



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

2022 年半年度报告

二〇二二年八月

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。

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。

所有董事均出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司 2022 年半年度财务会计报告未经审计。

公司 2022 年上半年不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本半年度报告涉及的发展战略、未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，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，敬请投资者注意投资风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 管理层讨论与分析	8
第四节 公司治理	58
第五节 环境和社会责任	59
第六节 重要事项	61
第七节 股份变动及股东情况	72
第八节 优先股相关情况	76
第九节 债券相关情况	77
第十节 财务报告	81

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）报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （三）上述文件的原件备置在公司董事会办公室。

释义

释义项	指	释义内容
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深交所	指	深圳证券交易所
中粮集团	指	中粮集团有限公司，公司控股股东
公司、本公司	指	大悦城控股集团股份有限公司
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	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
中粮地产（集团）股份有限公司、中粮地产	指	公司原名称
明毅	指	明毅有限公司，公司第一大股东

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
变更前的股票简称（如有）	-		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	大悦城控股集团股份有限公司		
公司的中文简称（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) 深圳市宝安区留仙一路 8 号中粮创芯研发中心 A1 栋 27 楼	
电话	86-755-23999288; 86-010-85017888	
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，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2021 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 2021 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）	15,001,302,358.55	14,248,381,892.04	5.28%
归属于上市公司股东的净利润（元）	85,913,889.21	614,539,647.15	-86.02%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	51,075,755.66	602,272,506.49	-91.52%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-360,212,496.32	-7,792,985,283.07	95.38%
基本每股收益（元/股）	0.02	0.14	-85.71%
稀释每股收益（元/股）	0.02	0.14	-85.71%
加权平均净资产收益率	0.46%	3.32%	降低 2.86 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）	218,030,298,154.95	212,727,104,515.44	2.49%
归属于上市公司股东的净资产（元）	18,759,523,737.05	18,838,312,762.83	-0.42%

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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）	11,298,362.39	——
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	19,982,785.33	——
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-9,209,742.81	——
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	81,586,359.53	——
减：所得税影响额	24,779,805.19	——
少数股东权益影响额（税后）	44,511,523.82	——
合计	34,838,133.55	——

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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项目的情况说明

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	278,694,064.05	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

2022 年上半年，我国经济发展的内外环境更趋复杂严峻，受国内新冠疫情多发，乌克兰危机等超预期因素冲击影响，经济发展面临巨大压力。上半年国内生产总值约 56.26 万亿元，同比增长 2.5%。面对经济下行且发展环境复杂严峻的局面，中央加大了宏观政策调节力度，疫情爆发得到及时有效控制；随着稳经济政策效应逐步释放，国民经济趋稳回升，经济大盘保持总体稳定。

房地产业方面，2022 年上半年，受多地疫情反复等超预期因素影响，全国房地产市场处于深度调整阶段，商品房销售规模大幅下降，房地产开发投资累计同比首次出现负增长。今年以来，中央和各部委频繁释放积极信号，各地积极落实因城施策，促进房地产业健康发展。上半年累计优化地方政策近 500 余次，创历史同期新高，房地产行业的政策环境已进入宽松周期。1-6 月，商品房销售面积约 6.89 亿平方米，同比下降 22.2%，商品房销售额约 6.6 万亿元，同比下降 28.9%。5 月以来，伴随着疫情得到有效控制、楼市调控政策的持续显效，房地产市场成交规模趋稳回升，商品房销售面积和金额累计同比下行趋势得到缓解，市场底部企稳态势渐显。从各业态表现来看，2022 年上半年全国商品住宅销售额约 5.77 万亿元，同比下降 31.8%；办公楼销售额 2,185 亿元，同比上涨 10.4%；商业营业用房成交 4,228 亿元，同比上涨 0.3%，写字楼与商业营业用房市场总体保持平稳。房价方面总体趋稳，2022 年 6 月全国 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比下降 1.3%，已经连续 3 个月下滑。其中一线城市房价保持稳步提升，二线城市房价涨幅收窄并于 6 月转为下跌，三线城市今年以来连续 5 个月呈现下跌趋势。

商业地产方面，受国内新冠肺炎疫情及国际地缘政治冲突等因素影响，我国经济下行压力明显加大，尤其是受疫情影响，国内部分产业链、供应链受到冲击；部分区域接触型、聚集型的线下消费表现低迷，给实体商业经营带来巨大挑战。5 月 31 日，国务院印发《扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》，强调“高效统筹疫情防控和经济社会发展，最大程度保护人民生命安全和身体健康，最大限度减少疫情对经济社会发展的影响”。总体来看，随着各地疫情得到有效控制，疫情对于消费领域的不利影响逐步减弱，线下消费复苏可期，中国经济长期稳中向好的基本面没有改变，在“共同富裕”与“畅通国内大循环”战略发展格局下，国内消费市场仍有较大空间。2022 年 1-6 月，全国社会消费品零售总额约 21.04 万亿元，同比下降 0.7%。全国新开业（含试营业）的商业项目数量 119 个（商业建筑面积 \geq 2 万平方米，不含专业市场、家居商场、酒店及写字楼、纯商业街区），同比去年的 147 个下跌了 19%。2022 年上半年，我国主要商业街商铺租金水平整体继续下跌，且跌幅较 2021 年下半年有所扩大；重点商圈（购物中心）商铺租金水平整体继续回升，但涨幅较 2021 年下半年有所

收窄。其中，由全国重点城市 100 条商业街商铺为样本标的构成的百大商业街（百街）商铺平均租金环比下跌 0.46%。展望下半年，随着疫情防控形势整体趋好，叠加从中央到地方的疫后促消费政策快速出台，预计消费市场将呈现逐步修复态势，市场活力有望逐步提升。

（二）公司经营回顾

2022 年上半年，面对严峻复杂的疫情考验和多重风险交织的外部环境，公司积极应对，始终坚守国有企业的使命和职责，通过租金减免措施减轻小微企业及个体工商户负担，帮助合作商户渡过疫情难关，同时坚持“深化改革、固本强基、稳中求进、转型发展”年度经营方针，稳扎稳打、迎难而上，统筹做好生产经营各项工作。

土地储备方面，报告期公司获取 7 宗地块，土地面积 24 万平方米，计容建筑面积 41 万平方米，土地款总额 77 亿元，平均楼面价为 18,776 元/平方米。从投资布局来看，新增土地储备主要位于成都、南京、杭州、苏州、北京等地。报告期末，公司土地储备主要分布于长三角、长江中游、粤港澳大湾区、成渝等核心都市圈，土地储备可售货值约 2,165 亿元。

销售型业务方面，2022 上半年在疫情冲击及市场下行双重压力下，公司快速制定疫情应对方案及阶段性销售方案，采取多种举措持续发力，一是分类分城施策，按不同项目类型制定销售策略；二是根据市场变化定期更新经营策略，加快销售回款，上半年多个项目实现良好去化，中粮瑞虹 海景壹号项目创造单盘四开四罄的成绩，实现 2022 年开年开门红；三是聚焦商办项目，大宗交易有明显突破，多个项目写字楼等业态实现整售，如上海大悦中心、杭州大悦城写字楼等。报告期完成签约金额 285 亿元，较上年同期减少 21%；签约面积 106 万平方米，较上年同期降低 35%。克而瑞操盘金额榜较 2021 年年底排名提升了 17 位至第 32 位，行业地位进一步提升。报告期全口径结算金额 249.33 亿元，结算面积 127.19 万平方米，已售未结算的合同面积 342.27 万平方米。

持有型业务方面，公司商业遵循夯实管理、精细运营和加强轻资产拓展的原则，报告期公司获取轻资产商业项目 2 个，分别为广州黄埔大悦汇和成都金牛大悦城，并实现武汉大悦城开业。报告期末，公司商业在营 27 家（含轻资产和非标准化产品）购物中心，累计总商业面积约 300 万平方米。其中包括 16 个大悦城，累计总商业面积 239 万平方米，平均出租率 90.5%。在建、筹备的项目（含轻资产）共 20 个，商业面积约 183.5 万平方米。疫情防控常态化背景下，公司积极创新营销手段，发力线上营销，夯实“大悦中国开门红”“大悦嗨新节”等营销活动，满足目标客群多元需求。凭借在商业地产领域积累的核心竞争力，上半年公司上榜 2021 年中国购物中心企业排行榜 TOP20，获得“2021-2022 年度行业贡献成就企业”、“ICSC 2022 MAXI Awards 全球创新奖”、“2021 年度热门商业综合体”等行业荣誉。

