673,784.44	2.98%	315,826,247.68	2.59%	34.46%
其他业务	32,657,149.82	0.23%	45,297,047.83	0.37%	-27.90%
<b>分地区</b>					

华南	4,402,386,405.20	30.90%	5,077,363,196.28	41.66%	-13.29%
北京	1,494,236,849.43	10.49%	2,365,179,234.17	19.41%	-36.82%
西南	1,203,649,972.21	8.45%	547,599,974.72	4.49%	119.80%
华中	131,010,233.37	0.92%	88,270,857.12	0.72%	48.42%
南京	1,474,095,431.11	10.35%	42,249,975.37	0.35%	3388.99%
上海	2,303,356,314.61	16.16%	329,389,335.41	2.70%	599.28%
东北	430,914,511.78	3.02%	930,082,008.37	7.63%	-53.67%
浙江	401,285,945.19	2.82%	896,689,571.15	7.36%	-55.25%
天津	750,845,522.16	5.27%	231,016,677.12	1.90%	225.02%
苏南	125,780,038.46	0.88%	959,070,491.13	7.87%	-86.89%
山东	1,078,890,187.41	7.57%	382,972,786.05	3.14%	181.71%
海南	388,948,020.56	2.73%	240,881,765.73	1.98%	61.47%
香港	62,982,460.55	0.44%	96,074,662.55	0.79%	-34.44%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
<b>分行业</b>						
商品房销售及一级土地开发	10,886,909,965.08	8,478,583,571.55	22.12%	13.09%	55.32%	减少 21.18 个百分点
投资物业及相关服务	2,471,464,346.19	859,073,311.89	65.24%	21.86%	11.35%	增加 3.28 个百分点
<b>分产品</b>						
商品房销售及一级土地开发	10,886,909,965.08	8,478,583,571.55	22.12%	13.09%	55.32%	减少 21.18 个百分点
投资物业及相关服务	2,471,464,346.19	859,073,311.89	65.24%	21.86%	11.35%	增加 3.28 个百分点
<b>分地区</b>						
华南	4,402,386,405.20	2,817,918,083.44	35.99%	-13.29%	17.11%	减少 16.62 个百分点
上海	2,303,356,314.61	2,035,369,380.83	11.63%	599.28%	1413.10%	减少 47.53 个

						百分点
北京	1,494,236,849.43	549,330,679.40	63.24%	-36.82%	-61.14%	增加 23.01 个百分点
南京	1,474,095,431.11	1,350,798,880.29	8.36%	3388.99%	5975.23%	减少 39.01 个百分点

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

适用 不适用

#### 四、非主营业务分析

适用 不适用

#### 五、资产及负债状况分析

##### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	26,459,673,396.16	12.37%	31,764,005,472.24	15.89%	减少 3.52 个百分点	主要是本期经营活动、投资活动净流出增加所致
应收账款	434,590,355.90	0.20%	319,110,554.87	0.16%	增加 0.04 个百分点	
存货	101,864,414,676.10	47.62%	87,457,160,567.93	43.76%	增加 3.86 个百分点	主要是本期新增开发项目及在建项目投入增加所致
投资性房地产	30,454,120,016.63	14.24%	29,295,195,994.91	14.66%	减少 0.42 个百分点	
长期股权投资	12,698,058,830.42	5.94%	11,471,373,614.83	5.74%	增加 0.2 个百分点	
固定资产	3,939,151,535.07	1.84%	4,047,770,155.24	2.03%	减少 0.19 个百分点	主要是本期资产正常折旧摊销所致
在建工程	5,335,711.20	0.00%	171,053.83	0.00%		

使用权资产	607,429,868.60	0.28%	240,892,743.03	0.12%	增加 0.16 个百分点	主要是本期执行新租赁准则增加所致
短期借款	7,904,403,130.94	3.69%	2,214,002,988.87	1.11%	增加 2.58 个百分点	主要是本期信用借款增加所致
合同负债	42,421,537,090.12	19.83%	37,986,659,305.32	19.01%	增加 0.82 个百分点	
长期借款	45,889,774,007.21	21.45%	46,942,677,606.81	23.49%	减少 2.04 个百分点	主要是本期长期信用借款偿还减少
租赁负债	555,321,001.30	0.26%	219,951,887.51	0.11%	增加 0.15 个百分点	主要是本期执行新租赁准则增加所致
长期应付款	1,900,000,000.00	0.89%	-	0.00%	增加 0.89 个百分点	主要是本期发行购房尾款 ABS19 亿元
应付债券	7,346,933,212.66	3.43%	5,845,627,710.99	2.92%	增加 0.51 个百分点	主要是本期发行中期票据 15 亿元

## 2、主要境外资产情况

适用 不适用

## 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
<b>金融资产</b>								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	31,120,000.00				6,880,000.00	10,000,000.00		28,000,000.00
2.衍生金融资产			2,417,881.49					2,417,881.49
3.其他债权投资	23,380,000.00					6,880,000.00		16,500,000.00
4.其他权益工具投资	36,237,644.01							36,237,644.01

金融资产小计	90,737,644.01		2,417,881.49		6,880,000.00	16,880,000.00		83,155,525.50
金融负债	939,601,396.42	9,045,915.45	-108,229,974.78				-272,953,400.00	567,463,937.09

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

#### 4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	650,810,275.58	主要是改造项目补偿安置监管资金、借款质押账户资金、贷款配套办理定期存款资金
应收账款	18,951,463.25	借款质押
存货	20,954,205,980.89	借款抵押
投资性房地产	15,639,652,875.78	借款抵押
固定资产	2,647,233,838.79	借款抵押
无形资产	1,428,174,651.32	借款抵押
合计	41,339,029,085.61	——

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
6,329,439,302.09	2,689,233,285.07	135.36%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
西安悦鼎房地产开发有限公司	房地产开发	股权收购	272,953,400.00	49%	自有资金	无	长期	房地产开发	已完成工商变更登记	-	-595,862.70	否	2021/4/29	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
合计	--	--	272,953,400.00	--	--	--	--	--	--	--	-595,862.70	--	--	--

注：收购前，公司持有西安悦鼎房地产开发有限公司 51% 股权，收购完成后，公司持有其 100% 股权。

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

## 4、金融资产投资

### (1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

### (2) 衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额（如有）	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
银行	无	否	汇率远期	12,920.20	2020/1/9	2021/9/24	12,920.20				12,920.20	0.26%	
银行	无	否	汇率远期	6,460.10	2020/1/14	2021/1/14	6,460.10		6,460.10				-450.23
银行	无	否	汇率远期	6,460.10	2020/1/17	2021/1/21	6,460.10		6,460.10				-456.30
银行	无	否	汇率远期	6,460.10	2020/1/17	2021/1/21	6,460.10		6,460.10				-420.25
银行	无	否	汇率远期	4,160.40	2020/1/14	2021/1/14	4,160.40		4,160.40				-275.23
银行	无	否	汇率远期	4,160.40	2020/1/14	2021/1/14	4,160.40		4,160.40				-277.94
银行	无	否	汇率远期	3,230.05	2021/4/20	2022/1/5		3,230.05			3,230.05	0.07%	
银行	无	否	汇率远期	3,230.05	2021/4/22	2021/7/2		3,230.05			3,230.05	0.07%	
银行	无	否	汇率远期	3,230.05	2021/4/23	2021/7/2		3,230.05			3,230.05	0.07%	
银行	无	否	汇率远期	3,230.05	2021/4/30	2021/7/14		3,230.05			3,230.05	0.07%	
银行	无	否	汇率远期	3,230.05	2021/5/7	2021/7/14		3,230.05			3,230.05	0.07%	
银行	无	否	汇率远期	1,938.03	2021/5/27	2022/1/5		1,938.03			1,938.03	0.04%	
银行	无	否	汇率远期	3,230.05	2021/6/7	2022/1/5		3,230.05			3,230.05	0.07%	
银行	无	否	汇率远期	3,230.05	2021/6/7	2022/1/5		3,230.05			3,230.05	0.07%	
银行	无	否	汇率远期	6,460.10	2021/6/7	2022/1/5		6,460.10			6,460.10	0.13%	
银行	无	否	汇率远期	6,460.10	2021/6/7	2022/1/5		6,460.10			6,460.10	0.13%	
银行	无	否	汇率远期	3,230.05	2021/6/11	2022/1/5		3,230.05			3,230.05	0.07%	
银行	无	否	汇率远期	3,230.05	2021/6/29	2022/1/5		3,230.05			3,230.05	0.07%	
银行	无	否	汇率远期	3,230.05	2021/6/30	2022/1/5		3,230.05			3,230.05	0.07%	
银行	无	否	利率互换	43,928.68	2019/9/3	2024/9/3	43,928.68				43,928.68	0.89%	
银	无	否	利率	6,653.90	2019/9/19	2024/8/30	6,653.90				6,653.90	0.13%	

行			互换										
银行	无	否	利率互换	38,760.60	2019/9/19	2024/8/30	38,760.60				38,760.60	0.78%	
银行	无	否	利率互换	9,367.15	2019/9/19	2024/8/30	9,367.15				9,367.15	0.19%	
银行	无	否	利率互换	51,680.80	2019/9/19	2024/8/30	51,680.80				51,680.80	1.04%	
银行	无	否	利率互换	64,601.00	2019/11/8	2022/11/8	64,601.00				64,601.00	1.31%	
银行	无	否	利率互换	90,441.40	2019/11/8	2022/11/8	90,441.40				90,441.40	1.83%	
银行	无	否	利率互换	129,202.00	2019/11/8	2024/11/8	129,202.00				129,202.00	2.61%	
银行	无	否	利率互换	25,840.40	2019/11/8	2024/11/8	25,840.40				25,840.40	0.52%	
银行	无	否	利率互换	64,601.00	2019/12/9	2022/11/8	64,601.00				64,601.00	1.31%	
银行	无	否	利率互换	64,601.00	2019/12/9	2024/11/8	64,601.00				64,601.00	1.31%	
银行	无	否	利率互换	19,380.30	2020/2/8	2022/11/8	19,380.30				19,380.30	0.39%	
银行	无	否	利率互换	19,380.30	2020/2/8	2024/11/8	19,380.30				19,380.30	0.39%	
银行	无	否	利率互换	9,690.15	2020/2/21	2024/10/24	9,690.15				9,690.15	0.20%	
银行	无	否	利率互换	32,300.50	2020/1/23	2022/12/13	32,300.50				32,300.50	0.65%	
银行	无	否	利率互换	32,300.50	2020/1/23	2022/12/13	32,300.50				32,300.50	0.65%	
银行	无	否	利率互换	32,300.50	2020/1/23	2022/12/13	32,300.50				32,300.50	0.65%	
银行	无	否	利率互换	16,150.25	2020/1/23	2022/12/13	16,150.25				16,150.25	0.33%	
银行	无	否	利率互换	16,150.25	2020/1/23	2022/12/13	16,150.25				16,150.25	0.33%	
银行	无	否	利率互换	25,840.40	2020/1/23	2022/12/13	25,840.40				25,840.40	0.52%	
银行	无	否	利率互换	19,380.30	2020/1/23	2022/12/13	19,380.30				19,380.30	0.39%	
银行	无	否	利率互换	19,380.30	2020/1/23	2022/12/13	19,380.30				19,380.30	0.39%	
银行	无	否	利率互换	16,150.25	2020/2/24	2022/12/13	16,150.25				16,150.25	0.33%	
<b>合计</b>				935,861.96	--	--	888,703.23	47,158.73	27,701.10	0	908,160.86	18.40%	-1,879.95
<b>衍生品投资资金来源</b>	自有资金												
<b>涉诉情况（如适用）</b>	不适用												
<b>衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）</b>	2021年3月27日												
<b>衍生品投资审批股东会公告披露日期</b>	不适用												

(如有)	
<b>报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明(包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)</b>	<p>为降低利率变动产生的风险,公司子公司针对约 13.128 亿美元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约(IRS),公司子公司按照浮动利率向合约对手方收取利息,以向债权人支付其应收取的浮动利息,同时按照固定利率向合约对手方支付利息。通过锁定远期利率,减少利率变动风险。</p> <p>为降低汇率变动产生的风险,公司子公司针对约 13,588 万美元的外币借款签署了远期合约(DF),公司子公司按照远期合约,在未来约定日期卖出人民币,买入美元或港币。通过锁定远期汇率,减少汇率变动风险。</p>
<b>已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况,对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定</b>	<p>IRS 在持有期间公允价值变动对本公司报告无损益影响。公允价值的计算采用折现现金流法,即未来现金流量根据远期利率(来自报告期末的可观察收益曲线)及反映多个对手方的信贷风险的比率折现的合约利率估计。</p> <p>DF 在持有期间公允价值变动对本公司报告无损益影响。公允价值的计算使用成本比较法,即考虑到即期汇率、外汇远期点数的变化,相同结构的远期在报告期末时点的市场参考价格(由各交易对手提供)和交易价格之间的交割差值。</p>
<b>报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明</b>	无
<b>独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见</b>	<p>经公司第十届董事会第七次会议审议,独立董事认为金融衍生品交易业务与公司业务紧密相关,符合公司的实际生产经营需求,具有必要性。通过开展衍生品套期保值业务,公司能更好地规避和防范所面临的外汇汇率、利率波动风险,增强公司财务稳健性。同时,公司已制定《大悦城控股集团股份有限公司金融衍生品交易管理制度》,明确了衍生品业务的操作流程、审批流程及风险管理,完善了内部控制制度,制定了衍生品交易业务的风险管理措施,业务流程符合相关规定。本次交易的内容、决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定,不存在损害公司和全体股东利益、特别是中小股东利益的情况。</p>

注 1: 上述利率互换及汇率远期投资金额为名义本金,原币种为港币或美元,表格中以 2021 年 6 月 30 日人民币外汇中间价折算为人民币;

注 2: 此处公司报告期末净资产指公司合并资产负债表列报的所有者权益。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

公司报告期末未出售重大股权。

## 八、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆泽悦实业有限公司	子公司	房地产开发与销售	900,000,000.00	5,963,987,825.06	1,018,916,507.35	714,822,544.06	195,322,432.87	146,505,256.76
西单大悦城有限公司	子公司	物业投资	1,025,000,000.00	4,080,735,381.89	2,088,033,114.26	393,116,941.53	205,915,702.81	154,510,878.20
北京弘泰基业房地产有限公司	子公司	物业投资	1,055,000,000.00	2,648,572,618.30	1,728,783,429.93	358,594,723.37	192,978,540.64	142,669,980.34
中粮地产发展（深圳）有限公司	子公司	房地产开发与销售	30,000,000.00	13,849,677,022.35	18,815,665.47	2,763,099,675.20	85,322,048.91	64,308,075.52
北京鹏悦置业有限公司	参股公司	房地产开发与销售	200,000,000.00	3,631,384,689.77	-1,878,486,196.87	20,183.49	-991,818,325.82	-991,998,311.66
常州京瑞房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发与销售	1,000,000,000.00	4,433,408,159.64	1,157,235,062.98	3,150,754,310.33	335,755,513.04	249,170,265.39

## 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划	设立	符合公司未来发展战略，对公司未来经营及业绩产生积极影响
南昌嘉悦房地产开发有限公司	新设	
大悦城控股集团（山东）有限公司	新设	
嘉兴秀禾房地产开发有限公司	新设	
昆明鸿悦房地产开发有限公司	新设	
成都悦东置地有限公司	新设	
嘉兴兴悦商务咨询有限公司	新设	
重庆悦鼎房地产开发有限公司	新设	
嘉兴悦霖商业管理有限公司	新设	
嘉兴悦葭商业管理有限公司	新设	
嘉兴悦燊商业管理有限公司	新设	
义乌印悦置业有限公司	新设	
南京悦锦成房地产实业有限公司	新设	
南昌合悦企业管理有限公司	新设	
佛山市鹏悦置业有限公司	非同一控制下企业合并	
武汉裕灿房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
成都保泽达锦房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	
厦门市悦鹏置业有限公司	非同一控制下企业合并	

注：公司本期因非同一控制下企业合并增加子公司 4 户，因其他原因合并范围新增 14 户，详见本附注“七、合并范围的变化”。

## 九、公司控制的结构化主体情况

工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划，于 2021 年 1 月 29 日正式成立。其中，优先级资产支持证券发行规模 19 亿元，次级资产支持证券发行规模 1 亿元，公司购买全部次级资产，预计 2023 年 1 月 29 日到期。

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

## 十、公司面临的风险和应对措施

公司在未来发展战略及决策过程中可能面临疫情、宏观环境、信贷环境、政策和市场等方面的风险。

### 1、疫情风险

当前全球疫情仍在持续演变，虽然我国疫情已经总体得到控制，但输入性疫情仍具备较大的不确定性，影响着部分城市的生产生活，进而对房地产市场产生影响。

### 2、宏观环境风险

国际来看，外部环境更趋复杂严峻，疫情反复和疫苗普及错位导致全球供应链修复缓慢，当前全球经济复苏微弱。国内来看，随着常态化疫情防控措施的持续优化，国内经济运行已基本恢复正常，但国内经济恢复仍然不稳固、不均衡。

### 3、信贷环境风险

上半年，在“三线四档”和房地产贷款集中度政策影响下，房地产业信贷环境总体趋紧。部分热点城市上调贷款利率，放贷进度缓慢，房地产企业融资环境也趋于收紧，影响供需双方。预计今年下半年房地产信贷环境仍将趋紧。

### 4、政策风险

2021 年以来，中央多次重申要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，重点城市实施“两集中”供地模式，多个热点城市持续出台政策调控楼市。预计下半年房地产调控政策将保持一惯性，部分热点城市政策仍有加码风险。

## 5、市场风险

随着房地产市场的不断发展以及居民生活水平的提高，消费者的需求正在逐渐发生变化，产品创新、营销管理的压力进一步加大。商业地产面临着同质化竞争风险，对于运营能力、资源整合能力等方面也提出了更高的要求。

**应对措施：**面对行业不确定性增加、资金面承压、利润率下行等风险，公司将加强对行业周期及中长期趋势的研判，积极应对市场变化、把握机遇，通过提升开发能力和成本管控水平进一步提高盈利能力。从财务维度促进商业精细化管理，重型持有和轻资产输出同时发力，巩固商业引领地位。

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	70.08%	2021 年 3 月 31 日	2021 年 4 月 1 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2020 年年度股东大会	年度股东大会	76.32%	2021 年 6 月 17 日	2021 年 6 月 18 日	

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周政	董事长	辞职	2021 年 3 月 15 日	工作变动
姜勇	董事	辞职	2021 年 3 月 15 日	工作变动
李晋扬	董事、副总经理	辞职	2021 年 4 月 16 日	工作变动
周鹏	总经理助理	辞职	2021 年 3 月 24 日	工作变动
由伟	董事长	被选举	2021 年 4 月 2 日	
刘云	董事	被选举	2021 年 3 月 31 日	

注：2021 年 7 月 23 日，张建国先生辞去总会计师（财务负责人）职务。8 月 16 日公司召开 2021 年第二次临时股东大会以及第十届监事会第九次会议，姚长林先生当选公司董事，董保芸女士当选监事会副主席；同日，原监事会副主席吴立鹏先生的辞职生效。8 月 19 日，公司召开第十届董事会第十四次会议，聘请吴立鹏先生为总会计师（财务负责人）。

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

√是□否

经统计，公司仅三亚亚龙湾开发股份有限公司下属污水处理厂（代三亚市吉阳区亚龙湾国家旅游度假区建设，受三亚市水务局委托特许经营）为重点排污单位，其管理情况如下：

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
三亚亚龙湾开发股份有限公司污水处理厂	总磷	连续排放	1	污水处理厂总排口	0.5mg/l	国家一级A标准	0.017吨/半年	0.246吨/年	无
三亚亚龙湾开发股份有限公司污水处理厂	总氮	连续排放	1	污水处理厂总排口	15mg/l	国家一级A标准	0.55吨/半年	7.38吨/年	无
三亚亚龙湾开发股份有限公司污水处理厂	氨氮	连续排放	1	污水处理厂总排口	5mg/l	国家一级A标准	0.13吨/半年	2.46吨/年	无
三亚亚龙湾开发股份有限公司污水处理厂	化学需氧量	连续排放	1	污水处理厂总排口	50mg/l	国家一级A标准	1.21吨/半年	24.6吨/年	无

#### 防治污染设施的建设和运行情况：

亚龙湾一期污水处理厂于 2004 年 9 月建成投入使用，位于亚龙湾国家旅游度假区龙海西路，占地面积 11 亩，项目总投资 3500 万元，设计处理量 1.5 万吨/日，采用 BC/O 特殊生物膜处理工艺。目前，亚龙湾一期污水处理厂正在停运技改，预计 2021 年 12 月底完成技改。

亚龙湾二期污水处理厂紧邻一期污水处理厂，占地面积 12 亩，项目总投资 4600 万元，设计处理量 1 万吨/日，采用 PTA2O 处理工艺。项目分两期建设，第一期（0.5 万吨/日）始建于 2018 年 3 月，于 2019 年 1 月投入运行；第二期（0.5 万吨/日）始建于 2020 年 11 月，于

2021 年 4 月投入试运行。目前，亚龙湾二期污水处理厂运行正常。

### 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况：

三亚亚龙湾开发股份有限公司下属污水处理厂相关环保行政许可手续齐全，一期污水处理厂已取得海南省国土环境资源厅关于亚龙湾西污水处理厂环境影响报告表的批复（琼土环资表字〔2004〕46 号）、环保验收批复（琼环验〔2006〕18 号）；二期污水处理厂已取得三亚市生态环境保护局关于批复亚龙湾二期污水处理厂项目环境影响报告表的函（三环生〔2016〕5 号）以及亚龙湾二期污水处理厂项目（第 1 期）竣工环境保护监测表等环境保护行政许可。

### 突发环境事件应急预案：

公司制定了《大悦城控股安全环保应急管理制度》《大悦城控股突发事件总体应急预案》，下属各区域公司均与总部制度进行对标，对下属项目进行严格管理。其中，重点排污单位亚龙湾污水处理厂编制有突发环境事件应急预案（内部应急预案编号 YLBWSC201401）。

### 环境自行监测方案：

亚龙湾污水处理厂制定了《2021 年度亚龙湾污水处理厂自行监测方案》，污水处理厂依据方案对 pH 值、动植物油、粪大肠菌群数、六价铬、色度、石油类、烷基汞、五日生化需氧量、悬浮物、阴离子表面活性剂、总铬、总汞、总铅、总砷等废水污染物委托社会化监测机构每月开展 1 次监测；对氨氮、化学需氧量、总氮、总磷等采取在线监测方式，每 2 小时监测 1 次；对废气无组织排放每年开展 1 次监测，监测内容包括氨、臭气浓度、硫化氢的厂界浓度等；对厂界噪音每季度开展 1 次监测。所有污染物监测结果均于完成监测后次日进行公布。

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况：无

### 他应当公开的环境信息：

亚龙湾污水处理厂在海南省污染源监测数据管理系统（<http://218.77.183.189:8989/PollutionMonitor/publish.action>）上实时公示在线监测结果，公示的检测指标有化学需氧量、氨氮、总氮、总磷、PH 值。

### 其他环保相关信息：

在商业地产节能低碳领域，公司一直走在前列，秉持“绿色大悦城”核心理念，在国内率先提出“能效目标全过程管理”模式，综合考虑项目初投资、整体开发进度、实际运行能耗及能源使用效率的创新绿色地产开发模式，通过提高我司持有型项目的能效表现，大幅度降低运营能耗，实现直接经济收益、碳排放量降低以及品牌影响力的提升。

自 2021 年 3 月 1 日起，公司参编的《公共机构建筑机电系统调适技术导则》已经正式实

施，该标准解决了公共建筑机电系统调适缺乏相关标准指导的问题，有效助力机电系统全过程调适工作的推广和应用，对于保障建筑机电系统效果、能效提升和低碳运行具有重要意义。

自 2020 年起，公司与智能楼宇领域专业公司进行合作，成立“公司能效提升数字化管理研究”研发课题组，目前已经完成公司购物中心能源管理系统技术标准以及总部能源管理系统和平台的搭建，并开始着力对多个开业项目进行系统上线和实际数据的节能分析。通过未来不断提升的数字化管理手段和水平，这些项目能够更好的完成节能降耗，为公司低碳事业贡献力量。

公司十分注重绿色低碳方向的科技研发工作，2021 年公司将继续加大在节能低碳方面的科研投入，目前已经同清华大学建筑学院成立“健康环境与高效系统营造技术联合研究中心”。未来几年，公司将与清华大学建筑学院一起在健康建筑和可持续建筑领域持续创新研究，推进碳中和技术在地产行业的研究和实践，重点聚焦健康环境和高效系统，共同探索建筑产品能效、环境品质提升的技术路径。

## 二、社会责任情况

### 1、积极践行央企社会责任

公司积极践行央企社会责任。关爱并支持残障少年儿童快乐成长，公司携手羽翼残障儿童艺术康复服务中心，在北京中粮广场举办“悦公益·星悦行动”公益合作签约仪式暨“百年·颂”全国残障青少年儿童艺术双年展启动仪式，公司与金羽翼签订了“悦公益·星悦行动”合作协议并捐赠现金用于购买绘画用具。

公司积极支持慈善事业发展、扶贫济困，公司子公司上海新兰房地产开发有限公司通过 2021 静安区“慈善联合捐”活动向上海市慈善基金会捐赠人民币 50,000 元，款项主要用于为解决城区老百姓“急、难、愁”提供帮扶，让更多社区困难居民受益；重庆泽悦实业有限公司通过“渝北区 99 公益日”活动向重庆市慈善总会捐赠人民币 80,000 元，用于为帮扶解决渝北区内残疾困难人群、退伍军人困难家庭、两癌贫困妇女家庭（含癌前病变）及留守困难儿童、公安战线、教育战线等其他困难人员救助。

### 2、履行助力乡村振兴社会责任

#### （1）助力乡村振兴规划

公司认真落实党中央、国务院关于巩固拓展脱贫攻坚成果、全面推进乡村振兴的决策部

署，严格落实“四个不摘”要求，切实履行企业社会责任。通过“主攻+助攻”的定期沟通机制，充分发挥公司商业优势，协调客户资源，统筹推进甘孜县农牧产业和旅游开发，形成整体工作合力，着力打造可持续、可发展的帮扶项目，持续推进脱贫地区发展和群众生活改善，全力支持定点帮扶的四川省甘孜县在巩固拓展脱贫攻坚成果基础上，全面推进乡村振兴。

## （2）半年度助力乡村振兴概要

2021 年上半年，公司严格落实“四个不摘”要求，结合实际研究制定了 2021 年度助力乡村振兴帮扶资金使用计划，援助资金 650 万元已拨付至甘孜县财政局（对口援助办公室）账户。

## （3）后续助力乡村振兴计划

公司将继续坚定政治担当，以产业帮扶、教育帮扶、医疗帮扶、智力帮扶、消费帮扶为重点，巩固拓展脱贫攻坚成果，为促进甘孜县民生持续改善、社会和谐稳定、经济加快发展、全面推进乡村振兴做出新贡献。

## 第六节 重要事项

### 一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	太平人寿保险有限公司	股份限售承诺	太平人寿保险有限公司承诺：对于本单位获购的大悦城控股集团股份有限公司本次非公开发行的 A 股股票，自上市之日起十二个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。法律法规对限售期另有规定的，从其规定。	2020-01-06	2021-01-06	已履行完毕。尚未办理解除限售。
	工银瑞信投资管理有限公司	股份限售承诺	工银瑞信投资管理有限公司承诺：对于本单位获购的大悦城控股集团股份有限公司本次非公开发行的 A 股股票，自上市之日起十二个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。法律法规对限售期另有规定的，从其规定。	2020-01-06	2021-01-06	已履行完毕。已经办理解除限售。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

## 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

## 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

## 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

## 七、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 九、处罚及整改情况

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

单位：万元

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例	获批的交易额度	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	承租	公司及子公司承租关联方物业作为办公场所或商铺。	按市场价格或比照市场价格。	1,471.28	1,471.28	-	3,795	否	货币	1,471.28	2021/3/27	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
		出租	公司及子公司向关联方出租部分物业。		9,461.82	9,461.82	2.99%	15,753	否	货币	9,461.82		
		接受关联人提供劳务	公司及子公司接受关联方提供的物业管理、餐饮、员工保险、酒店管理、酒店住宿、IT 等服务。		1,220.90	1,220.90	-	3,508	否	货币	1,220.90		
		向关联人提供劳务	公司及子公司向关联方提供物业管理等服务。		605.72	605.72	1.32%	1,165	否	货币	605.72		
		向关联人购买商品	公司子公司向关联方购买商品		23.66	23.66	-	700	否	货币	23.66		
合计				--	--	12,783.38	--	24,922	--	--	--	--	
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2021 年 6 月 17 日，公司 2020 年年度股东大会审议通过《关于公司 2021 年度日常关联交易预计额度的提案》，同意公司在 2021 年与控股股东中粮集团有限公司及其子公司发生关联交易，主要为承租关联方部分物业作为办公区域、为关联方提供物业管理服务以及接受关联方提供的物业管理服									

	务等服务，预计总金额为 24,922 万元。报告期内，各项日常关联交易均未超过获批额度。
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）（如有）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
深圳市明诚金融服务有限公司	同受中粮集团控制	股权收购	大悦城控股集团股份有限公司现金收购深圳市明诚金融服务有限公司持有的西安悦鼎房地产开发有限公司 49% 股权	以经国有资产评估备案的评估值为基础	20,315.03	27,295.34	27,295.34	现金	-	2021/4/29	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				评估增值主要是存货评估增值，原因为企业存货销售良好，评估基准日时点较账面成本有所增值。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				收购前，公司持有西安悦鼎房地产开发有限公司 51% 股权。本次收购完成后，西安悦鼎房地产开发有限公司为公司全资子公司，有利于降低运营成本，进一步提升公司主营业务实力，能够加强公司对项目公司的管理，提高项目公司对市场变化的灵活度。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

## 3、共同对外投资的关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

#### 4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

#### 5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	发生额（万元）	期末余额（万元）
中粮财务有限责任公司	同受中粮集团控制	600,000.00	1.725%	299,500.00	-4,229.20	295,270.84

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万元）	贷款利率范围	期初余额（万元）	发生额（万元）	期末余额（万元）
中粮财务有限责任公司	同受中粮集团控制	600,000.00	3.4%-4.2%	123,941.84	68,458.00	192,399.84

#### 6、其他重大关联交易

1、根据 2020 年年度股东大会审议通过的《关于公司 2021 年向关联方中国太平保险集团有限责任公司及其子公司申请授信额度的关联交易的提案》，公司及子公司向中国太平保险集团有限责任公司及其子公司申请不超过 75 亿元的授信额度，用于项目开发运营或公司日常经营发展，授信额度期限一年，额度项下每笔借款利率不高于同期金融机构借款利率。报告期内，中国太平保险集团有限责任公司及其子公司对本公司或控股子公司提供借款本金金额及公司利息支出合计 47.57 亿元。

2、公司 2018 年年度股东大会审议通过了《关于提请审议受托经营管理关联交易的提案》，同意公司继续受托经营管理中粮集团下属子公司苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司全部经营管理业务，期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。

报告期内，公司收到苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司受托管理费共 50 万元（含税）。

3、公司第十届董事会第二次会议审议通过《关于控股子公司收购台湾饭店有限公司 8.36% 股权的关联交易议案》，同意控股子公司 COFCO (BVI) No.97 Limited 与中粮集团签订股权转让协议，COFCO (BVI) No.97 Limited 收购中粮集团有限公司持有的台湾饭店有限公司（即

北京华尔道夫酒店项目) 8.36% 股权。报告期内, 台湾饭店有限公司完成工商变更, 公司持有台湾饭店有限公司 100% 股权。

### 重大关联交易临时报告披露网站相关查询

序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
1	关于公司及下属子公司 2021 年度在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易公告	2021 年 3 月 27 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2	关于公司向关联方申请借款的关联交易公告	2021 年 3 月 27 日	
3	关于公司 2021 年向关联方中国太平保险集团有限责任公司及其子公司申请授信额度的关联交易公告	2021 年 3 月 27 日	
4	关于公司 2021 年度日常关联交易预计额度的公告	2021 年 3 月 27 日	
5	关于收购西安悦鼎房地产开发有限公司 49% 股权的关联交易公告	2021 年 4 月 29 日	

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

公司作为受托方, 与苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团(深圳)有限公司签订了委托经营管理合同, 具体情况请见上文“其他重大关联交易”。

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的托管项目。

#### (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

## 2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
南京雍祥房地产开发有限公司	2018.7.28	24,500	2018.7.27	24,500	连带责任保证	无	有	4 年	是	否
佛山市淦盈置业有限公司	2018.12.19	30,000	2018.12.18	30,000	连带责任保证	无	有	5 年	否	否
佛山市新纪元置业有限公司	2019.5.21	60,000	2019.5.20	60,000	连带责任担保	无	有	18 年	否	否
重庆悦凯房地产开发有限公司	2019.6.04	21,000	2019.6.03	21,000	连带责任担保	无	有	6 年	否	否
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2019.6.29	60,000	2019.6.28	60,000	连带责任担保、股权质押	股权质押	有	5 年	否	否
北京悦恒置业有限公司	2020.4.14	107,100	2020.4.13	107,100	连带责任保证	无	有	4 年	否	否
武汉裕顺房地产开发有限公司	2020.5.20	10,000	2020.5.18	10,000	连带责任保证	无	有	6 年	是	否
北京恒合悦兴置业有限公司	2020.6.9	171,500	2020.6.8	171,500	连带责任保证	无	有	6 年	否	否
江门侨新置业有限公司	2020.7.1	30,000	2020.7.1	30,000	连带责任保证	无	有	4 年	否	否
北京悦恒置业有限公司	2020.7.10	40,800	2020.7.9	40,800	连带责任保证	无	有	2 年	否	否
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2020.7.30	30,000	2020.7.29	30,000	连带责任保证	无	有	6 年	否	否
固安裕坤房地产开发有限公司	2020.11.4	39,200	2020.11.2	39,200	连带责任保证	无	有	6 年	否	否
苏州金悦璨房地产开发有限公司	2021.6.30	19,900	2021.6.29	19,900	连带责任保证	无	有	8 年	否	否

报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)	1,126,450	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)	19,900
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)	1,750,550	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)	609,500

## 公司对子公司的担保情况

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中粮祥云置业南京有限公司	2018.6.29	60,000	2018.6.27	60,000	连带责任保证	无	有	7年	否	否
成都鹏鼎置业有限责任公司	2018.7.3	60,000	2018.6.29	60,000	连带责任保证	无	有	3年	是	否
成都中金澍茂置业有限公司	2018.9.27	100,000	2018.9.26	100,000	连带责任保证	无	有	4年	否	否
中粮地产 (北京) 有限公司	2018.10.17	150,000	2018.10.16	150,000	连带责任保证	无	无	4年	否	否
南京三金祥云置业有限公司	2018.11.01	21,000	2018.10.31	21,000	连带责任保证	无	有	4年	是	否
中粮地产发展 (深圳) 有限公司	2018.11.03	130,000	2018.10.31	130,000	连带责任保证	无	无	7年	否	否
成都中金澍茂置业有限公司	2018.11.13	60,000	2018.11.12	60,000	连带责任保证	无	有	7年	否	否
中粮地产 (北京) 有限公司	2018.11.14	130,000	2018.11.13	130,000	连带责任保证	无	无	4年	否	否
成都鹏鼎置业有限责任公司	2019.5.7	20,000	2019.5.6	20,000	连带责任保证	无	有	5年	否	否
中粮地产发展 (深圳) 有限公司	2019.5.24	229,500	2019.5.23	229,500	连带责任保证	无	无	5年	否	否
天津市北源置业有限公司	2019.6.27	150,000	2019.6.26	150,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
中粮地产发展 (深圳) 有限公司	2019.6.28	160,000	2019.6.27	160,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
中粮地产 (北京) 有限公司	2019.8.21	60,000	2019.8.20	60,000	连带责任保证、股权质押	股权质押	无	5年	否	否
重庆金悦汇房地产开发有限公司	2019.11.1	25,000	2019.11.1	25,000	连带责任保证	无	有	5年	否	否

责任公司										
重庆泽悦实业有限公司	2019.11.23	240,000	2019.11.22	240,000	连带责任保证	无	无	4年	否	否
青岛智悦置地有限公司	2019.12.5	105,000	2019.12.3	105,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
成都中金澍茂置业有限公司	2019.12.20	20,000	2019.12.20	20,000	连带责任保证	无	有	4年	否	否
陕西鼎安置业有限公司	2019.12.31	160,000	2019.12.25	160,000	连带责任保证	无	有	3年	是	否
重庆泽悦实业有限公司	2019.12.31	15,000	2019.12.31	15,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2020.1.8	100,000	2020.1.8	100,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
沈阳和坤房地产开发有限公司	2020.1.22	80,000	2020.1.21	80,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2020.2.11	150,000	2020.2.10	150,000	连带责任保证	无	无	5年	是	否
北京正德兴合房地产开发有限公司	2020.2.11	65,000	2020.2.4	65,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
中粮（深圳）智汇置业有限公司	2020.3.13	80,000	2020.3.11	80,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否
中粮（深圳）智汇置业有限公司	2020.3.13	93,000	2020.3.11	93,000	连带责任保证	无	无	8年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2020.3.26	60,000	2020.3.24	60,000	连带责任保证	无	无	7年	否	否
眉山加悦置业有限公司	2020.4.29	24,000	2020.4.27	24,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否
株洲金城日月湖置业有限公司	2020.5.16	50,000	2020.5.14	50,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
沈阳和广房地产开发有限公司	2020.5.29	98,000	2020.5.27	98,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否