2022 年上半年，国内经济增长放缓，写字楼及产业地产市场需求受到抑制。公司通过强化运营提升租户满意度与忠诚度、加速空置面积去化、保证营收稳定性。报告期写字楼及产业地产整体出租率为 92%，均高于项目所处地区的市场平均水平，平均租金单价较上年同期增长 2.2%。报告期内深圳地区在运营产业地产项目 11 个，整体平均出租率 97%。

物业管理服务业务，公司持续布局多业态、提高在管面积、优化管理效率。目前公司物业管理已实现住宅、公寓、别墅、写字楼、大悦城综合体等多业态布局。报告期末，合同管理项目 186 个，在管项目 147 个，合同管理总面积约 2,329 万平方米，其中在管面积近 1,753 万平方米。

资金管理方面，报告期公司把握政策机会，创新融资手段，提高资金使用效率。凭借良好的市场信用，获批了 50 亿元中期票据额度及 30 亿元私募公司债额度，2022 年 1 月成功发行 15 亿元公司债，成本较 2021 年进一步下降（3+2 年期利率 3.08%、5+2 年期利率 3.49%）。2022 年上半年新增借款平均成本 4.84%。报告期末，公司有息负债余额 741.62 亿元，长短期融资结构合理匹配，平均融资成本降至 4.87%，较年初下降 0.04 个百分点，处于行业较低水平。公司货币资金余额 257.36 亿元，现金短债比 1.37；净负债率 93.28%；扣除预收账款后的资产负债率 71.12%。报告期，中诚信国际信用评级有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司维持公司 AAA 主体信用评级。

报告期内，公司实现营业收入 150.01 亿元，同比增加 7.53 亿元，同比增长 5.28%。综合毛利率 33.94%，同比提高 3.74 个百分点；毛利额 50.92 亿元，同比增加 7.90 亿元，同比增长 18.35%。本期达到结算条件的商品房资源增加，销售型收入 121.94 亿元，同比增长 12%，因本期结算项目产品差异，毛利率 31.63%，同比提高 9.51 个百分点。本期对旗下租户进行租金减免，持有型业绩有所下降，投资物业及相关服务实现营业收入 20.04 亿元，同比降低 18.90%，毛利率 49.91%，同比降低 15.33 个百分点。受持有型减免租及销售型本期结利项目平均权益占比下降影响，报告期公司实现净利润 10.58 亿元，同比降低 8.90%，实现归母净利润 0.86 亿元，同比降低 86.02%。本报告期，经营活动净现金流 -3.60 亿元，同比增长 95.38%。报告期末公司总资产 2,180.30 亿元，较年初增长 2.49%；归属于上市公司股东的净资产 187.60 亿元，较年初降低 0.42%。

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 ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	股权比例 (注 1)	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	重庆中央公园 C 分区 134 亩	重庆市渝北区兰桂大道南侧、秋成大道西侧	住宅用地	89,023	128,733	公开市场	100%	120,357	120,357
2	成都金牛营门口 7.5 亩项目	成都市金牛区二环路北一段	住宅用地	4,994	9,987	股权收购	50%	14,580	7,290
3	南京浦口城南 G13 地块 (注 2)	南京市浦口区丰子河路北侧、康健路东侧	住宅用地	15,247	30,494	公开市场	60%	52,000	31,200
4	南京浦口城南 G14 地块 (注 2)	南京市浦口区丰子河路北侧、康健路东侧	住宅用地	26,031	52,062	公开市场	60%	91,000	54,600
5	杭州萧山奥体博览中心地块	东至仁孝路，南至扬帆路，西至盈丰路，北至仁义弄	住宅、幼儿园用地	23,404	53,897	公开市场	100%	155,726	155,726
6	苏州新区狮山淮海街 9 号地块	苏州市高新区狮山街道淮海街东侧、吴前港绿化地南侧	住宅用地	20,773	37,391	公开市场	60%	105,162	63,097
7	北京昌平区平坊村地块	北京市昌平区北七家镇平坊村	教育用地、住宅用地	64,821	96,913	公开市场	49%	230,000	112,700

注 1：本表的股权比例为项目层面的股权比例，未穿透至最终权益比例。

注 2：南京浦口城南 G13 地块、南京浦口城南 G14 地块将作为一个项目开发。

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 ² ）	总计容建筑面积（万 m ² ）	剩余可开发计容建筑面积（注 1）（万 m ² ）
1	北京大区(含北京、张家口、廊坊、天津)	238.50	480.07	144.42
2	上海大区（含上海、太仓、嘉兴、南昌、苏州、常州）	221.18	462.62	150.34
3	华南大区（含深圳、广州、厦门、佛山、江门、惠州）	76.43	314.80	115.57
4	西南区域（含成都、重庆、眉山、昆明）	332.62	664.49	384.98
5	东北区域（含沈阳、哈尔滨）	103.06	269.38	128.03
6	南京区域（含南京、青岛、烟台、济南等）	178.05	329.79	131.74
7	华中区域（含武汉、长沙、株洲）	179.12	345.73	217.42
8	浙江区域（含杭州、金华、绍兴、宁波、台州）	78.88	173.44	81.01
9	西北区域	48.07	122.78	102.71
10	海南区域	61.43	57.12	30.14
11	香港区域	0.12	2.00	-
总计		1,517.47	3,222.22	1,486.35

注 1：剩余可开发计容建筑面积=计容建筑面积-累计竣工面积，非尚未开工计容建筑面积。

注 2：报告期末，公司在深圳拥有物业建筑面积约 104 万平方米；宝安区新安片区建筑面积约 31 万平方米（占地约 20 万平方米）、福海片区建筑面积约 73 万平方米（占地约 47 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	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	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	65,602.95	120,165.00	-	99,053.54	795,013.00	839,428.95
	2	北京天瑞宸章	朝阳区	住宅	20.00	2018年11月	竣工	53,525.81	58,878.00	-	58,878.00	560,564.00	557,856.61
	3	北京智慧谷	海淀区	住宅、商业	49.00	2018年5月	在建	84,212.00	183,335.96	-	98,682.96	1,064,705.00	987,700.07
	4	北京瑞悦府	朝阳区	住宅、办公	25.00	2018年3月	竣工	59,511.18	89,266.76	-	89,266.76	715,976.00	687,372.04
	5	北京大悦时代广场	丰台区	商业、酒店、办公、养老	25.00	2018年3月	在建	75,405.59	92,709.00	29,411.00	29,411.00	446,767.00	643,657.69
	6	北京丰台大悦春风里	丰台区	购物中心		2018年11月	竣工		30,176.00	-	30,176.00	179,516.00	
	7	北京槐新雅筑	丰台区	住宅、配套商业		2018年3月	竣工		41,083.00	-	41,083.00	152,226.00	
	8	北京良乡旭辉城	房山区	住宅、写字楼	11.10	2017年11月	在建	53,579.09	101,509.57	26,614.92	97,622.49	264,486.00	77,570.45
	9	北京青龙湖西海项目	房山区	商业别墅	20.00	2018年3月	在建	70,503.00	56,609.00	-	17,808.00	200,026.00	210,954.00
	10	北京京西祥云	房山区	住宅、商业	99.82	2016年12月	竣工	67,914.00	163,823.00	-	163,823.00	726,710.00	685,719.33
	11	北京中粮天恒天悦壹号	丰台区	住宅	51.00	2017年3月	竣工	132,436.00	254,197.00	-	254,197.00	1,483,519.00	1,424,103.02

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	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	12	北京中粮瑞府	朝阳区	住宅	100.00	2014年11月	竣工	75,359.79	81,712.00	-	81,712.00	464,768.00	473,518.24
	13	北京苹果园项目	石景山区	商业、办公	11.92	2018年6月	在建	35,254.00	123,416.00	108,857.53	108,857.53	852,456.00	708,551.67
	14	北京大兴春风里	大兴区	购物中心	29.80	2019年5月	竣工	45,158.00	76,543.00	-	76,543.00	341,455.00	319,814.03
	15	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	290,487.00	520,833.00	-	520,833.00	860,767.00	856,147.58
	16	西单大悦城	西城区	购物中心	30.39	2005年7月	竣工	16,101.00	176,414.00	-	176,414.00	364,041.00	383,736.49
	17	北京大悦酒店	西城区	酒店	30.39	2018年9月	竣工	-	23,603.00	-	23,603.00	-	-
	18	朝阳大悦城购物中心	朝阳区	购物中心	27.35	2008年6月	竣工	84,638.00	272,302.00	-	272,302.00	329,281.00	333,053.54
	19	北京中粮广场	东城区	写字楼	30.39	1992年9月	竣工	22,601.00	121,808.00	-	121,808.00	132,848.00	131,125.61
	20	中粮置地广场	东城区	写字楼	30.39	2016年9月	竣工	13,063.00	52,120.00	-	52,120.00	283,877.00	264,998.98
	21	中粮健康科技园	房山区	产业园、公寓	100.00	2017年6月	竣工	119,876.40	179,812.90	-	179,812.90	156,707.00	135,115.38
	22	北京宸悦国际* (北京昌平平坊村地块)	昌平区	住宅	29.20	2022年9月	拟建	64,821.00	96,913.00	-	-	-	230,011.43

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	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
张家口	23	张家口中粮祥云国际	经开区	住宅、可售商业	65.00	2020年9月	在建	203,404.99	454,528.30	-	-	373,824.56	175,416.13
	24	张家口教育小镇项目(二期)	经开区	住宅	65.00	暂未开工	拟建	134,767.71	302,570.84	-	-	-	59,438.19
固安	25	固安拾光锦云	固安县	住宅	49.00	2020年10月	在建	113,163.90	226,527.80	-	-	279,069.00	170,494.80
上海	26	上海禧瑞祥云	浦东新区	住宅	50.00	2017年11月	在建	56,886.60	70,416.01	-	39,617.00	393,404.00	373,105.17
	27	上海央玺	宝山区	住宅	25.00	2017年7月	竣工	70,210.40	118,528.16	-	118,528.16	987,351.00	913,577.99
	28	上海南桥锦云	奉贤区	住宅	100.00	2013年4月	竣工	107,182.60	201,405.00	-	201,405.00	330,140.06	372,179.84
	29	上海前滩项目	浦东新区	住宅、写字楼	29.80	2016年7月	竣工	24,592.00	83,613.00	-	83,613.00	316,467.00	303,041.50
	30	上海静安大悦城二期北商业街	静安区	商业	30.39	2013年10月	在建	20,498.00	13,895.00	-	-	96,905.80	112,016.80
	31	上海静安大悦城二期北写字楼公寓	静安区	写字楼、公寓	30.39		竣工		93,996.00	-	93,996.00	585,348.17	555,669.27
	32	上海静安大悦城天悦壹号	静安区	住宅、商铺	30.39		竣工	27,854.00	61,350.00	-	61,350.00	422,601.27	443,249.09
	33	上海静安大悦城北楼购物中心	静安区	购物中心	30.39		竣工	12,894.00	65,499.00	-	65,499.00	297,791.33	292,917.00
34	上海静安大悦城南楼购物中心	静安区	购物中心	30.39	竣工		12,488.00	65,501.00	-	65,501.00	143,309.67	147,476.72	

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	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)
	35	上海瑞虹天悦郡庭	虹口区	住宅、商铺	25.12	2018年8月	竣工	72,856.70	115,047.85	-	115,047.85	683,020.47	650,206.09
	36	上海瑞虹海景壹号	虹口区	住宅、商铺	25.12		在建		162,988.00	-	-	977,055.35	812,410.17
	37	上海翡翠别墅	闵行区	住宅	51.00	2007年8月	竣工	304,784.00	198,976.00	-	198,976.00	317,811.00	316,848.42
	38	上海海景壹号	浦东新区	住宅	59.59	2003年7月	竣工	24,304.00	98,465.00	-	98,465.00	239,509.00	239,509.00
	39	上海长风大悦城	普陀区	购物中心	36.36	2017年2月	竣工	28,584.00	72,198.00	-	72,198.00	269,000.00	269,394.73
南昌	40	南昌大悦城购物中心、写字楼	西湖区	购物中心、写字楼	30.39	2022年4月	在建	136,394.52	238,172.00	-	-	256,734.00	53,368.94
	41	南昌大悦城公寓	西湖区	公寓	30.39	2021年9月	在建		120,919.00	-	-	105,334.00	44,383.31
	42	南昌祥云悦府	西湖区	住宅	30.39	2021年5月	在建		161,380.00	-	-	197,711.00	142,582.11
嘉兴	43	嘉兴秀湖祥云	秀洲区	住宅	100.00	2018年11月	竣工	64,694.72	116,593.73	-	116,593.73	202,146.00	177,101.01
	44	嘉兴江南国际城	国际商务区	住宅	51.00	2018年6月	竣工	67,705.00	148,953.00	-	148,953.00	246,509.00	219,516.27
	45	嘉兴悦琅园	秀洲区	住宅	30.00	2020年5月	在建	63,312.00	109,678.85	-	-	184,256.00	155,966.22
	46	嘉兴秀悦澜庭	秀洲区	住宅	49.00	2021年6月	在建	77,394.00	157,878.60	-	-	216,827.43	161,271.06

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	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)
深圳	47	深圳宝安 25 区 1 期 A	宝安区	住宅、办公、公寓	100.00	2018 年 8 月	竣工	21,817.00	159,689.41	-	159,689.41	1,821,581.00	1,069,068.13
	48	深圳宝安 25 区 2 期 A	宝安区	商业、办公、公寓		2021 年 11 月	在建	32,865.00	261,910.00	-	-		
	49	深圳宝安 25 区 3 期 A	宝安区	办公、公寓		2022 年 6 月	在建	12,320.74	90,200.00	-	-		
	50	深圳云景国际	光明区	住宅、商铺、写字楼、公寓	100.00	2015 年 6 月	竣工	84,780.12	417,704.15	-	417,704.15	678,394.87	674,519.75
	51	深圳一品澜山	坪山区	住宅	100.00	2011 年 7 月	竣工	53,113.15	126,078.00	-	126,078.00	155,598.00	155,163.32
	52	深圳中粮凤凰里	宝安区	住宅	100.00	2015 年 3 月	竣工	47,595.43	127,800.00	-	127,800.00	135,135.66	134,904.00
	53	深圳凤凰里二期	宝安区	住宅	100.00	2023 年 3 月	竣工	32,655.88	152,674.00	-	127,800.00		98,919.58
	54	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	26,397.10	174,620.29	-	174,620.29	390,398.00	366,332.21
	55	深圳祥云国际	龙岗区	住宅、公寓、写字楼、商业	51.00	2016 年 8 月	竣工	27,039.70	217,777.61	-	217,777.61	542,643.00	452,056.19
	56	深圳福田大悦中心	福田区	写字楼、公寓、商业	100.00	2021 年 3 月	在建	24,147.50	157,291.82	-	-	419,854.02	257,490.16

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	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	57	69 区创芯研发中心	宝安区	公寓、写字楼	100.00	2016 年 12 月	竣工	24,100.38	142,371.86		142,371.86	267,826.36	260,714.76
佛山	58	佛山世茂望德	禅城区	住宅	50.00	2018 年 7 月	在建	55,008.63	192,530.13	-	64,139.39	430,200.00	350,680.48
	59	佛山中粮珑湾祥云	禅城区	住宅	50.00	2018 年 8 月	竣工	22,854.50	81,416.71	-	81,416.71	176,760.00	180,888.47
厦门	60	厦门中粮鹭湾祥云	翔安区	住宅	100.00	2018 年 10 月	竣工	22,209.05	54,300.00	-	54,300.00	229,772.91	232,394.31
	61	厦门云玺壹号	集美区	住宅	30.39	2021 年 5 月	在建	62,446.00	152,090.00	-	-	593,461.46	446,542.46
	62	厦门大悦城	集美区	购物中心	30.39	2022 年 5 月	在建	28,921.00	80,100.00	-	-	138,409.73	34,425.36
广州	63	广州朗云花园	白云区	住宅	10.00	2019 年 1 月	在建	28,570.00	85,576.80	-	54,385.00	348,732.00	316,334.93
惠州	64	惠州珑悦锦云	龙门县	住宅	100.00	2019 年 12 月	在建	55,947.45	195,816.07	-	105,537.20	160,708.77	147,006.36
江门	65	江门新悦锦云	新会区	住宅	50.00	2020 年 2 月	在建	58,620.00	170,873.33	-	61,688.00	246,346.00	218,978.35
	66	江门云顶花园	新会区	住宅	50.00	2020 年 3 月	在建	42,865.00	107,162.82	-	77,019.60	139,545.97	126,920.02
成都	67	成都中粮原山	崇州市	住宅、商业	24.50	2009 年 8 月	在建	244,432.39	162,465.65	-	94,190.97	75,929.39	39,025.49
	68	成都珑悦锦云	成华区	住宅	50.00	2018 年 5 月	竣工	36,204.11	108,605.86	-	108,605.86	209,046.42	216,977.45