眉山加悦置业有限公司	2020.6.5	34,000	2020.6.2	34,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否
哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	2020.7.8	30,600	2020.7.7	30,600	连带责任保证、股权质押	股权质押	有	6年	否	否
天津鹏程置业有限公司	2020.9.8	19,000	2020.9.7	19,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否
重庆鹏域房地产开发有限公司	2020.9.10	133,111	2020.9.9	133,111	连带责任保证	无	有	6年	否	否
重庆悦璟企业管理有限公司	2020.9.22	62,440	2020.9.21	62,440	连带责任保证	无	无	4年	否	否
眉山加悦置业有限公司	2020.10.13	13,468	2020.10.13	13,468	连带责任保证	无	有	6年	否	否
惠州市悦鹏房地产有限公司	2020.10.20	100,000	2020.10.20	100,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
武汉裕中丰房地产开发有限公司	2020.10.29	30,000	2020.10.29	30,000	连带责任保证	无	有	5年	否	否
陕西鼎安置业有限公司	2020.12.8	270,000	2020.12.8	270,000	连带责任保证	无	有	11年	否	否
北京燕都水韵房地产开发有限公司	2021.1.26	4,000	2021.1.26	4,000	连带责任保证	无	无	18年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2021.2.6	40,000	2021.2.5	40,000	连带责任保证	无	无	8年	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2021.4.3	120,000	2021.3.31	120,000	连带责任保证	无	无	14年	否	否
沈阳市和诚房地产开发有限公司	2021.5.22	66,000	2021.5.20	66,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否
太仓悦祥房地产开发有限公司	2021.6.18	24,800	2021.6.17	24,800	连带责任保证	无	无	8年	否	否
重庆鹏域房地产开发有限公司	2021.6.22	78,138	2021.6.21	78,138	连带责任保证	无	有	6年	否	否
长沙中粮地产	2021.6.29	17,079	2021.6.28	17,079	连带责任保证	无	无	1	否	否

投资有限公司								年		
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		3,000,000.00			报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					350,017
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		6,618,119.00			报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					3,347,136.00
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中粮地产 (深圳) 实业有限公司	2016.9.28	150,000	2016.9.26	150,000	连带责任保证	无	有	7 年	否	否
深圳市创芯置业有限公司	2017.03.10	37,000	2017.03.10	37,000	连带责任保证	无	无	7 年	否	否
深圳市创芯置业有限公司	2017.8.22	83,000	2017.8.21	83,000	连带责任保证	无	无	7 年	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2017.12.9	140,000	2017.12.8	140,000	连带责任保证	无	有	8 年	否	否
西单大悦城有限公司	2017.3.29	53,313	2017.3.29	53,313	连带责任保证	无	无	8 年	是	否
BaptonCompany Limited (注)	2019.10.25	USD 40,000	2019.4.9	260,996	连带责任保证	无	无	3 年	否	否
BaptonCompany Limited (注)	2019.10.25	USD 40,000	2019.10.25	260,996	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
北京中粮广场发展有限公司	2019.12.18	3,000	2019.12.17	3,000	股权质押、应收账款质押	股权质押、应收账款质押	无	3 年	否	否
熙安有限公司	2019.12.18	277,000	2019.12.17	277,000	股权质押、应收账款质押	股权质押、应收账款质押	无	3 年	否	否
重庆悦致渝房地产开发有限公司	2020.6.17	75,000	2020.6.16	75,000	股权质押	股权质押	无	5 年	否	否
江门鹏悦置业有限公司	2020.7.7	25,000	2020.7.2	25,000	连带责任保证	无	无	6 年	否	否
成都天府辰悦	2020.10.16	95,000	2020.10.15	95,000	连带责任保证	无	有	5 年	否	否

置业有限公司										
成都天府辰悦置业有限公司	2020.10.16	89,500	2020.10.15	89,500	连带责任保证	无	无	6年	否	否
西单大悦城有限公司	2021.6.16	5,000	2021.6.16	5,000	股权质押	股权质押	无	7年	否	否
佑城有限公司	2021.6.16	USD 15,000	2021.6.16	96,900	连带责任保证、股权质押	股权质押	无	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			101,900	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						101,900
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			1,651,705	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						1,598,392
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			4,228,350	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						471,817
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			10,020,374	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						5,555,028
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										288.84%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)										0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)										4,733,296
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)										917,553.65
上述三项担保金额合计 (D+E+F)										4,733,296
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无						
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无						

注: 表格中以 2021 年 6 月 30 日人民币外汇中间价折算为人民币汇总合计担保金额

### 3、委托理财

适用 不适用

#### 4、日常经营重大合同

适用 不适用

#### 5、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

### 十三、其他重大事项的说明

1、2021 年 1 月 29 日，“工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划”募集专用账户已实际收到认购资金 20 亿元，专项计划正式成立。其中，优先级资产支持证券发行规模 19.0 亿元，预计年收益率 4.13%，预计 2023 年 1 月 29 日到期；次级资产支持证券发行规模 1.0 亿元，全部由公司认购，预计 2023 年 1 月 29 日到期。

2、2021 年 7 月 14 日，大悦城控股发行 CMBS 即中信建设-沈阳大悦城资产支持专项计划，发行规模为 18.01 亿元，期限 15 年（3+3+3+3+3），优先级利率为 3.80%。

### 十四、公司子公司重大事项

公司报告期不存在需要说明的子公司重大事项。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	2,472,590,381	57.69%	0	0	0	-77,025,469	-77,025,469	2,395,564,912	55.89%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	360,451,639	8.41%	0	0	0	-77,025,469	-77,025,469	283,426,170	6.61%
其中：境内法人持股	360,443,001	8.41%	0	0	0	-77,025,469	-77,025,469	283,417,532	6.61%
境内自然人持股	8,638	0.00%	0	0	0	0	0	8,638	0.00%
4、外资持股	2,112,138,742	49.28%	0	0	0	0	0	2,112,138,742	49.28%
其中：境外法人持股	2,112,138,742	49.28%	0	0	0	0	0	2,112,138,742	49.28%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,813,722,958	42.31%	0	0	0	+77,025,469	+77,025,469	1,890,748,427	44.11%
1、人民币普通股	1,813,722,958	42.31%	0	0	0	+77,025,469	+77,025,469	1,890,748,427	44.11%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	4,286,313,339	100.00%	0	0	0	0	0	4,286,313,339	100.00%

## 股份变动的的原因

公司以非公开发行方式向特定投资者发行股份募集配套资金，发行股份数量为 360,443,001 股，其中向工银瑞信投资管理有限公司发行股份数量为 77,025,469 股，该部分限售股已于 2021 年 1 月 6 日解除限售。

## 股份变动的批准情况

适用 不适用

## 股份变动的过户情况

适用 不适用

## 股份回购的实施进展情况

适用 不适用

## 采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

## 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
曹荣根	8,638	0	0	8,638	高管锁定股	不适用
太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品-022L-CT001 深	283,417,532	0	0	283,417,532	首发后限售股（非公开发行的 A 股股票，自上市之日起十二个月内不得转让。）	不适用
工银瑞信投资—工商银行—中国工商银行股份有限公司	77,025,469	77,025,469	0	0	首发后限售股（非公开发行的 A 股股票，自上市之日起十二个月内不得转让。）	2021-1-6

明毅有限公司	2,112,138,742	0	0	2,112,138,742	首发后限售股（重大资产重组时明毅有限公司做出限售承诺。）	2022-8-25
合计	2,472,590,381	77,025,469	0	2,395,564,912	--	--

## 二、证券发行与上市情况

适用 不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	123,432			报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
明毅有限公司	境外法人	49.28	2,112,138,742	未变	2,112,138,742	0	-	-
中粮集团有限公司	国有法人	20.00	857,354,140	未变	0	857,354,140	-	-
太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品-022L-CT001 深	基金、理财产品等	6.61	283,417,532	未变	283,417,532	0	-	-
工银瑞信投资—工商银行—中国工商银行股份有限公司	基金、理财产品等	1.80	77,025,469	未变	0	77,025,469	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.54	65,864,600	未变	0	65,864,600	-	-

香港中央结算有限公司	境外法人	0.65	27,689,938	6,960,171	0	27,689,938	-	-
张忱业	境内自然人	0.29	12,448,537	250,000	0	12,448,537	-	-
中信证券股份有限公司—社保基金 1106 组合	基金、理财产品等	0.25	10,677,700	无报告期初数	0	10,677,700	-	-
高有金	境内自然人	0.15	6,378,700	无报告期初数	0	6,378,700	-	-
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.14	5,891,992	-169,200	0	5,891,992	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，明毅有限公司是中粮集团有限公司的全资子公司，两者存在关联关系，属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中粮集团有限公司	857,354,140	人民币普通股	857,354,140					
工银瑞信投资—工商银行—中国工商银行股份有限公司	77,025,469	人民币普通股	77,025,469					
中央汇金资产管理有限责任公司	65,864,600	人民币普通股	65,864,600					
香港中央结算有限公司	27,689,938	人民币普通股	27,689,938					

张忱业	12,448,537	人民币普通股	12,448,537
中信证券股份有限公司 — 社保基金 1106 组合	10,677,700	人民币普通股	10,677,700
高有金	6,378,700	人民币普通股	6,378,700
中国农业银行股份有限 公司—中证 500 交易型开 放式指数证券投资基金	5,891,992	人民币普通股	5,891,992
北京鼎新隆文化发展有 限公司	4,230,887	人民币普通股	4,230,887
陈庆振	4,055,130	人民币普通股	4,055,130
前 10 名无限售条件普通 股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股 东和前 10 名普通股股东 之间关联关系或一致行 动的说明	明毅有限公司是中粮集团有限公司的全资子公司，两者存在关联关系，属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与 融资融券业务股东情况 说明（如有）	公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 12,198,537 股，普通账户持股 250,000 股，实际合计持有 12,448,537 股。 公司股东高有金通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,378,700 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 6,378,700 股。		

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

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

#### 五、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东、实际控制人未发生变更。

## 第八节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

#### 1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息 方式	交易场 所
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	19 中粮 01	155123	2019-01-09	2019-01-09	2025-01-09	166,000	3.94%	采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一期支付。	上海证 券交易 所
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	19 中粮 02	155124	2019-01-09	2019-01-09	2026-01-09	70,000	4.10%		上海证 券交易 所
中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 中粮 01	149072	2020-03-27	2020-03-27	2023-03-27	90,000	3.14%		深圳证 券交易 所
中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	20 中粮 02	149073	2020-03-27	2020-03-27	2025-03-27	60,000	3.60%		深圳证 券交易 所
大悦城控股集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 大悦 01	149189	2020-08-04	2020-08-04	2025-08-04	200,000	3.78%		深圳证 券交易 所
投资者适当性安排(如有)	面向合格投资者(专业投资者)发行								
适用的交易机制	在交易所挂牌转让或上市交易								

是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	无
------------------------	---

## 逾期未偿还债券

适用 不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

报告期内未触发或执行发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款。

## 3、报告期内信用评级结果调整情况

报告期内信用评级结果未调整，主体信用及债券评级均为 AAA。

## 4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

### （一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

报告期内公司债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生重大变化。

### （二）关于增信机制

报告期内公司债券均未设置保证担保、抵押或质押担保，无其他方式增信。

### （三）偿债计划或采取其他偿债保障措施

公司严格依照董事会决议及募集说明书披露的资金投向，切实做到了专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作，有关保障措施均执行顺利。

公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，加强业务规划和内部管控，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

### （四）专项偿债账户

报告期内公司债券设立了公司债券专项账户，公司与受托管理人、募集资金托管银行签订了资金三方监管协议，保障各期公司债券本息的足额按时兑付。

### （五）其他对债券投资者权益的影响事项

根据《深圳证券交易所公司债券上市规则》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关规定及要求，公司发行的“大悦城控股集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”（债券简称“20 大悦 01”、债券代码“149189”），自 2021 年 5 月 6 日起，按照《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》的相关规定

对上述债券交易实行投资者适当性管理。上述债券实施投资者适当性管理后，仅限专业投资者中的机构投资者可以买入本债券，原持有债券的非专业机构投资者可以选择持有到期或者卖出债券。

### 三、非金融企业债务融资工具

#### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息 方式	交易 场所
中粮地产（集团）股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 中粮地产 MTN002	101800771	2018-07-17	2018-07-19	2021-07-19	120,000	5.0%	利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	银行间市场
中粮地产（集团）股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	18 中粮地产 MTN003	101801271	2018-11-01	2018-11-05	2021-11-05	120,000	4.45%		银行间市场
中粮置业投资有限公司 2019 年度第一期中期票据（注）	19 中粮置业 MTN001	101901700	2019-12-12	2019-12-16	2022-12-16	150,000	4.25%		银行间市场
中粮置业投资有限公司 2020 年度第一期中期票据（注）	20 中粮置业 MTN001	102002105	2020-11-04	2020-11-06	2023-11-06	150,000	4.51%		银行间市场
大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 大悦城 MTN001	102100647	2021-04-08	2021-04-12	2024-04-12	150,000	3.73%		银行间市场
投资者适当性安排（如有）	面向合格投资者发行								
适用的交易机制	在银行间市场挂牌转让或交易								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	无								

注：19 中粮置业 MTN001、20 中粮置业 MTN001 期限为 3+N。

#### 逾期未偿还债券

适用 不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

## 四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

## 六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减	备注
流动比率	152.48%	152.37%	增加 0.11 个百分点	
资产负债率	76.87%	77.16%	减少 0.29 个百分点	
速动比率	56.06%	63.09%	减少 7.03 个百分点	
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减	
扣除非经常性损益后净利润	114,132.56	92,679.65	23.15%	
EBITDA 全部债务比	2.20%	2.50%	减少 0.3 个百分点	
利息保障倍数	1.65	1.56	5.77%	
现金利息保障倍数	-2.80	1.72	-262.79%	主要是本期因新获取项目土地支出、工程开发支出、税金支出及拍地保证金净支出同比增加,经营活动现金净流出较多,导致现金利息保障倍数为负。
EBITDA 利息保障倍数	2.06	1.89	8.99%	
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	100%	100%	-	

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

公司半年度报告未经审计。

### 二、财务报表（附后）

### 三、会计报表附注（附后）

## 第十一节 备查文件目录

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

(本页为大悦城控股集团股份有限公司 2021 年半年度报告签字页)

法定代表人签名：由伟

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二一年八月二十七日

# 大悦城控股集团股份有限公司

2021 年半年度

## 财务报告

索引	页码
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 合并利润表	3
— 合并现金流量表	4
— 合并股东权益变动表	5-6
— 母公司资产负债表	7-8
— 母公司利润表	9
— 母公司现金流量表	10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-172

**合并资产负债表**  
2021年6月30日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	26,459,673,396.16	31,764,005,472.24
交易性金融资产	六、2	28,000,000.00	31,120,000.00
衍生金融资产	六、3	2,417,881.49	
应收票据			
应收账款	六、4	434,590,355.90	319,110,554.87
应收款项融资			
预付款项	六、5	836,815,307.88	660,124,582.89
其他应收款	六、6	25,435,600,810.10	23,748,165,074.27
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、7	101,864,414,676.10	87,457,160,567.93
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、8	6,021,127,276.27	5,284,361,071.31
<b>流动资产合计</b>		<b>161,082,639,703.90</b>	<b>149,264,047,323.51</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、9	12,698,058,830.42	11,471,373,614.83
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、10	52,737,644.01	59,617,644.01
投资性房地产	六、11	30,454,120,016.63	29,295,195,994.91
固定资产	六、12	3,939,151,535.07	4,047,770,155.24
在建工程	六、13	5,335,711.20	171,053.83
生物性资产	六、14		
使用权资产	六、15	607,429,868.60	240,892,743.03
无形资产	六、16	1,773,922,297.06	1,814,087,747.64
开发支出			
商誉	六、17	305,214,299.04	305,214,299.04
长期待摊费用	六、18	77,344,120.52	73,592,294.04
递延所得税资产	六、19	2,013,042,584.23	2,382,723,208.22
其他非流动资产	六、20	912,891,646.67	916,701,886.67
<b>非流动资产合计</b>		<b>52,839,248,553.45</b>	<b>50,607,340,641.46</b>
<b>资产总计</b>		<b>213,921,888,257.35</b>	<b>199,871,387,964.97</b>

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 合并资产负债表（续）

2021年6月30日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、21	7,904,403,130.94	2,214,002,988.87
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、22	7,848,086.42	
应付账款	六、23	18,478,123,684.25	17,092,591,094.22
预收款项	六、24	288,304,306.60	272,308,186.38
合同负债	六、25	42,421,537,090.12	37,986,659,305.32
应付职工薪酬	六、26	389,793,313.01	533,623,086.15
应交税费	六、27	5,926,594,953.85	7,412,113,280.53
其他应付款	六、28	15,875,316,972.56	12,934,144,193.18
其中：应付利息	六、28	314,460,003.95	355,899,610.42
应付股利	六、28	786,297,516.42	255,030,215.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、29	10,654,725,237.04	16,162,866,824.53
其他流动负债	六、30	3,692,602,258.44	3,355,358,356.68
<b>流动负债合计</b>		<b>105,639,249,033.23</b>	<b>97,963,667,315.86</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、31	45,889,774,007.21	46,942,677,606.81
应付债券	六、32	7,346,933,212.66	5,845,627,710.99
租赁负债	六、33	555,321,001.30	219,951,887.51
长期应付款	六、34	1,900,000,000.00	
预计负债	六、35	29,793,634.37	93,301,475.59
递延收益	六、36	1,182,358,845.38	1,205,043,914.10
递延所得税负债	六、19	680,953,650.33	657,672,019.84
其他非流动负债	六、37	1,209,231,263.72	1,297,180,866.44
<b>非流动负债合计</b>		<b>58,794,365,614.97</b>	<b>56,261,455,481.28</b>
<b>负债合计</b>		<b>164,433,614,648.20</b>	<b>154,225,122,797.14</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、38	4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积	六、39	8,724,450,876.45	8,555,500,996.87
减：库存股			
其他综合收益	六、40	-38,515,473.54	-136,152,661.16
专项储备			
盈余公积	六、41	1,262,367,943.26	1,262,367,943.26
未分配利润	六、42	4,997,582,936.73	4,383,043,289.58
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>19,232,199,621.90</b>	<b>18,351,072,907.55</b>
少数股东权益		30,256,073,987.25	27,295,192,260.28
<b>股东权益合计</b>		<b>49,488,273,609.15</b>	<b>45,646,265,167.83</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>213,921,888,257.35</b>	<b>199,871,387,964.97</b>

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

**合并利润表**  
2021年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年1-6月	2020年1-6月
<b>一、营业总收入</b>		<b>14,248,381,892.04</b>	<b>12,186,840,535.17</b>
其中：营业收入	六、43	14,248,381,892.04	12,186,840,535.17
<b>二、营业总成本</b>		<b>12,230,982,517.17</b>	<b>9,782,295,155.48</b>
其中：营业成本	六、43	9,945,854,870.74	6,712,870,560.33
税金及附加	六、44	703,729,998.06	1,363,463,698.66
销售费用	六、45	430,594,050.59	311,210,967.06
管理费用	六、46	644,669,580.47	591,018,154.62
研发费用	六、47	561,796.04	
财务费用	六、48	505,572,221.27	803,731,774.81
其中：利息费用	六、48	966,643,386.27	1,261,450,951.48
利息收入	六、48	449,205,654.95	548,815,978.58
加：其他收益	六、49	25,204,481.92	16,988,517.47
投资收益（损失以“-”号填列）	六、50	-615,361,684.97	-367,988,160.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、50	-96,966,427.33	-368,371,223.85
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、51	-9,045,915.45	-19,549,188.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、52	510,231,702.67	31,282,788.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、53		-210,318,694.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、54	-35,483.12	68,715.95
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>1,928,392,475.92</b>	<b>1,855,029,358.01</b>
加：营业外收入	六、55	22,939,439.88	100,589,998.90
减：营业外支出	六、56	20,243,537.95	33,378,846.28
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>1,931,088,377.85</b>	<b>1,922,240,510.63</b>
减：所得税费用	六、57	769,606,243.28	957,773,002.48
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>1,161,482,134.57</b>	<b>964,467,508.15</b>
<b>（一）按经营持续性分类</b>		<b>1,161,482,134.57</b>	<b>964,467,508.15</b>
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,161,482,134.57	964,467,508.15
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>（二）按所有权归属分类</b>		<b>1,161,482,134.57</b>	<b>964,467,508.15</b>
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		614,539,647.15	565,600,917.68
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		546,942,487.42	398,866,590.47
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>167,846,539.58</b>	<b>-526,445,299.33</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		97,637,187.62	-300,159,616.46
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		97,637,187.62	-300,159,616.46
1.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		59,846,435.79	-242,478,324.84
2.外币财务报表折算差额		37,790,751.83	-57,681,291.62
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		70,209,351.96	-226,285,682.87
<b>七、综合收益总额</b>		<b>1,329,328,674.15</b>	<b>438,022,208.82</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		712,176,834.77	265,441,301.22
归属于少数股东的综合收益总额		617,151,839.38	172,580,907.60
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）	十八、2	0.14	0.13
（二）稀释每股收益（元/股）	十八、2	0.14	0.13

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

**合并现金流量表**  
2021年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-6月	2020年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,643,173,899.13	14,623,564,247.96
收到的税费返还		240,002,110.23	104,356,322.34
收到其他与经营活动有关的现金	六、59	43,560,153,372.12	10,681,407,081.82
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>63,443,329,381.48</b>	<b>25,409,327,652.12</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		19,018,321,029.84	8,403,262,661.13
支付给职工以及为职工支付的现金		1,060,899,421.53	950,553,510.35
支付的各项税费		4,090,434,509.89	2,724,709,787.34
支付其他与经营活动有关的现金	六、59	47,066,659,703.29	13,151,909,456.42
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>71,236,314,664.55</b>	<b>25,230,435,415.24</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-7,792,985,283.07</b>	<b>178,892,236.88</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		197,139,692.37	229,500,349.79
取得投资收益收到的现金		133,814,954.50	801,231,766.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		219,633.80	113,547.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	六、59	1,644,796,348.29	5,427,076,654.65
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,975,970,628.96</b>	<b>6,457,922,318.35</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,717,032,651.72	706,859,372.68
投资支付的现金		69,098,000.00	1,160,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			592,667,453.10
支付其他与投资活动有关的现金	六、59	1,523,487,648.69	3,651,847,689.68
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>3,309,618,300.41</b>	<b>6,111,374,515.46</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,333,647,671.45</b>	<b>346,547,802.89</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,152,000,000.00	529,557,098.02
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,152,000,000.00	529,557,098.02
取得借款所收到的现金		11,732,110,796.02	19,561,646,759.19
收到其他与筹资活动有关的现金	六、59	4,193,592,995.54	1,680,334,346.46
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>17,077,703,791.56</b>	<b>21,771,538,203.67</b>
偿还债务所支付的现金		9,217,705,900.37	11,114,123,833.72
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		1,735,139,939.25	1,957,308,609.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		49,621,151.43	13,246,839.20
支付其他与筹资活动有关的现金	六、59	2,511,479,859.72	1,172,800,354.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>13,464,325,699.34</b>	<b>14,244,232,797.36</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,613,378,092.22</b>	<b>7,527,305,406.31</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-12,773,290.57	23,344,463.31
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-5,526,028,152.87	8,076,089,909.39
加：期初现金及现金等价物余额		31,334,891,273.45	27,046,052,556.18
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、59	<b>25,808,863,120.58</b>	<b>35,122,142,465.57</b>

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 合并股东权益变动表

2021年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2021年1-6月												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	4,286,313,339.00				8,555,500,996.87		-136,152,661.16		1,262,367,943.26	4,383,043,289.58		18,351,072,907.55	27,295,192,260.28	45,646,265,167.83
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、本年期初余额	4,286,313,339.00				8,555,500,996.87		-136,152,661.16		1,262,367,943.26	4,383,043,289.58		18,351,072,907.55	27,295,192,260.28	45,646,265,167.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					168,949,879.58		97,637,187.62			614,539,647.15		881,126,714.35	2,960,881,726.97	3,842,008,441.32
（一）综合收益总额							97,637,187.62			614,539,647.15		712,176,834.77	617,151,839.38	1,329,328,674.15
（二）股东投入和减少资本					168,949,879.58							168,949,879.58	2,885,037,283.78	3,053,987,163.36
1.股东投入的普通股													1,794,861,342.73	1,794,861,342.73
2.其他权益工具持有者投入资本													981,550,000.00	981,550,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额														
4.其他					168,949,879.58							168,949,879.58	108,625,941.05	277,575,820.63
（三）利润分配													-541,307,396.19	-541,307,396.19
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对股东的分配													-541,307,396.19	-541,307,396.19
4.其他														
（四）股东权益内部结转														
1.资本公积转增股本														
2.盈余公积转增股本														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	4,286,313,339.00				8,724,450,876.45		-38,515,473.54		1,262,367,943.26	4,997,582,936.73		19,232,199,621.90	30,256,073,987.25	49,488,273,609.15

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

合并股东权益变动表（续）  
2021年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2020年1-6月													
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	4,286,313,339.00				7,731,008,781.73		-180,104,437.90		1,191,907,996.26	6,381,851,588.59		19,410,977,267.68	23,130,063,139.29	42,541,040,406.97
加：会计政策变更										24,307,490.49		24,307,490.49	11,168,649.72	35,476,140.21
前期差错更正														
同一控制下企业合并					780,000,000.00					-837,149,008.91		-57,149,008.91		-57,149,008.91
其他														
二、本年期初余额	4,286,313,339.00				8,511,008,781.73		-180,104,437.90		1,191,907,996.26	5,569,010,070.17		19,378,135,749.26	23,141,231,789.01	42,519,367,538.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					32,043,656.79		-300,159,616.46			-163,072,349.94		-431,188,309.61	262,585,063.46	-168,603,246.15
（一）综合收益总额							-300,159,616.46			565,600,917.68		265,441,301.22	172,580,907.60	438,022,208.82
（二）股东投入和减少资本					32,043,656.79							32,043,656.79	507,273,793.21	539,317,450.00
1.股东投入的普通股					30,326,342.36							30,326,342.36	720,989,439.00	751,315,781.36
2.其他权益工具持有者投入资本													-44,000,000.00	-44,000,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额														
4.其他					1,717,314.43							1,717,314.43	-169,715,645.79	-167,998,331.36
（三）利润分配										-728,673,267.62		-728,673,267.62	-417,269,637.35	-1,145,942,904.97
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对股东的分配										-728,673,267.62		-728,673,267.62	-417,269,637.35	-1,145,942,904.97
4.其他														
（四）股东权益内部结转														
1.资本公积转增股本														
2.盈余公积转增股本														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	4,286,313,339.00				8,543,052,438.52		-480,264,054.36		1,191,907,996.26	5,405,937,720.23		18,946,947,439.65	23,403,816,852.47	42,350,764,292.12

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 母公司资产负债表

2021年6月30日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,395,295,980.56	5,486,802,327.00
交易性金融资产			10,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	2,159,454.03	1,279,808.33
应收款项融资			
预付款项		5,248,030.21	2,042,294.37
其他应收款	十六、2	33,527,478,740.54	31,057,787,423.13
其中：应收利息			
应收股利	十六、2.1	277,998,265.20	
存货		5,234,823.81	5,234,823.81
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		66,121,184.04	65,977,433.79
<b>流动资产合计</b>		<b>39,001,538,213.19</b>	<b>36,629,124,110.43</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	17,673,407,333.86	17,395,676,717.55
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,444,631,034.77	1,344,631,034.77
投资性房地产		710,322,786.90	726,517,300.34
固定资产		261,103,357.38	264,456,444.82
在建工程			
使用权资产		57,008,741.00	
无形资产		5,328,080.13	6,137,548.23
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		289,228,559.35	295,911,216.47
其他非流动资产		1,194,593.82	1,194,593.82
<b>非流动资产合计</b>		<b>20,442,224,487.21</b>	<b>20,034,524,856.00</b>
<b>资产总计</b>		<b>59,443,762,700.40</b>	<b>56,663,648,966.43</b>

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

母公司资产负债表 (续)

2021年6月30日

编制单位: 大悦城控股集团股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款		2,300,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		20,926,793.92	37,780,474.30
预收款项		60,109.33	156,184.34
合同负债		6,093,029.63	5,991,700.95
应付职工薪酬		4,586,369.19	21,294,158.14
应交税费		9,434,236.37	37,262,126.54
其他应付款		24,916,784,357.50	25,625,397,442.70
其中: 应付利息		202,036,931.41	115,673,779.92
应付股利		1,547,569.47	1,547,569.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,524,042,717.43	5,230,251,511.16
其他流动负债		198,256.37	299,585.05
<b>流动负债合计</b>		<b>30,782,125,869.74</b>	<b>30,958,433,183.18</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		3,631,000,000.00	4,692,000,000.00
应付债券		3,493,838,840.39	1,994,680,438.21
租赁负债		35,626,642.87	
长期应付款		2,032,702,666.65	
预计负债			
递延收益		1,223,523,115.38	1,174,526,277.54
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>10,416,691,265.29</b>	<b>7,861,206,715.75</b>
<b>负债合计</b>		<b>41,198,817,135.03</b>	<b>38,819,639,898.93</b>
<b>股东权益:</b>			
股本		4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积		7,911,358,588.27	7,638,405,188.27
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		876,005,839.01	876,005,839.01
未分配利润		5,171,267,799.09	5,043,284,701.22
<b>股东权益合计</b>		<b>18,244,945,565.37</b>	<b>17,844,009,067.50</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>59,443,762,700.40</b>	<b>56,663,648,966.43</b>

法定代表人: 由伟

主管会计工作负责人: 吴立鹏

会计机构负责人: 薛晓明

## 母公司利润表

2021年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年1-6月	2020年1-6月
<b>一、营业收入</b>	十六、4	<b>96,511,353.62</b>	<b>108,924,210.39</b>
减：营业成本	十六、4	35,869,296.68	35,519,853.04
税金及附加		7,098,565.37	10,139,066.77
销售费用		82,982.87	45,385.13
管理费用		63,889,463.79	56,760,414.28
研发费用		131,416.72	
财务费用		253,626,466.15	535,376,726.91
其中：利息费用		556,787,625.87	884,703,440.72
利息收入		349,435,110.37	349,862,671.26
加：其他收益		188,761.83	10,651.08
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	381,740,183.23	361,107,159.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,677,216.31	47,838.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,176,600.00	-11,040,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-440,690.36	10,957,196.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>118,478,016.74</b>	<b>-167,882,228.59</b>
加：营业外收入		16,741,478.51	20,477,051.62
减：营业外支出		553,740.26	13,885,229.32
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>134,665,754.99</b>	<b>-161,290,406.29</b>
减：所得税费用		6,682,657.12	-5,921,871.67
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>127,983,097.87</b>	<b>-155,368,534.62</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		127,983,097.87	-155,368,534.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>127,983,097.87</b>	<b>-155,368,534.62</b>

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 母公司现金流量表

2021年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年1-6月	2020年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		78,276,161.93	74,428,702.52
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		59,171,214,867.41	18,559,581,688.21
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>59,249,491,029.34</b>	<b>18,634,010,390.73</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		9,163,778.79	36,134,825.41
支付给职工以及为职工支付的现金		49,476,018.60	54,990,611.47
支付的各项税费		55,368,664.23	20,412,304.77
支付其他与经营活动有关的现金		60,200,050,122.86	18,980,770,291.75
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>60,314,058,584.48</b>	<b>19,092,308,033.40</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,064,567,555.14</b>	<b>-458,297,642.67</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		10,000,000.00	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		290,385,682.95	641,876,944.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		90,896.00	3,929.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		5,686,145,828.31	11,473,465,214.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>5,986,622,407.26</b>	<b>12,125,346,087.49</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,470,942.45	9,745,426.72
投资支付的现金		373,053,400.00	38,058,485.07
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		6,532,856,497.95	9,530,937,440.39
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>6,919,380,840.40</b>	<b>9,578,741,352.18</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-932,758,433.14</b>	<b>2,546,604,735.31</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,798,500,000.00	5,995,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,884,449,000.00	1,659,400,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>6,682,949,000.00</b>	<b>7,654,400,000.00</b>
偿还债务支付的现金		2,529,500,000.00	43,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		296,806,577.68	484,310,687.33
支付其他与筹资活动有关的现金		1,950,815,974.49	5,402,353,804.23
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>4,777,122,552.17</b>	<b>5,930,164,491.56</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,905,826,447.83</b>	<b>1,724,235,508.44</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-6,890.61</b>	<b>11,870.09</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-91,506,431.06</b>	<b>3,812,554,471.17</b>
加：期初现金及现金等价物余额		5,486,746,556.22	2,683,836,116.82
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>5,395,240,125.16</b>	<b>6,496,390,587.99</b>

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

**母公司股东权益变动表**  
2021年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2021年1-6月											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
<b>一、上年年末余额</b>	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				876,005,839.01	5,043,284,701.22		<b>17,844,009,067.50</b>
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本期期初余额</b>	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				876,005,839.01	5,043,284,701.22		<b>17,844,009,067.50</b>
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>					272,953,400.00					127,983,097.87		<b>400,936,497.87</b>
（一）综合收益总额										127,983,097.87		<b>127,983,097.87</b>
（二）股东投入和减少资本					272,953,400.00							<b>272,953,400.00</b>
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					272,953,400.00							<b>272,953,400.00</b>
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.对股东的分配												
3.其他												
（四）股东权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
<b>四、本期期末余额</b>	<b>4,286,313,339.00</b>				<b>7,911,358,588.27</b>				<b>876,005,839.01</b>	<b>5,171,267,799.09</b>		<b>18,244,945,565.37</b>

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

母公司股东权益变动表（续）

## 2021年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2020年1-6月											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				805,545,892.01	5,137,818,445.90		17,868,082,865.18
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				805,545,892.01	5,137,818,445.90		17,868,082,865.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-884,041,802.25		-884,041,802.25
（一）综合收益总额										-155,368,534.62		-155,368,534.62
（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										-728,673,267.63		-728,673,267.63
1.提取盈余公积												
2.对股东的分配										-728,673,267.63		-728,673,267.63
3.其他												
（四）股东权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				805,545,892.01	4,253,776,643.65		16,984,041,062.93

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 一、公司的基本情况

#### 1. 历史沿革

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

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

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

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

2006年4月13日,经深圳市工商行政管理局批准,本集团更名为“中粮地产(集团)股份有限公司”。

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

2019年1月,公司向明毅有限公司购买的标的资产大悦城地产有限公司(以下简称大悦城地产)9,133,667,644股普通股股份已登记至公司名下,标的资产已完成过户。公

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

公司向明毅有限公司购买资产发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。本次股份发行后公司总股本增至 3,925,870,338 股。

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

2019 年 12 月，本集团采用非公开方式募集配套资金，发行人民币普通股 360,443,001.00 股，发行价格为人民币 6.73 元/股。募集资金总额人民币 2,425,781,396.73 元。

本集团母公司为 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司），控股股东是中粮集团。截至 2021 年 6 月 30 日，中粮集团直接持有本集团 20.00% 股权，通过明毅有限公司间接持有 49.28% 股权，合计持有本集团 69.28% 股权。

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

### 2. 所处行业

本集团所属行业为房地产业。

### 3. 经营范围

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

### 4. 主要产品和服务

本集团及子公司（以下合称“本集团”）主要产品和服务为住宅、商业物业、工业物业、酒店经营。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 二、合并财务报表范围

本集团本期纳入合并范围的子公司共 296 户，结构化主体 1 户。其中，本期因非同一控制下企业合并增加子公司 4 户，因其他原因合并范围变动，详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

### 三、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

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

#### 2. 持续经营

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

### 四、重要会计政策及会计估计

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

#### 3. 营业周期

本集团所属从事房地产产品开发与销售业务之下属子公司正常营业周期通常超过一年，本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4. 记账本位币

人民币为本集团境内公司经营所处的主要经济环境中的货币，本集团境内公司以人民币为记账本位币。本集团之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方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，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，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，将其差额计入合并当期营业外收入。

### 6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本集团的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本集团在达到合并之前持有

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的长期股权投资,在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如:通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,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;与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动,在购买日所属当期转为投资损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本集团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,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对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,调整资本溢价或股本溢价,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,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或合并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损益,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团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,如果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,应当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投资损益。

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,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。

### 8. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限短(一般为从购买日起三个月内到期)不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

### 9. 外币业务和外币财务报表折算

#### (1) 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币,所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外,直接计入当期损益。

#### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”外,均按业务发生时的即期汇率折算;利润表中的收入与费用项目,采用交易发生日的当期加权平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额,在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

### 10. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### (1) 金融资产

##### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征,将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将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金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

酬;③金融资产发生转移,本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬,且未保留对该金融资产控制的。

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,与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付)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,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及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中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付)之和,与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

### (2) 金融负债

#### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和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,(相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露)。按照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金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债,(根据实际情况进行披露具体金融负债内容)。采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外,本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

#### 2) 金融负债终止确认条件

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团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。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

### (4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)本集团具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;(2)本集团计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具:1)如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。2)如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务,则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的,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,本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本集团作为权益的变动处理,不确认权益工具的公允价值变动。