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	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	69	成都中粮武侯瑞府	武侯新城	住宅	68.15	2019年8月	在建	104,780.22	209,559.00	-	164,016.00	513,910.08	488,594.41
	70	成都中粮宸悦	武侯区	公寓、商业	100.00	2018年6月	竣工	13,340.70	82,118.61	-	82,118.61	68,031.00	39,668.35
	71	成都御岭湾	龙泉驿区	住宅、商业	100.00	2007年1月	在建	638,243.00	219,365.67	-	163,945.53	252,352.00	235,380.73
	72	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	在建	39,996.18	136,680.18	-	-	279,993.00	108,627.27
	73	成都天府大悦城公寓写字楼	天府新区	公寓、写字楼	59.59	2021年7月	在建		64,590.85	-	-	-	47,159.78
	74	成都天府祥云	天府新区	住宅	59.59	2019年11月	竣工	32,086.87	116,978.97	71,394.82	116,978.97	174,362.00	157,837.07
	75	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	92,193.17	323,598.66	66,575.04	202,097.10	239,982.67	209,691.25
	76	成都中粮天悦壹号	武侯区	住宅	41.50	2022年7月	拟建	13,484.00	67,420.00	-	-	-	143,278.32
	77	成都酒城南地块	武侯区	商业、公寓	41.50	2022年12月	拟建	32,385.72	129,542.88	-	-	-	626.26
	78	成都中粮锦云	成华区	住宅、商业	100.00	2014年1月	竣工	60,579.38	181,728.25	-	181,728.25	270,363.54	253,377.59
	79	成都祥云国际	武侯区	住宅	87.88	2010年9月	竣工	88,831.95	224,704.36	-	224,704.36	273,782.00	279,057.59
	80	成都香榭丽都	武侯区	住宅	100.00	2011年2月	竣工	21,000.13	58,800.00	-	58,800.00	76,793.49	98,321.37

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	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
成都	81	成都中粮鸿云	锦江区	住宅、商业	51.00	2015年1月	竣工	64,313.73	192,872.42	-	192,872.42	261,029.43	240,872.76
	82	成都香颂丽都	武侯区	住宅、商业	61.45	2013年12月	竣工	29,064.59	103,308.48	-	103,308.48	121,452.76	106,692.70
	83	成都中粮祥云里	金牛区	住宅、商业	100.00	2016年8月	竣工	37,557.62	75,102.02	-	75,102.02	83,308.00	80,591.86
	84	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	66,535.89	145,074.56	-	145,074.56	249,280.00	216,425.05
	85	成都大悦城悦街	武侯区	商业街	59.59	2014年6月	竣工	8,529.00	25,500.00	-	25,500.00	-	-
	86	成都溪府鸿云	蒲江县	住宅、商办	60.00	2020年10月	在建	118,564.37	237,829.93	-	-	144,639.00	68,152.32
	87	成都湖光锦云	蒲江县	住宅、商办	51.00	2021年11月	在建	42,917.34	107,250.00	-	-	-	84,718.24
	88	成都大悦保利时区	天府新区	住宅、商办	32.34	2022年1月	在建	138,747.52	351,687.60	-	-	-	321,527.55
	89	成都祥云樾府	天府新区	住宅、商办	30.39	2022年1月	在建	41,542.86	101,848.95	-	-	164,227.79	95,889.87
	90	成都熙门悦著*	金牛区	住宅	50.00	2022年6月	在建	4,993.74	9,987.00	-	-	-	347.27
重庆	91	重庆江州锦云	两江新区	住宅、商业	50.00	2019年5月	在建	62,568.60	94,544.23	3,801.86	92,786.93	101,174.83	101,530.60
	92	重庆大悦城购物中心	渝北区	购物中心	59.59	2019年11月	在建	46,795.00	130,403.50	-	-	190,483.00	201,244.78

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	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	93	重庆大悦城铂悦 重庆大悦城铂悦+ 商业街	渝北区	公寓、写 字楼、商 业街	59.59	2019年11 月	在建		95,747.70	40,603.06	40,603.06	141,423.00	113,132.11
	94	重庆中央公园祥 云	渝北区	住宅、商 业	59.59	2018年9 月	竣工	69,906.10	181,534.42	67,195.17	181,534.42	237,587.00	229,413.44
	95	重庆浣溪锦云	巴南区	住宅、商 业	50.00	2019年9 月	在建	44,675.50	95,272.90	-	62,552.40	104,552.59	105,302.21
	96	重庆祥云赋	两江新区	住宅、商 业	51.00	2020年3 月	在建	86,347.10	116,469.31	75,124.07	75,124.07	157,204.00	139,120.92
	97	重庆鸿云	九龙坡区	住宅、公 寓、商业	100.00	2017年4 月	竣工	36,676.30	127,360.66	-	127,360.66	101,780.36	110,009.42
	98	重庆天悦壹号	江北区	住宅、公 寓、商业	66.50	2020年9 月	在建	168,311.00	402,904.12	87,772.17	97,824.66	429,757.23	344,622.46
	99	重庆中央公园瑞 府	渝北区	住宅、商 业	100.00	2021年11 月	在建	44,460.00	66,604.24	-	-	154,137.06	116,753.21
	100	重庆天玺壹号	两江新区	住宅	49.00	2022年7 月	拟建	112,000.00	159,120.30	-	-	-	257,642.31
	101	重庆中央公园 C 分区 134 亩*	渝北区	住宅	59.59	2022年9 月	拟建	89,023.38	131,878.28	-	-	-	123,999.96
眉山	102	眉山加州智慧城 一期	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	108,866.78	191,547.61	-	107,887.82	150,049.44	131,393.80

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	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	103	眉山加州智慧城二期	仁寿县	住宅	36.40	2020年6月	竣工	40,127.11	70,386.96	-	70,386.96	70,744.00	63,925.99
	104	眉山加州智慧城三期	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	281,548.22	527,052.73	-	-	-	90,621.62
昆明	105	昆明隆盛府	西山区	住宅、商业、写字楼	17.88	2020年1月	在建	113,179.60	688,931.40	-	-	1,180,050.00	869,534.41
	106	昆明鸿云	经开区	住宅、商业	100.00	2021年12月	在建	51,416.03	128,540.07	-	-	136,624.81	76,451.58
沈阳	107	沈阳锦云天城	沈北新区	住宅	100.00	2018年11月	在建	170,367.00	425,799.83	-	219,649.00	290,468.00	268,524.31
	108	沈阳中粮花熙祥云	大东区	住宅	100.00	2018年6月	竣工	50,204.47	110,310.94	-	110,310.94	135,509.00	141,103.89
	109	沈阳保利中粮堂悦	大东区	住宅	51.00	2018年6月	在建	64,834.97	142,419.65		99,050.20	177,700.00	144,120.39
	110	沈阳中粮隆玺	皇姑区	住宅、写字楼、公寓	65.00	2011年6月	在建	258,853.90	673,020.74		557,331.00	877,470.00	682,476.35
	111	沈阳大悦城 E 馆	大东区	购物中心	59.59	2019年10月	在建	13,136.42	78,682.65		-	173,631.00	98,429.34
	112	沈阳大悦城 E 魔方	大东区	公寓	59.59	2019年10月	在建						

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	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)
	113	沈阳大悦城购物中心	大东区	购物中心	59.59	2007年4月	竣工	58,121.71	227,659.23		227,659.23	189,819.00	238,628.58
	114	沈阳大悦城综合体	大东区	住宅、公寓	59.59	2007年4月	竣工		199,439.45		199,439.45		
	115	沈阳隆悦祥云	苏家屯区	住宅	70.00	2020年3月	在建	106,889.92	224,429.21		-	279,514.30	205,339.16
	116	沈阳美悦府	经济技术开发区	住宅	49.00	2021年4月	在建	112,266.38	202,036.66		-	239,149.89	126,771.29
	117	沈阳京西祥云	经济技术开发区	住宅	60.00	2021年4月	在建	100,178.28	180,317.99		-	216,011.00	131,265.79
哈尔滨	118	哈尔滨锦云世家	双城区	住宅	51.00	2020年3月	在建	95,741.00	229,640.84		-	150,493.00	97,484.72
天津	119	天津辰悦	北辰区	公寓、商业	34.00	2019年4月	竣工	37,818.10	52,464.04	52,464.04	52,464.04	130,483.86	111,634.90
	120	天津雍祥府	北辰区	住宅、商业	34.00	2018年7月	竣工	104,983.00	146,346.09	-	146,346.09	466,798.00	466,081.57
	121	天津昆仑御	北辰区	住宅、商业	49.00	2018年3月	竣工	51,567.60	67,316.24	-	67,316.24	304,484.00	251,910.15
	122	天津中粮大道	河东区	住宅、写字楼、商业	90.00	2012年10月	竣工	27,984.50	153,952.71	-	153,952.71	421,225.00	385,366.26
	123	天津锦云悦府	武清区	住宅、商业	100.00	2020年9月	在建	23,943.60	38,529.90	-	-	56,356.00	48,296.00
	124	天津中北祥云	西青区	住宅、商业	100.00	2018年3月	竣工	48,342.80	62,846.00	-	62,846.00	202,983.00	171,966.70

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	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)	
	125	天津悦城大境	空港经济开发区	住宅、商业	50.00	2019年9月	在建	147,656.20	236,249.92	-	137,430.04	543,994.00	460,151.08	
	126	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	61,361.00	142,135.00	-	142,135.00	329,623.00	314,826.20	
南京	127	南京悦江府	浦口区	住宅、商业	37.00	2018年11月	在建	32,620.85	84,813.80	14,124.89	82,721.89	220,267.00	221,014.92	
	128	南京三金祥云	溧水区	住宅、商业	50.00	2018年6月	竣工	34,251.84	68,261.05	-	68,261.05	124,450.92	122,203.00	
	129	南京都会 09	溧水区	住宅、办公、商业	49.00	2018年4月	在建	37,798.83	82,552.48	-	67,000.80	119,161.68	106,770.92	
	130	南京央誉	溧水区	住宅、商业	40.00	2018年6月	竣工	73,276.86	145,633.40	-	145,633.40	244,551.00	237,922.38	
	131	南京珑悦	江宁区	住宅	33.50	2018年5月	竣工	35,051.21	80,612.80	-	80,612.80	220,213.00	211,346.05	
	132	南京中粮祥云	江宁区	住宅、公寓、办公、商业	51.00	2016年4月	竣工	70,308.25	198,100.91	-	198,100.91	267,252.22	254,317.36	
	133	南京颐和南园	江宁区	住宅	90.00	2022年5月	在建	484,720.43	290,833.80			280,966.80	170,450.00	160,623.24
	134	南京彩云居	江宁区	住宅、公寓	100.00	2010年12月	竣工	43,867.30	74,574.50	-	74,574.50	73,513.06	80,530.82	
	135	南京中粮鸿云坊	江宁区	住宅、商业	100.00	2014年5月	竣工	154,755.50	315,339.10			315,339.10	467,558.00	452,878.86
	136	南京云锦四季	秦淮区	住宅、商业	25.00	2021年9月	在建	16,416.29	41,042.41			-	198,610.94	154,577.58

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	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)
	137	南京天悦锦麟	浦口区	住宅	29.80	2021年10月	在建	207,997.00	274,125.02	-	-	782,593.95	623,336.57
	138	南京大悦城公寓、可售商业	浦口区	公寓、可售商业	29.80	2022年10月	拟建		94,169.39		-	142,191.52	-
	139	南京大悦城销售型写字楼	浦口区	销售型写字楼	29.80	2022年10月	拟建		35,000.00			64,482.61	-
	140	南京大悦城购物中心、文娱及自持写字楼	浦口区	购物中心、文娱及自持写字楼	29.80	2022年10月	拟建		145,000.00			254,402.31	38,202.33
	141	南京浦口城南G13-14地块*	浦口区	住宅	35.75	2022年8月	拟建	41,278.56	82,555.61	-	-	-	143,639.25
武汉	142	武汉问津二期	新洲区	住宅	50.00	2019年6月	在建	63,324.39	158,115.64	-	75,057.23	108,546.00	70,529.85
	143	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	71,549.89	139,324.68	-	-	169,406.08	168,313.37
	144	武汉大悦城公寓	东湖高新区	公寓	30.39	2020年5月	在建		62,474.11	-	-	83,520.07	57,547.35
	145	武汉大悦城写字楼	东湖高新区	写字楼	30.39	2020年5月	在建		63,611.60	-	-	87,188.37	59,228.92
	146	武汉大悦城商业街	东湖高新区	商业	30.39	2020年9月	在建		12,079.60	-	-	13,919.64	11,823.26
	147	武汉光谷祥云	东湖高新区	住宅	30.39	2019年4月	竣工	92,220.07	202,872.09	-	202,872.09	266,393.09	249,531.50

大悦城控股集团股份有限公司 2022 年半年度报告

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	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)
	148	武汉问津三期	新洲区	住宅	50.00	2019年7月	竣工	35,338.36	98,863.53	98,863.53	98,863.53	65,226.00	55,775.51
	149	武汉锦云航天府	新洲区	住宅	50.00	2020年6月	在建	93,987.43	236,836.90	-	-	145,734.00	74,499.48
	150	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7月	在建	165,459.00	474,978.83	-	-	477,062.00	206,713.37
	151	武汉中粮祥云地铁小镇二期	蔡甸区	住宅、公寓、商业	49.00	2021年1月	在建	132,393.00	443,306.60	-	-	424,674.00	173,074.34
	152	武汉航天悦府	新洲区	住宅	50.00	2020年8月	在建	118,666.66	297,439.14	-	-	193,115.00	69,027.74
长沙	153	长沙中粮鸿云	望城区	住宅	98.00	2010年1月	竣工	775,638.00	781,216.00	-	781,216.00	450,517.00	434,261.65
	154	长沙观澜祥云	望城区	住宅	60.00	2021年12月	在建	159,085.48	361,088.73	-	-	264,109.00	88,091.77
株洲	155	株洲锦云	荷塘区	住宅	100.00	2019年7月	竣工	83,513.43	125,107.64	-	125,107.64	111,026.00	108,000.97
苏州	156	苏州科技城金茂府	高新区	住宅、商业	24.50	2017年9月	竣工	194,395.90	388,670.63	-	388,670.63	1,163,916.90	1,079,256.25
	157	苏州天悦	相城区	住宅	29.85	2018年4月	竣工	94,338.00	227,212.63	-	227,212.63	598,636.13	804,163.81
	158	苏州大悦春风里	相城区	购物中心	29.85	2019年5月	竣工	83,614.00	132,908.64	-	132,908.64	242,950.62	-
	159	苏州中粮祥云国际	相城区	住宅	100.00	2016年4月	竣工	95,274.00	224,500.20	-	224,500.20	322,360.00	310,958.57

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	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
苏州	160	苏州紫珺兰园	相城区	住宅	14.00	2018年10月	竣工	74,775.00	187,269.17	54,946.26	187,269.17	499,482.00	454,846.05
	161	苏州望熙雅苑	相城区	住宅	19.90	2019年11月	在建	95,836.00	191,658.84	112,151.25	112,151.25	313,265.00	224,104.77
	162	苏州大悦澜庭	高新区	住宅	20.00	2021年3月	在建	72,262.90	144,484.71	-	-	376,118.15	303,859.74
	163	苏州悦揽天地	吴江区	住宅	70.00	2021年3月	在建	38,447.10	69,203.04	-	-	132,145.00	104,927.75
	164	苏州星悦兰庭	吴江区	住宅	24.50	2021年10月	在建	55,652.77	100,162.49	-	-	189,135.00	118,057.08
	165	太仓湖畔祥云	太仓市	住宅	100.00	2018年11月	竣工	27,154.94	46,162.00	-	46,162.00	85,520.47	73,977.69
	166	苏州淮海街9号地块*	高新区	住宅	35.75	2022年9月	拟建	20,772.70	37,390.86	-	-	152,435.00	105,162.91
杭州	167	常州花语江南	天宁区	住宅、商铺	29.20	2018年12月	竣工	148,114.31	324,187.70	-	324,187.70	678,397.82	658,548.54
	168	常州春秋祥云	武进区	住宅	51.00	2021年12月	在建	38,513.00	76,898.53	-	-	160,776.78	114,827.19
	169	杭州旭辉中粮朗香郡	临安区	住宅	50.00	2018年9月	竣工	63,473.00	158,680.77		158,680.77	315,934.00	282,378.58
	170	杭州大悦城购物中心	拱墅区	购物中心	32.77	2016年6月	竣工	65,902.00	130,000.00		130,000.00	731,804.82	575,379.31
	171	杭州大悦城商业街	拱墅区	商业街	32.77	2016年6月	竣工		30,900.00		30,900.00	-	-

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	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	172	杭州大悦城写字楼公寓	拱墅区	写字楼、公寓	32.77	2016年6月	竣工		122,478.60		122,478.60	-	-
	173	杭州大悦城 天悦	拱墅区	住宅	32.77	2016年7月	竣工	9,473.00	23,172.80		23,172.80	66,671.00	60,842.53
	174	杭州梦栖祥云项目	余杭区	住宅	100.00	2017年9月	竣工	42,487.00	67,951.98		67,951.98	205,887.00	200,042.58
	175	杭州萧山奥体博览中心地块*	萧山区	住宅	59.59	2022年7月	拟建	23,404.00	54,252.10		-	217,480.00	155,948.52
金华	176	义乌桂语兰庭	义乌市	住宅	51.00	2021年10月	在建	132,313.26	218,309.52		-	613,839.77	484,158.20
绍兴	177	绍兴公元 2020	柯桥区	住宅	25.90	2018年9月	竣工	136,045.30	340,113.24	91,757.86	340,113.24	578,052.00	522,814.30
	178	绍兴湖珀隐秀府	越城区	住宅	50.00	2021年9月	在建	56,095.00	129,008.11		-	430,908.00	305,748.37
宁波	179	宁波宁荟台	鄞州区	住宅	33.00	2019年4月	竣工	17,015.00	51,045.00		51,045.00	111,438.17	101,690.55
台州	180	台州黄岩瑞府	黄岩区	住宅、商业	100.00	2020年3月	在建	197,835.00	296,674.66		-	620,843.52	505,260.65
	181	温岭悦景园	温岭市	住宅	34.00	2019年9月	在建	44,734.00	111,806.81		-	222,943.98	201,518.95
西安	182	西安悦尚锦云	灞桥区	住宅	100.00	2019年8月	竣工	52,044.90	121,516.82	-	121,516.82	129,101.87	121,449.65
	183	西安大悦城	雁塔区	购物中心	17.33	2018年6月	竣工	39,749.00	79,147.00	-	79,147.00	127,565.35	127,565.35