### (6) 金融资产减值

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

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

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

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

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

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

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险,如: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等。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

确定组合的依据如下：

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

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

### (7) 金融资产转移

本集团已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。

本集团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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 11. 存货

#### (1) 存货的分类

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

#### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。开发产品的成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用,亦计入开发成本。待项目完工并验收合格后按实际成本自开发成本转入开发产品。发出开发产品的成本按个别计价法计算确定。出租开发产品按实际成本入账,按本集团同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。出租开发产品出售时,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) 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。

#### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

#### (5) 低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法进行摊销。

### 12. 合同资产

#### (1) 合同资产的确认方法及标准

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合同资产,是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利,且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品,因已交付其中一项商品而有权收取款项,但收取该款项还取决于交付另一项商品的,本集团将该收款权利作为合同资产。

### (2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法,参照上述 10.(6) 金融资产减值相关内容描述。

## 13. 合同成本

### (1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本,即本集团为履行合同发生的成本,不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,作为合同履约成本确认为一项资产:该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源;该成本预期能够收回。

合同取得成本,即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产;该资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。增量成本,是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等),在发生时计入当期损益,但是,明确由客户承担的除外。

### (2) 与合同成本有关的资产的摊销

本集团与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

### (3) 与合同成本有关的资产的减值

本集团在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后根据其账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### 14. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

控制是指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回报金额。

重大影响是指本集团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。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所享有的控制，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。

对被投资单位形成控制的，为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团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，根据合并后享有被合并方净资产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。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，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团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初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

做调整,在处置该项投资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。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本;公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资,应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本集团对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资,在追加投资时,按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中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,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因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可供出售金融资产核算,剩余股权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。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,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,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,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,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。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交易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，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。

### 15. 投资性房地产

本集团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。本集团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集团固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

### 16. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、酒店业家具、房屋装修、办公设备及其他等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

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

本集团于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 17. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

### 18. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过1年以上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的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果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、且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除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予以资本化;一般借款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,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

### 19. 生物资产

本集团生物资产包括种植苗木。

生产性生物资产采用成本模式计量。

本集团生产性生物资产采用直线方法计提折旧。

### 20. 使用权资产

使用权资产,是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

#### (1) 初始计量

在租赁期开始日,本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项:1) 租赁负债的初始计量金额;2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;3) 发生的初始直接费用,即为达成租赁所发生的增量成本;4) 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本,属于为生产存货而发生的除外。

#### (2) 后续计量

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

### (3) 使用权资产的折旧。

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧（如果企业选择自租赁期开始的下月计提折旧，需要根据描述具体情况）。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本集团在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，本集团按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

## 21. 无形资产

本集团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，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

## 22. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、经营租赁资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。

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。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

### 23. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括固定资产改良支出和其他费用。该等费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。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。

### 24. 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或公司已经取得了无条件收取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。

### 25. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

短期薪酬主要包括职工工资、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，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果公司存在设定受益计划，应说明具体会计处理方法。

辞退福利是由于本集团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，和本集团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，其中对超过一年予以支付补偿款，按照其他长期职工薪酬处理。

本集团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。

### 26. 租赁负债

#### (1) 初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

##### 1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

##### 2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

#### (2) 后续计量

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

在租赁期开始日后,本集团按以下原则对租赁负债进行后续计量:1)确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;2)支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额;3)因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时,重新计量租赁负债的账面价值。

按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益,但应当资本化的除外。周期性利率是指本集团对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率,或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时,本集团所采用的修订后的折现率。

### (3) 重新计量

在租赁期开始日后,发生下列情形时,本集团按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本集团将剩余金额计入当期损益。

- 1) 实质固定付款额发生变动;
- 2) 担保余值预计的应付金额发生变动;
- 3) 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动;
- 4) 购买选择权的评估结果发生变化;
- 5) 续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

## 27. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,本集团将其确认为负债:该义务是本集团承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠地计量。

## 28. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付,以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下,在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按直线法计算计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付,按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权,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;如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权,在等

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团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，相应调整负债。

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量，其变动计入当期损益。

本集团在等待期内取消所授予权益工具的（因未满足可行权条件而被取消的除外），作为加速行权处理，即视同剩余等待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件，在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期内的所有费用。

### 29. 优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

### 30. 套期会计

为规避某些风险，本集团把某些金融工具作为套期工具进行套期。满足规定条件的套期，本集团采用套期会计方法进行处理。本集团的套期包括公允价值套期和现金流量套期。对确定承诺的外汇风险进行的套期，本集团作为现金流量套期处理。

本集团在套期开始时，正式指定套期工具与被套期项目，并准备关于套期关系和本集团从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。此外，在套期开始及之后，本集团会持续地对套期有效性进行评估。

#### (1) 公允价值套期

被指定为公允价值套期且符合条件的套期工具，其产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得和损失计入其他综合收益。被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。如果被套期项目是以公允价值计量的，则被套期项目因被套期风险形成的利得或损失，无需调整被套期项目的账面价值，相关利得和损失计入当期损益或者其他综合收益。

当本集团撤销对套期关系的指定、套期工具已到期或被出售、合同终止或已行使、或不再符合运用套期会计的条件时，终止运用套期会计。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 现金流量套期

被指定为现金流量套期且符合条件的套期工具,其产生的利得或损失中属于套期有效的部分作为现金流量套期储备,计入其他综合收益,无效套期部分计入当期损益。

如果预期交易使本集团随后确认一项非金融资产或非金融负债,或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时,本集团将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出,计入该资产或负债的初始确认金额。除此之外的现金流量套期,本集团在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间,将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出,计入当期损益。

如果预期原计入其他综合收益的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补的,则将不能弥补的部分转出,计入当期损益。

当本集团对现金流量套期终止运用套期会计时,已计入其他综合收益的累计现金流量套期储备,在未来现金流量预期仍会发生时予以保留,在未来现金流量预期不再发生时,从其他综合收益中转出,计入当期损益。

### 31. 收入确认原则和计量方法

本集团在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时,确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的,本集团在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债,不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的,本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时,本集团属于在某一段时间内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务:

- (1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益;
- (2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品;

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

(3) 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- (1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- (2) 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户；
- (3) 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- (4) 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- (5) 客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注四、12）。本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

### (1) 房地产销售

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，达到销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

### (2) 物业出租

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

### (3) 物业管理及酒店运营

本集团在提供物业代理及管理、酒店经营及管理服务提供相关服务时确认收入。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 32. 政府补助

本集团的政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中,与资产相关的政府补助,是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助;与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象,本集团按照上述区分原则进行判断,难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,确认为递延收益的与资产相关的政府补助,在相关资产使用寿命内按照平均分配方法分期计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,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。

本集团取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的,本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本集团,本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

本集团已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

- 1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值。
- 2) 存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。
- 3) 属于其他情况的,直接计入当期损益。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 33. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

### 34. 租赁

#### (1) 租赁的识别

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日,本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利,本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益,并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的,本集团将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

#### (2) 本集团作为承租人

##### 1) 租赁初始计量

在租赁期开始日,本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量见“20. 使用权资产”以及“26. 租赁负债”。本集团作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。

##### 2) 租赁变更

租赁变更,是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更,包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权,延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日,是指双方就租赁变更达成一致的日期。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

租赁发生变更且同时符合下列条件的,本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:A、该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限;B、增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊,重新确定变更后的租赁期;并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现,以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时,本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率;无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的,本集团采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响,本集团区分以下情形进行会计处理:A、租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,承租人应当调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。B、其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,承租人相应调整使用权资产的账面价值。

### 3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁,本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额,在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

#### (3) 本集团作出租人

在评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上,本集团作为出租人,在租赁开始日,将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬,出租人将该项租赁分类为融资租赁,除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的,本集团通常将其分类为融资租赁:①在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;②承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权;③资产的所有权虽然不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分(不低于租赁资产使用寿命的75%);④在租赁开始日,租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值(不低于租赁资产公允价值的90%。);⑤租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本集团也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

### 1) 融资租赁会计处理

#### ①初始计量

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A、承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B、取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C、购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D、承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E、由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

#### ②后续计量

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

#### ③租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：A、该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B、增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁条件的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 2) 经营租赁的会计处理

#### ①租金的处理

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

#### ②提供的激励措施

提供免租期的，本集团将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本集团承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

#### ③初始直接费用

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

#### ④折旧

对于经营租赁资产中的固定资产，本集团采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

#### ⑤可变租赁付款额

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

#### ⑥经营租赁的变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### 3) 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本集团的全部租赁合同，只要符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）适用范围和条件的（即，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额；综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化），其租金减免、延期支付等租金减让，自2020年1月1日起均采用如下简化方法处理：

本集团作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本集团将减免的租金作为可

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本集团作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

### 35. 持有待售

(1) 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：1) 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；2) 出售极可能发生，即已经就一项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。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

(2) 本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的,无论出售后本集团是否保留部分权益性投资,在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时,在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别,在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产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确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(5) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额,先抵减处置组中商誉的账面价值,再根据各项非流动资产账面价值所占比重,按比例抵减其账面价值。

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相关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。已抵减的商誉账面价值,以及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。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额,根据处置组中除商誉外,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。

(6) 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。

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件,而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时,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。

(8) 终止确认持有待售的非流动资产或处置组时,将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

### 36. 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。

### 37. 维修基金

本集团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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 38. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

除大悦城地产及其下属子公司外,本集团及其他子公司于2021年1月1日起执行了财政部于2018年颁布的《企业会计准则第21号——租赁》(财会【2018】35号,以下简称新租赁准则)。

新租赁准则完善了租赁的定义,本集团及其他子公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同,本集团及其他子公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

对于首次执行日前的经营租赁,本集团及其他子公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率(4.65%~5.37%)折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁选择按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产,并根据预付租金进行必要调整。

上述会计政策变更对2021年1月1日合并资产负债表各项目的影响汇总如下:

报表项目	合并报表		
	2020年12月31日	调整数	2021年1月1日
使用权资产	240,892,743.03	339,219,629.32	580,112,372.35
一年内到期的非流动负债	16,162,866,824.53	24,019,785.50	16,186,886,610.03
租赁负债	219,951,887.51	315,199,843.82	535,151,731.33

#### (2) 重要会计估计变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

## 五、 税项

### 1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、9%、13%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 本集团发生增值税应税收入:房地产销售(除简易征收方式外)、部分租赁收入(2016年4月30前取得)、建筑、装修、喷涂收入,原适用税率10%。 根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2019]39号)规定,自2019年4月1日起,适用税率由10%调整为9%。具体情况如下:

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税种	具体税率情况
	<p>①商品房销售收入：2016年4月30日前开工的项目，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率9%；</p> <p>②建筑、装修、喷涂收入适用税率9%；</p> <p>③租赁收入适用税率：小微企业，税率3%；2016年4月30日前取得的不动产，税率5%；其他租赁，税率9%；</p> <p>④酒店经营使用税率6%；</p> <p>⑤物业管理收入以及利息收入适用税率6%。</p>
城市维护建设税	按增值税额的1%、5%及7%计缴。
教育费附加	按增值税额的3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的2%计缴。
企业所得税	<p>本集团依据注册地不同按不同的税率计缴企业所得税，其中：</p> <p>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；</p> <p>注册地在香港的公司按16.5%缴纳利得税；</p> <p>注册地在英属维尔京群岛、百慕达群岛、萨摩亚的公司，无须缴纳任何所得税。</p> <p>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。</p>
房产税	从价计征的按照房产原值的70%为纳税基准，年税率为1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为12%。
土地增值税	按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。
土地使用税	<p>采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为20倍，每平方米年税额如下：大城市50万人口以上，每平方米1.5元至30元；中等城市人口20-50万，每平方米1.2元至24元；小城市人口20万以下，每平方米0.9元至18元；县城、建制镇、工矿区每平方米0.6元至12元。</p> <p>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。</p>
个人所得税	员工的个人所得税由本集团及子公司代扣代缴。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 2. 税收优惠

根据深圳市地方税务局宝安征收管理分局的批复，本集团及深圳地区的下属子公司的新建房产自竣工当月起三年内免交房产税。

依据国家税务总局公告2019年第2号文件，本集团符合小微企业条件的子公司享受企业所得税优惠政策，即“自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。”

财政部、国家税务总局发布《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》，明确2019年10月1日至2021年12月31日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计15%，抵减应纳税额。本集团下属从事生活性服务业子公司享受企业所得税优惠政策。

财政部、国家税务总局发布《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》，从2020年1月1日起至2024年12月31日，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按15%的税率征收企业所得税。本集团下属子公司中粮酒店（三亚）有限公司三亚美高梅度假酒店享受企业所得税优惠政策。

## 六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2021年1月1日，“期末”系指2021年6月30日，“本期”系指2021年1月1日至6月30日，“上期”系指2020年1月1日至6月30日，货币单位除非特别注释的，其他均为人民币元。

### 1. 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	847,796.44	914,252.86
银行存款	26,446,662,490.33	31,738,443,552.50
其他货币资金	12,163,109.39	24,647,666.88
合计	26,459,673,396.16	31,764,005,472.24
其中：存放在境外的款项总额	1,414,694,426.95	1,754,095,339.94

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注：其他货币资金期末余额为 12,163,109.39 元，主要为按揭保证金以及支付宝、微信和 pos 机的在途资金。所有权或使用权受限的货币资金详见附注六、60. 所有权或使用权受到限制的资产。

2. 交易性金融资产

项目	期末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	28,000,000.00	31,120,000.00

3. 衍生金融资产

项目	期末余额	年初余额
远期合约 (DF)	2,417,881.49	0.00

4. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	5,887,296.95	1.13	5,887,296.95	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	514,692,585.95	98.87	80,102,230.05	15.56	434,590,355.90
合计	520,579,882.90	100.00	85,989,527.00	—	434,590,355.90

(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 (%)	
按单项计提坏账准备	11,441,334.90	2.83	11,441,334.90	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	393,315,347.92	97.17	74,204,793.05	18.87	319,110,554.87
合计	404,756,682.82	100.00	85,646,127.95	—	319,110,554.87

1) 按单项计提应收账款坏账准备

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
朝阳大悦城商户租金	1,483,372.21	1,483,372.21	100.00	预计无法收回
成都香颂丽都商户租金	229,692.33	229,692.33	100.00	预计无法收回
成都中粮锦云商户租金	619,991.55	619,991.55	100.00	预计无法收回
成都中粮悦街商户租金	2,392,024.80	2,392,024.80	100.00	预计无法收回
沈阳大悦城商户租金	1,162,216.06	1,162,216.06	100.00	预计无法收回
合计	5,887,296.95	5,887,296.95	—	—

2) 按组合计提应收账款坏账准备

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	514,692,585.95	80,102,230.05	15.56

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
3个月以内(含3个月)	285,767,953.37
3个月以上—1年(含1年)	114,159,195.90
1年以上—2年(含2年)	46,184,514.11
2年以上—3年(含3年)	16,207,832.62
3年以上	58,260,386.90
小计	520,579,882.90
减: 坏账准备	85,989,527.00
合计	434,590,355.90

(3) 本期应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	11,441,334.90	0.00	304,134.30	5,249,903.65	0.00	5,887,296.95
按组合计提坏账准备	74,204,793.05	7,527,873.11	1,251,209.51	379,226.60	0.00	80,102,230.05
合计	85,646,127.95	7,527,873.11	1,555,343.81	5,629,130.25	0.00	85,989,527.00

本期无重要的坏账准备收回或转回金额。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 本期实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	5,629,130.25

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市宝安区住房保障事务中心	70,184,082.09	3个月以内、1年—2年	13.48	1,211,447.21
北京市保障性住房建设投资中心	22,585,477.50	3年以上	4.34	22,585,477.50
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	20,568,410.97	3个月以内、3个月-1年	3.95	0.00
博天环境集团股份有限公司	10,095,584.00	3个月以内	1.94	0.00
北京橙天嘉禾祥云影城管理有限公司	9,189,964.43	3年以内	1.77	3,169,098.91
合计	132,623,518.99	—	25.48	26,966,023.62

5. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	708,988,917.68	84.72	593,559,190.78	89.92
1—2年	105,515,836.17	12.61	59,628,155.35	9.03
2—3年	17,271,517.55	2.07	2,739,516.64	0.41
3年以上	5,039,036.48	0.60	4,197,720.12	0.64
合计	836,815,307.88	100.00	660,124,582.89	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
西安市长安区收费管理中心	149,374,349.70	1年以内	17.85
西安市长安区韦曲街道办事处	112,457,584.20	1年以内	13.44
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	44,853,159.02	2年以内	5.36

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
苏州市吴江区自然资源和规划局	33,745,477.20	1年以内	4.03
中建三局集团有限公司	30,603,385.57	1年以内	3.66
合计	371,033,955.69	—	44.34

6. 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	25,435,600,810.10	23,748,165,074.27
合计	25,435,600,810.10	23,748,165,074.27

6.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
保证金及押金	2,731,521,769.48	1,360,791,107.30
往来款	22,764,391,098.73	22,856,861,226.81
其他	179,655,763.36	283,583,713.84
小计	25,675,568,631.57	24,501,236,047.95
减: 坏账准备	239,967,821.47	753,070,973.68
合计	25,435,600,810.10	23,748,165,074.27

注: 其他主要包括代垫款项、水电费、服务费、保洁费、维修费、装修补贴款、保险费等。

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	137,112,809.27	89,984,505.34	525,973,659.07	753,070,973.68
2021年1月1日其他应收款账面余额在本期	—	—	—	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	8,104,871.74	12,297,757.60	0.00	20,402,629.34
本期转回	2,972,610.70	9,197,458.42	524,436,792.19	536,606,861.31
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	2,744,424.61	356,655.15	0.00	3,101,079.76
2021年6月30日余额	144,989,494.92	93,441,459.67	1,536,866.88	239,967,821.47

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
3个月以内(含3个月)	8,895,626,271.93
3个月以上—1年(含1年)	3,494,009,961.86
1年以上—2年(含2年)	6,877,904,897.35
2年以上—3年(含3年)	5,180,702,033.93
3年以上	1,227,325,466.50
小计	25,675,568,631.57
减: 坏账准备	239,967,821.47
合计	25,435,600,810.10

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	525,973,659.07	0.00	524,436,792.19	0.00	0.00	1,536,866.88
按组合计提坏账准备	227,097,314.61	20,402,629.34	12,170,069.12	0.00	3,101,079.76	238,430,954.59
合计	753,070,973.68	20,402,629.34	536,606,861.31	0.00	3,101,079.76	239,967,821.47

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其中本期重要的坏账准备收回或转回金额:

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
佛山市鹏悦置业有限公司	523,641,356.84	非同一控制 企业合并	详见注释

注:由于佛山市鹏悦置业有限公司已纳入合并范围,其与中粮地产集团深圳房地产开发有限公司的往来已在合并层面抵消,对应回冲累计计提的其他应收款-内部借款坏账准备523,641,356.84元。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	往来款	2,613,461,081.18	3年以内	10.18	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	往来款	2,129,613,305.77	3年以内	8.29	21,296,133.06
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	往来款	1,727,077,410.27	3个月以内	6.73	0.00
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	往来款	1,100,000,000.00	2-3年	4.28	0.00
义乌市财政局	拍地保证金	1,045,940,000.00	3个月以内	4.07	0.00
合计	—	8,616,091,797.22	—	33.55	21,296,133.06

## 7. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			
	账面余额	其中:借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	15,126,148,590.33	1,099,668,814.26	406,968,121.06	14,719,180,469.27
开发成本	86,501,564,182.99	5,160,545,834.94	1,319,259,398.75	85,182,304,784.24
出租开发产品	1,947,761,127.84	137,192,087.23	0.00	1,947,761,127.84
其他存货	15,320,752.87	0.00	152,458.12	15,168,294.75
合计	103,590,794,654.03	6,397,406,736.43	1,726,379,977.93	101,864,414,676.10

(续)

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	13,669,193,742.00	1,141,188,425.00	228,100,780.35	13,441,092,961.65
开发成本	72,946,750,774.43	4,574,302,370.18	822,312,541.67	72,124,438,232.76
出租开发产品	1,866,124,508.65	111,255,951.29	0.00	1,866,124,508.65
其他存货	25,662,044.78	0.00	157,179.91	25,504,864.87
合计	88,507,731,069.86	5,826,746,746.47	1,050,570,501.93	87,457,160,567.93

本集团本报告期借款利息费用的资本化率为 5.69% (2020 年 5.72%)。

(2) 开发产品明细

项目名称	最近一期竣工 时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
深圳中粮凤凰里	2016年11月	1,214,143.85	0.00	0.00	1,214,143.85	0.00
沈阳中粮隆玺	2019年8月	23,280,892.64	0.00	17,192,622.14	6,088,270.50	0.00
天津中粮大道	2018年9月	8,214,334.12	0.00	0.00	8,214,334.12	0.00
天津中北祥云	2021年5月	0.00	1,640,420,505.62	617,963,944.33	1,022,456,561.29	215,884,296.82
北京祥云国际	2015年9月	86,254,070.55	0.00	254,420.56	85,999,649.99	0.00
北京中粮瑞府	2019年11月	310,875,285.97	0.00	24,082,213.86	286,793,072.11	0.00
中粮祥云壹品	2017年9月	21,589,651.45	0.00	0.00	21,589,651.45	0.00
北京京西祥云	2019年10月	1,998,812,740.31	4,951,119.03	258,894,389.98	1,744,869,469.36	0.00
成都祥云国际	2015年4月	28,531,471.54	-6,742.68	-139,307.49	28,664,036.35	95,903.59
成都香榭丽都	2012年9月	4,160,226.77	0.00	0.00	4,160,226.77	0.00
成都香颂丽都	2015年6月	48,814,482.30	217,594.25	0.00	49,032,076.55	1,787,704.46
成都中粮锦云	2015年12月	78,057,835.61	0.00	10,303,996.16	67,753,839.45	0.00
成都中粮鸿云	2016年12月	16,206,701.95	23,904,277.69	2,599,241.14	37,511,738.50	0.00
成都中粮祥云里	2019年11月	50,853,217.63	0.00	1,560,389.17	49,292,828.46	0.00
成都中粮宸悦	2020年11月	118,130,984.54	-138,564.86	71,768,637.12	46,223,782.56	0.00
成都御岭湾	2015年12月	49,810,804.77	0.00	-78,242.58	49,889,047.35	13,365,209.59
重庆鸿云	2018年11月	36,357,405.47	-8,831,025.12	0.00	27,526,380.35	0.00
重庆天悦壹号	2021年6月	0.00	77,890,056.04	48,610,641.63	29,279,414.41	0.00
长沙北纬 28 度	2020年6月	139,306,346.32	8,891,890.51	70,460,506.63	77,737,730.20	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
南京彩云居	2012年11月	274,673.99	0.00	7,663.46	267,010.53	0.00
南京中粮祥云	2020年7月	976,820,526.37	21,673,272.45	141,765,558.53	856,728,240.29	0.00
南京中粮鸿云坊	2018年3月	273,127,259.60	5,879,041.81	39,204,019.57	239,802,281.84	90,212,700.36
南京央誉	2020年12月	178,704,243.63	0.00	120,753,606.54	57,950,637.09	0.00
南京珑悦	2021年1月	0.00	1,377,563,349.59	1,156,275,735.26	221,287,614.33	0.00
青岛金沙·中粮祥云	2017年12月	29,158,436.19	0.00	1,568,521.73	27,589,914.46	0.00
青岛 JOY·PARK (青岛大悦城 AB 地块)	2021年6月	0.00	93,245,836.31	55,194,975.16	38,050,861.15	0.00
重庆中央公园祥云	2021年3月	25,930,097.60	520,884,752.08	521,367,590.99	25,447,258.69	0.00
青岛创智·中粮锦云	2021年3月	0.00	1,106,773,219.05	862,409,872.30	244,363,346.75	0.00
杭州旭辉中粮朗香郡	2020年11月	42,832,827.03	0.00	39,085,922.02	3,746,905.01	0.00
梦栖祥云项目	2019年12月	424,217,832.60	222,452.42	224,497,619.04	199,942,665.98	3,143,678.74
烟台·中粮朗云项目	2016年11月	22,834,469.18	154,028.05	0.00	22,988,497.23	0.00
上海南桥半岛	2020年7月	17,038,100.51	3,406,097.96	10,937,871.93	9,506,326.54	0.00
嘉兴秀湖祥云	2020年12月	1,735,043,063.98	537,981.53	1,706,877,006.56	28,704,038.95	0.00
嘉兴江南国际城	2020年12月	49,666,503.60	0.00	10,340,747.95	39,325,755.65	0.00
苏州大悦春风里	2020年10月	416,029,919.38	0.00	104,940,125.17	311,089,794.21	0.00
上海翡翠别墅	2014年12月	56,791,744.72	0.00	0.00	56,791,744.72	0.00
深圳一品澜山	2013年11月	52,765,403.00	0.00	22,463,538.30	30,301,864.70	0.00
中粮云景国际	2017年12月	2,449,132,501.47	14,591,198.96	363,209,347.01	2,100,514,353.42	0.00
深圳天悦壹号	2018年12月	61,283,414.68	-22,287,019.00	31,615,063.43	7,381,332.25	0.00
69区创芯研发中心	2018年12月	200,526,231.09	1,011,228.44	161,942,542.95	39,594,916.58	0.00
深圳祥云国际	2018年12月	748,413,018.78	7,309,156.47	211,057,940.29	544,664,234.96	0.00
深圳天玺壹号	2021年6月	0.00	5,738,497,507.48	1,834,213,787.94	3,904,283,719.54	0.00
苏州中粮祥云国际	2019年9月	22,487,919.47	7,233,768.14	4,917,042.64	24,804,644.97	0.00
成都大悦城一悦街、写字楼	2015年12月	109,217,290.37	0.00	0.00	109,217,290.37	21,728,325.53
太湖湖畔祥云花苑	2020年9月	702,389,367.08	76,377.52	0.00	702,465,744.60	60,750,301.97
沈阳中粮花熙祥云	2020年2月	753,637,974.72	2,895.56	101,383,570.68	652,257,299.60	0.00
沈阳保利中粮堂悦	2020年6月	111,412,889.96	0.00	39,127,606.22	72,285,283.74	0.00
上海静安大悦城·天悦壹号商铺、	2017年7月	277,968,099.28	0.00	261,488,981.25	16,479,118.03	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
车位						
杭州大悦城一公寓/商铺/写字楼	2020年2月	841,013,217.93	0.00	15,908,978.55	825,104,239.38	0.00
海南红塘悦海	2018年9月	46,943,015.89	-300,565.88	0.00	46,642,450.01	0.00
上海前滩中粮壹号公馆	2019年12月	23,063,104.11	104,064.25	894,217.22	22,272,951.14	0.00
合计	—	13,669,193,742.00	10,623,877,753.67	9,166,922,905.34	15,126,148,590.33	406,968,121.06

## (3) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计(或实际)竣工时间	预计总投资额(万元)	年初余额	期末余额
深圳万宝项目	暂未确定	未开工	暂未确定	4,020,679.96	4,020,679.96
沈阳中粮隆玺	2014年3月	2025年10月	877,470.00	460,371,412.52	461,061,867.94
天津中粮大道	2012年2月	暂未确定	1,630,367.92	1,051,448,232.53	1,051,460,350.83
天津中北祥云	2018年3月	2021年5月	202,983.00	1,516,549,404.74	0.00
天津锦云悦府	2020年9月	2022年7月	56,356.00	227,547,909.13	311,852,245.46
张家口中粮祥云国际	2020年9月	2024年8月	373,824.56	905,039,158.66	1,279,904,079.66
张家口教育小镇项目	暂未确定	暂未确定	暂未确定	0.00	516,795,900.00
成都珑悦锦云	2018年5月	2021年8月	206,202.00	1,786,812,317.68	1,862,736,443.66
眉山仁寿首批5宗地块	2019年12月	2022年7月	217,711.42	1,323,092,049.84	1,946,209,594.58
成都溪府鸿雲	2020年10月	2024年5月	144,638.54	446,148,392.88	516,597,954.75
成都东部新区64亩地块项目	暂未确定	暂未确定	暂未确定	0.00	714,300,290.00
昆明鸿云	暂未确定	暂未确定	暂未确定	0.00	624,813,721.94
成都御岭湾	2007年1月	暂未确定	252,352.00	193,884,537.62	193,323,261.68
成都中粮武侯瑞府	2018年6月	2022年7月	513,910.00	4,193,928,987.72	4,479,626,841.72
重庆浣溪锦云	2019年8月	2021年7月	104,552.59	671,741,723.85	724,833,145.49
重庆祥云赋	2019年12月	2021年11月	158,329.30	1,013,524,682.20	1,105,858,675.19
重庆天悦壹号	2020年7月	2024年8月	409,213.09	2,781,034,758.19	2,884,063,794.70
重庆中央公园67亩	暂未确定	暂未确定	暂未确定	0.00	950,894,973.15
长沙北纬28度	2010年1月	2021年8月	450,516.61	155,464,858.31	187,656,867.49
株洲锦云	2019年7月	2021年10月	111,025.68	719,317,188.24	825,600,509.33
南京中粮祥云	2017年9月	2021年9月	263,568.00	57,463,512.08	57,979,026.73
南京三金祥云	2018年6月	2021年9月	126,200.00	1,053,980,210.01	1,067,333,989.28

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计(或实际)竣工时间	预计总投资额 (万元)	年初余额	期末余额
南京珑悦	2018年1月	2021年9月	215,000.00	1,797,176,479.20	478,713,244.09
南京央誉	2017年10月	2022年3月	215,000.00	1,058,140,394.20	1,161,312,600.25
南京颐和南园	2006年11月	2021年12月	170,450.00	21,262,473.85	21,658,646.33
三亚大悦中心	2019年12月	2022年7月	168,200.00	903,864,855.20	1,035,190,703.94
青岛JOY·PARK(青岛大悦城AB地块)	2018年6月	2021年12月	197,500.00	1,479,714,135.73	1,613,999,661.41
重庆中央公园祥云	2018年9月	2022年11月	565,900.32	1,567,210,289.16	1,403,214,608.78
青岛创智·中粮锦云	2018年12月	2022年3月	131,875.00	1,262,176,218.71	347,393,245.03
三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸4地块	2020年11月	2024年5月	610,600.00	1,523,811,975.01	1,649,593,241.36
厦门大悦城	2021年2月	暂未确定	731,900.00	3,649,458,003.72	4,106,032,318.53
台州黄岩瑞府	2020年2月	2023年9月	630,652.00	3,873,981,929.48	4,240,674,043.89
成都天府祥云	2019年11月	2022年10月	461,333.30	1,425,186,635.67	1,606,196,947.19
西安上塔坡城中村改造项目	2019年9月	2027年5月	2,058,000.00	2,611,232,865.15	2,858,042,571.91
济南中粮祥云	2020年3月	2024年9月	653,102.00	3,353,107,843.63	3,499,275,328.72
武汉光谷祥云	2019年4月	2022年8月	267,968.00	2,153,859,035.15	2,512,085,969.52
南京大悦城综合体	2021年9月	2025年11月	1,250,000.00	0.00	5,721,189,308.02
苏州大悦春风里	2019年5月	2021年12月	317,847.47	2,608,224,039.11	2,803,197,986.16
南昌市西湖区(DABJ2020048至DABJ2020050号3宗地块)	暂未确定	暂未确定	暂未确定	0.00	1,688,995,713.66
深圳祥云国际	2021年7月	2025年4月	317,603.90	845,969,944.19	866,174,487.55
深圳福田大悦中心	2020年3月	2023年12月	408,994.00	972,053,509.98	1,055,023,819.52
惠州珑悦锦云	2019年12月	2022年10月	148,036.86	718,411,409.93	790,315,646.31
江门新悦锦云	2020年3月	2022年5月	228,000.00	1,442,929,278.03	1,531,350,630.78
厦门中粮鹭湾祥云	2018年10月	2021年10月	229,772.91	0.00	2,090,747,531.43
深圳中粮凤凰里	暂未确定	暂未确定	暂未确定	0.00	794,863.34
深圳天玺壹号	2016年10月	2024年5月	1,400,561.00	4,418,925,571.48	1,729,640,257.06
苏州悦揽天地	2021年3月	2023年12月	132,144.00	0.00	827,086,416.33
武汉锦云航天府	2019年12月	2022年8月	143,331.05	597,086,940.31	629,450,456.75
武汉中粮祥云地铁小镇	2019年12月	2025年2月	477,428.00	1,354,558,121.24	1,545,537,789.03

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计(或实际)竣工时间	预计总投资额 (万元)	年初余额	期末余额
武汉航天悦府	2020年4月	2022年8月	200,233.44	0.00	622,307,815.47
沈阳中粮花熙祥云	2018年8月	2021年7月	134,035.00	21,969,231.73	21,984,181.13
沈阳锦云天城	2018年10月	2022年10月	290,468.00	2,003,719,408.46	2,145,468,440.71
哈尔滨锦云世家	2020年4月	2022年9月	142,642.65	619,225,419.93	717,394,584.78
沈阳隆悦祥云	2020年3月	2022年9月	279,514.00	1,487,181,680.54	1,582,757,740.93
沈阳京西祥云	2021年3月	2023年5月	暂未确定	837,713,086.71	1,016,214,236.26
沈阳保利中粮堂悦	2018年6月	2021年12月	171,077.00	441,143,058.18	523,724,735.77
西安悦尚锦云	2019年8月	2021年8月	119,629.00	849,965,640.20	977,677,810.60
西安奥体壹号二期、五期	2021年10月	2026年1月	173,516.00	454,025,826.54	513,997,261.35
西安奥体壹号一期、四期	2020年10月	2024年1月	209,982.00	702,303,481.04	817,712,375.63
西安奥体壹号三期	2022年6月	2023年8月	238,129.00	736,301,896.25	766,804,675.16
成都酒城北地块	2018年7月	2023年7月	285,000.00	522,402,303.01	998,716,423.27
沈阳大悦城E馆	2019年10月	2022年10月	96,849.00	89,156,651.31	99,931,917.40
上海静安大悦城二期北写字楼公寓/商业街	2017年11月	2021年12月	682,255.00	5,468,749,788.97	5,566,108,424.33
杭州大悦城一公寓/地下商业街	2016年7月	2021年9月	388,842.22	513,181,337.27	550,951,309.77
<b>合计</b>	—	—	—	72,946,750,774.43	86,501,564,182.99

(4) 出租开发产品明细

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额	跌价准备
沈阳中粮隆玺	2017年1月	428,198,711.76	0.00	7,248,898.71	420,949,813.05	0.00
天津祥云名苑	2015年8月	6,701,514.58	0.00	0.00	6,701,514.58	0.00
成都中粮锦云	2015年12月	616,106,426.49	10,304,041.40	7,586,798.10	618,823,669.79	0.00
成都中粮鸿云	2016年12月	166,023,873.27	0.00	29,981,831.44	136,042,041.83	0.00
长沙北纬28度	2015年7月	10,618,975.34	0.00	9,948,172.18	670,803.16	0.00
深圳祥云国际	2018年12月	16,960,042.33	0.00	16,960,042.33	0.00	0.00
69区创芯研发中心	2018年12月	460,599,820.68	109,822,106.69	8,660,648.22	561,761,279.15	0.00
深圳云景国际	2019年7月	160,915,144.20	44,237,337.49	2,340,475.41	202,812,006.28	0.00
<b>合计</b>	—	1,866,124,508.65	164,363,485.58	82,726,866.39	1,947,761,127.84	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(5) 存货跌价减值准备

项目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
成都祥云国际	95,903.59	0.00	0.00	0.00	0.00	95,903.59
成都香颂丽都	21,219,507.56	0.00	0.00	19,431,803.10	0.00	1,787,704.46
成都御岭湾	13,365,209.59	0.00	0.00	0.00	0.00	13,365,209.59
成都珑悦锦云	201,079,129.97	0.00	0.00	0.00	0.00	201,079,129.97
南京三金祥云	232,402,324.29	0.00	0.00	0.00	0.00	232,402,324.29
成都大悦城-悦街、写字楼	21,728,325.53	0.00	0.00	0.00	0.00	21,728,325.53
天津中北祥云	388,831,087.41	0.00	0.00	172,946,790.59	0.00	215,884,296.82
南京中粮鸿云坊	102,253,135.77	0.00	0.00	12,040,435.41	0.00	90,212,700.36
杭州旭辉中粮朗香郡	34,922.16	0.00	0.00	34,922.16	0.00	0.00
杭州梦栖祥云项目	8,653,474.18	0.00	0.00	5,509,795.44	0.00	3,143,678.74
太湖湖畔祥云花苑	60,750,301.97	0.00	0.00	0.00	0.00	60,750,301.97
厦门中粮鹭湾祥云(注1)	0.00	0.00	885,777,944.49	0.00	0.00	885,777,944.49
其他存货(注2)	157,179.91	0.00	0.00	4,721.79	0.00	152,458.12
<b>合计</b>	<b>1,050,570,501.93</b>	<b>0.00</b>	<b>885,777,944.49</b>	<b>209,968,468.49</b>	<b>0.00</b>	<b>1,726,379,977.93</b>