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	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	184	西安奥体壹号	国际港务区	住宅、商业、写字楼、公寓	70.00	2020年10月	在建	225,646.99	569,946.23	-	-	626,453.10	197,109.54
	185	西安中粮天悦	西安高陵区	住宅	100.00	2022年3月	在建	163,286.86	457,203.63	-	-	587,590.60	245,816.86
青岛	186	青岛金沙 中粮祥云	市北区	住宅	30.39	2018年6月	竣工	21,549.00	62,278.88	-	62,278.88	103,960.00	97,604.33
	187	青岛 JOY PARK	市北区	商业、公寓、办公、住宅	30.39	2018年12月	在建	40,662.00	96,929.00	-	70,734.72	203,705.00	195,990.06
	188	青岛即墨大悦春风里	即墨区	购物中心	59.59	2019年6月	竣工	28,435.60	40,825.00	40,825.00	40,825.00	47,133.03	45,883.60
	189	青岛即墨 A 商业、公寓	即墨区	商业、公寓	59.59	2019年6月	竣工	25,941.40	40,740.00	40,740.00	40,740.00	65,203.94	50,933.41
	190	烟台大悦城	芝罘区	购物中心	30.39	2012年10月	竣工	40,762.00	129,308.88	-	129,308.88	207,564.00	194,342.00
	191	青岛创智 中粮锦云	即墨区	住宅	59.59	2018年11月	竣工	59,993.00	107,989.20	-	107,989.20	131,875.00	117,692.65
	192	青岛越秀 天悦海湾	李沧区	住宅	29.20	2019年4月	在建	61,092.20	136,497.12	-	87,885.00	216,703.00	185,008.00
济南	193	济南中粮祥云	历城区	住宅、商业	35.75	2020年5月	在建	170,913.00	400,259.50	-	-	675,351.32	411,201.86
	194	济南大悦城购物中心	历城区	购物中心	35.75	2022年12月	拟建	40,835.00	102,922.50	-	-	-	20,879.79

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	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)
	195	济南大悦城写字楼	历城区	写字楼	35.75	2022 年 12 月	拟建		40,000.00	-	-	-	-
	196	中粮朗云	开发区	住宅	100.00	2015 年 3 月	竣工	58,000.80	127,561.07	-	127,561.07	73,600.00	72,948.42
三亚	197	三亚大悦中心二三四期	东岸总部经济及中央商务区	写字楼、公寓	46.51	2021 年 7 月	在建	50,516.76	224,712.29	-	-	-	218,113.57
	198	三亚大悦中心一期	东岸总部经济及中央商务区	办公、商业	33.94	2019 年 12 月	竣工	20,760.11	92,696.18	92,696.18	92,696.18	179,073.00	154,693.82
	199	海南红塘悦海	天涯区	住宅、商业	33.94	2016 年 3 月	竣工	149,673.00	166,408.66	-	166,408.66	190,187.38	185,295.86
	200	三亚亚龙湾滨海世界	吉阳区	旅游综合体	33.94	2014 年 9 月	竣工	380,619.00	10,722.00	-	10,722.00	42,877.00	42,877.00
	201	三亚大悦中心二三四期购物中心	东岸总部经济及中央商务区	购物中心	46.51	2021 年 7 月	在建	12,774.30	76,645.82	-	-	-	55,701.00
香港	202	香港中粮大厦	湾仔区	写字楼	59.59	—	竣工	1,200.00	20,000.00		20,000.00	43,316.00	86,632.00