注1: 厦门中粮鹭湾祥云期初已计提减值准备, 本集团本期将其纳入合并范围。

注2: 其他存货为日常周转材料、办公用品等低值易耗品。

(6) 存货跌价准备计提依据及本期转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
成都祥云国际	可变现净值低于账面成本	—	—
成都香颂丽都	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
成都御岭湾	可变现净值低于账面成本	—	—
成都珑悦锦云	可变现净值低于账面成本	—	—
南京三金祥云	可变现净值低于账面成本	—	—
成都大悦城-悦街、写字楼	可变现净值低于账面成本	—	—
天津中北祥云	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
南京中粮鸿云坊	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
杭州旭辉中粮朗香郡	可变现净值低于账面成本	—	销售转出

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
杭州梦栖祥云项目	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
太仓湖畔祥云花苑	可变现净值低于账面成本	—	—
厦门中粮鹭湾祥云	可变现净值低于账面成本	—	—

(7) 期末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、60。

8. 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预缴税费	5,663,890,666.13	4,811,429,702.27
合同取得成本	355,211,735.40	304,039,534.34
委托贷款	0.00	166,439,692.37
其他	2,024,874.74	2,452,142.33
合计	6,021,127,276.27	5,284,361,071.31

9. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	94,608,988.84	0.00	0.00	69,286.37	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	166,243,339.04	0.00	0.00	3,269,226.23	0.00	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-336,265,649.94	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	533,552,303.96	0.00	0.00	-23,270,198.87	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	111,023,990.05	0.00	0.00	30,909,485.17	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	92,596,714.71	0.00	0.00	-60,389,360.68	0.00	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	19,863,377.92	0.00	0.00	33,841,691.02	0.00	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	0.00	0.00	0.00	113,504.86	0.00	0.00
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	0.00	1,325,158,774.12	0.00	-2,261.45	0.00	0.00
杭州滨毓企业管理有限公司	98,519,901.45	0.00	0.00	-1,230,259.75	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	0.00	617,426.40	0.00	0.00
佛山市新纪元置业有限公司	0.00	0.00	0.00	34,507.54	0.00	0.00
佛山市淦盈置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-17,870.62	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-74,768,719.60	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-1,586,251.93	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	187,196,866.39	0.00	0.00	-20,018.39	0.00	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	116,869,222.55	0.00	0.00	-114,986.35	0.00	0.00
武汉裕灿房地产开发有限公司	306,856,782.89	0.00	306,164,384.65	-692,398.24	0.00	0.00
嘉兴市秀悦置业有限公司	0.00	98,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
纳什悦创(北京)科技有限公司	189,114.63	0.00	0.00	3,192.63	0.00	0.00
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	267,722,211.96	0.00	0.00	-6,136,256.77	0.00	0.00
固安裕坤房地产开发有限公司	625,536,043.40	0.00	0.00	-3,160,687.07	0.00	0.00
中悦高和(天津)股权投资基金管理有限公司	4,564,911.18	0.00	0.00	-50,480.69	0.00	0.00
Garbo Commercial Property Fund L.P.	785,485,453.41	0.00	0.00	-13,030,199.84	0.00	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	366,383,812.32	0.00	0.00	151,386,929.28	0.00	0.00
Color Bridge Holdings Limited	4,602,260,789.77	0.00	0.00	62,025,809.62	0.00	0.00
中粮高和(天津)并购私募投资基金投资中心	37,679,301.25	0.00	0.00	-8,944,695.87	0.00	0.00
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业	153,186,897.02	65,000,000.00	0.00	-46,238,217.75	0.00	0.00
中悦嘉宝(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1,590,248.28	0.00	0.00	-749.87	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>8,571,930,271.02</b>	<b>1,390,256,774.12</b>	<b>306,164,384.65</b>	<b>-293,648,204.56</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>二、联营企业</b>						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	104,368,037.83	0.00	0.00	3,012,083.34	0.00	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	61,020,946.76	0.00	0.00	-3,118,998.50	0.00	0.00
天津润粮置业有限公司	424,033,717.83	0.00	0.00	9,696,116.79	0.00	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	114,731,599.12	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	62,171,337.85	0.00	0.00	68,231,889.89	0.00	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-1,870,854.70	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-2,650,662.27	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	511,212,411.11	0.00	0.00	-4,135,215.27	0.00	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-1,875,988.49	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-28,088,288.34	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
南京粮荣信房地产开发有限公司	155,248,445.72	0.00	0.00	-2,535,502.15	0.00	0.00
南京联锦悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	95,258,683.41	0.00	0.00	1,275,326.41	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	240,160,450.51	0.00	0.00	-76,874,504.15	0.00	0.00
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	1,794,274.69	0.00	0.00	-2,096,736.48	0.00	0.00
苏州金悦臻房地产开发有限公司	1,318,467.24	0.00	0.00	-1,503,802.21	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司	1,171,477,866.38	0.00	0.00	4,119,990.90	0.00	0.00
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	0.00	4,000,000.00	0.00	-3,958,202.15	0.00	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	37,418,511.59	0.00	0.00
沈阳和慧房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-5,761,406.22	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	22,629,294.30	0.00	0.00	-5,485,353.62	0.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	2,259,197.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
江门侨新置业有限公司	46,490,212.96	0.00	0.00	-7,959,620.69	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>2,899,443,343.81</b>	<b>4,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>90,570,382.80</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>合计</b>	<b>11,471,373,614.83</b>	<b>1,394,256,774.12</b>	<b>306,164,384.65</b>	<b>-203,077,821.76</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	94,678,275.21	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	169,512,565.27	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	336,265,649.94	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	510,282,105.09	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	0.00	141,933,475.22	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	0.00	32,207,354.03	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	53,705,068.94	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	0.00	0.00	0.00	113,504.86	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	0.00	0.00	0.00	1,325,156,512.67	0.00
杭州滨毓企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	97,289,641.70	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	-617,426.40	0.00	0.00
佛山市新纪元置业有限公司	0.00	0.00	-34,507.54	0.00	0.00
佛山市淦盈置业有限公司	0.00	0.00	17,870.62	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	74,768,719.60	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,586,251.93	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	187,176,848.00	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	116,754,236.20	0.00
武汉裕灿房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
嘉兴市秀悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	98,000.00	0.00
纳什悦创(北京)科技有限公司	0.00	0.00	0.00	192,307.26	0.00
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	261,585,955.19	0.00
固安裕坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	622,375,356.33	0.00
中悦高和(天津)股权投资基金管理有限公司	0.00	0.00	0.00	4,514,430.49	0.00
Garbo Commercial Property Fund L.P.	0.00	0.00	0.00	772,455,253.57	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	517,770,741.60	0.00
Color Bridge Holdings Limited	0.00	0.00	0.00	4,664,286,599.39	0.00
中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	0.00	0.00	0.00	28,734,605.38	0.00
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业	0.00	0.00	0.00	171,948,679.27	0.00
中悦嘉宝(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	0.00	0.00	0.00	1,589,498.41	0.00
<b>小计</b>	0.00	0.00	411,986,558.15	9,774,361,014.08	0.00
<b>二、联营企业</b>					0.00
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	107,380,121.17	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	57,901,948.26	0.00
天津润粮置业有限公司	0.00	0.00	0.00	433,729,834.62	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	-36,840,597.61	77,891,001.51	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	130,403,227.74	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	1,870,854.70	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	2,650,662.27	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	507,077,195.84	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	1,875,988.49	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	28,088,288.34	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	152,712,943.57	0.00
南京联锦悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	96,534,009.82	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	163,285,946.36	0.00
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	0.00	0.00	302,461.79	0.00	0.00
苏州金悦臻房地产开发有限公司	0.00	0.00	185,334.97	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司	36,750,000.00	0.00	0.00	1,138,847,857.28	0.00
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	-41,797.85	0.00	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	-37,418,511.59	0.00	0.00
沈阳和慧房地产开发有限公司	0.00	0.00	5,761,406.22	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	17,143,940.68	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	0.00	0.00	0.00	2,259,197.22	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
江门侨新置业有限公司	0.00	0.00	0.00	38,530,592.27	0.00
<b>小计</b>	<b>36,750,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-33,565,910.27</b>	<b>2,923,697,816.34</b>	<b>0.00</b>
<b>合计</b>	<b>36,750,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>378,420,647.88</b>	<b>12,698,058,830.42</b>	<b>0.00</b>

## 10. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	年初余额
债务工具投资	16,500,000.00	23,380,000.00
权益工具投资	36,237,644.01	36,237,644.01
<b>合计</b>	<b>52,737,644.01</b>	<b>59,617,644.01</b>

## 11. 投资性房地产

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(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	27,878,969,861.07	6,035,398,838.38	3,561,280,511.44	37,475,649,210.89
2.本期增加金额	1,006,914,233.74	51,758,226.37	1,369,170,455.69	2,427,842,915.80
(1) 外购	216,113,248.84	51,758,226.37	1,369,170,455.69	1,637,041,930.90
(2) 存货\固定资产\在建工程\无形资产转入	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 其他增加	790,800,984.90	0.00	0.00	790,800,984.90
3.本期减少金额	5,786,954.06	0.00	792,310,153.55	798,097,107.61
(1) 处置	860,352.44	0.00	0.00	860,352.44
(2) 其他减少	4,926,601.62	0.00	792,310,153.55	797,236,755.17
4.期末余额	28,880,097,140.75	6,087,157,064.75	4,138,140,813.58	39,105,395,019.08
二、累计折旧和累计摊销				
1.年初余额	6,882,562,211.29	1,215,862,458.74	0.00	8,098,424,670.03
2.本期增加金额	417,132,093.90	56,796,567.20	0.00	473,928,661.10
(1) 计提或摊销	417,132,093.90	56,796,567.20	0.00	473,928,661.10
(2) 存货\固定资产\无形资产\在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	3,106,874.63	0.00	0.00	3,106,874.63
(1) 处置	172,029.18	0.00	0.00	172,029.18
(2) 其他减少	2,934,845.45	0.00	0.00	2,934,845.45
4.期末余额	7,296,587,430.56	1,272,659,025.94	0.00	8,569,246,456.50
三、减值准备				
1.年初余额	82,028,545.95	0.00	0.00	82,028,545.95
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	82,028,545.95	0.00	0.00	82,028,545.95
四、账面价值				
1.期末账面价值	21,501,481,164.24	4,814,498,038.81	4,138,140,813.58	30,454,120,016.63
2.年初账面价值	20,914,379,103.83	4,819,536,379.64	3,561,280,511.44	29,295,195,994.91

注：本集团下属子公司大悦城地产为香港上市公司，股份代码 00207.HK，其在香港公开披露的财务数据采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。截至2021年6月30日，其投资性房地产公允价值为5,904,272.62万元。本集团编制合并报表时按照公司会计政策对大悦城地产的投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值(万元)	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	296,820.12	办理过程中

截至2021年6月30日，投资性房地产未办产权原值为576,679.80万元，净值296,820.12万元。

12. 固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	3,874,699,291.37	4,041,689,414.59
固定资产清理	64,452,243.70	6,080,740.65
合计	3,939,151,535.07	4,047,770,155.24

12.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	酒店业家具	办公设备及其他	合计
一、账面原值							
1.年初余额	4,975,572,076.20	633,234,034.00	111,379,377.49	54,841,116.80	193,611,016.82	659,339,003.59	6,627,976,624.90
2.本期增加金额	63,877.34	5,996,358.43	859,979.64	331,541.95	154,721.42	10,799,010.04	18,205,488.82
(1) 购置	63,877.34	1,154,506.69	859,979.64	331,541.95	154,721.42	10,765,853.56	13,330,479.60
(2) 存货\在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33,156.48	33,156.48

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋及 建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	酒店业家具	办公设备 及其他	合计
(4) 其他增加	0.00	4,841,852.74	0.00	0.00	0.00	0.00	4,841,852.74
3. 本期减少金额	85,757,676.74	891,351.08	4,829,747.99	1,108,743.83	1,925,400.76	7,464,736.23	101,977,656.63
(1) 处置或报废	808,426.26	348,860.18	4,602,032.99	1,108,743.83	1,925,400.76	6,461,361.52	15,254,825.54
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	84,949,250.48	542,490.90	227,715.00	0.00	0.00	1,003,374.71	86,722,831.09
4. 期末余额	4,889,878,276.80	638,339,041.35	107,409,609.14	54,063,914.92	191,840,337.48	662,673,277.40	6,544,204,457.09
<b>二、累计折旧</b>							
1. 年初余额	1,236,950,558.44	427,290,380.87	86,513,205.75	38,757,689.32	177,587,204.28	449,141,091.77	2,416,240,130.43
2. 本期增加金额	73,717,757.51	21,149,159.13	3,397,685.50	1,774,663.61	3,190,036.23	18,038,723.37	121,268,025.35
(1) 计提	73,717,757.51	19,773,130.69	3,397,685.50	1,774,663.61	3,190,036.23	18,038,723.37	119,891,996.91
(2) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他增加	0.00	1,376,028.44	0.00	0.00	0.00	0.00	1,376,028.44
3. 本期减少金额	23,522,976.75	707,639.88	4,721,454.60	1,108,743.83	1,925,400.76	6,063,854.12	38,050,069.94
(1) 处置或报废	412,330.08	269,765.31	4,493,739.60	1,108,743.83	1,925,400.76	5,832,646.33	14,042,625.91
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	23,110,646.67	437,874.57	227,715.00	0.00	0.00	231,207.79	24,007,444.03
4. 期末余额	1,287,145,339.20	447,731,900.12	85,189,436.65	39,423,609.10	178,851,839.75	461,115,961.02	2,499,458,085.84
<b>三、减值准备</b>							
1. 年初余额	146,510,227.12	18,572,024.73	0.00	0.00	0.00	4,964,828.03	170,047,079.88
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	146,510,227.12	18,572,024.73	0.00	0.00	0.00	4,964,828.03	170,047,079.88
<b>四、账面价值</b>							
1. 期末账面价值	3,456,222,710.48	172,035,116.50	22,220,172.49	14,640,305.82	12,988,497.73	196,592,488.35	3,874,699,291.37
2. 年初账面价值	3,592,111,290.64	187,371,628.40	24,866,171.74	16,083,427.48	16,023,812.54	205,233,083.79	4,041,689,414.59

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值(万元)	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	18,570.06	办理过程中

截至2021年6月30日,固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为31,343.93万元,净值18,570.06万元,上述未办产权物业均属历史遗留问题,产权证明尚在办理中。

### 12.2 固定资产清理

项目	期末余额	年初余额
房屋及建筑物	60,289,667.66	1,949,376.66
机器设备	3,885,151.28	3,840,263.02
办公设备及其他	277,424.76	291,100.97
合计	64,452,243.70	6,080,740.65

### 13. 在建工程

项目	期末余额	年初余额
在建工程	5,335,711.20	171,053.83
合计	5,335,711.20	171,053.83

#### (1) 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
亚龙湾电梯供应及安装工程	5,335,711.20	0.00	5,335,711.20	171,053.83	0.00	171,053.83
合计	5,335,711.20	0.00	5,335,711.20	171,053.83	0.00	171,053.83

### 14. 生产性生物资产

项目	种植业
一、账面原值	
1.年初余额	6,100,969.77
2.年末余额	6,100,969.77
二、累计折旧	
1.年初余额	875,561.35
2.年末余额	875,561.35

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	种植业
三、减值准备	
1.年初余额	5,225,408.42
2.年末余额	5,225,408.42
四、账面价值	
1.年末账面价值	0.00
2.年初账面价值	0.00

15. 使用权资产

项目	房屋建筑物	运输工具	合计
一、账面原值			
1.年初余额(已重述)	676,060,783.94	9,030,539.81	685,091,323.75
2.本期增加金额	89,871,478.74	0.00	89,871,478.74
(1) 购置	89,871,478.74	0.00	89,871,478.74
3.本期减少金额	227,962.67	0.00	227,962.67
(1) 处置	227,962.67	0.00	227,962.67
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	765,704,300.01	9,030,539.81	774,734,839.82
二、累计折旧			
1.年初余额	82,591,725.57	2,893,073.82	85,484,799.39
2.本期增加金额	61,677,201.65	876,780.84	62,553,982.49
(1) 计提	61,677,201.65	876,780.84	62,553,982.49
3.本期减少金额	227,962.67	0.00	227,962.67
(1) 处置	227,962.67	0.00	227,962.67
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	144,040,964.55	3,769,854.66	147,810,819.21
三、减值准备			
1.年初余额	19,494,152.01	0.00	19,494,152.01
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	19,494,152.01	0.00	19,494,152.01

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	运输工具	合计
四、账面价值			
1.期末账面价值	602,169,183.45	5,260,685.15	607,429,868.60
2.年初账面价值（已重述）	573,974,906.36	6,137,465.99	580,112,372.35

16. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
一、账面原值				
1.年初余额	2,006,574,220.65	157,766,080.17	105,008,322.61	2,269,348,623.43
2.本期增加金额	0.00	2,944,851.39	12,027.53	2,956,878.92
(1) 购置	0.00	2,944,851.39	12,027.53	2,956,878.92
(2) 其他增加				
3.本期减少金额	0.00	427,388.03	95,454.00	522,842.03
(1) 处置	0.00	379,934.14	95,454.00	475,388.14
(2) 其他减少	0.00	47,453.89	0.00	47,453.89
4.期末余额	2,006,574,220.65	160,283,543.53	104,924,896.14	2,271,782,660.32
二、累计摊销				
1.年初余额	336,170,551.29	108,866,207.12	9,475,786.81	454,512,545.22
2.本期增加金额	30,094,608.88	10,787,055.17	2,205,338.12	43,087,002.17
(1) 计提	30,094,608.88	10,787,055.17	2,205,338.12	43,087,002.17
(2) 其他增加				
3.本期减少金额	0.00	392,060.70	95,454.00	487,514.70
(1) 处置	0.00	379,360.00	95,454.00	474,814.00
(2) 其他减少	0.00	12,700.70	0.00	12,700.70
4.期末余额	366,265,160.17	119,261,201.59	11,585,670.93	497,112,032.69
三、减值准备				
1.年初余额	0.00	748,330.57	0.00	748,330.57
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	748,330.57	0.00	748,330.57
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,640,309,060.48	40,274,011.37	93,339,225.21	1,773,922,297.06
2.年初账面价值	1,670,403,669.36	48,151,542.48	95,532,535.80	1,814,087,747.64

(2) 未办妥产权证书的无形资产

项目	账面价值(万元)	未办妥产权证书原因
污水处理项目	1,499.49	办理过程中

17. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
长沙观音谷房地产开发有限公司	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	75,644,600.00	0.00	0.00	75,644,600.00
成都天泉置业有限责任公司	57,780,348.81	0.00	0.00	57,780,348.81
上海加来房地产开发有限公司	13,914,186.80	0.00	0.00	13,914,186.80
上海悦耀置业发展有限公司	68,745,554.54	0.00	0.00	68,745,554.54
物业投资	184,297,000.00	0.00	0.00	184,297,000.00
<b>合计</b>	<b>401,214,416.16</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>401,214,416.16</b>

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
成都天泉置业有限责任公司	13,340,375.78	0.00	0.00	13,340,375.78
上海加来房地产开发有限公司	13,914,186.80	0.00	0.00	13,914,186.80
上海悦耀置业发展有限公司	68,745,554.54	0.00	0.00	68,745,554.54
<b>合计</b>	<b>96,000,117.12</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>96,000,117.12</b>

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

商誉的可收回金额按照相关资产组的预计未来现金流量的现值确定,管理层根据最近期的财务预算假设编制相关资产组未来对应年份(“预测期”)的现金流量预测,计算可收回金额所用的折现率根据不同资产组分别设定。预计未来现金流量的主要假设包括:

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

2) 租赁业务收入和成本预测系按照管理层的经营计划确定的各期租金收入和成本确定,其他费用预测以公司历史成本数据及历史经验为基础合理推算确定;租赁业务预测期时间按照租金可流入年限确定;

3) 根据反映相关资产组特定风险的税前利率确定折现率。

### 18. 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
固定资产改良支出	51,994,896.56	17,040,501.89	9,668,230.84	114,783.87	59,252,383.74
其他	21,597,397.48	94,768.98	3,600,429.68	0.00	18,091,736.78
合计	73,592,294.04	17,135,270.87	13,268,660.52	114,783.87	77,344,120.52

### 19. 递延所得税资产和递延所得税负债

#### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	602,169,669.25	149,743,930.12	614,797,740.10	153,696,762.45
计提未缴纳的土地增值税	4,708,268,686.64	1,177,067,171.65	5,343,613,999.08	1,335,903,499.77
超过税前扣除限额的未支付工程款	66,390,289.96	16,597,572.49	87,018,305.08	21,754,576.27
可抵扣亏损	1,856,367,524.01	465,096,954.26	1,878,756,395.46	469,689,098.87
内部交易未实现利润	448,824,310.12	112,206,077.53	1,156,678,767.93	290,524,668.06

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
折旧年限差异	20,784,070.60	5,196,017.65	21,500,762.68	5,375,190.67
预提项目	58,516,071.06	14,629,017.76	63,360,645.35	15,840,161.35
其他	290,481,499.23	72,620,374.82	360,215,131.21	90,053,782.83
<b>合计</b>	<b>8,051,802,120.87</b>	<b>2,013,157,116.28</b>	<b>9,525,941,746.89</b>	<b>2,382,837,740.27</b>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
股息税	4,405,331,926.00	440,533,192.60	4,047,120,234.34	404,712,023.43
评估增值	636,859,113.04	159,214,778.26	658,904,960.94	164,726,240.24
资本化利息	217,952,449.88	54,488,112.47	246,524,893.64	61,631,223.41
其他	131,230,673.33	26,832,099.05	130,533,496.14	26,717,064.81
<b>合计</b>	<b>5,391,374,162.25</b>	<b>681,068,182.38</b>	<b>5,083,083,585.06</b>	<b>657,786,551.89</b>

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债年初余额
递延所得税资产	114,532.05	2,013,042,584.23	114,532.05	2,382,723,208.22
递延所得税负债	114,532.05	680,953,650.33	114,532.05	657,672,019.84

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
资产减值准备	1,727,485,765.56	1,642,808,831.04
计提未缴纳的土地增值税	582,818,696.24	469,634,915.86
可抵扣亏损	3,855,482,986.30	3,816,213,563.67
其他	30,471,430.16	372,701,758.27
<b>合计</b>	<b>6,196,258,878.26</b>	<b>6,301,359,068.84</b>

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	年初余额	备注
2021年	391,685,153.04	330,638,005.94	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

年份	期末余额	年初余额	备注
2022年	554,729,308.84	506,135,562.35	—
2023年	740,173,732.66	773,663,458.23	—
2024年	538,128,271.67	626,010,863.13	—
2025年	1,156,086,571.74	1,490,016,576.67	—
2026年	384,425,385.43	0.00	—
无限期	90,254,562.92	89,749,097.35	—
合计	3,855,482,986.30	3,816,213,563.67	—

20. 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
股东借款	379,853,880.00	383,664,120.00
长期应收款	531,843,172.85	531,843,172.85
其他	1,194,593.82	1,194,593.82
合计	912,891,646.67	916,701,886.67

21. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
信用借款	7,904,403,130.94	2,214,002,988.87
合计	7,904,403,130.94	2,214,002,988.87

(2) 本集团本报告期不存在已逾期未偿还的短期借款。

22. 应付票据

项目	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	7,848,086.42	0.00
合计	7,848,086.42	0.00

23. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
地价	7,177,942,233.31	5,152,340,634.45
工程款	10,479,106,719.22	10,611,603,758.63

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
销售佣金、广告费等	273,978,741.01	410,096,650.92
服务费	312,770,255.37	513,095,899.96
其他	234,325,735.34	405,454,150.26
<b>合计</b>	<b>18,478,123,684.25</b>	<b>17,092,591,094.22</b>

注:其他主要包括设计费、咨询费、勘察设计检测费、推广费、设备款等。

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥北站街道分指挥部	722,062,709.41	尚未结算
三亚市自然资源和规划局	655,580,000.00	尚未结算
中建三局集团有限公司	411,733,409.06	尚未结算
中国建筑一局(集团)有限公司	294,988,900.16	尚未结算
中建八局第四建设有限公司	163,219,498.84	尚未结算
中国建筑第四工程局有限公司	103,503,787.49	尚未结算
中铁四局集团有限公司	82,574,307.09	尚未结算
中国建筑第二工程局有限公司	77,393,198.88	尚未结算
<b>合计</b>	<b>2,511,055,810.93</b>	<b>—</b>

24. 预收款项

项目	期末余额	年初余额
预收租赁费	288,304,306.60	272,308,186.38
<b>合计</b>	<b>288,304,306.60</b>	<b>272,308,186.38</b>

25. 合同负债

(1) 合同负债列示

项目	期末余额	年初余额
深圳中粮凤凰里	6,093,029.63	2,414,172.49
沈阳中粮隆玺	102,731,695.16	55,405,633.29
天津中粮大道	47,359,796.00	45,104,567.56
天津锦云悦府	117,125,257.82	0.00
天津中北祥云	393,935,810.85	586,872,651.35

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
北京祥云国际	6,297,725.80	10,751,350.66
北京中粮瑞府	335,181,110.48	225,979,694.09
北京京西祥云	121,583,111.15	96,422,362.98
张家口中粮祥云国际	282,224,541.38	38,182,662.37
成都香榭丽都	1,728,013.33	1,528,013.33
成都香颂丽都	5,070,890.65	4,006,954.46
成都中粮锦云	5,444,285.75	5,452,000.02
成都中粮鸿云	10,172,380.97	24,550,215.24
成都中粮祥云里	18,729,828.73	19,690,558.67
成都祥云国际	16,851,871.48	9,109,110.52
成都珑悦锦云	1,703,514,850.58	1,680,312,457.01
眉山仁寿首批5宗地块	1,547,492,998.36	769,110,835.85
成都中粮宸悦	63,965,275.40	121,908,502.46
成都溪府鸿云	73,705,208.22	10,443,649.54
成都御岭湾	12,223,958.91	12,223,958.91
重庆鸿云	7,740,902.22	3,505,628.93
重庆浣溪锦云	457,520,601.83	250,935,686.21
重庆祥云赋	651,376,525.12	257,005,103.71
重庆天悦壹号	1,095,763,765.21	345,228,166.12
成都中粮武侯瑞府	2,449,605,343.11	1,960,620,512.82
长沙北纬28度	379,819,185.15	468,705,835.53
株洲锦云	252,410,764.57	203,663,924.15
南京中粮鸿云坊	16,071,368.43	30,253,647.73
南京中粮祥云	97,890,141.88	152,329,151.76
南京三金祥云	534,225,909.21	160,989,101.85
南京珑悦	857,773,917.43	2,039,509,384.40
南京央誉	891,178,088.34	913,784,973.39
杭州旭辉中粮朗香郡	603,206.00	19,144,218.58
梦栖祥云项目	95,264,217.22	262,887,998.07
台州黄岩瑞府	2,828,258,876.44	1,305,987,909.35
烟台中粮朗云	31,988,913.34	30,489,725.81
嘉兴江南国际城	0.00	3,013,579.82

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
嘉兴秀湖祥云	26,715,000.26	1,783,268,037.28
上海南桥半岛	4,513,752.29	3,080,744.04
上海翡翠别墅	5,047,048.64	3,862,347.86
深圳天悦壹号	7,505,844.76	23,144,761.90
深圳一品澜山	19,984,007.90	15,623,362.19
深圳祥云国际	180,493,478.11	263,733,295.23
深圳云景国际	1,312,548,430.70	1,291,629,362.20
69区创芯公园	169,745,397.49	309,863,715.81
惠州珑悦锦云	535,021,443.73	294,236,753.37
江门新悦锦云	253,649,334.92	94,704,329.00
深圳天玺壹号	3,905,861,736.70	5,599,099,543.15
苏州中粮祥云国际	4,078,761.83	8,185,239.06
太仓湖畔祥云花苑	43,462,199.24	0.00
武汉中粮祥云地铁小镇	698,931,688.89	159,076,155.00
武汉锦云航天府	260,530,749.54	125,391,385.32
武汉航天悦府	146,116,095.11	0.00
沈阳中粮花熙祥云	576,794,446.14	679,972,227.30
沈阳锦云天城	2,550,529,021.43	2,226,525,653.98
哈尔滨锦云世家	421,012,461.44	266,408,568.67
沈阳隆悦祥云	1,366,928,123.44	831,905,025.30
沈阳京西祥云	137,298,471.52	0.00
沈阳保利中粮堂悦	727,617,190.59	677,910,439.84
西安悦尚锦云	1,127,045,133.95	886,010,890.81
西安奥体壹号一期、四期	465,309,768.81	0.00
海南红塘悦海	39,238,095.24	12,723,809.52
三亚大悦中心	1,317,745,341.20	559,128,651.32
济南中粮祥云	1,088,827,801.83	267,475,590.70
苏州大悦春风里	2,743,050,015.12	2,165,229,597.68
成都大悦城一悦街、写字楼	4,070,921.00	23,484,358.70
上海静安大悦城·天悦壹号商铺、车位	0.00	51,662,601.92
杭州大悦城一公寓/商铺/写字楼	661,602,425.28	567,971,681.73
青岛JOY·PARK	293,941,165.50	291,913,499.61

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
重庆中央公园祥云	968,123,456.25	1,462,961,106.93
青岛创智·中粮锦云	262,469,146.76	1,126,138,358.21
成都天府祥云	900,440,377.14	439,361,916.32
武汉光谷祥云	3,462,563,286.22	3,151,232,027.42
物业费	166,203,332.57	124,601,219.03
房费	33,107,730.15	47,838,959.79
其他	14,491,042.28	23,780,190.10
<b>合计</b>	<b>42,421,537,090.12</b>	<b>37,986,659,305.32</b>

(2) 合同负债的账面价值在本期发生的重大变动情况

项目名称	变动金额	变动原因
嘉兴秀湖祥云	-1,756,553,037.02	项目完工交付
深圳天玺壹号	-1,693,237,806.45	项目完工交付
南京珑悦	-1,181,735,466.97	项目完工交付
<b>合计</b>	<b>-4,631,526,310.44</b>	<b>—</b>

26. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	519,136,830.09	844,328,716.69	988,760,626.89	374,704,919.89
离职后福利-设定提存计划	11,971,413.42	89,696,835.49	89,170,324.72	12,497,924.19
辞退福利	2,508,635.64	7,118,838.86	7,043,212.57	2,584,261.93
一年内到期的其他福利	6,207.00	37,242.00	37,242.00	6,207.00
<b>合计</b>	<b>533,623,086.15</b>	<b>941,181,633.04</b>	<b>1,085,011,406.18</b>	<b>389,793,313.01</b>

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	435,572,224.14	678,941,162.36	824,403,443.31	290,109,943.19
2、职工福利费	0.00	26,571,439.15	26,571,439.15	0.00
3、社会保险费	5,857,315.56	62,320,797.11	62,022,377.82	6,155,734.85
其中：医疗保险费	5,554,379.25	49,612,522.92	49,387,723.32	5,779,178.85
工伤保险费	87,900.27	1,362,526.93	1,314,378.27	136,048.93

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
生育保险费	200,469.60	2,113,056.10	2,149,759.63	163,766.07
其他	14,566.44	9,232,691.16	9,170,516.60	76,741.00
4、住房公积金	4,127,030.20	55,975,991.27	56,102,673.24	4,000,348.23
5、工会经费和职工教育经费	73,580,260.19	17,311,422.11	16,452,788.68	74,438,893.62
6、商业保险	0.00	524,509.54	524,509.54	0.00
7、非货币性福利	0.00	1,925,465.97	1,925,465.97	0.00
8、其他短期薪酬	0.00	757,929.18	757,929.18	0.00
<b>合计</b>	<b>519,136,830.09</b>	<b>844,328,716.69</b>	<b>988,760,626.89</b>	<b>374,704,919.89</b>

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	4,305,100.43	75,689,975.18	73,359,656.09	6,635,419.52
失业保险费	192,452.13	2,987,966.28	2,852,526.32	327,892.09
企业年金	7,473,860.86	11,018,894.03	12,958,142.31	5,534,612.58
<b>合计</b>	<b>11,971,413.42</b>	<b>89,696,835.49</b>	<b>89,170,324.72</b>	<b>12,497,924.19</b>

27. 应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	360,951,491.05	452,779,913.87
企业所得税	434,347,765.70	1,036,862,558.56
个人所得税	14,149,079.41	10,221,612.29
城市维护建设税	15,962,328.93	14,291,074.47
教育费附加	7,208,535.31	9,707,393.38
地方教育费附加	5,487,150.12	6,223,100.74
土地增值税	5,017,396,437.28	5,796,314,928.93
印花税	721,080.79	2,890,631.88
房产税	50,805,925.29	58,949,067.55
土地使用税	7,268,214.31	8,158,590.42
其他	12,296,945.66	15,714,408.44
<b>合计</b>	<b>5,926,594,953.85</b>	<b>7,412,113,280.53</b>

28. 其他应付款

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
应付利息	314,460,003.95	355,899,610.42
应付股利	786,297,516.42	255,030,215.00
其他应付款	14,774,559,452.19	12,323,214,367.76
<b>合计</b>	<b>15,875,316,972.56</b>	<b>12,934,144,193.18</b>

28.1 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	96,367,624.78	79,451,272.82
企业债券利息	196,842,813.70	262,740,925.66
短期借款应付利息	4,402,701.55	1,086,792.94
一年内到期的长期借款利息	16,846,863.92	12,620,619.00
<b>合计</b>	<b>314,460,003.95</b>	<b>355,899,610.42</b>

28.2 应付股利

项目	期末余额	年初余额
本集团及下属子公司未付股利	786,297,516.42	255,030,215.00

28.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
保证金及押金	1,712,756,294.57	1,671,302,548.32
代收代付款	871,552,517.43	794,996,072.95
往来款	10,401,314,765.77	8,476,539,384.13
诚意金	1,013,542,142.00	589,664,153.44
股权收购款	530,000,000.00	500,000,000.00
其他	245,393,732.42	290,712,208.92
<b>合计</b>	<b>14,774,559,452.19</b>	<b>12,323,214,367.76</b>

注: 其他应付款-其他主要包括应付代垫款项、代扣税金、水电费、维修费、管理费等。

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
------	------	-----------

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
Reco Hangzhou Privite Limited	1,116,426,400.00	往来款尚未支付
苏州安茂置业有限公司	977,024,449.89	往来款尚未支付
中粮置地管理有限公司	648,367,078.96	往来款尚未支付
Shui On Development (Holding) Limited	500,000,000.00	股权收购款尚未支付
裕传有限公司	467,253,266.83	往来款尚未支付
合计	3,709,071,195.68	—

29. 一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	期末余额	年初余额 (已重述)
一年内到期的租赁负债 (附注六、33)	115,227,859.41	81,667,857.42
一年内到期的长期借款 (附注六、31)	8,127,882,664.43	11,175,229,763.82
一年内到期的应付债券 (附注六、32)	2,399,127,623.70	4,628,833,511.16
一年内到期的其他非流动负债 (附注六、37)	12,487,089.50	301,155,477.63
合计	10,654,725,237.04	16,186,886,610.03

(2) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	1,770,392,664.43	1,883,345,818.08
保证借款	4,931,650,000.00	5,034,583,000.00
信用借款	1,425,840,000.00	4,257,300,945.74
合计	8,127,882,664.43	11,175,229,763.82

30. 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
待转销项税额	3,692,602,258.44	3,355,358,356.68

31. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	2,606,841,320.93	2,623,392,670.88
抵押借款	16,392,654,319.98	17,544,073,915.70

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款类别	期末余额	年初余额
保证借款	27,841,192,679.45	26,816,561,487.03
信用借款	7,176,968,351.28	11,133,879,297.02
减: 一年内到期的长期借款(附注六、29)	8,127,882,664.43	11,175,229,763.82
<b>合计</b>	<b>45,889,774,007.21</b>	<b>46,942,677,606.81</b>

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	币种	期末数(RMB)	年初数(RMB)
DBS BANK LTD	2019-12-24	2022-12-14	LIBOR+1.50%	美元	2,606,841,320.93	2,623,392,670.88
中国银行(香港)有限公司	2019-10-24	2024-10-23	LIBOR+1.45%	美元	2,564,878,472.87	2,586,370,567.17
中国银行(香港)有限公司	2019-10-24	2022-10-23	LIBOR+1.15%	美元	2,564,878,472.87	2,586,370,567.16
平安不动产有限公司	2020-12-23	2028-12-22	5.2000%	人民币	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
中银理财有限责任公司	2020-4-27	2023-4-26	6.0000%	人民币	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00
<b>合计</b>	—	—	—	—	10,706,598,266.67	10,766,133,805.21

32. 应付债券

(1) 应付债券分类

项目	期末余额	年初余额
18 中粮地产 MTN001	0.00	1,499,255,669.24
18 中粮地产 MTN002	1,199,851,056.20	1,198,957,393.40
18 中粮地产 MTN003	1,199,276,567.50	1,198,408,448.52
16 中粮 01	0.00	732,212,000.00
19 中粮 01	1,658,857,464.81	1,657,782,376.76
19 中粮 02	697,899,915.02	697,508,367.06
20 中粮 01	898,498,195.63	898,083,503.43
20 中粮 02	597,838,796.81	597,573,025.53
20 大悦 01	1,995,248,265.39	1,994,680,438.21
21 大悦城 MTN001	1,498,590,575.00	0.00
减: 一年内到期公司债券(附注六、29)	2,399,127,623.70	4,628,833,511.16
<b>合计</b>	<b>7,346,933,212.66</b>	<b>5,845,627,710.99</b>

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	利率	发行金额	年初余额
------	----	------	------	----	------	------

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	利率	发行金额	年初余额
18 中粮地产 MTN001	1,500,000,000.00	2018-4-24	3 年	5.00%	1,500,000,000.00	1,499,255,669.24
18 中粮地产 MTN002	1,200,000,000.00	2018-7-19	3 年	5.00%	1,200,000,000.00	1,198,957,393.40
18 中粮地产 MTN003	1,200,000,000.00	2018-11-5	3 年	4.50%	1,200,000,000.00	1,198,408,448.52
16 中粮 01	3,000,000,000.00	2016-1-14	5 年	3.95%	3,000,000,000.00	732,212,000.00
19 中粮 01	1,660,000,000.00	2019-1-9	6 年	3.94%	1,660,000,000.00	1,657,782,376.76
19 中粮 02	700,000,000.00	2019-1-9	7 年	4.10%	700,000,000.00	697,508,367.06
20 中粮 01	900,000,000.00	2020-3-27	3 年	3.14%	900,000,000.00	898,083,503.43
20 中粮 02	600,000,000.00	2020-3-27	5 年	3.60%	600,000,000.00	597,573,025.53
20 大悦 01	2,000,000,000.00	2020-8-4	5 年	3.78%	2,000,000,000.00	1,994,680,438.21
21 大悦城 MTN001	1,500,000,000.00	2021-4-12	3 年	3.73%	1,500,000,000.00	0.00
小计	14,260,000,000.00	—	—	—	14,260,000,000.00	10,474,461,222.15
减: 一年内到期部分期末余额	—	—	—	—	—	4,628,833,511.16
合计	14,260,000,000.00	—	—	—	14,260,000,000.00	5,845,627,710.99

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 中粮地产 MTN001	0.00	24,950,000.00	744,330.76	1,500,000,000.00	0.00
18 中粮地产 MTN002	0.00	30,000,000.00	893,662.80	0.00	1,199,851,056.20
18 中粮地产 MTN003	0.00	26,700,000.00	868,118.98	0.00	1,199,276,567.50
16 中粮 01	0.00	0.00	0.00	732,212,000.00	0.00
19 中粮 01	0.00	33,504,387.76	1,075,088.05	0.00	1,658,857,464.81
19 中粮 02	0.00	14,621,884.02	391,547.96	0.00	697,899,915.02
20 中粮 01	0.00	14,428,555.24	414,692.20	0.00	898,498,195.63
20 中粮 02	0.00	10,977,004.16	265,771.28	0.00	597,838,796.81
20 大悦 01	0.00	37,800,000.00	567,827.18	0.00	1,995,248,265.39
21 大悦城 MTN001	1,500,000,000.00	9,325,000.00	-1,409,425.00	0.00	1,498,590,575.00
小计	1,500,000,000.00	202,306,831.18	3,811,614.21	2,232,212,000.00	9,746,060,836.36
减: 一年内到期部分期末余额	—	—	—	—	2,399,127,623.70
合计	1,500,000,000.00	202,306,831.18	3,811,614.21	2,232,212,000.00	7,346,933,212.66

### 33. 租赁负债

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额 (已重述)
租赁付款额	670,548,860.71	616,819,588.75
减: 一年内到期部分 (附注六、29)	115,227,859.41	81,667,857.42
合计	555,321,001.30	535,151,731.33

34. 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
长期应付款	1,900,000,000.00	0.00

(1) 长期应付款按款项性质分类

项目	期末余额	年初余额
工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划	1,900,000,000.00	0.00
减: 一年内到期的长期应付款	0.00	0.00
合计	1,900,000,000.00	0.00

35. 预计负债

项目	期末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	5,065,408.66	5,114,783.66	—
会员积分 (注 1)	21,534,364.76	19,935,795.11	—
其他	3,193,860.95	68,250,896.82	—
合计	29,793,634.37	93,301,475.59	—

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

36. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
递延租金收入	1,182,454,930.08	0.00	16,879,115.64	1,165,575,814.44	按出租期间确认收入
政府补助	21,008,656.34	0.00	5,766,608.80	15,242,047.54	按补助期间确认收入
大悦城配套设施费用返还	1,580,327.68	0.00	39,344.28	1,540,983.40	按出租期间摊销
合计	1,205,043,914.10	0.00	22,685,068.72	1,182,358,845.38	—

(2) 政府补助项目

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

政府补助项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
北京市科学技术委员会专用款	5,000,000.00	0.00	0.00	4,950,000.00	0.00	0.00	50,000.00	与资产相关
可再生能源补助资金	112,000.00	0.00	0.00	56,000.00	0.00	0.00	56,000.00	与收益相关
宝安区科技创新载体认定补贴项目	1,886,866.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,886,866.40	与收益相关
成都市财政局中共成都宣传部土地变性补偿金及契税	7,299,181.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,299,181.14	与收益相关
成都高新区经贸发展局新媒体孵化中心项目专项拨款	5,750,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,750,000.00	与收益相关
深圳市宝安区人力资源局区级创业孵化基地奖励补贴	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200,000.00	与收益相关
疫情失业保险稳岗返还维稳补贴	760,608.80	0.00	0.00	760,608.80	0.00	0.00	0.00	与收益相关
<b>合计</b>	<b>21,008,656.34</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>5,766,608.80</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>15,242,047.54</b>	<b>——</b>

### 37. 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
股东借款	654,254,416.13	658,734,947.65
套期工具-现金流量套期(注1)	196,728,922.03	304,958,896.81
少数股东退出选择权(注2)	370,735,015.06	634,642,499.61
减：一年内到期的其他非流动负债(附注六、29)	12,487,089.50	301,155,477.63
<b>合计</b>	<b>1,209,231,263.72</b>	<b>1,297,180,866.44</b>

注 1：本集团将符合套期会计要求的远期合约（DF）和利率互换合约（IRS）的公允价值变动已确认为其他综合收益，并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

注 2：主要为按照公允价值持续计量的少数股东退出选择权余额。

### 38. 股本

项目	年初余额	本期变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	4,286,313,339.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,286,313,339.00

### 39. 资本公积

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	8,553,460,962.63	272,953,400.00	104,003,520.42	8,722,410,842.21
其他资本公积	2,040,034.24	0.00	0.00	2,040,034.24
合计	8,555,500,996.87	272,953,400.00	104,003,520.42	8,724,450,876.45

### 40. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额					期末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	-136,152,661.16	167,846,539.58	0.00	0.00	97,637,187.62	70,209,351.96	-38,515,473.54
其中：现金流量套期储备	-163,323,124.25	107,284,996.45	0.00	0.00	59,846,435.79	47,438,560.66	-103,476,688.46
外币财务报表折算差额	27,170,463.09	60,561,543.13	0.00	0.00	37,790,751.83	22,770,791.30	64,961,214.92
其他综合收益合计	-136,152,661.16	167,846,539.58	0.00	0.00	97,637,187.62	70,209,351.96	-38,515,473.54

### 41. 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,262,367,943.26	0.00	0.00	1,262,367,943.26

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

### 42. 未分配利润

项目	本期	上年
上年期末余额	4,383,043,289.58	6,381,851,588.59
加：年初未分配利润调整数	0.00	-812,841,518.42
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整	0.00	24,307,490.49
会计政策变更	0.00	0.00
重要前期差错更正	0.00	0.00
同一控制合并范围变更	0.00	-837,149,008.91
其他调整因素	0.00	0.00
本期年初余额	4,383,043,289.58	5,569,010,070.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	614,539,647.15	-386,833,565.96
减：提取法定盈余公积	0.00	70,459,947.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期	上年
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	728,673,267.63
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
<b>本期期末余额</b>	<b>4,997,582,936.73</b>	<b>4,383,043,289.58</b>

43. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,215,724,742.22	9,895,755,350.16	12,141,543,487.34	6,679,542,255.03
其他业务	32,657,149.82	50,099,520.58	45,297,047.83	33,328,305.30
<b>合计</b>	<b>14,248,381,892.04</b>	<b>9,945,854,870.74</b>	<b>12,186,840,535.17</b>	<b>6,712,870,560.33</b>

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其中：商品房销售及一级土地开发	10,886,909,965.08	8,478,583,571.55	9,627,147,260.05	5,458,891,727.50
投资物业及相关服务	2,471,464,346.19	859,073,311.89	2,028,057,373.22	771,498,418.69
酒店经营	432,676,646.51	260,161,767.90	170,512,606.39	195,490,457.73
物业及其他管理	424,673,784.44	297,936,698.82	315,826,247.68	253,661,651.11
<b>合计</b>	<b>14,215,724,742.22</b>	<b>9,895,755,350.16</b>	<b>12,141,543,487.34</b>	<b>6,679,542,255.03</b>

(3) 与履约义务相关的信息

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

本集团在客户签署销售合同时向其收取合同价值的 20%到 100%作为预付房款。

当本集团将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时，如果各方以在合同中明确（或者以隐含的方式）约定的付款时间为客户或本集团就转让商品的交

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

易提供了重大融资利益,则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的,本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法核算。

### (4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于2021年6月30日,本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币514.20亿元,主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计该金额将于2021年下半年至2023年期间确认收入。

### (5) 前五名项目的主营业务收入情况

项目	本期发生额
深圳天玺壹号	2,763,099,675.20
嘉兴秀湖祥云	1,796,379,867.05
南京珑悦	1,177,579,176.30
中粮·创智锦云项目	975,710,764.68
重庆大悦祥云	714,822,544.06
合计	7,427,592,027.29

## 44. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	991,338.75	917,724.76
城市维护建设税	44,795,362.39	30,314,807.64
教育费附加	19,285,720.62	13,410,657.41
地方教育费附加	12,883,912.33	8,883,675.27
土地增值税	342,884,619.74	1,086,808,837.78
房产税	244,206,392.78	202,671,421.89
土地使用税	16,636,724.48	6,899,232.22
车船使用税	28,531.03	25,384.86
印花税	17,784,003.78	11,419,646.92
其他	4,233,392.16	2,112,309.91
合计	703,729,998.06	1,363,463,698.66

## 45. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
销售现场费	24,107,582.42	16,186,348.29
广告宣传费	83,098,945.64	67,397,620.09
销售代理费	123,013,131.71	71,185,306.31
物业服务费	2,770,570.18	2,935,675.54
职工薪酬	116,762,385.21	105,330,779.67
其他	80,841,435.43	48,175,237.16
合计	430,594,050.59	311,210,967.06

46. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	415,364,251.70	376,156,374.72
行政办公费	93,196,764.56	81,387,840.48
折旧、摊销	56,002,035.03	49,661,248.20
中介咨询费	24,772,255.82	39,129,649.62
其他	55,334,273.36	44,683,041.60
合计	644,669,580.47	591,018,154.62

47. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
研究开发费	561,796.04	0.00

48. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	966,643,386.27	1,261,450,951.48
减：利息收入	449,205,654.95	548,815,978.58
加：汇兑损失	-41,415,674.02	55,010,782.60
银行手续费	8,862,590.64	3,539,817.14
筹资手续费	18,112,573.23	25,339,911.41
其他	2,575,000.10	7,206,290.76
合计	505,572,221.27	803,731,774.81

49. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	3,514,027.14	3,584,413.24
稳岗补贴	1,077,189.60	3,934,946.78
其他	20,613,265.18	9,469,157.45
合计	25,204,481.92	16,988,517.47

50. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-96,966,427.33	-368,371,223.85
处置长期股权投资产生的投资收益	-518,541,090.96	11,885.16
交易性金融资产在持有期间的投资收益	145,833.32	371,178.19
合计	-615,361,684.97	-367,988,160.50

51. 公允价值变动收益/损失

项目	本期发生额	上期发生额
少数股东退出选择权	-9,045,915.45	-19,549,188.62
合计	-9,045,915.45	-19,549,188.62

52. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-5,972,529.30	-4,069,549.55
其他应收款坏账损失	516,204,231.97	35,352,338.53
合计	510,231,702.67	31,282,788.98

53. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	0.00	-210,318,694.96
商誉减值损失	0.00	0.00
合计	0.00	-210,318,694.96

54. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-37,683.12	-11,615.61	-37,683.12

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他资产处置收益	2,200.00	80,331.56	2,200.00
合计	-35,483.12	68,715.95	-35,483.12

55. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	34,235.50	168,667.65	34,235.50
政府补助	2,912,075.71	4,686,518.01	2,912,075.71
违约金	11,421,806.24	47,136,375.65	11,421,806.24
罚款及滞纳金收入	6,445,393.47	3,872,506.02	6,445,393.47
其他	2,125,928.96	44,725,931.57	2,125,928.96
合计	22,939,439.88	100,589,998.90	22,939,439.88

注：其他项主要包含清理无需支付的应付款项、赔偿金等。

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	与资产/收益相关
大悦环球项目 2020 年春节期间加快建设措施奖励	1,000,000.00	0.00	与收益相关
武侯电商产业功能区管委会产业发展专项奖励	749,000.00	106,400.00	与收益相关
大悦环球项目 2020 年固定资产投资项目奖励资金	556,300.00	0.00	与收益相关
就业见习生补贴	361,388.00	0.00	与收益相关
税款减免	125,711.98	587,110.35	与收益相关
政府奖励	34,039.03	845,291.60	与收益相关
吴江财政管理局付中粮 2020 年物业考核奖	32,000.00	0.00	与收益相关
残保金	26,400.00	0.00	与收益相关
曲江大悦城获取垃圾分类激励资金	20,000.00	0.00	与收益相关
祥云项目垃圾分类奖励	4,400.00	0.00	与收益相关
商务局市场检测样本企业补助金	1,000.00	0.00	与收益相关
残疾人就业中心超比例奖励	936.70	8,613.86	与收益相关
失保基金代理支付专户退培训补贴	900.00	0.00	与收益相关

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

大型商场疫情期间资金补助(北京市商务局)	0.00	392,870.00	与收益相关
拱墅区财政局专项补助资金	0.00	1,000,000.00	与收益相关
琼B11376老旧柴油车补贴款	0.00	100,000.00	与收益相关
三亚市促进旅游营销奖励金	0.00	150,000.00	与收益相关
北京市流通经济研究中心企业补助资金	0.00	9,000.00	与收益相关
成都市金牛区环交大智慧城市建设推进办公室补助款	0.00	428,000.00	与收益相关
污水费补贴退费	0.00	3,193.20	与收益相关
油烟改造补贴-北京市东城区生态环境局	0.00	87,939.00	与收益相关
武侯区簇锦街道办纳税大户奖励	0.00	8,100.00	与收益相关
北京市东城区发展和改革委员会资金补助	0.00	960,000.00	与收益相关
合计	2,912,075.71	4,686,518.01	—

56. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,042,825.99	1,245,977.09	1,042,825.99
对外捐赠	54,830.47	20,828,303.86	54,830.47
赔款及违约金	7,188,608.82	2,087,451.47	7,188,608.82
其他	11,957,272.67	9,217,113.86	11,957,272.67
合计	20,243,537.95	33,378,846.28	20,243,537.95

57. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当年所得税费用	375,466,529.96	841,841,418.12
递延所得税费用	394,139,713.32	115,931,584.36
合计	769,606,243.28	957,773,002.48

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	1,931,088,377.85
按法定/适用税率计算的所得税费用	482,772,094.46
子公司适用不同税率的影响	-2,857,995.71

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期发生额
调整以前期间所得税的影响	-10,240,642.88
非应税收入的影响	-280,365,786.30
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	95,542,057.21
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-95,621,112.21
年度内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	487,556,893.24
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	0.00
股息税的影响	92,820,735.47
所得税费用	769,606,243.28

### 58. 其他综合收益

详见本附注“六、40 其他综合收益”相关内容。

### 59. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
代收款项	2,709,979,630.87	1,581,767,583.17
收回的拍地保证金	39,469,704,864.28	7,041,680,000.00
押金、保证金	630,110,498.28	505,222,234.86
收到的联营、合营公司款项	60,850,844.11	588,161,538.78
收到的集团外部单位往来款及其他	689,507,534.58	964,575,725.01
<b>合计</b>	<b>43,560,153,372.12</b>	<b>10,681,407,081.82</b>

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
代付款项	2,408,450,256.43	1,720,187,491.95
支付的拍地保证金	41,117,967,264.00	7,493,980,000.00
支付的保证金、押金、备用金	1,274,847,350.37	912,821,925.73
支付的与经营活动有关的费用支出	1,037,844,252.89	680,941,317.95
支付的联营、合营公司款项	577,797,488.56	468,272,532.19
支付的集团外部单位往来款及其他	649,753,091.04	1,875,706,188.60
<b>合计</b>	<b>47,066,659,703.29</b>	<b>13,151,909,456.42</b>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方资金借款	1,522,427,975.95	5,427,076,654.65
收购子公司支付现金净流入	122,318,372.34	0.00
其他	50,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>1,644,796,348.29</b>	<b>5,427,076,654.65</b>

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
向关联方提供借款	1,502,183,806.76	3,651,006,648.68
委托贷款、股权过户手续费	12,039.00	841,041.00
利率套期结算	21,291,802.93	0.00
<b>合计</b>	<b>1,523,487,648.69</b>	<b>3,651,847,689.68</b>

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方借款	2,933,532,995.54	1,530,112,346.46
处置子公司部分股权款	0.00	150,222,000.00
项目跟投款	8,110,000.00	0.00
永续债收到现金	1,251,950,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>4,193,592,995.54</b>	<b>1,680,334,346.46</b>

6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
筹资手续费	8,494,223.04	40,602,982.55
关联方资金拆借	1,417,495,158.00	829,288,768.06
新租赁准则支付的租金	27,098,390.83	15,937,502.75
偿还永续债本金	270,400,000.00	44,000,000.00
收购少数股东股权	783,982,527.97	220,510,101.14
同一控制下企业合并支付的对价	0.00	22,461,000.00
其他	4,009,559.88	0.00
<b>合计</b>	<b>2,511,479,859.72</b>	<b>1,172,800,354.50</b>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,161,482,134.57	964,467,508.15
加: 资产减值准备	0.00	210,318,694.96
信用资产减值损失	-510,231,702.67	-31,282,788.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	537,024,090.81	532,692,413.52
使用权资产折旧	62,553,982.49	19,645,395.61
无形资产摊销	99,883,569.37	104,350,836.04
长期待摊费用摊销	13,268,660.52	16,534,103.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	35,483.12	-68,715.95
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	1,008,590.49	1,077,309.44
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	9,045,915.45	19,549,188.62
财务费用(收益以“-”填列)	678,881,774.54	898,718,500.63
投资损失(收益以“-”填列)	615,361,684.97	367,988,160.50
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	370,858,082.83	66,220,778.10
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	23,281,630.49	49,710,806.26
存货的减少(增加以“-”填列)	-3,875,493,536.51	-1,369,781,608.05
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-2,726,896,643.35	-2,304,213,524.79
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-4,253,049,000.19	632,965,179.78
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-7,792,985,283.07	178,892,236.88
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	25,808,863,120.58	35,122,142,465.57
减: 现金的年初余额	31,334,891,273.45	27,046,052,556.18
加: 现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
现金及现金等价物净增加额	-5,526,028,152.87	8,076,089,909.39

(3) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	佛山市鹏悦置业有限公司	武汉裕灿房地产开发有限公司	成都保泽达锦房地产开发有限公司
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00	0.00	0.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	21,013,283.16	100,061,126.71	1,243,962.47
重分类至收到的其他与投资活动有关的现金金额	21,013,283.16	100,061,126.71	1,243,962.47
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00	0.00	0.00
取得子公司支付的现金净额	0.00	0.00	0.00

(4) 现金和现金等价物

项目	期末余额	年初余额
现金	25,808,863,120.58	31,334,891,273.45
其中：库存现金	847,796.44	914,252.86
可随时用于支付的银行存款	25,800,486,396.77	31,322,439,821.92
可随时用于支付的其他货币资金	7,528,927.37	11,537,198.67
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
期末现金和现金等价物余额	25,808,863,120.58	31,334,891,273.45
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	6,404,964,078.23	4,963,135,920.18

60. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	650,810,275.58	主要是改造项目补偿安置监管资金、借款质押账

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末账面价值	受限原因
		户资金、贷款配套办理定期存款资金
应收账款	18,951,463.25	借款质押
存货	20,954,205,980.89	借款抵押
投资性房地产	15,639,652,875.78	借款抵押
固定资产	2,647,233,838.79	借款抵押
无形资产	1,428,174,651.32	借款抵押
<b>合计</b>	<b>41,339,029,085.61</b>	—

### 61. 外币货币性项目

#### (1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	29,772,372.48	6.4601	192,332,503.48
港币	748,648,535.75	0.83208	622,935,473.63
短期借款			
其中：美元	339,801,342.23	6.4601	2,195,150,650.94
港币	3,256,000,000.00	0.83208	2,709,252,480.00
应付股利			
其中：港币	521,769,629.92	0.83208	434,154,073.66
其他应付款			
其中：美元	8,891,586.12	6.4601	57,440,535.50
港币	202,721,262.77	0.83208	168,680,308.33
长期借款			
其中：美元	403,529,561.61	6.4601	2,606,841,320.93
其他非流动资产			
其中：美元	58,800,000.00	6.4601	379,853,880.00
其他非流动负债			
其中：美元	101,276,205.65	6.4601	654,254,416.13

#### (2) 境外经营实体

本集团无重要境外经营实体。

### 62. 政府补助

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	16,826,037.46	其他收益	16,826,037.46
与收益相关	2,912,075.71	营业外收入	2,912,075.71

63. 套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息:

截至本报告期末,本集团持有的衍生金融资产主要为以公允价值计量的远期合约(DF)和利率互换合约(IRS)。

本集团对 9,300 万美元(期末未平仓金额)的借款签署了相应的远期合约(DF)。未到期的远期合约(DF)期末余额为资产的,本期将其列报为衍生金融资产;未到期的远期合约(DF)期末余额为负债的,本期将其列报为其他非流动负债,详见六、3、衍生金融资产及六、37、其他非流动负债。

本集团对 131,280 万美元借款签署了相对应的利率互换合约(IRS),未到期的利率互换合约(IRS)期末余额为负债,本期将其列报为一年内到期的非流动负债,详见附注六、29、一年内到期的非流动负债。

本集团将符合套期会计要求的远期合约(DF)和利率互换合约(IRS)的公允价值变动已确认为其他综合收益,并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

七、 合并范围的变化

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	购买成本	股权取得后比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
佛山市鹏悦置业有限公司(注)	2021-5-31	0.00	100.00	收购	2021-5-31	取得控制权	0.00	-119,442.61
武汉裕灿房地产开发有限公司	2021-6-30	0.00	50.00	收购	2021-6-30	取得控制权	0.00	0.00
成都保泽达锦房地产开发有限公司	2021-1-31	460,000,000.00	50.00	收购	2021-1-31	取得控制权	0.00	-335,811.70

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注:本集团全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司收购上海传斯祈裕企业管理中心(有限合伙)持有的佛山市鹏悦置业有限公司50.00%股权,持股比例由50.00%变更为100.00%,佛山市鹏悦置业有限公司持有厦门市悦鹏置业有限公司100%股权,上述公司于收购完成后一同纳入本集团合并范围。

### (2) 合并成本及商誉

项目	佛山市鹏悦置业有限公司	武汉裕灿房地产开发有限公司	成都保泽达锦房地产开发有限公司
现金	0.00	0.00	460,000,000.00
非现金资产的公允价值	0.00	0.00	0.00
发行或承担的债务的公允价值	0.00	0.00	0.00
发行的权益性证券的公允价值	0.00	0.00	0.00
或有对价的公允价值	0.00	0.00	0.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-1,047,522,663.39	311,504,600.24	0.00
合并成本合计	-1,047,522,663.39	311,504,600.24	460,000,000.00
减:取得的可辨认净资产公允价值份额	-1,047,522,663.39	311,504,600.24	460,000,000.00
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	0.00	0.00

### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	佛山市鹏悦置业有限公司		武汉裕灿房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:				
货币资金	21,013,283.16	21,013,283.16	113,621,126.71	113,621,126.71
应收款项	822,427,056.24	822,427,056.24	546,665,656.06	546,665,656.06
存货	1,176,761,954.25	1,176,761,954.25	622,307,815.47	611,627,384.30
固定资产	33,156.48	33,156.48	0.00	0.00
其他资产	10,947,525.62	10,947,525.62	17,137,178.12	17,137,178.12
负债:				
借款	124,970,000.00	124,970,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
应付款项	2,935,706,385.03	2,935,706,385.03	16,375,647.31	16,375,647.31
合同负债	0.00	0.00	146,116,095.11	146,116,095.11

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	佛山市鹏悦置业有限公司		武汉裕灿房地产开发有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
其他负债	18,029,254.11	18,029,254.11	14,230,833.46	14,230,833.46
净资产	-1,047,522,663.39	-1,047,522,663.39	623,009,200.48	612,328,769.31
减：少数股东权益	0.00	0.00	311,504,600.24	306,164,384.66
取得的净资产	-1,047,522,663.39	-1,047,522,663.39	311,504,600.24	306,164,384.65

(续)

项目	成都保泽达锦房地产开发有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：		
货币资金	1,243,962.47	1,243,962.47
应收款项	1,679,677,806.71	1,679,677,806.71
存货	0.00	0.00
固定资产	0.00	0.00
其他资产	1,308,058,452.59	1,342,259,149.31
负债：		
借款	0.00	0.00
应付款项	2,056,998,421.39	2,056,998,421.39
合同负债	0.00	0.00
其他负债	11,981,800.38	11,981,800.38
净资产	920,000,000.00	954,200,696.72
减：少数股东权益	460,000,000.00	477,100,348.36
取得的净资产	460,000,000.00	477,100,348.36

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前 原持有股权 在购买日的 账面价值	购买日之前 原持有股权 在购买日的 公允价值	购买日之前 原持有股权 按照公允价 值重新计量 产生的利得	购买日之前 原持有股权 在购买日的 公允价值的 确定方法及	购买日之前 与原持有股 权相关的其 他综合收益 转入投资收
--------	---------------------------------	---------------------------------	---	---	---

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

			或损失	主要假设	益的金额
佛山市鹏悦置业有限公司	-523,641,356.84	-1,047,522,663.39	-523,881,306.55	资产基础法	0.00
武汉裕灿房地产开发有限公司	306,164,384.65	311,504,600.24	5,340,215.59	资产基础法	0.00

### 2. 同一控制下企业合并

本集团本期未发生同一控制下企业合并。

### 3. 其他原因的合并范围变动

#### (1) 本期新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)
工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划	设立	—
南昌嘉悦房地产开发有限公司	新设	100.00
大悦城控股集团(山东)有限公司	新设	100.00
嘉兴秀禾房地产开发有限公司	新设	100.00
昆明鸿悦房地产开发有限公司	新设	100.00
成都悦东置地有限公司	新设	100.00
嘉兴兴悦商务咨询有限公司	新设	100.00
重庆悦鼎房地产开发有限公司	新设	100.00
嘉兴悦霖商业管理有限公司	新设	100.00
嘉兴悦葭商业管理有限公司	新设	100.00
嘉兴悦桑商业管理有限公司	新设	100.00
义乌印悦置业有限公司	新设	100.00
南京悦锦成房地产实业有限公司	新设	50.00
南昌合悦企业管理有限公司	新设	100.00

#### (2) 本期减少公司

本集团本期无减少的公司。

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 八、其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

序号	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	
1	中粮地产集团深圳工人服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.09	9.91	设立
2	中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.00	10.00	设立
3	中粮地产集团深圳工业发展有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	80.00	20.00	设立
4	深圳市宝安三联有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	77.54	0.00	设立
5	深圳市宝安福安实业有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	56.52	0.00	设立
6	华高置业有限公司	香港	香港	商业贸易	100.00	0.00	设立
7	中粮地产集团深圳物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	93.97	6.03	设立
8	深圳中粮地产物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00	0.00	设立
9	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	0.00	设立
10	中粮地产发展(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	0.00	设立
11	长沙中粮地产投资有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00	0.00	设立
12	大悦城控股集团(成都)有限公司(注1)	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	设立
13	成都天泉置业有限责任公司	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
14	大悦城控股集团南京有限公司(注2)	南京	南京	房地产开发	100.00	0.00	设立
15	苏源集团江苏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	90.00	0.00	同一控制下企业合并
16	杭州易筑房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
17	大悦城控股集团(浙江)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
18	中粮地产(上海)有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	0.00	设立
19	上海加来房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00	0.00	同一控制下企业合并
20	中粮地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	0.00	设立
21	天津粮滨投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00	0.00	设立
22	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	65.00	0.00	设立
23	大悦城控股集团苏南有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
24	中粮地产(天津)有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	0.00	设立
25	中粮房地产开发(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
26	烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	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	
27	中粮天悦地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
28	太仓悦祥房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00	0.00	设立
29	中粮地产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	0.00	设立
30	深圳市前海中粮投资管理有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	0.00	设立
31	大悦城控股集团东北有限公司(注3)	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	0.00	设立
32	沈阳和悦投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	51.00	0.00	设立
33	大悦城控股集团西北有限公司(注4)	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
34	西安悦鼎房地产开发有限公司(注5)	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
35	大悦城地产有限公司	香港	百慕达	商业开发、管理	59.59	0.00	同一控制下企业合并
36	中粮地产(深圳)实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	51.00	设立
37	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
38	深圳市创芯置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
39	深圳市创智产业运营管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	0.00	100.00	设立
40	长沙观音谷房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	0.00	98.00	非同一控制下企业合并
41	成都悦城实业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
42	成都中粮锦悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
43	成都硕泰丽都地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	61.45	非同一控制下企业合并
44	成都和鑫悦企业管理有限公司	成都	成都	房屋租赁	0.00	100.00	设立
45	成都鸿悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
46	成都怡悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
47	上海悦鹏置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
48	中粮鸿云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	100.00	设立
49	中粮祥云置业南京有限公司(注6)	南京	南京	房地产开发	0.00	100.00	设立
50	北京正德兴合房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
51	中粮地产投资(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	51.00	设立
52	跃胜有限公司	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	设立
53	Prized Developments Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	商业贸易	0.00	100.00	同一控制下企业合并
54	巧克力产品(中国)有限公司	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
55	COFCO (bvi) NO.102 Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	对外投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
56	中粮金帝食品(深圳)有限公司	深圳	深圳	生产制造	0.00	100.00	同一控制下企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	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	
57	北京鹏源置业有限公司	天津	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
58	上海兴悦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
59	上海世而房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
60	上海世斯房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
61	上海世良房地产咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
62	上海玥世企业管理咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
63	重庆华悦锦合实业有限公司	重庆	重庆	物业管理	0.00	100.00	设立
64	深圳前海汇金添安资本管理有限公司	深圳	深圳	受托资产管理、投资管理	0.00	51.00	设立
65	中粮(深圳)智汇置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
66	北京燕都水郡房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
67	南京三金祥云置业有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	50.00	设立
68	成都中金瀚茂置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
69	成都蜀鑫悦企业管理有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
70	嘉兴嘉云房地产开发有限公司	浙江	浙江	房地产开发	0.00	100.00	设立
71	沈阳和嘉投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	设立
72	天津市北源置业有限公司	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
73	天津鹏源置业有限公司	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
74	昆明府悦房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	0.00	100.00	设立
75	杭州浩悦实业有限公司	杭州	杭州	商务服务业	0.00	100.00	设立
76	成都鹏鼎置业有限责任公司	成都	成都	房地产业	0.00	50.00	非同一控制企业合并
77	杭州旭悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	50.00	设立
78	南京卓泓晟房地产开发有限公司(注7)	南京	南京	房地产业	0.00	33.50	设立
79	北京燕都水韵房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
80	北京燕都乐郡房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
81	沈阳和坤房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	设立
82	嘉兴京开房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制企业合并
83	南京嘉阳房地产开发有限公司(注8)	南京	南京	房地产开发	0.00	40.00	非同一控制企业合并
84	株洲金城日月湖置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制企业合并
85	广州市鹏悦置地有限公司	广州	广州	房地产开发	0.00	100.00	设立

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	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	
86	中粮地产(厦门)有限公司	厦门	厦门	房地产开发	0.00	100.00	设立
87	智恒有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
88	亨达发展有限公司	香港	西萨摩亚	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
89	新峰集团有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
90	COFCO (BVI) No.94 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
91	迅行投资有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
92	业隆有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
93	鹏利国际(行政)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
94	思创工程顾问有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
95	中粮酒店控股有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
96	鹏利国际(地产代理)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
97	Elab,Corp.	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
98	雄域集团有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
99	HOPE BV NO.1 LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
100	HOPE BV NO.2 LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
101	柏星有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
102	HOPE HK NO.6 LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
103	溢嘉有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
104	Kersen Properties Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
105	熙安有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
106	立运有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
107	倍隆有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
108	盛莱有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
109	商晖有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
110	大悦城秘书有限公司(香港)	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
111	大悦城商业管理有限公司(香港)	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
112	兆康有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
113	胜基有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
114	锦星有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
115	恒瑞有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
116	First Affluent Ltd	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
117	洲立有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
118	亮永有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
119	同业有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
120	超茂有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
121	尚胜有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
122	耀山有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
123	Hengyue Limited	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
124	宏益有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
125	兴涛有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
126	其康有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
127	达誉有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
128	实添有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
129	亚龙湾开发股份(香港)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
130	上海鹏利置业发展有限公司	上海	上海	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
131	海岭投资有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
132	崇威国际有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
133	万锦香港有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
134	中粮酒店投资(三亚)有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
135	利港企业有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
136	COFCO (BVI) No.17 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
137	Gloria Plaza Hotel (Nanchang) Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
138	Gloria Plaza Hotel (Suzhou) Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
139	Bapton Company Limited	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
140	永信海外有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
141	LEAD STRENGTH LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
142	ENLIGHTEN FAME LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
143	HOPE HK NO.1 LIMITED	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
144	GOLDEN PROMINENT LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
145	凯莱物业管理有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	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	
146	Top Glory Properties Management (HK) Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
147	沈阳大悦城发展有限公司	沈阳	沈阳	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
148	鹏源发展(北京)有限公司	香港	香港	投资控股	0.00	100.00	同一控制下企业合并
149	佑城有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
150	同展有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
151	百驰有限公司	香港	香港	投资	0.00	55.00	同一控制下企业合并
152	悦诚(香港)有限公司	香港	香港	投资	0.00	51.96	同一控制下企业合并
153	双达有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
154	晟业有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
155	大悦城商业管理(香港)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
156	Brighten Sky Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
157	亨晟有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
158	创滔有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
159	领徽有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
160	HengxinFundL.P.	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
161	耀动有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
162	悦合有限公司	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
163	斯威有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
164	卓孚有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
165	三亚亚龙湾开发股份有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	56.96	同一控制下企业合并
166	卓远地产(成都)有限公司	成都	成都	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
167	中粮酒店(三亚)有限公司	三亚	三亚	持有及经营酒店	0.00	100.00	同一控制下企业合并
168	中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	成都	成都	物业开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
169	四川凯莱物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	0.00	94.00	同一控制下企业合并
170	沈阳大悦城商业管理有限公司	沈阳	沈阳	物业管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
171	中粮置业投资有限公司	北京	北京	投资控股	0.00	100.00	同一控制下企业合并
172	浙江和润天成置业有限公司	杭州	杭州	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
173	华铿有限公司	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
174	上海悦耀置业发展有限公司	上海	上海	物业开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
175	大悦城商业管理(北京)有限公司	北京	北京	管理咨询	0.00	100.00	同一控制下企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	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	
176	北京亨晟置业有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
177	三亚虹霞开发建设有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	80.00	同一控制下企业合并
178	三亚亚龙湾热带海岸公园管理有限公司	三亚	三亚	提供旅游服务	0.00	100.00	同一控制下企业合并
179	三亚悦晟开发建设有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
180	三亚亚龙湾龙溪游艇会有限公司	三亚	三亚	游艇赛事组织	0.00	100.00	同一控制下企业合并
181	三亚悦晟教学服务有限公司	三亚	三亚	文化教育	0.00	100.00	同一控制下企业合并
182	三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司	三亚	三亚	酒店管理及经营	0.00	100.00	同一控制下企业合并
183	成都中粮悦街企业管理有限公司	成都	成都	商业地产管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
184	成都鹏悦企业管理咨询有限公司	成都	成都	企业管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
185	北京中粮广场发展有限公司	北京	北京	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
186	西单大悦城有限公司	北京	北京	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
187	北京弘泰基业房地产有限公司	北京	北京	物业投资及开发	0.00	90.00	同一控制下企业合并
188	大悦城(天津)有限公司	天津	天津	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
189	大悦城(上海)有限责任公司	上海	上海	物业管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
190	上海新兰房地产开发有限公司	上海	上海	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
191	烟台大悦城有限公司	烟台	烟台	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
192	四川中国酒城股份有限公司	成都	成都	物业开发	0.00	69.65	同一控制下企业合并
193	北京昆庭资产管理有限公司	北京	北京	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
194	亨湛有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
195	利沾有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
196	青岛大悦城房地产开发有限公司	青岛	青岛	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
197	重庆泽悦实业有限公司	重庆	重庆	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
198	臻悦(天津)股权投资基金管理公司	天津	天津	投资管理及咨询	0.00	100.00	同一控制下企业合并
199	杭州悦动商业管理有限公司	杭州	杭州	商业品牌管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
200	青岛智悦置地有限公司	青岛	青岛	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
201	西安悦茗房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
202	Joy Valley Ltd	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
203	武汉大悦城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
204	晓盛有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	83.18	同一控制下企业合并
205	沈阳和韬房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	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	
206	大悦城商业管理(天津)有限公司	天津	天津	商业品牌管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
207	河南新发展大悦实业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	0.00	60.00	设立
208	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	50.00	设立
209	郑州市悦铭置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	0.00	51.00	设立
210	台湾饭店有限公司(注9)	北京	北京	酒店管理及经营	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
211	COFCO (BVI)NO.97 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
212	Rosy Commerce Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
213	北京稻香四季房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	99.82	非同一控制下企业合并
214	重庆灏悦企业管理有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	50.50	设立
215	重庆悦启企业管理有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
216	重庆悦致渝房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
217	云南大悦城控股房地产开发有限公司	云南	云南	房地产开发	100.00	0.00	设立
218	天津鹏程置业有限公司	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
219	成都中粮美悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	65.00	设立
220	眉山加悦置业有限公司	仁寿县	仁寿县	房地产开发	0.00	56.00	设立
221	台州海悦置业有限公司	台州	台州	房地产开发	0.00	100.00	设立
222	惠州市悦鹏房地产有限公司	惠州	惠州	房地产开发	0.00	100.00	设立
223	江门鹏悦置业有限公司	江门	江门	房地产开发	0.00	50.00	设立
224	苏州工业园区悦金房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
225	武汉裕中丰房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	0.00	50.00	设立
226	哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	0.00	51.00	设立
227	沈阳和广房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	70.00	设立
228	大悦城(三亚)投资有限公司	三亚	三亚	商业综合管理	0.00	100.00	设立
229	济南大悦城产业发展有限公司	济南	济南	房地产开发	0.00	60.00	设立
230	沈阳和安商业管理有限公司	沈阳	沈阳	商业综合管理	0.00	100.00	设立
231	三亚悦港企业管理有限公司	三亚	三亚	企业管理咨询	0.00	100.00	设立
232	陕西鼎安置业有限公司	西安	西安	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
233	成都天府辰悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
234	四川鑫旅望房地产开发有限责任公司	成都	成都	房地产开发	0.00	60.00	设立
235	武汉地悦房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	0.00	51.00	设立