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 ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	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	177,602.83	152,536.34	1,052.20	3,470.99	146,907.15	7,629.14	28,744.23
	2	北京天瑞宸章	住宅	20.00	58,878.00	106,607.54	106,607.54	44.00	42.00	102,794.80	2,484.87	12,228.21
	3	北京智慧谷	住宅、商业	49.00	183,335.96	102,447.74	62,422.00	2,562.92	15,500.07	71,223.61	2,562.92	14,220.25
	4	北京瑞悦府	住宅、公寓	25.00	89,266.76	114,478.86	114,424.00	-	436.95	117,346.13	322.17	1,951.88
	5	北京大悦时代广场	办公、商业、养老、酒店	25.00	92,709.00	147,752.21	17,113.00	606.53	7,416.56	12,530.42	12,530.42	50,794.42
	6	北京槐新雅筑	住宅、配套商业	25.00	41,083.00		41,382.00	-	-	42,605.81	-	-
	7	北京良乡旭辉城	住宅、写字楼	11.10	101,509.57	107,168.49	84,338.00	6,378.13	13,661.40	56,021.65	-	-
	8	北京青龙湖西海	商业别墅	20.00	56,609.00	56,603.00	-	-	-	5,175.83	1,026.40	1,730.40
	9	北京京西祥云	住宅、商业	99.82	163,823.00	187,435.00	145,377.42	2,954.26	12,483.45	155,828.13	4,021.93	17,882.23
	10	北京中粮天恒天悦壹号	住宅	51.00	254,197.00	246,130.63	183,941.63	12,736.89	80,361.89	164,119.41	16,195.74	104,632.81
	11	北京中粮瑞府	住宅	100.00	81,712.00	100,092.99	100,092.99	648.22	6,100.00	98,116.91	-	-
	12	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	-	-	478,939.02	-	-
	13	北京宸悦国际* (北京昌平平坊村地块)	住宅	29.20	96,913.38	114,662.90	-	-	-	-	-	-
张家口	14	张家口中粮祥云国际	住宅	65.00	454,528.30	446,659.51	120,897.00	52,702.42	42,640.49	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
	15	张家口教育小镇项目 (二期)	住宅	65.00	302,570.84	293,560.00	-	-	-	-	-	-
廊坊	16	固安拾光锦云	住宅	49.00	226,527.80	220,498.93	22,644.00	-	-	-	-	-
上海	17	上海禧瑞祥云	住宅	50.00	70,416.01	65,406.49	34,728.71	-	-	34,698.34	-	-
	18	上海央玺	住宅	25.00	118,528.16	104,216.00	98,937.18	-	-	98,482.52	36,367.46	235,528.41
	19	上海南桥锦云	住宅	100.00	201,405.00	188,476.00	186,105.00	-	219.38	226,045.96	-	205.06
	20	上海前滩项目	住宅、写字楼	29.80	83,613.00	84,906.15	84,690.52	-	473.54	116,678.92	-	450.99
	21	上海静安大悦城二期北商业街	商业	30.39	13,895.00	20,535.00	176,691.09	114,287.67	658,879.88	-	-	-
	22	上海静安大悦城二期北写字楼公寓	写字楼、公寓	30.39	93,996.00	93,780.00				-	-	-
	23	上海静安大悦城天悦壹号	住宅、商铺	30.39	61,350.00	62,403.42				85,847.07	-	-
	24	上海瑞虹天悦郡庭	住宅	25.12	115,047.85	109,232.81	109,329.99	97.18	934.60	132,118.31	274.19	2,592.80
25	上海瑞虹海景壹号	住宅	25.12	162,988.00	163,431.77	161,189.79	35,759.37	411,289.81	-	-	-	
苏州	26	太湖畔祥云花苑	住宅	100.00	46,162.00	45,332.63	20,314.01	1,931.50	2,849.66	15,470.99	9,683.66	13,205.02
南昌	27	南昌大悦城销售型	公寓	30.39	120,919.00	383,889.96	-	-	-	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
	28	南昌祥云悦府	住宅	30.39	161,380.00		127,568.99	59,242.96	111,011.67	-	-	-
嘉兴	29	嘉兴秀湖祥云	住宅	100.00	116,593.73	121,973.23	122,991.26	708.45	1,703.52	150,197.83	708.43	1,576.83
	30	嘉兴江南国际城	住宅	51.00	148,953.00	142,773.11	144,614.47	-	40.50	177,846.14	-	37.16
	31	嘉兴悦琅园	住宅	30.00	109,678.85	116,386.64	116,299.95	-	-	-	-	-
	32	嘉兴秀悦澜庭	住宅	49.00	157,878.60	152,335.62	32,392.70	7,522.86	12,001.11	-	-	-
深圳	33	深圳宝安 25 区	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	159,689.41	263,050.22	120,087.02	-482.75	-2,771.14	135,384.34	13,860.49	94,272.06
	34	深圳云景国际	住宅、商铺、写字楼、公寓	100.00	417,704.15	415,304.01	365,746.38	7,312.65	16,708.59	321,104.44	9,452.13	24,782.83
	35	深圳一品澜山	住宅	100.00	126,078.00	116,536.13	116,536.13	-	-	112,784.84	-	-
	36	深圳凤凰里	住宅	100.00	127,800.00	124,091.35	123,959.65	-	-	122,295.10	-	-
	37	深圳天悦壹号	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	174,620.29	151,464.18	151,465.42	-	-	151,474.62	262.38	1,143.48
	38	深圳祥云国际	住宅、公寓、写字楼、商业	51.00	217,777.61	151,073.47	148,283.90	7,145.01	11,883.95	139,681.77	2,576.51	6,890.76
	39	深圳福田大悦中心	写字楼、公寓、商业	100.00	157,291.82	125,153.83	-	-	-	-	-	-
	40	69 区创芯研发中心	公寓、写字楼	100.00	142,371.86	93,441.05	87,732.74	286.04	1,038.39	89,979.26	1,293.57	4,344.31
佛山	41	佛山世茂望德	住宅、商铺	50.00	192,530.13	145,600.98	62,398.80	-	-	-	-	-
	42	佛山中粮珑湾祥云	住宅、商铺	50.00	81,416.71	64,751.53	32,093.88	-	-	27,380.61	1,725.00	4,119.97
厦门	43	厦门中粮鹭湾祥云	住宅	100.00	54,300.00	49,309.41	49,309.41	-	15.00	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)	
	44	厦门云玺壹号	住宅	30.39	152,090.00	161,995.95	34,801.69	381.86	1,521.15	-	-	-	
广州	45	广州朗云花园	住宅	10.00	85,576.80	75,419.00	43,485.42	4,081.00	18,380.00	21,289.65	-	-	
惠州	46	惠州珑悦锦云	住宅	100.00	195,816.07	194,584.13	138,111.06	19,598.92	14,584.58	81,595.38	81,595.38	60,909.52	
江门	47	江门新悦锦云	住宅	50.00	170,873.33	170,409.65	87,023.26	33,463.99	34,043.15	35,773.02	35,773.02	40,634.40	
	48	江门云顶花园	住宅	50.00	107,162.82	105,614.93	57,736.81	28,090.11	27,678.00	21,421.19	-	-	
成都	49	成都中粮原山	住宅、商业	24.50	162,465.65	162,007.50	104,149.56	2,229.41	3,672.50	78,895.58	-	-	
	50	成都珑悦锦云	住宅	50.00	108,605.86	108,227.85	107,986.99	-141.75	-360.00	114,257.38	-	-11.90	
	51	成都中粮武侯瑞府	住宅	68.15	209,559.00	168,095.79	120,525.76	6,830.30	23,560.95	114,081.62	5,938.49	15,540.61	
	52	成都中粮宸悦	公寓、商业	100.00	82,118.61	79,725.27	79,559.00	138.46	584.43	86,923.47	128.82	164.44	
	53	成都御岭湾	住宅、商业	100.00	219,365.67	224,004.32	163,716.41	-	-	182,318.59	-	-	
	54	成都天府祥云	住宅	59.59	116,978.97	116,168.01	53,863.00	-	-	50,096.29	18,170.54	38,240.22	
	55	成都天府大悦城公寓写字楼	公寓、写字楼	59.59	64,590.85	55,519.84	-	-	-	-	-	-	-
	56	成都观澜祥云	住宅、公寓、写字楼	17.85	323,598.66	320,540.74	198,432.00	2,746.70	2,830.81	134,501.91	84,403.51	143,794.21	
	57	成都中粮天悦壹号(原酒城北地块)	住宅	41.50	67,420.00	64,094.96	-	-	-	-	-	-	-
	58	成都中粮锦云	住宅、商业	100.00	181,728.25	184,905.48	169,675.48	343.70	257.50	185,008.25	-	-15.62	
	59	成都祥云国际	住宅	87.88	224,704.36	241,798.92	242,040.61	-	-	294,868.23	-	-	
	60	成都香榭丽都	住宅	100.00	58,800.00	64,013.17	64,013.17	-	-	81,713.33	-	-	
	61	成都中粮鸿云	住宅、商业	51.00	192,872.42	193,015.38	192,243.48	2,661.45	7,920.00	222,714.59	-	-	
	62	成都香榭丽都	住宅、商业	61.45	103,308.48	110,750.16	99,492.97	467.69	1,203.23	114,057.40	-	-	

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
	63	成都中粮祥云里	住宅	100.00	75,102.02	83,109.75	83,109.75	-	15.00	100,218.00	-	--
	64	成都大悦城悦街	商业	59.59	25,500.00	21,139.74	20,915.78	-	-	20,487.29	-	-
	65	成都溪府鸿云	住宅、商业	60.00	237,829.93	237,536.36	28,880.12	4,066.90	2,581.55	-	-	-
	66	成都湖光锦云	住宅	51.00	107,250.00	95,848.59	2,078.06	2,078.06	2,825.88	-	-	-
	67	成都大悦保利时区	住宅、商办	32.34	351,687.60	393,176.43	55,406.66	55,406.66	157,761.97	-	-	-
	68	成都祥云樾府	住宅	30.39	101,848.95	89,032.92	9,027.87	9,027.87	18,290.82	-	-	-
	69	成都熙门悦著*	住宅	50.00	9,987.00	10,261.46	-	-	-	-	-	-
重庆	70	重庆中央公园祥云	住宅、商业	59.59	181,534.42	181,378.74	181,356.10	-	325.90	188,438.88	63,992.01	92,081.26
	71	重庆大悦城铂悦+商业	公寓、写字楼、商业街	59.59	95,747.70	91,001.82	22,765.82	-2,445.15	-2,835.34	-	-	-
	72	重庆鸿云	住宅、公寓、商业	100.00	127,360.66	126,760.31	126,760.52	-	86.12	148,953.63	-	256.57
	73	重庆江州锦云	住宅、商业	50.00	94,544.23	93,826.77	93,386.12	119.00	212.28	89,814.86	-	-
	74	重庆浣溪锦云	住宅、商业	50.00	95,272.90	92,564.67	73,137.29	2,504.00	2,768.27	57,388.43	7,789.76	7,616.99
	75	重庆祥云赋	住宅、商业	51.00	116,469.31	115,591.78	85,743.55	7,741.44	9,490.64	18,740.39	18,740.39	20,330.21
	76	重庆天悦壹号	住宅、商业	66.50	402,904.12	264,819.75	165,407.75	24,080.99	45,979.42	89,208.51	79,506.42	107,717.62
	77	重庆中央公园瑞府	住宅、商业	100.00	66,604.24	65,921.36	7,589.06	7,589.28	15,429.02	-	-	-
78	重庆天玺壹号	住宅	49.00	159,120.30	159,120.30	-	-	-	-	-	-	