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	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	
236	三亚嘉悦开发建设有限公司	三亚	三亚	房地产开发	0.00	100.00	设立
237	天津乐和企业管理有限公司	天津	天津	商务服务业	0.00	70.00	设立
238	成都兴洲数字电视传播有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
239	成都大悦西川置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	55.00	设立
240	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	北京	北京	谷物、蔬菜种植	0.00	100.00	同一控制下企业合并
241	成都花悦府房地产开发有限责任公司	蒲江	成都蒲江	房地产开发	0.00	60.00	设立
242	重庆悦璟企业管理有限公司	重庆	重庆两江新区	企业管理咨询	0.00	70.00	设立
243	重庆鹏域房地产开发有限公司	重庆	重庆江北	房地产开发	0.00	95.00	非同一控制下企业合并
244	天津悦沈企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
245	天津悦苏企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
246	天津悦深企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
247	天津悦蓉企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
248	天津悦上企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
249	天津悦都企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
250	西安国际陆港文盛置业有限公司	西安	西安	房地产建设开发	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
251	西安国际陆港文汇置业有限公司	西安	西安	房地产建设开发	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
252	西安国际陆港文兴置业有限公司	西安	西安	房地产建设开发	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
253	天津悦汉企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
254	天津悦盛企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
255	天津悦宁企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
256	天津悦杭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
257	天津悦西企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
258	张家口悦乾房地产开发有限公司	张家口	张家口	房地产开发	0.00	65.00	设立
259	成都中粮悦街企业管理有限公司昆明分公司	成都	成都	企业管理咨询	0.00	100.00	设立
260	大悦城商业管理(北京)有限公司长沙分公司	长沙	长沙	商业信息咨询	0.00	100.00	设立
261	南京悦航运营管理有限公司	南京	南京	商业综合体管理服务	0.00	100.00	设立
262	天津悦成企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
263	天津悦海企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
264	南京鹏展运营管理有限公司	南京	南京	商业综合体管理服务	0.00	100.00	设立

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	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	
				务			
265	三亚悦成企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	三亚	三亚	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
266	天津悦晨企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
267	天津悦江企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
268	天津悦楚企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
269	天津悦青企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
270	杭州腾悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	0.00	100.00	设立
271	沈阳市和诚房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	60.00	设立
272	成都悦舟企业管理有限公司	成都	成都	企业管理	0.00	100.00	设立
273	上海兴尊实业有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	51.00	设立
274	杭州良悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
275	苏州市相之悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	50.10	非同一控制下企业合并
276	成都悦亿置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	98.00	设立
277	苏州市天隆房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	70.00	设立
278	厦门市悦集商业管理有限公司	厦门	厦门	商业综合体管理服务	0.00	51.00	设立
279	大悦城控股集团(海南)有限公司	三亚	三亚	商业综合体管理服务	0.00	100.00	设立
280	南昌嘉悦房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	0.00	100.00	设立
281	成都保泽达锦房地产开发有限公司(注10)	成都	成都	房地产开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
282	佛山市鹏悦置业有限公司(注11)	佛山	佛山	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
283	厦门市悦鹏置业有限公司(注11)	厦门	厦门	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
284	大悦城控股集团(山东)有限公司	济南	济南	房地产开发	100.00	0.00	设立
285	嘉兴兴悦商务咨询有限公司	嘉兴	嘉兴	企业管理咨询	100.00	0.00	设立
286	嘉兴秀禾房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	0.00	100.00	设立
287	重庆悦鼎房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
288	嘉兴悦霖商业管理有限公司	嘉兴	嘉兴	商务服务	100.00	0.00	设立
289	嘉兴悦霞商业管理有限公司	嘉兴	嘉兴	商务服务	100.00	0.00	设立
290	嘉兴悦棠商业管理有限公司	嘉兴	嘉兴	商务服务	100.00	0.00	设立
291	武汉裕灿房地产开发有限公司(注12)	武汉	武汉	房地产开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	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	
292	南京悦锦成房地产实业有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	50.00	设立
293	南昌合悦企业管理有限公司	南昌	南昌	房地产开发	0.00	100.00	设立
294	义乌印悦置业有限公司	义乌	义乌	房地产开发	0.00	100.00	设立
295	工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划(注13)	—	—	—	—	—	设立
296	成都悦东置地有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
297	昆明鸿悦房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	0.00	100.00	设立

注 1: 中粮地产成都有限公司于本期更名为大悦城控股集团(成都)有限公司。

注 2: 中粮地产南京有限公司于本期更名为大悦城控股集团南京有限公司。

注 3: 沈阳锐境投资有限公司于本期更名为大悦城控股集团东北有限公司。

注 4: 中粮地产(西安)有限公司于本期更名为大悦城控股集团西北有限公司。

注 5: 大悦城控股集团股份有限公司收购深圳市明诚金融服务有限公司持有的西安悦鼎房地产开发有限公司 49.00%股权, 持股比例由 51.00%变更为 100.00%。

注 6: 本集团全资子公司大悦城控股集团南京有限公司收购上海景时南科投资中心(有限合伙)持有的中粮祥云置业南京有限公司 49.00%股权, 持股比例由 51.00%变更为 100.00%。

注 7: 南京卓泓晟房地产开发有限公司股东分别为中粮地产南京有限公司、深圳市锦年基础工程有限公司、南京正麟置业发展有限公司, 出资比例分别为 33.5%、33.5%和 33%。鉴于深圳市锦年基础工程有限公司向中粮地产南京有限公司出具一致行动承诺书, 本集团将其纳入合并范围。

注 8: 南京嘉阳房地产开发有限公司股东分别为中粮地产南京有限公司、厦门益悦置业有限公司、南京翔州房地产开发有限公司, 出资比例分别为 40%、40%和 20%。鉴于南京翔州房地产开发有限公司向中粮地产南京有限公司出具一致行动承诺书, 且中粮地产南京有限公司股东会享有 60%表决权, 本集团将其纳入合并范围。

注 9: 本集团子公司 COFCO (BVI) NO. 97 Limited 收购中粮集团有限公司持有的台湾饭店有限公司 8.36%股权, 持股比例由 91.64%变更为 100.00%。

注 10: 本集团子公司成都悦亿置业有限公司收购保利(成都)实业有限公司持有的成都保泽达锦房地产开发有限公司 50.00%股权, 本集团将其纳入合并范围。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注 11: 本集团全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司收购上海传斯祈裕企业管理中心(有限合伙)持有的佛山市鹏悦置业有限公司 50.00%股权,持股比例由 50.00% 变更为 100.00%,佛山市鹏悦置业有限公司持有厦门市悦鹏置业有限公司 100%股权,上述公司于收购完成后一同纳入本集团合并范围。

注 12: 本集团子公司中粮地产(武汉)有限公司本期将武汉裕灿房地产开发有限公司纳入合并范围。

注 13: 工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划,于 2021 年 1 月 29 日正式成立。其中,优先级资产支持证券发行规模 19.00 亿元,次级资产支持证券发行规模 1.00 亿元,公司购买全部次级资产,预计 2023 年 1 月 29 日到期。

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

### (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
百驰有限公司	45.00%	2,855,310.80	0.00	244,576,523.09
中粮地产(深圳)实业有限公司	49.00%	30,536,297.98	0.00	590,291,468.55
北京稻香四季房地产开发有限公司	0.18%	37,854.69	0.00	5,177,039.01

### (3) 重要的非全资子(孙)公司的主要财务信息

子(孙)公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
百驰有限公司	3,305,115,058.51	2,449,137,024.45	5,754,252,082.96	4,105,160,959.82	180,060,303.76	4,285,221,263.58
中粮地产(深圳)实业有限公司	4,007,527,529.45	102,186,833.83	4,109,714,363.28	2,905,037,896.85	0.00	2,905,037,896.85
北京稻香四季房地产开发有限公司	2,614,586,284.06	636,101.07	2,615,222,385.13	415,965,091.87	0.00	415,965,091.87
合计	9,927,228,872.02	2,551,959,959.35	12,479,188,831.37	7,426,163,948.54	180,060,303.76	7,606,224,252.30

(续)

子(孙)公司名称	年初余额
----------	------

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	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
百驰有限公司	3,302,442,082.38	2,490,874,283.29	5,793,316,365.67	4,157,858,466.87	172,772,214.54	4,330,630,681.41
中粮地产(深圳)实业有限公司	4,342,189,676.39	174,065,100.63	4,516,254,777.02	3,373,897,286.06	0.00	3,373,897,286.06
北京稻香四季房地产开发有限公司	2,718,731,863.00	5,180,345.16	2,723,912,208.16	545,685,298.74	0.00	545,685,298.74
<b>合计</b>	<b>10,363,363,621.77</b>	<b>2,670,119,729.08</b>	<b>13,033,483,350.85</b>	<b>8,077,441,051.67</b>	<b>172,772,214.54</b>	<b>8,250,213,266.21</b>

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
百驰有限公司	138,316,533.37	6,345,135.12	6,345,135.12	-1,570,050.73	896,824,078.44	300,128,010.03	300,128,010.03	-315,791,215.35
中粮地产(深圳)实业有限公司	353,444,905.89	62,318,975.47	62,318,975.47	62,318,975.47	848,461,222.80	161,873,367.66	161,873,367.66	244,546,760.01
北京稻香四季房地产开发有限公司	260,233,123.75	21,030,383.84	21,030,383.84	21,030,383.84	845,109,609.06	102,577,457.57	102,577,457.57	9,241,090.54
<b>合计</b>	<b>751,994,563.01</b>	<b>89,694,494.43</b>	<b>89,694,494.43</b>	<b>81,779,308.58</b>	<b>2,590,394,910.30</b>	<b>564,578,835.26</b>	<b>564,578,835.26</b>	<b>-62,003,364.80</b>

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

本集团持有子公司中粮祥云置业南京有限公司所有者权益份额发生变化，持股比例由 51.00%变为 100.00%。

本集团持有子公司台湾饭店有限公司所有者权益份额发生变化，持股比例由 91.64%变为 100.00%。

本集团持有子公司西安悦鼎房地产开发有限公司所有者权益份额发生变化，持股比例由 51.00%变为 100.00%。

(2) 在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	中粮祥云置业南京有限公司	西安悦鼎房地产开发有限公司	台湾饭店有限公司
现金	427,329,327.97	272,953,400.00	83,699,800.00
非现金资产的公允价值	0.00	0.00	0.00
购买成本/处置对价合计	427,329,327.97	272,953,400.00	83,699,800.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	中粮祥云置业 南京有限公司	西安悦鼎房地产开 发有限公司	台湾饭店有限公 司
减：按取得/处置的股权比例计算的子 公司净资产份额	407,278,083.38	203,150,345.23	59,957,203.61
差额	20,051,244.59	69,803,054.77	23,742,596.39
其中：调整资本公积	-20,051,244.59	-69,803,054.77	-23,742,596.39
调整盈余公积	0.00	0.00	0.00
调整未分配利润	0.00	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	
苏州安茂置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	0.00	24.50	按权益法核算
Colour Bridge Holding Ltd.	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资	0.00	50.00	按权益法核算
Garbo Commercial Property Fund LP.	开曼群岛	开曼群岛	投资	0.00	36.36	按权益法核算
北京南悦房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	0.00	25.00	按权益法核算
上海众承房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	0.00	25.00	按权益法核算
深圳中益长昌投资有限公司	深圳市	深圳市	商务服务业	0.00	50.00	按权益法核算
北京鹏悦置业有限公司	天津市	北京市	房地产开发	0.00	34.00	按权益法核算

(2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	深圳中益长昌投资有限公司		北京鹏悦置业有限公司	
	年末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额	年末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
流动资产：	88,963,709.07	84,351,163.38	3,631,329,969.68	4,553,823,279.35
其中：现金和现金等价物	30,167,601.60	72,435,524.41	303,619,450.41	440,724,963.77
非流动资产	2,857,199,527.58	2,899,919,357.66	54,720.09	86,159.09
资产合计	2,946,163,236.65	2,984,270,521.04	3,631,384,689.77	4,553,909,438.44
流动负债	3,721,639,680.21	3,599,816,570.05	5,509,870,886.64	5,440,397,323.65
非流动负债	385,876,670.39	394,858,679.72	0.00	0.00
负债合计	4,107,516,350.60	3,994,675,249.77	5,509,870,886.64	5,440,397,323.65
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	-1,161,353,113.95	-1,010,404,728.73	-1,878,486,196.87	-886,487,885.21
按持股比例计算的净资产份额	-580,676,556.98	-505,202,364.37	-638,685,306.94	-301,405,880.97

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	深圳中益长昌投资有限公司		北京鹏悦置业有限公司	
	年末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额	年末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
调整事项	580,676,556.98	505,202,364.37	638,685,306.94	301,405,880.97
-商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
-内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
-其他	580,676,556.98	505,202,364.37	638,685,306.94	301,405,880.97
对合营企业权益投资的账面价值	0.00	0.00	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	0.00	0.00
营业收入	4,973,759.22	767,224.94	20,183.49	1,834.86
财务费用	115,373,170.13	113,897,263.22	-1,048,837.92	-549,867.07
所得税费用	-8,982,009.33	-8,982,009.33	0.00	0.00
净利润	-150,948,385.22	-145,006,813.43	-991,998,311.66	-9,772,169.80
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-150,948,385.22	-145,006,813.43	-991,998,311.66	-9,772,169.80
本期收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	Colour Bridge Holding Ltd		Garbo Commercial Property Fund L.P.	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
流动资产:	13,378,255,716.92	14,709,764,455.07	2,155,497,299.46	2,190,422,444.04
其中: 现金和现金等价物	5,224,421,119.42	4,970,013,746.02	150,597,666.92	137,466,734.32
非流动资产	247,254,879.05	163,840,219.04	4,983,722,933.63	5,038,760,655.96
资产合计	13,625,510,595.97	14,873,604,674.11	7,139,220,233.09	7,229,183,100.00
流动负债	7,311,988,837.27	9,262,664,331.86	2,222,856,942.63	2,442,759,802.92
非流动负债	2,513,014.91	-51,410.22	2,679,471,358.41	2,518,804,367.04
负债合计	7,314,501,852.18	9,262,612,921.64	4,902,328,301.04	4,961,564,169.96
少数股东权益	63,110,087.44	56,109,917.52	112,427,538.29	107,317,903.04
归属于母公司股东权益	6,247,898,656.35	5,554,881,834.95	2,124,464,393.76	2,160,301,027.00
按持股比例计算的净资产份额	3,123,949,328.18	2,777,440,917.48	772,455,253.57	785,485,453.41
调整事项	1,540,337,271.21	1,824,819,872.29	0.00	0.00
-商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
-内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
-其他	1,540,337,271.21	1,824,819,872.29	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	4,664,286,599.39	4,602,260,789.77	772,455,253.57	785,485,453.41

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	Colour Bridge Holding Ltd		Garbo Commercial Property Fund L.P.	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	3,005,787,374.08	0.00	215,722,372.96	166,464,800.75
财务费用	-30,298,526.20	-14,345,781.25	54,906,732.08	48,392,240.02
所得税费用	256,196,947.35	-3,950,627.47	-5,931,600.35	-5,931,600.34
净利润	700,016,991.31	-30,948,817.65	-30,726,997.99	-43,580,583.51
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	700,016,991.31	-30,948,817.65	-30,726,997.99	-43,580,583.51
本期收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

### (3) 重要的联营企业的主要财务信息

项目	苏州安茂置业有限公司		北京南悦房地产开发有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
流动资产：	8,581,096,691.83	7,451,840,588.54	5,070,540,172.28	4,917,535,014.20
其中：现金和现金等价物	280,032,331.88	595,714,916.89	245,329,315.24	322,578,046.05
非流动资产	201,890.74	259,816.18	71,624.81	81,966.99
资产合计	8,581,298,582.57	7,452,100,404.72	5,070,611,797.09	4,917,616,981.19
流动负债	3,912,241,321.16	2,289,780,065.43	2,405,722,262.97	2,293,031,241.08
非流动负债	0.00	360,000,000.00	484,072,174.08	441,308,983.72
负债合计	3,912,241,321.16	2,649,780,065.43	2,889,794,437.05	2,734,340,224.80
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	4,669,057,261.41	4,802,320,339.29	2,180,817,360.04	2,183,276,756.39
按持股比例计算的净资产份额	1,143,919,029.05	1,176,568,483.13	545,204,339.99	545,819,189.10
调整事项	-5,071,171.77	-5,090,616.75	-38,127,144.15	-34,606,777.99
--商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	-5,071,171.77	-5,090,616.75	-38,127,144.15	-34,606,777.99
--其他	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	1,138,847,857.28	1,171,477,866.38	507,077,195.84	511,212,411.11
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	94,974,685.96	105,216,271.85	0.00	0.00
财务费用	-40,596,285.67	-18,587,910.75	-2,155,337.49	-4,187,864.05
所得税费用	5,601,379.55	1,539,260.02	0.00	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	苏州安茂置业有限公司		北京南悦房地产开发有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
净利润	16,736,922.12	4,549,524.76	-2,459,396.35	-2,260,423.67
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	16,736,922.12	4,549,524.76	-2,459,396.35	-2,260,423.67
本期收到的来自合营企业的股利	36,750,000.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	上海众承房地产开发有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
流动资产：	4,991,786,601.22	4,713,724,805.97
其中：现金和现金等价物	806,548,527.20	79,340,770.22
非流动资产	76,731.92	92,420.18
资产合计	4,991,863,333.14	4,713,817,226.15
流动负债	4,185,220,376.86	3,599,676,253.23
非流动负债	2,084,327.20	2,084,327.20
负债合计	4,187,304,704.06	3,601,760,580.43
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	804,558,629.08	1,112,056,645.72
按持股比例计算的净资产份额	201,139,657.28	278,014,161.43
调整事项	-37,853,710.92	-37,853,710.92
-商誉	0.00	0.00
-内部交易未实现利润	-37,853,710.92	-37,853,710.92
-其他	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	163,285,946.36	240,160,450.51
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	844,031.59	202,280.86
财务费用	-633,528.59	198,006.42
所得税费用	-372,537.44	-11,249,176.40
净利润	-304,317,916.64	-33,747,529.20
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	-304,317,916.64	-33,747,529.20
本期收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	4,337,619,161.12	3,184,184,027.84
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	9,531,397.71	-378,126,292.47
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	9,531,397.71	-378,126,292.47
联营企业:		
投资账面价值合计	1,114,486,816.86	976,592,615.81
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	282,598,234.57	-141,717,460.35
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	282,598,234.57	-141,717,460.35

(5) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制

合营企业或联营企业向本集团转移资金能力不存在重大限制。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
FANCY MERIT LTD	-26,418,773.85	332,279.01	-26,086,494.84
北京百旺丰弘企业管理有限公司	-1,947,670.63	-237,333.91	-2,185,004.54
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	-24,195,124.13	-38,090,990.63	-62,286,114.76
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	-54,314,936.57	-54,314,936.57
南京雍祥房地产开发有限公司	-39,852,661.99	39,852,661.99	0.00
嘉兴卓达房地产开发有限公司	-9,666,363.57	-15,124,773.53	-24,791,137.10

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本集团本期与合营企业或联营企业无投资相关的或有负债。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 九、与金融工具相关风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等,各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险,以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

#### 1. 各类风险管理目标和政策

本集团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,将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围之内。

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

##### (1) 市场风险

###### 1) 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的汇率风险主要来自于本集团持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本集团承受外汇风险主要与美元和港币计价的借款有关。除本集团设立在香港特别行政区和境外的子公司使用港币和美元结算外,本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2021年6月30日,本集团的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下:该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中:美元	29,772,372.48	6.4601	192,332,503.48
港币	748,648,535.75	0.83208	622,935,473.63
短期借款			
其中:美元	339,801,342.23	6.4601	2,195,150,650.94
港币	3,256,000,000.00	0.83208	2,709,252,480.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
应付股利			
其中：港币	521,769,629.92	0.83208	434,154,073.66
其他应付款			
其中：美元	8,891,586.12	6.4601	57,440,535.50
港币	202,721,262.77	0.83208	168,680,308.33
长期借款			
其中：美元	403,529,561.61	6.4601	2,606,841,320.93
其他非流动资产			
其中：美元	58,800,000.00	6.4601	379,853,880.00
其他非流动负债			
其中：美元	101,276,205.65	6.4601	654,254,416.13

2) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

项目	汇率变动	2021年1-6月		2020年1-6月	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
美元	对人民币升值5%	-247,539,929.16	-461,405,303.69	-245,433,365.79	-475,556,128.45
	对人民币贬值5%	247,539,929.16	461,405,303.69	245,433,365.79	475,556,128.45
港币	对人民币升值5%	-134,854,443.64	-134,854,443.64	-113,993,620.90	-113,993,620.90
	对人民币贬值5%	134,854,443.64	134,854,443.64	113,993,620.90	113,993,620.90

3) 利率风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款（详见本附注六、21、29、31）有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

本集团的利率风险产生于银行借款带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2021年6月30日，本集团的带息债务主要为人民币、美元和港币计价的浮动利率借款合同，金额合计为人民币4,484,324.15万元，及人民币计价的固定利率合同，金额为人民币1,707,873.32万元。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 4) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设:

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用;

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

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

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

项目	利率变动	2021年1-6月		2020年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
基准利率	增加0.5%	-142,427,358.21	-142,427,358.21	-149,154,730.22	-149,154,730.22
基准利率	减少0.5%	142,427,358.21	142,427,358.21	149,154,730.22	149,154,730.22

### 5) 价格风险

截至2021年6月30日,本集团以公允价值计量的金融资产可能会受到价格波动的影响。

#### (2) 信用风险

截至2021年6月30日,可能引起本集团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集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保,具体包括:

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

#### (3) 流动风险

管理流动风险时,本集团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,以满足本集团经营需要,并降低现金流量波动的影响。本集团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。

本集团将银行借款作为主要资金来源。截至2021年6月30日,本集团尚未使用的银行借款额度为人民币522.52亿元。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十、公允价值的披露

1. 期末以公允价值计量的资产和负债的金额和公允价值计量层次

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
(一) 交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	28,000,000.00	28,000,000.00
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	28,000,000.00	28,000,000.00
(2) 权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
(二) 衍生金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	2,417,881.49	0.00	2,417,881.49
(1) 现金流量套期工具	0.00	2,417,881.49	0.00	2,417,881.49
(三) 其他非流动金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	52,737,644.01	52,737,644.01
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	16,500,000.00	16,500,000.00
(2) 权益工具投资	0.00	0.00	36,237,644.01	36,237,644.01
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>0.00</b>	<b>2,417,881.49</b>	<b>80,737,644.01</b>	<b>83,155,525.50</b>
(四) 一年内到期的非流动负债				
(1) 现金流量套期工具	0.00	12,487,089.50	0.00	12,487,089.50
(五) 其他非流动负债				
(1) 现金流量套期工具	0.00	184,241,832.53	0.00	184,241,832.53
(2) 少数股东退出选择权	0.00	0.00	370,735,015.06	370,735,015.06
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	<b>0.00</b>	<b>196,728,922.03</b>	<b>370,735,015.06</b>	<b>567,463,937.09</b>

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

衍生金融资产、一年内到期的非流动负债、其他非流动负债为本集团与金融机构签订的远期合约（DF）和利率互换合约（IRS），本集团使用金融机构提供的报价作为估值依

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

据。

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

持续第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产-权益工具投资主要为本集团持有的未上市股权投资。本集团采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了上市公司比较法的估值技术，参考类似证券的股票价格并考虑流动性折扣。

持续第三层次公允价值计量的交易性金融资产及其他非流动金融资产-债务工具投资主要为本集团缴纳的信托业保障金。本集团主要采用现金流量折现模型估算其公允价值。

持续第三层次公允价值计量的其他非流动负债主要为本集团确认的少数股东退出选择权。本集团主要采用现金流量折现模型估算其公允价值。

## 十一、 关联方及关联交易

### (一) 关联方关系

#### 1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本集团的持股比例(%)	对本集团的表决权比例(%)
中粮集团有限公司	北京	粮油进出口	1,191,992.90	69.28	69.28

注：本集团母公司为明毅有限公司，控股股东是中粮集团，截至2021年6月30日，中粮集团直接持有本集团20.00%股权，通过明毅有限公司间接持有49.28%股权，合计持有本集团69.28%股权。本集团的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

#### 2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

#### 3. 合营企业及联营企业

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

其他关联方名称	与本集团关系
Color Bridge Holdings Limited	子公司之合营企业

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本集团关系
Garbo Commercial Property Fund L.P.	子公司之合营企业
北京恒合悦兴置业有限公司	子公司之合营企业
北京鹏悦置业有限公司	子公司之合营企业
北京悦恒置业有限公司	子公司之合营企业
北京中粮万科置业有限公司	子公司之合营企业
常州京瑞房地产开发有限公司	子公司之合营企业
成都德康宏明工程项目管理有限公司	子公司之合营企业
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	子公司之合营企业
佛山市淦盈置业有限公司	子公司之合营企业
佛山市新纪元置业有限公司	子公司之合营企业
固安裕坤房地产开发有限公司	子公司之合营企业
广州安合房地产开发有限公司	子公司之合营企业
广州市鹏万房地产有限公司	子公司之合营企业
嘉兴卓达房地产开发有限公司	子公司之合营企业
上海置悦实业有限公司	子公司之合营企业
深圳中益长昌投资有限公司	子公司之合营企业
苏州市相之悦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	子公司之合营企业
武汉裕顺房地产开发有限公司	子公司之合营企业
武汉裕滕房地产开发有限公司	子公司之合营企业
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	子公司之合营企业
中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	子公司之合营企业
重庆悦凯房地产开发有限公司	子公司之合营企业
FANCY MERIT LTD	子公司之联营企业
北京辉拓置业有限公司	子公司之联营企业
北京南悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京新润致远房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京星华智本投资有限公司	子公司之联营企业
北京远创中辉房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京悦云智慧科技有限公司	子公司之联营企业
北京正德丰泽房地产开发有限公司	子公司之联营企业

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本集团关系
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都沅锦悦蓉置业有限公司	子公司之联营企业
江门侨新置业有限公司	子公司之联营企业
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	子公司之联营企业
南京粮荣信房地产开发有限公司	子公司之联营企业
南京雍祥房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海众承房地产开发有限公司	子公司之联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
沈阳和慧房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州安茂置业有限公司	子公司之联营企业
苏州金悦璨房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	子公司之联营企业
天津润粮置业有限公司	子公司之联营企业
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆葆悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
江门侨新置业有限公司	子公司之联营企业

4. 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
China Agri-Industries Holdings Limited	同受中粮集团控制
China Food Limited	同受中粮集团控制
China Food Trading Ltd	同受中粮集团控制
China Mengniu Dairy Ltd	同受中粮集团控制
Chinatex (H.K.) Holding Ltd	同受中粮集团控制
COFCO (HK) Ltd	同受中粮集团控制
COFCO Capital (HK) CO. LTD	同受中粮集团控制
COFCO Finance Limited	同受中粮集团控制
COFCO Trading (HK) LTD	同受中粮集团控制
CPMC Holdings Limited	同受中粮集团控制
Fancy Rise Investment Limited	同受中粮集团控制
Gloria Int'l Hotels Ltd	同受中粮集团控制

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
Joy City Commercial Property Fund L.P.	子公司之其他股东
Reco Hangzhou Privite Limited	子公司之其他股东
Reco Joy City Private Limited	子公司之其他股东
RECO VALLEY PRIVATE LTD	子公司之其他股东
Shui On Development (Holding) Limited	子公司之其他股东
Sunry (Holdings) HK Ltd	同受中粮集团控制
Top Glory Properties Mgmt Ltd	同受中粮集团控制
保利(成都)实业有限公司	子公司之其他股东
北京金色时枫房地产开发有限公司	合营公司之孙公司
北京乐优富拓投资有限公司	子公司之联营企业的其他股东
北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	子公司之其他股东
北京中粮龙泉山庄有限公司	同受中粮集团控制
北京中粮西蜀豆花庄餐饮有限责任公司	同受中粮集团控制
成都美食嘉年华文化发展有限公司	子公司联营企业之子公司
成都市花样年房地产开发有限公司	子公司之其他股东
成都蜀山投资有限公司	子公司联营企业之子公司
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同受中粮集团控制
固安玉中房地产开发有限公司	子公司之其他股东
广西中粮生物质能源有限公司	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
广州越伟房产发展有限公司	同受中粮集团控制
海南中粮可口可乐饮料有限公司三亚分公司	同受中粮集团控制
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	子公司之其他股东
杭州旭辉置业有限公司	子公司股东之同系子公司
河南新发展投资集团有限公司	子公司之其他股东
黑龙江省中农投资有限公司	子公司之其他股东
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	同受中粮集团控制
济南历城控股集团有限公司	子公司之其他股东
建发房地产集团南京有限公司	子公司之其他股东
建发房地产集团有限公司	子公司之其他股东
江苏江都建设集团有限公司	子公司之其他股东

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
凯莱国际酒店管理（北京）有限公司	同受中粮集团控制
肯考帝亚农产品贸易（上海）有限公司	同受中粮集团控制
辽宁保利实业有限公司	子公司之其他股东
眉山加州智慧小镇投资开发有限公司	子公司之其他股东
南京三金房地产开发有限公司	子公司之其他股东
南京翔洲房地产开发有限公司	子公司之其他股东
南京正麟置业发展有限公司	子公司之其他股东
宁波悦融新置业有限公司	子公司联营企业之子公司
鹏利国际集团有限公司	同受中粮集团控制
青岛东耀房地产开发有限公司	子公司联营企业之子公司
厦门轨道交通集团有限公司	子公司之其他股东的母公司
厦门市东区开发有限公司	子公司之其他股东
厦门益悦置业有限公司	子公司之其他股东
陕西金源创诚企业管理咨询有限公司	子公司之其他股东
陕西金源投资控股集团有限公司	子公司之其他股东的最终控制方
山东夏瓷贸易有限公司	同受中粮集团控制
上海高星置业有限公司	子公司合营企业之子公司
上海景时宾华投资中心（有限合伙）	子公司之其他股东的母公司
上海景时成攀投资中心（有限合伙）	子公司之其他股东
上海景时南科投资中心（有限合伙）	子公司之其他股东
上海梁悦实业有限公司	子公司合营企业之子公司
上海浦汇置业有限公司	其他股东关联公司
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	子公司之其他股东
上海瑞虹新城有限公司	子公司之合营企业之子公司
上海万科投资管理有限公司	子公司之其他股东
上海万科物业服务有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海中土畜浦东进出口有限公司北京分公司	同受中粮集团控制
上海重万置业有限公司	子公司之其他股东控制的企业
深圳华侨城房地产有限公司	子公司之其他股东
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
深圳前海中粮发展有限公司	同受中粮集团控制

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
深圳瑞诚嘉益投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
深圳市广发进出口贸易有限公司	同受中粮集团控制
深圳市锦年基础工程有限公司	子公司之其他股东
深圳市明诚金融服务有限公司	同受中粮集团控制
深圳沅凰投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）	子公司之合营企业的其他股东的同系公司
深圳沅钰投资合伙企业（有限合伙）	子公司之合营企业的其他股东
沈阳业昌企业管理有限公司	子公司之其他股东
苏州苏源房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
宿州中粮生物化学有限公司	同受中粮集团控制
太平资产管理有限公司	本集团持股 5%以上股东之控股股东之控股 子公司
天津金航置业有限公司	子公司合营企业之子公司
天津市中辰朝华置业有限公司	子公司合营企业之子公司
温岭滨鸿房地产开发有限公司	子公司合营企业之子公司
武汉地铁集团有限公司	子公司之其他股东的母公司
武汉地铁控股有限公司	子公司之其他股东的母公司控制的企业
武汉市轨道交通建设有限公司	子公司之其他股东
武汉万科祥盈管理服务有限公司	其他股东关联公司
武汉中粮肉食品有限公司	同受中粮集团控制
西安国际陆港文化体育产业有限公司	子公司之其他股东
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	合营公司之子公司
香港三利（控股）有限公司	同受中粮集团控制
裕传有限公司	同受中粮集团控制
浙江春江轻纺集团有限责任公司	同受中粮集团控制
中茶融通（北京）茶业有限公司	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
中茶生活（北京）茶业有限公司	同受中粮集团控制
中纺油脂有限公司	同受中粮集团控制
中纺（香港）控股有限公司	同受中粮集团控制
中纺油脂有限公司	同受中粮集团控制

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
中国粮食贸易有限公司	同受中粮集团控制
中国蒙牛乳业有限公司	同受中粮集团控制
中国山货花卉进出口公司	同受中粮集团控制
中国食品贸易有限公司	同受中粮集团控制
中国糖业酒类集团有限公司	同受中粮集团控制
中粮安徽生化(香港)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
中粮电子商务投资有限公司	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
中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	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
中粮集团(深圳)有限公司	同受中粮集团控制
中粮集团(香港)有限公司	同受中粮集团控制
中粮进口食品(上海)有限公司	同受中粮集团控制
中粮京华贸易(北京)有限公司	同受中粮集团控制
中粮酒业有限公司	同受中粮集团控制
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(北京)有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料(济南)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(天津)有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料(四川)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(大连)农大数据有限公司	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
中粮鹏利置业(重庆)有限公司	同受中粮集团控制
中粮期货(国际)有限公司	同受中粮集团控制
中粮期货有限公司	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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
中粮生化服务管理有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化能源(榆树)有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化能源(肇东)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
中粮生物科技股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮食品贸易有限公司	同受中粮集团控制
中粮食品营销有限公司沈阳分公司	同受中粮集团控制
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮屯河糖业股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮我买网投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮鲜到家供应链管理有限公司	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
中粮阳光企业管理有限公司	同受中粮集团控制
中粮油脂(海南)有限公司	同受中粮集团控制
中粮招商局(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
中粮资本(香港)有限公司	同受中粮集团控制
中粮资本投资有限公司	同受中粮集团控制
中铁房地产集团华东有限公司	子公司之其他股东
中英人寿保险有限公司	同受中粮集团控制
众智汇能投资管理有限公司	子公司之其他股东
重庆华宇集团有限公司	子公司之其他股东
重庆昆翔房地产开发有限责任公司	子公司之其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司之其他股东
重庆中鹏实业(集团)有限公司	子公司之其他股东
卓越置业集团(南京)有限公司	子公司之其他股东

### (二) 关联交易

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市广发进出口贸易有限公司	接受劳务	51,225.52	0.00
中茶融通(北京)茶业有限公司	采购商品	46,323.72	0.00
山东夏瓷贸易有限公司	采购商品	16,200.00	0.00
中粮丰通(北京)食品有限公司	采购商品	6,322.57	0.00
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	接受劳务	1,170.77	0.00
中英人寿保险有限公司	接受劳务	9,351,941.18	8,739,450.90
中粮阳光企业管理有限公司	接受劳务	2,246,348.12	3,047,461.11
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	接受劳务	542,148.00	611,018.00
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	采购商品	122,626.79	107,625.73
中粮可口可乐饮料(山东)有限公司	采购商品	45,120.00	37,500.00
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	17,321.7	716.98
凯莱国际酒店管理(北京)有限公司	接受劳务	0.00	4,071.00
北京悦云智慧科技有限公司	采购商品	0.00	198,600.00
广西中粮生物质能源有限公司	采购商品	0.00	238,120.00
海南中粮可口可乐饮料有限公司三亚分公司	接受劳务	0.00	3,199.13
武汉中粮肉食品有限公司	采购商品	0.00	155,185.00
宿州中粮生物化学有限公司	采购商品	0.00	114,960.00
浙江春江轻纺集团有限责任公司	采购商品	0.00	188,190.00
中粮可口可乐饮料(济南)有限公司	采购商品	0.00	7,584.00
中粮生化能源(肇东)有限公司	采购商品	0.00	182,617.56
中粮鲜到家供应链管理有限公司	采购商品	0.00	76,470.00
<b>合计</b>	——	12,657,268.51	13,712,769.41

(2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆悦凯房地产开发有限公司	物业管理	60,542.46	0.00
深圳前海中粮发展有限公司	提供劳务	8,866,981.13	0.00
中英人寿保险有限公司	提供劳务	8,077,358.49	0.00
中粮油脂(海南)有限公司	物业管理	5,166.01	1,626.62
中粮油脂(海南)有限公司	提供劳务	2,701.97	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中粮信托有限责任公司	物业管理	836,079.10	1,031,307.30
中粮生物科技股份有限公司	物业管理	394,543.43	257,961.31
中粮生化服务管理有限公司	物业管理	27,860.18	29,700.00
中粮期货有限公司	物业管理	18.45	0.00
中粮期货(国际)有限公司	提供劳务	93,571.33	0.00
中粮贸易有限公司	物业管理	2,527,910.77	2,970,534.28
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	物业管理	596,408.05	627,908.73
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	提供劳务	358.73	0.00
中粮京华贸易(北京)有限公司	物业管理	372,660.60	0.00
中粮海优(北京)有限公司	物业管理	278,692.77	559,229.32
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	提供劳务	7,386,663.23	8,441,088.64
中粮电子商务投资有限公司	物业管理	531,868.49	688,204.80
中国山货花卉进出口公司	物业管理	131,778.97	131,603.36
中茶生活(北京)茶业有限公司	物业管理	16,569.77	16,365.76
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	物业管理	188,679.24	0.00
温岭滨鸿房地产开发有限公司	提供劳务	1,966,496.72	0.00
深圳市明诚金融服务有限公司	物业管理	43,647.11	40,167.59
上海瑞虹新城有限公司	提供劳务	16,136,436.62	0.00
上海梁悦实业有限公司	物业管理	2,200,000.00	0.00
上海高星置业有限公司	物业管理	1,627,134.41	0.00
宁波悦融新置业有限公司	提供劳务	3,073,899.47	0.00
嘉兴卓达房地产开发有限公司	提供劳务	1,992,580.55	0.00
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	物业管理	186,468.85	84,791.11
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	物业管理	1,108,477.15	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	提供劳务	999,056.58	0.00
北京金色时枫房地产开发有限公司	物业管理	999,436.85	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	物业管理	1,790,981.22	0.00
Top Glory Properties Mgmt Ltd	提供劳务	54,662.36	0.00
Sunry (Holdings) HK Ltd	提供劳务	54,662.36	0.00
Joy City Commercial Property Fund L. P.	提供劳务	9,352,151.99	9,410,197.52

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
Garbo Commercial Property Fund L. P.	提供劳务	11,541,839.00	8,994,344.00
COFCO Trading (HK) LTD	提供劳务	95,026.46	0.00
COFCO Finance Limited	提供劳务	54,662.36	0.00
COFCO Capital (HK) CO.LTD	提供劳务	93,571.33	0.00
COFCO (HK) Ltd	提供劳务	201,883.77	0.00
Chinatex (H.K.) Holding Ltd	提供劳务	52,701.09	0.00
China Food Trading Ltd	提供劳务	93,571.33	0.00
China Agri-Industries Holdings Limited	提供劳务	200,934.77	0.00
中粮可口可乐饮料(四川)有限公司	物业管理	10,891.19	0.00
中粮资本投资有限公司	物业管理	0.00	14,850.00
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	提供劳务	0.00	243.71
中粮生物化学(安徽)股份有限公司	物业管理	0.00	19,800.00
中粮生化能源(榆树)有限公司	物业管理	0.00	110,881.80
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	物业管理	0.00	8,207.79
中粮进口食品(上海)有限公司	物业管理	0.00	9,000.00
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理	0.00	1,089,278.04
苏州市相之悦房地产开发有限公司	物业管理	0.00	46,269.47
肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	物业管理	0.00	114,167.67
广州越伟房产发展有限公司	物业管理	0.00	145,522.76
合计	——	75,460,605.56	34,843,251.58

(3) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

1) 受托管理/承包情况

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
中粮集团(深圳)有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	经营管理	2019.7.1	2022.6.30	双方约定	235,849.06
苏州苏源房地产开发有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	经营管理	2019.7.1	2022.6.30	双方约定	235,849.06
合计	—	—	—	—	—	471,698.12

2. 关联租赁情况

(1) 出租情况

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	本期确认的 租赁收益	上期确认的 租赁收益
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	写字楼	247,692.16	0.00
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	中粮食品营销有限公司沈阳分公司	写字楼	62,185.67	0.00
西单大悦城有限公司	上海中土畜浦东进出口有限公司北京分公司	写字楼	2,112,857.14	2,025,714.27
三亚亚龙湾开发股份有限公司	中粮油脂(海南)有限公司	写字楼	25,714.26	9,428.57
大悦城控股集团股份有限公司	深圳市明诚金融服务有限公司	写字楼	0.00	128,640.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮贸易有限公司	写字楼	25,332,570.80	30,353,872.56
北京中粮广场发展有限公司	中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	写字楼	6,854,457.60	7,603,358.40
北京中粮广场发展有限公司	中粮信托有限责任公司	写字楼	8,334,416.40	9,665,008.80
北京中粮广场发展有限公司	中粮我买网投资有限公司	写字楼	4,699,931.28	4,720,797.95
北京中粮广场发展有限公司	中粮科技股份有限公司	写字楼	4,171,200.00	5,402,723.71
北京中粮广场发展有限公司	中粮京华贸易(北京)有限公司	写字楼	3,507,272.42	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮海优(北京)有限公司	写字楼	2,102,201.50	3,416,794.43
北京中粮广场发展有限公司	中国粮食贸易有限公司	写字楼	1,964,698.52	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮山萃天然食品(北京)有限公司	写字楼	1,124,700.00	1,156,600.00
北京中粮广场发展有限公司	肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	写字楼	772,502.40	0.00
北京中粮广场发展有限公司	华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	写字楼	378,804.00	146,668.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮生化服务管理有限公司	写字楼	370,800.00	360,228.56
北京中粮广场发展有限公司	深圳市明诚金融服务有限公司	写字楼	221,424.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮期货有限公司	写字楼	100,800.00	96,600.00
北京中粮广场发展有限公司	北京金色时枫房地产开发有限公司	写字楼	199,544.40	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中茶生活(北京)茶业有限公司	写字楼	153,000.00	153,000.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮进口食品(上海)有限公司	写字楼	0.00	31,500.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮资本投资有限公司	写字楼	0.00	150,000.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮集团有限公司	写字楼	0.00	4,800.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮贸易(大连)农大数据有限公司	写字楼	0.00	10,200.00
北京中粮广场发展有限公司	中纺油脂有限公司	写字楼	0.00	10,200.00
北京弘泰基业房地产有限公司	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	场地	220,000.00	0.00
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	中粮置地管理有限公司	厂房	21,012.61	0.00
卓远地产(成都)有限公司	中粮可口可乐饮料(四川)有限公司	场地	173,344.42	0.00
Bapton Company Limited	China Agri-Industries Holdings Limited	写字楼	1,635,284.69	1,983,608.54

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	本期确认的 租赁收益	上期确认的 租赁收益
Bapton Company Limited	COFCO (HK) Ltd	写字楼	1,629,036.91	1,984,833.39
Bapton Company Limited	China Mengniu Dairy Ltd	写字楼	954,020.40	1,020,400.08
Bapton Company Limited	COFCO Trading (HK) LTD	写字楼	769,261.80	934,258.77
Bapton Company Limited	中粮期货(国际)有限公司	写字楼	742,629.56	898,211.38
Bapton Company Limited	COFCO Capital (HK) CO. LTD	写字楼	731,180.69	891,521.79
Bapton Company Limited	China Food Trading Ltd	写字楼	711,896.72	869,410.18
Bapton Company Limited	China Food Limited	写字楼	522,200.64	564,910.85
Bapton Company Limited	CPMC Holdings Limited	写字楼	469,478.46	504,320.08
Bapton Company Limited	COFCO Finance Limited	写字楼	433,828.22	528,037.50
Bapton Company Limited	Sunry (Holdings) HK Ltd	写字楼	407,798.53	499,900.51
Bapton Company Limited	Top Glory Properties Mgmt Ltd	写字楼	407,798.53	0.00
Bapton Company Limited	Chinatex (H.K.) Holding Ltd	写字楼	345,066.67	429,970.00
Bapton Company Limited	中粮安徽生化(香港)有限公司	写字楼	102,933.78	0.00
Bapton Company Limited	Gloria Int'l Hotels Ltd	写字楼	8,535.97	427,107.63
Bapton Company Limited	Fancy Rise Investment Limited	写字楼	0.00	108,553.20

## (2) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	本期确认的租 赁费	上期确认的租 赁费
中粮集团有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	写字楼	10,692,791.23	11,861,211.12
深圳市广发进出口贸易有限公司	中粮(深圳)智汇置业有限公司	写字楼	210,520.14	0.00
中国糖业酒类集团有限公司	北京燕都水韵房地产开发有限公司	写字楼	3,809,523.81	0.00

## 3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否已 经履行完毕
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城发展有限公司	60,000.00	2015-2-12	2032-2-10	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司	150,000.00	2016-9-28	2023-9-25	否
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城发展有限公司	35,000.00	2016-12-8	2028-12-4	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	37,000.00	2017-3-10	2024-3-9	否
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	是

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否已 经履行完毕
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	83,000.00	2017-8-22	2024-8-18	否
中粮地产(深圳)实业有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	140,000.00	2017-12-9	2025-9-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	60,000.00	2018-6-29	2025-6-28	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司	60,000.00	2018-7-3	2023-7-2	是
大悦城控股集团南京有限公司	南京雍祥房地产开发有限公司	24,500.00	2018-7-28	2022-7-27	是
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	100,000.00	2018-9-27	2025-9-26	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	150,000.00	2018-10-17	2022-10-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	南京三金祥云置业有限公司	21,000.00	2018-11-1	2022-10-31	是
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	130,000.00	2018-11-3	2025-4-30	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	60,000.00	2018-11-13	2025-11-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	130,000.00	2018-11-14	2023-11-13	否
大悦城控股集团股份有限公司	佛山市淦盈置业有限公司	30,000.00	2018-12-19	2023-12-7	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司	20,000.00	2019-5-7	2024-5-6	否
大悦城控股集团股份有限公司	佛山市新纪元置业有限公司	60,000.00	2019-5-21	2037-5-20	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	229,500.00	2019-5-24	2026-5-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆悦凯房地产开发有限公司	21,000.00	2019-6-4	2025-6-3	否
大悦城控股集团股份有限公司	天津市北源置业有限公司	150,000.00	2019-6-27	2024-6-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	160,000.00	2019-6-28	2025-4-30	否
大悦城商业管理(北京)有限公司(注1)	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	60,000.00	2019-6-29	2024-6-20	否
大悦城控股集团股份有限公司(注2)	中粮地产(北京)有限公司	60,000.00	2019-8-21	2025-8-20	否
大悦城地产有限公司	BaptonCompanyLimited	260,996.00	2019-10-25	2022-10-24	否
大悦城地产有限公司	BaptonCompanyLimited	260,996.00	2019-10-25	2024-10-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	25,000.00	2019-11-1	2024-10-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆泽悦实业有限公司	240,000.00	2019-11-23	2024-12-20	否
大悦城控股集团股份有限公司	青岛智悦置地有限公司	105,000.00	2019-12-5	2024-12-3	否
中粮置业投资有限公司(注3)	北京中粮广场发展有限公司	3,000.00	2019-12-18	2022-12-17	否
鹏源发展(北京)有限公司、立运有限公司、佑城有限公司(注4)	熙安有限公司	277,000.00	2019-12-18	2022-12-17	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	20,000.00	2019-12-20	2023-12-23	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆泽悦实业有限公司	15,000.00	2020-1-2	2024-7-16	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	100,000.00	2020-1-8	2025-1-8	否

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否已 经履行完毕
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和坤房地产开发有限公司	80,000.00	2020-1-22	2025-1-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司	65,000.00	2020-2-11	2025-2-10	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	150,000.00	2020-2-11	2025-2-10	是
大悦城控股集团股份有限公司	中粮(深圳)智汇置业有限公司	80,000.00	2020-3-13	2026-9-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮(深圳)智汇置业有限公司	93,000.00	2020-3-13	2028-3-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	60,000.00	2020-3-26	2027-3-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京悦恒置业有限公司	107,100.00	2020-4-14	2024-4-13	否
大悦城控股集团股份有限公司(注5)	眉山加悦置业有限公司	24,000.00	2020-4-29	2026-4-28	否
大悦城控股集团股份有限公司	株洲金城日月湖置业有限公司	50,000.00	2020-5-16	2025-5-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	武汉裕顺房地产开发有限公司	10,000.00	2020-5-20	2026-5-19	是
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和广房地产开发有限公司	98,000.00	2020-5-29	2026-5-28	否
大悦城控股集团股份有限公司(注6)	眉山加悦置业有限公司	34,000.00	2020-6-5	2026-6-4	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	171,500.00	2020-6-9	2025-6-8	否
成都天泉置业有限责任公司、重庆悦启企业管理 有限责任公司(注7)	重庆悦致渝房地产开发有限公司	75,000.00	2020-6-17	2025-6-16	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门侨新置业有限公司	30,000.00	2020-7-1	2024-6-30	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门鹏悦置业有限公司	25,000.00	2020-7-7	2026-7-2	否
大悦城控股集团股份有限公司(注8)	哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	30,600.00	2020-7-8	2026-7-7	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京悦恒置业有限公司	40,800.00	2020-7-10	2022-7-9	否
大悦城控股集团股份有限公司	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	30,000.00	2020-7-30	2026-7-29	否
大悦城控股集团股份有限公司	天津鹏程置业有限公司	19,000.00	2020-9-8	2026-9-7	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	76,000.00	2020-9-10	2026-9-9	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	19,000.00	2020-9-10	2025-9-9	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	38,111.15	2020-9-10	2025-3-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆悦璟企业管理有限公司	62,440.00	2020-9-22	2024-9-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	眉山加悦置业有限公司	13,468.00	2020-10-13	2026-10-12	否
大悦城地产有限公司	成都天府辰悦置业有限公司	95,000.00	2020-10-17	2026-10-16	否
大悦城地产有限公司	成都天府辰悦置业有限公司	89,500.00	2020-10-17	2027-10-16	否
大悦城控股集团股份有限公司	惠州市悦鹏房地产有限公司	100,000.00	2020-10-20	2025-10-19	否
大悦城控股集团股份有限公司	武汉裕中丰房地产开发有限公司	30,000.00	2020-10-29	2025-10-28	否
中粮地产(北京)有限公司	固安裕坤房地产开发有限公司	39,200.00	2020-11-4	2026-11-3	否

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否已 经履行完毕
大悦城控股集团股份有限公司(注9)	陕西鼎安置业有限公司	270,000.00	2020-12-8	2031-12-7	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京燕都水韵房地产开发有限公司	4,000.00	2021-1-26	2039-1-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	40,000.00	2021-2-6	2029-2-5	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	120,000.00	2021-4-3	2035-4-2	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳市和诚房地产开发有限公司	66,000.00	2021-5-22	2027-5-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	太仓悦祥房地产开发有限公司	24,800.00	2021-6-18	2029-6-17	否
中粮置业投资有限公司(注10)	西单大悦城有限公司	5,000.00	2021-6-19	2024-6-18	否
立运有限公司(注11)	佑城有限公司	96,900.00	2021-6-19	2024-6-18	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	78,137.50	2021-6-22	2025-6-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	长沙中粮地产投资有限公司	17,079.06	2021-6-29	2021-11-21	否
大悦城控股集团苏南有限公司	苏州金悦臻房地产开发有限公司	19,900.00	2021-6-30	2029-6-29	否

注 1: 本集团下属子公司成都鹏悦企业管理咨询有限公司(以下简称“成都鹏悦”)参股公司昆明螺蛳湾国悦置地有限公司(以下简称“昆明国悦”)与中国民生银行股份有限公司昆明分行(以下简称“民生银行”)签订了《固定资产贷款借款合同》,昆明国悦向民生银行申请人民币 20 亿元的借款,用于昆明市西山区螺蛳湾城市棚户区改造项目开发等借款合同约定的用途。

成都鹏悦与民生银行签订《质押合同》,为其参股公司昆明国悦本次向民生银行申请的 20 亿元的借款按照 30%的持股比例提供股权质押担保,同时,昆明国悦的其他股东按照持股比例提供同等条件的股权质押担保。

注 2: 本集团下属子公司中粮地产(北京)有限公司(以下简称“北京公司”)与中信银行签订了《并购借款合同》,北京公司向中信银行申请人民币 6 亿元的借款,用于支付收购稻香四季股权价款。北京公司与中信银行签订《权利质押合同》等文件,将其持有的稻香四季 99.82%股权进行质押。

注 3: 本集团下属子公司北京中粮广场发展有限公司(以下简称“北京中粮广场”)与星展银行(中国)有限公司上海分行(以下简称“星展银行”)签订《贷款协议》及相关融资协议,北京中粮广场作为债务人申请人民币 3,000 万元贷款,用于北京中粮广场项目改造等合同约定的用途。本集团公司控股子公司中粮置业投资有限公司(以下简称“中粮置业”)与星展银行签订《股权质押协议》,以其持有的北京中粮广场 40%股权为北京中粮广场在贷款协议项下全部债务提供股权质押担保。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注4: 本集团下属子公司熙安有限公司(以下简称“熙安”)与星展银行有限公司香港分行(以下简称“星展银行”,英文名“DBS Bank Ltd., HongKong Branch”)签订《贷款协议》及相关融资协议,熙安作为债务人向星展银行申请人民币27.7亿元贷款。熙安全资子公司鹏源发展(北京)有限公司(以下简称“鹏源发展”)与星展银行签订《股权质押协议》,鹏源发展以其持有的北京中粮广场发展有限公司60%股权为熙安在贷款协议项下全部债务提供股权质押担保。此外,鹏源发展及大悦城地产控股子公司立运有限公司、佑城有限公司与星展银行分别签订《应收账款质押合同》,以各自物业所享有的应收账款为熙安提供应收账款质押担保。

注5: 本集团下属子公司眉山加悦置业有限公司(以下简称“眉山加悦”,公司控股子公司成都中粮美悦置业有限公司持有其56%股权)与中国建设银行股份有限公司成都第九支行(以下简称“建设银行”)签订了《固定资产借款合同》(以下简称“借款合同”),眉山加悦向建设银行申请人民币2.4亿元贷款,用于成都眉山仁寿县地块项目的开发建设等贷款合同约定的用途。眉山加悦与建设银行《最高额抵押合同》,以其持有的视高街道大悦路1号2019(TR)-46号地块作为抵押物为其在《借款合同》项下债务提供抵押担保。眉山加悦的另一股东眉山加州智慧小镇投资开发有限公司将其持有的眉山加悦44%股权质押予本集团。成都中粮美悦置业有限公司(以下简称“中粮美悦”)的另一股东深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)将其持有的中粮美悦35%股权质押予本集团。

注6: 本集团下属子公司眉山加悦置业有限公司(以下简称“眉山加悦”,公司控股子公司成都中粮美悦置业有限公司持有其56%股权)与中国建设银行股份有限公司成都第九支行(以下简称“建设银行”)签订了《固定资产借款合同》(以下简称“借款合同”),眉山加悦向建设银行申请人民币3.4亿元贷款,用于成都眉山仁寿县地块项目的开发建设等贷款合同约定的用途。眉山加悦与建设银行《最高额抵押合同》,以其持有的视高街道大悦路1号2019(TR)-45号地块作为抵押物为其在《借款合同》项下债务提供抵押担保。眉山加悦的另一股东眉山加州智慧小镇投资开发有限公司将其持有的眉山加悦44%股权质押予本集团。成都中粮美悦置业有限公司(以下简称“中粮美悦”)的另一股东深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)将其持有的中粮美悦35%股权质押予本集团。

注7: 本集团下属子公司重庆悦致渝房地产开发有限公司(以下简称“重庆悦致渝”,公司全资子公司成都天泉置业有限责任公司直接和间接共持有其50.995%股权)与平安银行股份有限公司重庆分行(以下简称“平安银行”)签订了《固定资产借款合同》(以下简称“借款合同”),重庆悦致渝向平安银行申请人民币7.5亿元贷款,用于重庆中粮祥云赋项目的开发建设等贷款合同约定的用途。本集团全资子公司成都天泉置业有限责任公司(以下简称“成都天泉”)直接持有重庆悦致渝1%股权,成都天泉持股50.50%的子公司

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

司重庆悦启企业管理有限责任公司（以下简称“重庆悦启”）持有重庆悦致渝 99%股权。成都天泉、重庆悦启与平安银行分别签订了《质押担保合同》，以其各自持有重庆悦致渝的股权作为质押物为重庆悦致渝在贷款合同项下的债务提供股权质押担保。此外，重庆悦致渝与平安银行签订《抵押担保合同》，将其持有的位于两江新区水土组团 G 分区 G09-2、G09-3、G09-11、G09-12 号宗地的国有建设用地使用权作为抵押物为其在《固定资产贷款合同》项下债务提供抵押担保。

注 8：本集团控股子公司哈尔滨悦麟房地产开发有限公司（以下简称“悦麟”）与中国建设银行股份有限公司哈尔滨工大支行（以下简称“建设银行”）签订了《项目融资借款合同》及相关融资协议，悦麟向建设银行申请不超过人民币 6 亿元的贷款，用于哈尔滨市双城区悦麟锦云项目建设。本集团按 51%的股权比例为悦麟在贷款合同项下的 3.06 亿元债务本息提供连带责任担保，同时，沈阳锐境投资有限公司（以下简称“沈阳锐境”）与建设银行签订了《最高额权利质押合同》，沈阳锐境以其持有的悦麟 51%股权为该笔债务提供质押担保。悦麟的另一股东以其持有的相应比例提供同等条件的连带责任保证，并提供股权质押担保。

注 9：本集团控股子公司陕西鼎安置业有限公司（以下简称“陕西鼎安”）与平安不动产有限公司（以下简称“平安不动产”）签订了《平安不动产-西安长安棚改不动产债权投资计划（一期）投资合同》（以下简称“投资合同”），平安不动产将以债权投资的形式投资不超过人民币 27 亿元用于公司西安市长安区城中村改造（一期）项目。本集团为陕西鼎安在投资合同项下本金不超过人民币 27 亿元的债务提供连带责任保证担保。陕西鼎安另一股东陕西金源创诚企业管理咨询有限公司同时提供了同等条件的担保并将其持有的陕西鼎安的股权质押给利沾有限公司。

注 10：本集团控股子公司西单大悦城有限公司（以下简称“西单大悦城”）与星展银行（中国）有限公司上海分行（以下简称“星展银行”）签订一份总额度为人民币 5000 万元的《贷款协议》，用于西单大悦城项目相关的改造成本和其他资本支出等合同约定的用途。公司控股子公司中粮置业投资有限公司（以下简称“中粮置业”）与星展银行签订《股权质押协议》，以其持有的西单大悦城 100% 股权为西单大悦城在《贷款协议》项下的债务提供质押担保。

注 11：本集团控股子公司立运有限公司（以下简称“立运”，英文名“Fortune Set Limited”）、佑城有限公司（以下简称“佑城”，英文名 Imperial City Limited）与星展银行（中国）有限公司香港分行（以下简称“星展银行”，英文名“DBS Bank Ltd., Hong Kong Branch”）、中信银行（国际）有限公司（以下简称“信银国际”，英文名“China CITIC Bank International Limited”）签订《贷款协议》，佑城作为债务人向星展银行

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

以及信银国际申请 1.5 亿美元等值的定期贷款额度，用于一般公司用途等合同约定的用途。立运作为保证人，与星展银行以及信银国际在《贷款协议》中约定，对佑城在《贷款协议》项下的债务提供保证。同时，立运与星展银行签订《股权质押协议》，以其持有的佑城 100% 股权为佑城在《贷款协议》项下的债务提供质押担保。另外，立运、佑城与星展银行分别签订《应收账款质押协议》，以各自物业所享有的应收账款为佑城提供应收账款质押担保。

### 4. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/ 拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日
<b>资金拆入:</b>				
Reco Hangzhou Privite Limited	拆入	111,642.64	2016.05	无固定日期
北京中粮万科置业有限公司	拆入	7,000.00	2021.01	合同约定还款日
成都市花样年房地产开发有限公司	拆入	3,000.00	2020.06	合同约定还款日
固安玉中房地产开发有限公司	拆入	1,000.00	2020.06	合同约定还款日
固安裕坤房地产开发有限公司	拆入	12,040.87	2020.12	合同约定还款日
广州市鹏万房地产有限公司	拆入	11,088.90	实际到账日	无固定日期
黑龙江省中农投资有限公司	拆入	9,461.59	2019.08	无固定日期
嘉兴卓达房地产开发有限公司	拆入	6,600.00	2020.11-2021.02	合同约定还款日
建发房地产集团有限公司	拆入	102,533.00	2021.04-2021.05	合同约定还款日
江苏江都建设集团有限公司	拆入	25,280.50	2021.01-2021.06	无固定日期
宁波悦融新置业有限公司	拆入	13,200.00	2020.02	无固定日期
鹏利国际集团有限公司	拆入	21,525.24	2017.01-2017.12	合同约定还款日
青岛东耀房地产开发有限公司	拆入	20,090.00	2019.08-2020.05	合同约定还款日
厦门轨道交通集团有限公司	拆入	12,764.50	2021.01	合同约定还款日
厦门市东区开发有限公司	拆入	12,764.50	2021.01	合同约定还款日
上海瑞虹新城有限公司	拆入	77,480.00	2020.11-2021.02	合同约定还款日
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆入	20,720.00	2020.10-2021.05	合同约定还款日
深圳华侨城房地产有限公司	拆入	51,953.87	2021.01	合同约定还款日
苏州安茂置业有限公司	拆入	95,550.00	2020.07-2021.06	合同约定还款日
太平资产管理有限公司	拆入	465,000.00	2019.12-2021.05	无固定日期
温岭滨鸿房地产开发有限公司	拆入	10,200.00	2021.04-2021.05	合同约定还款日
武汉地铁集团有限公司	拆入	20,343.00	2019.12	合同约定还款日

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/ 拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日
武汉地铁控股有限公司	拆入	5,880.00	2020.07	合同约定还款日
武汉裕顺房地产开发有限公司	拆入	17,500.00	2019.08-2020.04	合同约定还款日
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆入	15,000.00	2019.09	合同约定还款日
裕传有限公司	拆入	38,396.38	2020.01	合同约定还款日
中粮财务有限责任公司	拆入	193,941.84	2016.12-2021.1	合同约定还款日
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	230,000.00	2021.02-2021.03	合同约定还款日
中粮置地管理有限公司	拆入	55,000.00	2021.01	合同约定还款日
众智汇能投资管理有限公司	拆入	65,425.44	2018.07	合同约定还款日
重庆华宇集团有限公司	拆入	16,278.61	2020.07	无固定日期
重庆昆翔房地产开发有限责任公司	拆入	17,584.50	2021.05-2021.06	合同约定还款日
重庆中鹏实业(集团)有限公司	拆入	4,148.16	2021.01-2021.06	合同约定还款日
西安国际陆港文化体育产业有限公司	拆入	4,500.00	2020.09	合同约定还款日
南京翔洲房地产开发有限公司	拆入	8,600.00	2021.01	合同约定还款日
深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	拆入	7.00	2019.10	合同约定还款日
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆入	2,008.85	2021.01	合同约定还款日
南京三金房地产开发有限公司	拆入	31,015.43	2021.01-2021.04	合同约定还款日
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆入	32,484.29	2021.01	合同约定还款日
<b>资金拆出:</b>				
FANCY MERIT LTD	拆出	40,309.75	2018.09	合同约定还款日
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	116,807.30	2017.01-2018.03	合同约定还款日
北京辉拓置业有限公司	拆出	16,484.10	2017.10-2019.01	合同约定还款日
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	41,667.05	2017.05-2020.01	合同约定还款日
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	76,811.57	2020.01	合同约定还款日
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	11,000.00	2018.02-2020.06	合同约定还款日
北京悦恒置业有限公司	拆出	99,085.35	2021.01	合同约定还款日
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	21,746.35	2021.01	合同约定还款日
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	46,192.81	2020.12-2021.01	合同约定还款日
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	16,643.97	2018.08-2020.08	合同约定还款日
成都蜀山投资有限公司	拆出	11,875.32	2021.01	合同约定还款日
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	12,424.68	2021.01	合同约定还款日
佛山市淦盈置业有限公司	拆出	28,792.28	2021.01	合同约定还款日

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/ 拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日
佛山市新纪元置业有限公司	拆出	53,041.79	2021.01	合同约定还款日
广州安合房地产开发有限公司	拆出	22,460.23	2021.01	合同约定还款日
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	拆出	25,000.00	2021.01-2021.04	合同约定还款日
嘉兴市秀鑫置业有限公司	拆出	64,394.63	2021.05-2021.06	合同约定还款日
江门侨新置业有限公司	拆出	31,799.88	2021.01	合同约定还款日
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	211,923.79	2019.11-2020.12	无固定日期
辽宁保利实业有限公司	拆出	14,405.18	2020.06	合同约定还款日
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	11,956.00	2020.09-2021.06	合同约定还款日
上海景时宾华投资中心(有限合伙)	拆出	7,089.53	2018.09	无固定日期
上海景时成攀投资中心(有限合伙)	拆出	16,000.00	2021.01	合同约定还款日
上海梁悦实业有限公司	拆出	73,800.00	2021.01	合同约定还款日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	拆出	110,000.00	2020.12	合同约定还款日
上海万科投资管理有限公司	拆出	22,785.00	2021.01	合同约定还款日
上海众承房地产开发有限公司	拆出	66,561.00	2021.01	合同约定还款日
深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	拆出	80,000.00	2021.01	合同约定还款日
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	210,495.60	2021.01	合同约定还款日
沈阳和慧房地产开发有限公司	拆出	53,878.43	2020.06-2021.03	无固定日期
苏州金悦璨房地产开发有限公司	拆出	16,675.32	2021.01	合同约定还款日
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	拆出	49,692.24	2020.12-2021.03	合同约定还款日
天津金航置业有限公司	拆出	50,700.00	2021.01	合同约定还款日
天津润粮置业有限公司	拆出	39,721.39	2021.01	合同约定还款日
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	123,686.52	2021.01	合同约定还款日
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	拆出	36,174.05	2020.08-2021.04	合同约定还款日
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	拆出	24,558.86	2021.01	合同约定还款日
重庆华宇集团有限公司	拆出	15,000.00	2020.09	合同约定还款日
重庆昆翔房地产开发有限责任公司	拆出	14,701.50	2020.08-2021.01	合同约定还款日
重庆市金科宸居置业有限公司	拆出	17,000.00	2021.01	无固定日期
眉山加州智慧小镇投资开发有限公司	拆出	9,000.00	2021.01	合同约定还款日
南京粮荣信房地产开发有限公司	拆出	5,550.00	2020.01	合同约定还款日
深圳锦年基础工程有限公司	拆出	15,410.00	2019.09-2020.03	合同约定还款日
南京正麟置业发展有限公司	拆出	15,180.00	2019.09-2020.03	合同约定还款日

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/ 拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日
南京联锦悦房地产开发有限公司	拆出	10,175.00	2021.01	合同约定还款日

注：本期公司及各子公司计提的关联方资金拆借利息支出合计金额 333,914,729.07 元；本期公司及各子公司计提的关联方资金拆借计提的利息收入合计金额 502,315,749.64 元。

### 5. 关键管理人员薪酬

项目名称	本期发生额	上期发生额
薪酬	7,059,066.08	7,855,700.00

### 6. 其他关联交易

企业名称	银行存款		利息收入	
	期末余额	年初余额	本期金额	上期金额
中粮财务有限责任公司	2,952,708,350.12	2,995,000,000.00	10,887,308.22	13,968,920.02

### (三) 关联方往来余额

#### 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	应收账款:				
应收账款	Gloria Int'l Hotels Ltd	103,593.96	0.00	525,064.86	0.00
应收账款	北京恒合悦兴置业有限公司	115,039.51	0.00	0.00	0.00
应收账款	北京金色时枫房地产开发有限公司	1,268,924.67	0.00	0.00	0.00
应收账款	北京丽兹菴国际教育投资管理有限公司	7,282,202.95	0.00	7,282,202.95	0.00
应收账款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	225,328.89	0.00	957,724.36	0.00
应收账款	上海高星置业有限公司	829,236.93	0.00	2,931,951.51	0.00
应收账款	上海梁悦实业有限公司	2,200,000.00	0.00	2,200,000.00	0.00
应收账款	深圳市明诚金融服务有限公司	8,714.22	0.00	12,402.51	0.00
应收账款	中粮电子商务投资有限公司	1,140,431.19	0.00	790,464.67	0.00
应收账款	中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	20,568,410.97	0.00	12,738,547.96	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中粮海优(北京)有限公司	3,596,596.49	0.00	1,923,616.56	0.00
应收账款	中粮进口食品(上海)有限公司	16,537.50	0.00	21,307.50	0.00
应收账款	中粮贸易有限公司	0.00	0.00	19,109.66	0.00
应收账款	中粮我买网投资有限公司	11,516,616.58	0.00	6,565,623.76	0.00
应收账款	重庆悦凯房地产开发有限公司	857,875.00	8,578.75	890,600.00	8,906.00
应收账款	中粮资本(香港)有限公司	31,381.27	0.00	58,193.51	0.00
应收账款	苏州安茂置业有限公司	5,977,080.00	59,770.80	5,977,080.00	59,770.80
应收账款	宁波悦融新置业有限公司	0.00	0.00	894,624.73	0.00
应收账款	成都蜀山投资有限公司	0.00	0.00	102,450.00	0.00
应收账款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	0.00	0.00	85,250.00	0.00
应收账款	北京悦云智慧科技有限公司	0.00	0.00	443,880.00	22,194.00
	其他应收款:				
其他应收款	北京恒合悦兴置业有限公司	1,304,817,093.13	13,048,072.44	1,101,273,309.64	11,012,733.10
其他应收款	北京辉拓置业有限公司	177,095,204.28	1,770,952.04	203,333,149.15	2,033,331.49
其他应收款	北京南悦房地产开发有限公司	536,139,067.25	5,361,390.67	521,212,714.69	5,212,127.15
其他应收款	北京鹏悦置业有限公司	19,937.50	199.38	19,937.50	199.38
其他应收款	北京新润致远房地产开发有限公司	973,038,845.55	0.00	944,247,877.95	0.00
其他应收款	北京星华智本投资有限公司	8,135,297.39	59,621.48	5,962,148.45	59,621.48
其他应收款	北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	99,502,252.14	995,022.53
其他应收款	北京悦恒置业有限公司	638,701,178.81	6,387,011.79	996,603,847.73	9,966,038.49
其他应收款	北京悦云智慧科技有限公司	454,436.90	0.00	520,660.65	0.00
其他应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	217,479,661.96	2,174,796.62	193,966,339.62	1,939,663.39
其他应收款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	252,172,193.54	2,521,721.94	243,616,848.77	2,436,168.49
其他应收款	北京中粮西蜀豆花庄餐饮有限责任公司	29,208.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	常州京瑞房地产开发有限公司	10,619,613.41	0.00	7,979,778.99	0.00
其他应收款	成都德康宏明工程项目管理有限公司	10,828,831.79	108,118.90	14,935,690.76	149,356.91
其他应收款	成都蜀山投资有限公司	135,516,966.37	1,353,045.40	132,158,721.17	1,319,687.21
其他应收款	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	1,727,077,410.27	0.00	0.00	0.00
其他应收款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	114,994,251.35	1,801,228.86	89,669,180.13	896,691.80

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	佛山市滄盈置业有限公司	323,193,206.15	257,488.27	25,032,263.71	250,000.00
其他应收款	佛山市新纪元置业有限公司	529,303,714.33	0.00	0.00	0.00
其他应收款	固安裕坤房地产开发有限公司	2,862,561.10	0.00	0.00	0.00
其他应收款	广州安合房地产开发有限公司	233,231,969.44	2,332,319.70	121,389,530.60	1,213,895.31
其他应收款	杭州盛飞商务信息咨询有限公司	250,000,000.00	2,500,000.00	211,162,600.00	2,111,626.00
其他应收款	济南历城控股集团有限公司	7,116,733.72	0.00	7,116,733.72	0.00
其他应收款	嘉兴市秀鑫置业有限公司	646,994,915.69	6,469,949.16	0.00	0.00
其他应收款	江门侨新置业有限公司	337,594,564.61	3,375,945.65	332,904,100.68	3,329,041.01
其他应收款	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2,613,461,081.18	0.00	2,506,222,620.34	0.00
其他应收款	辽宁保利实业有限公司	144,051,838.62	0.00	144,051,838.62	0.00
其他应收款	眉山加州智慧小镇投资开发有限公司	92,233,687.50	0.00	0.00	0.00
其他应收款	南京粮荣信房地产开发有限公司	78,800,550.00	788,005.50	78,800,550.00	788,005.50
其他应收款	南京雍祥房地产开发有限公司	55,057,761.75	550,577.62	997,556.99	9,975.57
其他应收款	南京正麟置业发展有限公司	151,800,000.00	1,518,000.00	150,375,012.20	1,503,750.12
其他应收款	上海高星置业有限公司	0.00	0.00	10,780.00	0.00
其他应收款	上海景时宾华投资中心（有限合伙）	88,504,557.90	885,045.58	85,516,272.32	855,162.72
其他应收款	上海景时成攀投资中心（有限合伙）	206,058,082.14	2,060,580.82	198,520,547.90	1,985,205.48
其他应收款	上海景时南科投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	188,201,054.08	1,882,010.54
其他应收款	上海梁悦实业有限公司	871,703,085.92	8,717,030.86	841,726,024.67	8,417,260.25
其他应收款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	1,100,000,000.00	0.00	1,100,000,000.00	0.00
其他应收款	上海万科投资管理有限公司	261,567,271.92	2,615,672.72	301,065,024.49	3,010,650.24
其他应收款	上海置悦实业有限公司	44,854,835.03	448,548.35	44,237,408.63	442,374.08
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	826,109,734.30	8,261,097.34	826,109,734.30	8,261,097.34
其他应收款	深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	817,400,000.00	8,174,000.00	817,399,999.99	8,174,000.00
其他应收款	深圳前海中粮发展有限公司	9,399,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	深圳瑞诚嘉益投资合伙企业（有限合伙）	8,569,863.00	85,698.63	8,569,863.00	85,698.63
其他应收款	深圳市锦年基础工程有限公司	154,100,000.00	1,541,000.00	154,100,000.00	1,541,000.00
其他应收款	深圳市明诚金融服务有限公司	6,465.29	0.00	0.00	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	0.00	0.00	27,428,118.15	1,275,398.54
其他应收款	深圳中益长昌投资有限公司	2,129,613,305.77	21,296,133.06	2,113,508,217.19	21,133,869.50
其他应收款	沈阳和慧房地产开发有限公司	552,548,905.94	5,525,489.06	482,553,554.93	4,825,535.54
其他应收款	苏州金悦臻房地产开发有限公司	167,702,102.99	1,677,021.03	169,182,770.65	1,691,827.70
其他应收款	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	382,164,373.01	3,821,643.73	423,121,757.48	0.00
其他应收款	苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司	200,000.00	2,000.00	0.00	0.00
其他应收款	天津金航置业有限公司	189,036,372.98	1,890,363.73	547,309,829.97	5,473,098.30
其他应收款	天津润粮置业有限公司	418,719,523.57	4,172,195.23	436,286,306.11	4,362,863.06
其他应收款	天津市中辰朝华置业有限公司	670,321,066.06	6,703,210.66	1,023,430,290.27	10,234,302.90
其他应收款	温岭滨鸿房地产开发有限公司	20,792,919.58	207,929.20	81,291,772.05	812,917.72
其他应收款	吴江经济技术开发区发展总公司	442,523.50	4,425.24	0.00	0.00
其他应收款	武汉地悦小镇房地产开发有限公司	508,477,077.69	5,082,362.75	335,065,851.29	3,350,658.51
其他应收款	武汉裕隆苑房地产开发有限公司	275,000,000.00	2,744,424.61	0.00	0.00
其他应收款	武汉裕顺房地产开发有限公司	453,825.08	4,538.25	336,844.95	73,617.17
其他应收款	武汉裕腾房地产开发有限公司	97,100.04	971.00	575,628.90	71,219.36
其他应收款	中茶生活(北京)茶业有限公司	267.58	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	314,288,305.92	3,142,883.06	314,590,767.71	3,145,907.68
其他应收款	中国山货花卉进出口公司	2,755.80	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中国糖业酒类集团有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮财务有限责任公司	9,231.93	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮电子商务投资有限公司	121,148.83	0.00	98,727.75	0.00
其他应收款	中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	1,142.40	0.00	1,142.40	0.00
其他应收款	中粮海优(北京)有限公司	109,595.51	0.00	101,872.33	0.00
其他应收款	中粮集团(香港)有限公司	33,159.22	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	22,460.00	0.00	22,460.00	0.00
其他应收款	中粮贸易(香港)有限公司	8,237.59	0.00	0.00	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	中粮贸易有限公司	17,005.11	0.00	172,516.70	0.00
其他应收款	中粮期货有限公司	163.56	0.00	163.56	0.00
其他应收款	中粮生化能源(榆树)有限公司	754.78	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮生物科技股份有限公司	26,020.86	0.00	26,020.86	0.00
其他应收款	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	7,110.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮油脂(海南)有限公司	6,471.50	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮置地管理有限公司	2,400.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中铁房地产集团华东有限公司	11,594.17	115.94	20,341.02	203.41
其他应收款	重庆葆悦房地产开发有限公司	367,500,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	重庆华宇集团有限公司	158,706,666.65	0.00	152,673,333.33	0.00
其他应收款	重庆昆翔房地产开发有限责任公司	152,913,024.00	0.00	139,366,953.00	0.00
其他应收款	重庆市金科宸居置业有限公司	174,784,668.81	0.00	147,918,999.98	0.00
其他应收款	重庆悦凯房地产开发有限公司	42.45	0.42	2,809,524.48	27,393.61
其他应收款	众智汇能投资管理有限公司	22,034,215.59	0.00	22,255,236.53	0.00
其他应收款	中粮山萃天然食品(北京)有限公司	0.00	0.00	2,755.80	0.00
其他应收款	成都保泽达锦房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,456,615,528.84	0.00
其他应收款	佛山市鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	1,999,885,701.22	523,641,356.84
其他应收款	武汉裕灿房地产开发有限公司	0.00	0.00	178,467.18	8,923.36
其他应收款	厦门市悦鹏置业有限公司	0.00	0.00	2,031,212.52	19,304.62
其他应收款	Color Bridge Holdings Limited	0.00	0.00	175,589.33	0.00
其他应收款	Garbo Comme Prop Fund L.P	7,459,640.54	0.00	0.00	0.00
其他应收款	Joy City Commercial Property Fund L.P.	28,429,225.49	0.00	19,078,979.14	0.00
其他应收款	RECO VALLEY PRIVATE LTD	40.77	0.00	41.24	0.00
	预付款项:				
预付款项	北京中粮龙泉山庄有限公司	10,800.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	中英人寿保险有限公司	63,750.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	北京悦云智慧科技有限公司	360.00	0.00	29,716.92	0.00
预付款项	中茶科技(北京)有限公司	390,000.00	0.00	0.00	0.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	439,412.08	0.00	0.00	0.00
预付款项	中粮食品营销有限公司沈阳分公司	7,833.55	0.00	0.00	0.00
预付款项	中粮阳光企业管理有限公司	0.00	0.00	786,324.00	0.00
	其他流动资产:				
其他流动资产	常州京瑞房地产开发有限公司	0.00	0.00	166,439,692.37	0.00
	其他非流动资产/一年内到期的非流动资产:				
其他非流动资产/一年内到期的非流动资产	FANCY MERIT LTD	379,853,880.00	0.00	383,664,120.00	0.00

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
	应付账款:		
应付账款	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	75,312.00	79,406.40
应付账款	济南历城控股集团有限公司	16,832,882.72	20,931,670.92
应付账款	中粮集团有限公司	20,000.00	20,000.00
应付账款	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	0.00	18,018.79
应付账款	河南新发展投资集团有限公司	0.00	1,041,629.69
应付账款	杭州旭辉置业有限公司	0.00	24,380,000.00
	其他应付款:		
其他应付款	保利(成都)实业有限公司	169,062.00	0.00
其他应付款	北京金色时枫房地产开发有限公司	3,688.63	0.00
其他应付款	北京乐优富拓投资有限公司	9,109,026.67	9,109,026.67
其他应付款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	12,000,000.00	0.00
其他应付款	北京中粮万科置业有限公司	138,606,611.12	138,606,611.12
其他应付款	成都德康宏明工程项目管理有限公司	45,000.99	0.00
其他应付款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	9,675.69	0.00
其他应付款	成都市花样年房地产开发有限公司	2,160,125.64	31,196,792.29
其他应付款	成都蜀山投资有限公司	96,993.00	11,511.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	383,090,366.80	370,264,774.28
其他应付款	德鸿物业发展(深圳)有限公司	5,185,850.77	5,185,850.79
其他应付款	佛山市淦盈置业有限公司	154,680.00	452.00
其他应付款	固安玉中房地产开发有限公司	10,815,555.57	10,413,333.34
其他应付款	固安裕坤房地产开发有限公司	120,408,680.00	59,339,000.00
其他应付款	广州侨鹏房产开发有限公司	37,662,517.97	37,624,615.34
其他应付款	广州市鹏万房地产有限公司	110,888,992.97	110,888,992.97
其他应付款	广州越伟房产发展有限公司	488,297.41	686,755.91
其他应付款	黑龙江省中农投资有限公司	105,119,774.34	0.00
其他应付款	嘉兴卓达房地产开发有限公司	66,000,000.00	18,000,000.00
其他应付款	建发房地产集团南京有限公司	12,657,792.00	12,657,792.00
其他应付款	建发房地产集团有限公司	986,904,267.66	94,666,864.04
其他应付款	江苏江都建设集团有限公司	266,797,621.33	139,500,130.00
其他应付款	肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	664,641.75	0.00
其他应付款	辽宁保利实业有限公司	594,805.56	701,100.63
其他应付款	南京三金房地产开发有限公司	286,928,708.10	252,041,043.16
其他应付款	南京翔洲房地产开发有限公司	28,940,206.21	64,457,918.55
其他应付款	宁波悦融新置业有限公司	132,000,000.00	138,600,000.00
其他应付款	鹏利国际集团有限公司	226,904,174.05	227,041,224.51
其他应付款	青岛东耀房地产开发有限公司	202,150,139.72	201,796,611.53
其他应付款	厦门轨道交通集团有限公司	129,231,756.11	0.00
其他应付款	厦门市东区开发有限公司	129,231,756.11	0.00
其他应付款	厦门益悦置业有限公司	29,828,407.14	29,828,407.14
其他应付款	上海高星置业有限公司	8,380,676.63	0.00
其他应付款	上海浦汇置业有限公司	18,046.00	0.00
其他应付款	上海瑞虹新城有限公司	789,286,266.66	275,946,145.00
其他应付款	上海万科投资管理有限公司	42,203,963.27	42,203,963.27
其他应付款	上海万科物业服务有限公司	4,339,644.54	3,720.06
其他应付款	上海重万置业有限公司	1,200.00	0.00
其他应付款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	207,200,000.00	129,500,000.00
其他应付款	深圳华侨城房地产有限公司	551,143,918.16	534,780,894.09
其他应付款	深圳市广发进出口贸易有限公司	224,224.65	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	深圳市明诚金融服务有限公司	120,669.75	157,204.71
其他应付款	深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	73,361.95	78,072.38
其他应付款	深圳沅晖投资合伙企业(有限合伙)	2,232,123.27	2,232,123.27
其他应付款	沈阳业昌企业管理有限公司	10,509,494.58	10,509,494.58
其他应付款	苏州安茂置业有限公司	977,024,449.89	735,356,934.60
其他应付款	温岭滨鸿房地产开发有限公司	102,000,000.00	0.00
其他应付款	武汉地铁集团有限公司	13,551,226.37	0.00
其他应付款	武汉地铁控股有限公司	3,211,950.00	0.00
其他应付款	武汉市轨道交通建设有限公司	213,230,977.40	275,784,926.02
其他应付款	武汉万科祥盈管理服务有限公司	440.96	0.00
其他应付款	武汉裕顺房地产开发有限公司	175,000,000.00	175,000,000.00
其他应付款	西安秦汉唐国际广场管理有限公司	3,222,815.19	0.00
其他应付款	香港三利(控股)有限公司	153,273.13	155,034.13
其他应付款	永嘉万新恒锦置业有限公司	15,185,395.00	0.00
其他应付款	中茶生活(北京)茶业有限公司	88,195.50	0.00
其他应付款	中纺(香港)控股有限公司	213,343.15	215,794.31
其他应付款	中国粮食贸易有限公司	1,140,283.68	1,140,283.68
其他应付款	中国食品贸易有限公司	262,373.80	265,388.28
其他应付款	中粮安徽生化(香港)有限公司	85,288.20	86,268.10
其他应付款	中粮财务有限责任公司	161,900.14	183,900.75
其他应付款	中粮创新食品(北京)有限公司	13,500.00	13,500.00
其他应付款	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	159,561.62	0.00
其他应付款	中粮海优(北京)有限公司	1,291,162.25	1,919,702.24
其他应付款	中粮集团(深圳)有限公司	93,000.00	63,000.00
其他应付款	中粮集团(香港)有限公司	666,809.94	674,471.11
其他应付款	中粮集团有限公司	36,186.57	354,170.13
其他应付款	中粮进口食品(上海)有限公司	33,120.00	0.00
其他应付款	中粮京华贸易(北京)有限公司	1,847,985.51	1,847,985.51
其他应付款	中粮酒业有限公司	14,451.26	14,451.26
其他应付款	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	2,943,291.60	2,978,492.71
其他应付款	中粮可口可乐饮料(天津)有限公司	35,201.11	0.00
其他应付款	中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	4,180,407.08	4,293,519.18

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	中粮贸易(香港)有限公司	287,731.93	289,741.64
其他应付款	中粮贸易有限公司	16,225,149.99	16,096,629.99
其他应付款	中粮鹏利置业(重庆)有限公司	25,573,848.49	0.00
其他应付款	中粮期货(国际)有限公司	275,976.64	0.00
其他应付款	中粮期货有限公司	52,920.00	0.00
其他应付款	中粮山萃天然食品(北京)有限公司	598,939.02	0.00
其他应付款	中粮生化服务管理有限公司	185,859.00	0.00
其他应付款	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	31.02	0.00
其他应付款	中粮屯河糖业股份有限公司	191,870.10	191,870.10
其他应付款	中粮我买网投资有限公司	3,170,609.21	2,349,906.24
其他应付款	中粮信托有限责任公司	4,130,423.42	3,836,714.33
其他应付款	中粮阳光企业管理(北京)有限公司	202,805.66	0.00
其他应付款	中粮油脂(海南)有限公司	3,300.00	3,300.00
其他应付款	中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	28.22	0.00
其他应付款	中粮置地管理有限公司	648,357,051.03	635,410,205.85
其他应付款	中粮资本(香港)有限公司	279,276.67	285,262.77
其他应付款	重庆华宇集团有限公司	66,336,329.70	48,409,653.91
其他应付款	重庆昆翔房地产开发有限责任公司	3,397,388.51	96,238,762.98
其他应付款	重庆悦凯房地产开发有限公司	45,382,424.61	464,677.37
其他应付款	重庆中鹏实业(集团)有限公司	310,403,289.29	533,194,303.90
其他应付款	中国蒙牛乳业有限公司	316,190.40	319,823.20
其他应付款	裕传有限公司	467,253,266.83	458,015,896.96
其他应付款	西安国际陆港文化体育产业有限公司	46,503,468.49	45,584,831.50
其他应付款	卓越置业集团(南京)有限公司	0.00	1,424,987.80
其他应付款	重庆市金科宸居置业有限公司	0.00	356,684.69
其他应付款	中粮置地有限公司	0.00	31,588.86
其他应付款	中英人寿保险有限公司广东分公司	0.00	200,804.00
其他应付款	陕西金源创诚企业管理咨询有限公司	0.00	4,900,000.00
其他应付款	南京正麟置业发展有限公司	0.00	2,800,000.00
其他应付款	黑龙江中农投资有限公司	0.00	103,050,445.71
其他应付款	北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	1,519,360.03

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	武汉裕灿房地产开发有限公司	0.00	250,000,000.00
其他应付款	Reco Hangzhou Private Limited	1,116,426,400.00	1,116,426,400.00
其他应付款	Reco Joy City Private Limited	3,054,438.47	3,089,531.77
其他应付款	Shui On Development (Holding) Limited	500,000,000.00	500,000,000.00
其他应付款	CPMC Holdings Limited	155,598.96	157,386.68
其他应付款	Garbo Commercial Property Fund L.P.	6.46	4,082,198.52
其他应付款	Gloria Int'l Hotels Ltd	69,062.64	157,942.84
其他应付款	China Agri-Industries Holdings Limited	605,703.65	612,662.75
其他应付款	China Food Limited	173,072.64	175,061.12
	应付利息:		
应付利息	中粮财务有限责任公司	4,981,983.34	1,547,987.22
应付利息	太平资产管理有限公司	2,640,749.97	2,957,916.65
	预收款项:		
预收款项	中纺(香港)控股有限公司	109,166.82	78,872.19
预收款项	中粮集团(香港)有限公司	5,230.25	0.00
预收款项	中国粮食贸易有限公司	370,957.21	0.00
预收款项	中粮京华贸易(北京)有限公司	49,829.36	0.00
预收款项	中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	1,298,867.42	0.00
预收款项	中粮信托有限责任公司	27,913.35	0.00
预收款项	中粮置地管理有限公司	7,197.70	8,570.20
预收款项	中粮期货有限公司	0.00	15,200.00
预收款项	中粮贸易有限公司	108.00	158,269.75
预收款项	中粮食品贸易有限公司	0.00	331,588.63
	合同负债:		
合同负债	深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	25,054,303.48	35,410,082.26
合同负债	中粮置地管理有限公司	430.23	0.00
	短期借款:		
短期借款	深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	25,054,303.48	35,410,082.26
	长期借款:		
长期借款	太平资产管理有限公司	4,637,856,290.42	3,435,031,362.16
长期借款	中粮财务有限责任公司	810,158,351.28	868,578,351.28

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
	其他非流动负债/一年内到期的非流动负债:		
一年内到期的非流动负债	中粮财务有限责任公司	413,840,000.00	370,840,000.00
其他非流动负债	众智汇能投资管理有限公司	654,254,416.13	658,734,947.65

### (四) 关联方承诺

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

承诺履行情况:

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

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

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

2)2007年12月20日,本集团第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产(集团)股份有限公司首期股票期权激励计划(草案)》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化,若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果,因此2009年3月4日本集团第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

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

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

### 1) 中粮集团房地产业务发展战略

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

### 2) 对集团住宅房地产业务发展的承诺

①在本集团开展住宅地产开发业务的城市中,中粮集团不再从事新的住宅房地产业务。

②在本集团进行住宅地产开发的城市中,若本集团因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目,而中粮集团可能利用自身优势获得该等项目时,则在获取该等项目后,将在同等商业条件下将其优先转让给本集团或采取合作方式由本集团为主开发;若本集团不受让该等项目,中粮集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方,而不就该项目进行销售。

③若本集团拟在其现有进行住宅地产开发的城市之外的城市,进行住宅地产开发业务,而中粮集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时,则中粮集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营,并同意本集团对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由本集团为主开发。

### 3) 其他避免同业竞争承诺

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

承诺履行情况: 承诺正常履行。

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

3) 中粮集团（香港）有限公司关于本次重大资产重组承诺内容为股份限售承诺。

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

(4)2013年11月29日，本集团最终控制方中粮集团与侨福建设企业机构（已于2014年12月9日更名为大悦城地产有限公司）签订《非竞争协议》，协议主要内容为：

1) 非竞争协议。

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

2) 非竞争协议中的优先拒绝权。

在非竞争期间，大悦城地产有优先拒绝权，即优先选择商机的权利。在2013年并购完成时中粮地产（现更名大悦城控股）将继续适用优先拒绝条款，对中粮集团的约束继续生效。

## 十二、或有事项

### 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

截至2021年6月30日,本集团内个别子公司是某些法律诉讼中的被告,或是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果,管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

### 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2021年6月30日,本集团为其他单位提供的债务担保情况详见附注十一、(二)、3 关联担保情况。

### 3. 其他或有负债及其财务影响

①本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保类型为阶段性担保,担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止,截止2021年6月30日,尚未结清的担保金额为人民币1,743,253.51万元,由于截止目前承购人未发生违约,本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

②本集团子公司北京弘泰基业房地产有限公司、沈阳大悦城发展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,本集团管理层认为该房产被拆除的风险较小。同时,本集团最终控股方中粮集团已做出承诺,将就大悦城地产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。

## 十三、 承诺事项

### 1. 资本承诺

单位: 万元

项目	期末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—建安工程合同	1,452,389.03	1,545,850.44
—对外投资合同	215,746.79	188,105.16
合计	1,668,135.82	1,733,955.60

### 2. 与合营企业投资相关的未确认承诺

参见“附注八、3(7)”部分。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 3. 其他承诺事项

2020年5月19日,重庆中鹏实业(集团)有限公司(以下简称“中鹏实业”)与本集团子公司重庆悦璟企业管理有限公司(以下简称“重庆悦璟”)签订产权交易合同,中鹏实业将所持有的重庆鹏域房地产开发有限公司(系中鹏实业出资5,000.00万元出资注册成立,以下简称“重庆鹏域”)95%股权有偿转让给受让方重庆悦璟,本次重庆鹏域股权转让,各方当事人已被授权。协议约定:(1)截至2020年5月28日,重庆鹏域未偿还中鹏实业的借款本金共计51,486.70万元;重庆悦璟在股权交割日起3个月内,按持股比例向重庆鹏域提供借款金额为重庆鹏域向中鹏实业负债总额扣减5000万元的47.5%,重庆鹏域在该笔借款到账后5个工作日内偿还中鹏实业。重庆悦璟在股权交割日起6个月内,按持股比例向重庆鹏域提供借款金额为重庆鹏域向中鹏实业负债总额扣减5,000.00万元的47.5%,重庆鹏域在该笔借款到账后5个工作日内偿还中鹏实业。具体借款金额、借款利率、借款条件及借款期限等,中鹏实业、重庆悦璟双方与重庆鹏域另行签订补充协议约定。(2)股权交割日后3个月内,重庆悦璟须提供经重庆鹏域贷款银行华夏银行沙坪坝支行认可的本金为19,995.00万元的担保用以置换中鹏实业目前存在的保证担保,置换担保签订的最高额保证合同担保金额为19,000.00万元。(3)股权交割日后3个月内,对中鹏实业已经承担保证担保的重庆鹏域债务(债权人:重庆三峡银行沙坪坝支行,债权本金1.3亿元),重庆悦璟需向中鹏实业提供反担保或委托担保公司向中鹏实业提供反担保或置换中鹏实业保证担保。

## 十四、 资产负债表日后事项

### 1. 利润分配情况

本集团2021年3月25日召开第十届董事会第七次会议审议2020年度利润分配预案,鉴于公司2020年度实现的归属于母公司的可分配利润为负值,依据《公司章程》及《公司未来三年(2019年-2021年)股东回报规划》相关规定,综合考虑外部环境以及公司目前经营发展的实际情况,为提高公司财务的稳健性,保障公司未来发展的现金需要,更好地维护全体股东的长远利益,公司2020年度拟不进行利润分配和资本公积转增股本。

上述利润分配方案已于2021年6月17日经股东会决议通过。

### 2. 销售退回

本集团本期未发生重要的销售退回事项。

### 3. 其他重要的资产负债表日后非调整事项

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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

### 十五、其他重要事项

#### 1. 前期差错更正和影响

本集团本期无前期差错更正。

#### 2. 债务重组

本集团本期无债务重组。

#### 3. 资产置换

本集团本期无资产置换。

#### 4. 年金计划

本集团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8%缴纳，个人以该职工上期度工资总额为基数，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。本集团本期年金计划无重大变化。

#### 5. 终止经营

本集团本期不存在终止经营的企业。

#### 6. 分部信息

##### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为投资物业及相关服务、商品房销售及一级土地开发、酒店经营、物业及其他管理共四个经营分部，本集团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，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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

### (2) 本期度报告分部的财务信息

2021年1-6月分部财务信息：

项目	商品房销售及一级土地开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他管理
分部收入	10,889,654,028.00	2,487,790,655.04	432,676,646.51	589,535,930.40
其中：				
外部销售收入	10,886,909,965.08	2,471,464,346.19	432,676,646.51	457,344,242.56
分部间销售收入	2,744,062.92	16,326,308.85	0.00	132,191,687.84
分部费用	9,854,524,138.90	1,755,044,855.55	386,630,233.12	422,621,085.87
分部利润[注 1]	1,037,873,952.02	730,001,736.57	46,046,413.39	166,914,844.53
分部资产	241,258,837,645.88	50,100,599,951.81	5,274,025,618.28	2,570,327,332.72
分部负债	184,026,367,771.67	30,180,617,126.28	4,535,066,953.61	2,064,357,304.88

2021年1-6月分部财务信息（续）：

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	14,399,657,259.95	-151,275,367.91	14,248,381,892.04
其中：				
外部销售收入	0.00	14,248,395,200.34	0.00	14,248,395,200.34
分部间销售收入	0.00	151,262,059.61	-151,275,367.91	-13,308.30
分部费用	79,204,593.74	12,498,024,907.18	-777,274,092.68	11,720,750,814.50
分部利润[注 1]	-79,204,593.74	1,901,632,352.77	625,998,724.77	2,527,631,077.54
分部资产	134,893,284,677.43	434,097,075,226.12	-220,175,186,968.77	213,921,888,257.35
分部负债	67,440,668,080.79	288,247,077,237.23	-123,813,462,589.03	164,433,614,648.20

2020年1-6月分部财务信息：

项目	商品房销售及一级土地开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他管理

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	商品房销售及一级土地 开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他管理
分部收入	9,627,147,260.05	2,044,864,949.84	170,512,606.39	473,528,196.28
其中：				
外部销售收入	9,627,147,260.05	2,028,057,373.22	170,512,606.39	361,123,295.51
分部间销售收入	0.00	16,807,576.62	0.00	112,404,900.77
分部费用	7,893,214,824.74	1,558,666,572.06	301,096,094.94	321,777,401.32
分部利润[注 1]	1,733,932,435.31	486,198,377.78	-130,583,488.55	151,750,794.96
分部资产	217,777,475,611.12	46,272,552,587.75	6,245,104,782.58	14,669,451,563.14
分部负债	165,276,113,533.76	30,380,076,679.25	5,360,593,172.32	13,147,376,735.29

2020年1-6月分部财务信息（续）：

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	12,316,053,012.56	-129,212,477.39	12,186,840,535.17
其中：				
外部销售收入	0.00	12,186,840,535.17	0.00	12,186,840,535.17
分部间销售收入	0.00	129,212,477.39	-129,212,477.39	0.00
分部费用	323,549,550.05	10,398,304,443.11	-436,973,381.65	9,961,331,061.46
分部利润[注 1]	-323,549,550.05	1,917,748,569.45	307,760,904.26	2,225,509,473.71
分部资产	115,282,904,875.50	400,247,489,420.09	-202,997,112,286.33	197,250,377,133.76
分部负债	52,378,111,826.54	266,542,271,947.16	-111,642,659,105.52	154,899,612,841.64

注1：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
分部利润	2,527,631,077.54	2,225,509,473.71
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-9,045,915.45	-19,549,188.62
投资收益	-615,361,684.97	-367,988,160.50
资产处置收益	-35,483.12	68,715.95
其他收益	25,204,481.92	16,988,517.47
营业利润	1,928,392,475.92	1,855,029,358.01

7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本集团本期不存在其他对投资者决策有影响的重要事项。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	2,174,493.05	100.00	15,039.02	0.69	2,159,454.03
<b>合计</b>	<b>2,174,493.05</b>	<b>100.00</b>	<b>15,039.02</b>	<b>0.69</b>	<b>2,159,454.03</b>

(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 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	1,306,601.88	100.00	26,793.55	2.05	1,279,808.33
<b>合计</b>	<b>1,306,601.88</b>	<b>100.00</b>	<b>26,793.55</b>	<b>2.05</b>	<b>1,279,808.33</b>

1) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	2,174,493.05	15,039.02	0.69
<b>合计</b>	<b>2,174,493.05</b>	<b>15,039.02</b>	<b>0.69</b>

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
3个月以内(含3个月)	1,902,611.66
3个月以上—1年(含1年)	268,670.39
1年以上—2年(含2年)	0.00
2年以上—2年(含2年)	3,211.00
小计	2,174,493.05
减: 坏账准备	15,039.02

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合计	2,159,454.03
----	--------------

(3) 本期应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	26,793.55	0.00	11,754.53	0.00	0.00	15,039.02
合计	26,793.55	0.00	11,754.53	0.00	0.00	15,039.02

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市宝安华丰实业有限公司	654,580.85	3个月以内	30.10	0.00
深圳市华芯邦科技有限公司	162,496.37	3个月以内	7.47	0.00
深圳市朗森投资发展有限公司	154,396.00	3个月-1年	7.10	7,719.80
深圳市念家实业投资有限公司	137,164.16	3个月以内	6.31	0.00
深圳市常润四季餐饮连锁有限公司	108,770.45	3个月以内	5.00	0.00
合计	1,217,407.83	—	55.98	7,719.80

2. 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	277,998,265.20	0.00
其他应收款	33,249,480,475.34	31,057,787,423.13
合计	33,527,478,740.54	31,057,787,423.13

2.1 应收股利

项目	期末余额	年初余额
子公司股利	277,998,265.20	0.00
合计	277,998,265.20	0.00

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
------	--------	--------

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	101,962.00	176,731.86
往来款	33,334,489,369.10	31,142,040,654.55
其他	56,007.34	284,454.93
小计	33,334,647,338.44	31,142,501,841.34
减: 坏账准备	85,166,863.10	84,714,418.21
合计	33,249,480,475.34	31,057,787,423.13

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	84,535,011.35	179,406.86	0.00	84,714,418.21
2021年1月1日其他应收款账面余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	543,314.75	0.00	0.00	543,314.75
本期转回	0.00	90,869.86	0.00	90,869.86
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2021年6月30日余额	85,078,326.10	88,537.00	0.00	85,166,863.10

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
3个月以内(含3个月)	7,659,995,916.28
3个月以上—1年(含1年)	5,543,131,527.85
1年以上—2年(含2年)	8,654,230,928.09
2年-3年	11,477,201,329.22
3年以上	87,637.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

小计	33,334,647,338.44
减：坏账准备	85,166,863.10
合计	33,249,480,475.34

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	84,714,418.21	543,314.75	90,869.86	0.00	0.00	85,166,863.10
合计	84,714,418.21	543,314.75	90,869.86	0.00	0.00	85,166,863.10

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
大悦城控股集团(成都)有限公司	关联往来	2,307,511,129.63	1-3年	6.94	0.00
成都天泉置业有限责任公司	关联往来	1,969,662,361.84	1-3年	5.92	0.00
大悦城控股集团(浙江)有限公司	关联往来	1,745,827,813.83	1-3年	5.25	0.00
大悦城控股集团南京有限公司	关联往来	1,709,889,261.66	1-3年	5.14	0.00
华高置业有限公司	关联往来	1,554,422,762.75	1-3年	4.68	0.00
合计	—	9,287,313,329.71	—	27.93	0.00

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	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	17,366,180,007.20	4,900,000.00	17,361,280,007.20	17,093,126,607.20	4,900,000.00	17,088,226,607.20
对联营、合营企业投资	312,127,326.66	0.00	312,127,326.66	307,450,110.35	0.00	307,450,110.35
合计	17,678,307,333.86	4,900,000.00	17,673,407,333.86	17,400,576,717.55	4,900,000.00	17,395,676,717.55

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳中粮地产物业服务有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	0.00	900,000.00	0.00	900,000.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	4,000,000.00	0.00	0.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00
深圳市宝安三联有限公司	85,331,422.17	0.00	0.00	85,331,422.17	0.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	845,000,001.00	0.00	0.00	845,000,001.00	0.00	0.00
中粮地产发展(深圳)有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
华高置业有限公司(香港)	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
长沙中粮地产投资有限公司	35,568,983.90	0.00	0.00	35,568,983.90	0.00	0.00
中粮地产(武汉)有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产(北京)有限公司	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团(成都)有限公司	235,000,000.00	0.00	0.00	235,000,000.00	0.00	0.00
成都天泉置业有限责任公司	418,771,335.00	0.00	0.00	418,771,335.00	0.00	0.00
中粮地产(上海)有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
太仓悦祥房地产开发有限公司	300,000,000.00	0.00	0.00	300,000,000.00	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	182,655,758.07	0.00	0.00	182,655,758.07	0.00	0.00
大悦城控股集团南京有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	496,842,132.05	0.00	0.00	496,842,132.05	0.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团(浙江)有限公司	600,000,000.00	0.00	0.00	600,000,000.00	0.00	0.00
中粮房地产开发(杭州)有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2,030,388,806.34	0.00	0.00	2,030,388,806.34	0.00	0.00
大悦城控股集团东北有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
沈阳和悦投资有限公司	163,200,000.00	0.00	0.00	163,200,000.00	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	45,900,000.00	0.00	0.00	45,900,000.00	0.00	0.00
中粮地产(天津)有限公司	68,000,000.00	0.00	0.00	68,000,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团苏南有限公司	731,500,000.00	0.00	0.00	731,500,000.00	0.00	0.00
中粮天悦地产(苏州)有限公司	151,000,000.00	0.00	0.00	151,000,000.00	0.00	0.00
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	335,345,937.02	0.00	0.00	335,345,937.02	0.00	0.00
大悦城控股集团西北有限公司	17,000,000.00	0.00	0.00	17,000,000.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
西安悦鼎房地产开发有限公司	200,000,000.00	272,953,400.00	0.00	472,953,400.00	0.00	0.00
西安国际陆港文盛置业有限公司	390,072,700.00	0.00	0.00	390,072,700.00	0.00	0.00
西安国际陆港文汇置业有限公司	396,921,300.00	0.00	0.00	396,921,300.00	0.00	0.00
西安国际陆港文兴置业有限公司	447,719,800.00	0.00	0.00	447,719,800.00	0.00	0.00
Jay City Property Limited	7,706,542,375.85	0.00	0.00	7,706,542,375.85	0.00	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	5,110,857.43	0.00	0.00	5,110,857.43	0.00	0.00
大悦城控股集团(海南)有限公司	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团(山东)有限公司	0.00	100,000.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>17,093,126,607.20</b>	<b>273,053,400.00</b>	<b>0.00</b>	<b>17,366,180,007.20</b>	<b>0.00</b>	<b>4,900,000.00</b>

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
北京中粮万科置业有限公司	166,243,339.04	0.00	0.00	3,269,226.23	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	94,608,988.84	0.00	0.00	69,286.37	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>260,852,327.88</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3,338,512.60</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	46,597,782.47	0.00	0.00	1,338,703.71	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>46,597,782.47</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,338,703.71</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>合计</b>	<b>307,450,110.35</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4,677,216.31</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	169,512,565.27	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	94,678,275.21	0.00
<b>小计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>264,190,840.48</b>	<b>0.00</b>
二、联营企业					

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	47,936,486.18	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	47,936,486.18	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	312,127,326.66	0.00

### 4. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	95,309,938.52	35,869,296.68	105,852,505.44	35,519,853.04
其他业务	1,201,415.10	0.00	3,071,704.95	0.00
合计	96,511,353.62	35,869,296.68	108,924,210.39	35,519,853.04

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中:商品房销售及一级土地开发	0.00	0.00	14,757,585.72	2,842,222.97
投资物业及相关服务	95,309,938.52	35,869,296.68	91,094,919.72	32,677,630.07
合计	95,309,938.52	35,869,296.68	105,852,505.44	35,519,853.04

### 5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,677,216.31	47,838.35
成本法核算的长期股权投资收益	376,917,133.60	351,986,236.12
其他权益工具投资在持有期间的股利收入	145,833.32	9,073,084.72
合计	381,740,183.23	361,107,159.19

## 十七、 财务报告批准

本财务报告于2021年8月27日由本集团董事会批准报出。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 十八、 财务报表补充资料

#### 1. 本期非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》(证监会公告[2008]43号)的规定，本集团2021年1-6月非经常性损益如下：

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-519,585,164.57	详见注释
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	19,736,493.20	—
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益	-9,045,915.45	—
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	523,641,356.84	详见注释
受托经营取得的托管费收入	471,698.12	—
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,170,861.17	—
小计	24,389,329.31	—
减：所得税影响额	4,232,791.46	—
少数股东权益影响额(税后)	7,889,397.19	—
<b>合计</b>	<b>12,267,140.66</b>	<b>—</b>

注：主要原因为本集团子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司通过股权收购的方式取得原合营企业佛山市鹏悦置业有限公司的控制权。收购完成后，本集团持有佛山市鹏悦置业有限公司100%股权。佛山市鹏悦置业有限公司持有厦门市悦鹏置业有限公司100%股权，上述公司于收购完成后一同纳入本集团合并范围。本次并购将原持有50%股权在购买日调整至对应公允价值份额，确认投资亏损-523,881,306.55元；同时由于佛山市鹏悦置业有限公司已纳入合并范围，其与中粮地产集团深圳房地产开发有限公司的往来已在合并层面抵消，对应回冲累计计提的其他应收款-内部借款坏账准备523,641,356.84元。

本集团将《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、金额和原因如下：

项目	涉及金额	原因
----	------	----

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	293,100,894.38	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活动直接相关,且在未来期间持续发生,不再具有特殊性和偶发性的特点,不再界定为非经常性损益项目。

### 2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010年修订)》的规定,本集团2021年1-6月加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下:

报告期利润	加权平均 净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	3.32	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	3.25	0.14	0.14

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二一年八月二十七日