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
	79	重庆中央公园 C 分区 134 亩 *	住宅	59.59	131,878.28	127,836.16	-	-	-	-	-	-
眉山	80	眉山加州智慧城一期	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	36.40	191,547.61	187,836.18	110,479.23	-	8.15	37,521.76	-	-
	81	眉山加州智慧城二期	住宅、商业	36.40	70,386.96	69,447.15	66,127.40	-15.73	-80.52	-	-	-
	82	眉山加州智慧城三期	住宅, 商业, 科研办公、LOFT、SOHO、酒店、电影院、商墅	36.40	527,052.73	524,072.00	20,998.05	5,456.65	7,374.72	-	-	--
昆明	83	昆明隆盛府	住宅、商业、写字楼	17.88	688,931.40	479,628.59	91,200.93	22,839.67	41,164.07	-	-	-
	84	昆明鸿云	住宅、商业	100.00	128,540.07	123,836.10	9,739.66	9,739.66	8,089.28	-	-	-
沈阳	85	沈阳锦云天城	住宅、底商	100.00	425,799.83	425,703.31	393,986.71	13,212.08	9,852.23	191,617.44	10,118.50	7,558.78
	86	沈阳中粮花熙祥云	住宅、底商	100.00	110,310.94	110,177.32	105,805.74	-2,497.81	-4,744.25	102,837.00	593.41	906.57
	87	沈阳保利中粮堂悦	住宅、底商	51.00	142,419.65	142,419.65	135,315.96	1,175.42	1,875.00	93,558.85	3,345.00	4,291.13
	88	沈阳隆悦祥云	住宅、底商	70.00	224,429.21	224,389.09	166,142.97	21,711.38	26,769.49	-	-	-
	89	沈阳中粮隆玺	住宅、底商	65.00	673,020.74	355,763.20	334,377.30	137.09	-369.41	496,646.92	1,054.06	1,965.73
	90	沈阳中粮广场	写字楼、公寓、商铺	65.00		123,443.50	73,213.29	-420.60	-1,414.41	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)	
	91	沈阳大悦城 E 魔方	公寓	59.59	23,545.12	23,544.97	6,283.91	2,858.16	3,052.23	-	-	-	
	92	沈阳美悦府	住宅、底商	49.00	202,036.66	201,946.18	52,697.06	13,256.33	13,219.78	-	-	-	
	93	沈阳京西祥云	住宅、底商	60.00	180,317.99	180,278.36	50,053.23	17,375.67	17,244.84	-	-	-	
哈尔滨	94	哈尔滨锦云世家	住宅、底商	51.00	229,640.84	229,640.84	90,132.94	11,902.17	6,639.83	-	-	-	
天津	95	天津辰悦	公寓、商业	34.00	52,464.04	52,279.10	23,879.23	3,386.91	5,358.91	-	-	-	
	96	天津雍祥府	住宅、商业	34.00	146,346.09	137,181.91	96,810.98	12,616.07	22,905.42	94,513.66	20,573.64	33,939.96	
	97	天津昆仑御	住宅、商业	49.00	67,316.24	66,055.24	57,265.22	4,657.67	9,049.27	54,327.46	5,437.21	10,004.18	
	98	天津中粮大道	住宅、写字楼、商业	90.00	153,952.71	138,869.44	138,539.86	-	-461.37	138,538.86	332.73	581.90	
	99	天津锦云悦府	住宅、商业	100.00	38,529.90	37,139.04	26,603.05	4,197.21	5,685.04	-	-	-	
	100	天津中北祥云	住宅、商业	100.00	62,846.00	60,969.89	58,040.64	1,636.61	4,177.56	56,381.27	4,853.42	10,874.64	
	101	天津悦城大境	住宅、商业	50.00	236,249.92	238,621.06	141,057.53	13,831.87	28,208.28	107,560.10	73,665.79	148,045.86	
南京	102	南京悦江府	住宅、商业	37.00	84,813.80	87,317.31	73,161.19	560.73	1,210.79	70,474.47	14,537.47	37,782.57	
	103	南京三金祥云	住宅	50.00	68,261.05	66,808.88	63,071.10	1,081.91	1,591.40	57,986.42	12,515.47	17,319.49	
	104	南京都会 09	住宅、办公、商业	49.00	82,552.48	82,255.79	65,509.00	4,704.56	4,577.52	60,471.51	-	-	
	105	南京央誉	住宅、商业	40.00	145,633.40	145,642.71	137,572.00	-	-	129,240.69	915.38	1,221.94	
	106	南京珑悦	住宅	33.50	80,612.80	81,394.01	81,698.16	-	-	77,175.15	10,425.48	26,736.90	
	107	南京中粮祥云	住宅、公寓、办公、商业	51.00	198,100.91	189,725.12	138,638.33	5,091.20	7,666.25	136,957.52	6,806.61	12,066.11	
	108	南京颐和南园	住宅	90.00	290,833.80	283,293.06	273,000.00	-	-	271,700.00	-	-	
	109	南京彩云居	住宅、公寓	100.00	74,574.50	75,090.45	75,074.45	-	-	80,813.17	-	-	8.10
	110	南京中粮鸿云坊	住宅、商业	100.00	315,339.10	318,999.36	309,195.66	-2,201.41	-1,494.71	301,963.72	574.35	969.18	

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
	111	南京天悦锦麟+南京大悦城综合体	住宅、公寓、可售商业、销售型写字楼	29.80	403,294.41	396,753.66	85,933.39	53,567.64	170,799.45	-	-	-
	112	南京云锦四季	住宅、商业	25.00	41,042.41	42,029.22	13,448.84	7,976.24	41,157.54	-	-	-
	113	南京浦口城南G13-14 地块*	住宅	35.75	82,555.61	81,095.06	-	-	-	-	-	-
武汉	114	武汉问津二期	住宅	50.00	158,115.64	154,659.62	115,783.48	1,300.52	846.50	71,127.66	-	-
	115	武汉光谷祥云	住宅	30.39	202,872.09	195,498.69	195,002.63	-	218.55	195,497.66	195,497.66	337,602.24
	116	武汉大悦城公寓	公寓	30.39	62,474.11	59,582.06	21,901.32	7,995.21	9,827.88	-	-	-
	117	武汉大悦城写字楼	写字楼	30.39	63,611.60	61,962.99	16,393.00	-	-	-	-	-
	118	武汉大悦城商业街	商业	30.39	12,079.60	10,283.39	10,283.39	-	-	-	-	-
	119	武汉问津三期	住宅	50.00	98,863.53	98,007.81	94,605.55	-	-	92,401.82	92,401.82	60,430.01
	120	武汉锦云航天府	住宅	50.00	236,836.90	230,482.37	69,833.62	609.48	369.23	-	-	-
	121	武汉航天悦府	住宅	50.00	297,439.14	289,544.50	35,034.85	120.84	69.75	-	-	-
	122	武汉中粮祥云地铁小镇一期	住宅、商业、公寓	51.00	474,978.83	421,503.12	118,303.18	10,515.80	9,399.11	-	-	-
123	武汉中粮祥云地铁小镇二期	住宅、商业、公寓	49.00	443,306.60	369,401.90	28,573.78	8,268.13	6,776.28	-	-	-	
长沙	124	长沙观澜祥云	住宅	60.00	361,088.73	343,195.64	20,114.29	20,114.29	13,409.58	-	-	-
	125	长沙中粮鸿云	住宅	98.00	781,216.00	772,673.00	764,619.31	-	177.00	766,750.90	170.43	544.91
株洲	126	株洲锦云	住宅	100.00	125,107.64	123,395.83	40,528.73	2,158.82	2,240.49	37,394.08	5,699.27	6,634.47

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
苏州	127	苏州科技城金茂府	住宅、商业	24.50	388,670.63	400,280.87	349,804.43	13,138.00	40,747.00	332,886.19	-	-
	128	苏州天悦	住宅	29.85	227,212.63	235,942.19	208,730.56	1,412.82	7,674.30	205,576.56	3,184.81	18,820.05
	129	苏州中粮祥云国际	住宅	100.00	224,500.20	235,395.36	218,016.00	871.97	979.88	234,087.92	185.71	282.67
	130	苏州紫珺兰园	住宅	14.00	187,269.17	183,106.36	100,706.19	11,874.00	30,681.00	87,634.31	46,842.96	110,017.97
	131	苏州望熙雅苑	住宅	19.90	191,658.84	187,533.56	52,965.92	20,768.00	27,616.00	41,088.20	41,088.20	60,408.32
	132	苏州大悦澜庭	住宅	20.00	144,484.71	142,453.96	125,885.43	24,884.78	67,934.00	-	-	-
	133	苏州悦揽天地	住宅	70.00	69,203.04	67,871.96	43,349.00	7,455.02	16,550.89	-	-	-
	134	苏州星悦兰庭	住宅	24.50	100,162.49	98,254.30	846.00	846.00	1,482.00	-	-	-
	135	苏州淮海街9号地块	住宅	35.75	37,390.86	36,433.25	-	-	-	-	-	-
常州	136	常州花语江南	住宅、商铺	29.20	324,187.70	314,232.78	291,087.00	898.00	12,252.00	201,423.52	2,113.17	4,870.16
	137	常州春秋祥云	住宅	51.00	76,898.53	75,332.74	-	-	-	-	-	-
杭州	138	杭州旭辉中粮朗香郡	住宅	50.00	158,680.77	154,729.41	154,729.41	-	25.60	156,133.41	-	23.49
	139	杭州大悦城商业街	商业	32.77	30,900.00	55,234.72	26,533.62	465.02	2,529.73	25,880.16	73.76	416.61
	140	杭州大悦城写字楼公寓	办公、公寓	32.77	122,478.60	112,752.02	112,384.22	35,837.16	86,163.94	77,219.05	1,595.98	3,767.33
	141	杭州大悦城天悦	住宅、商铺	32.77	23,172.80	23,120.38	23,120.38	-	-	23,120.38	-	-
	142	杭州梦栖祥云项目	住宅	100.00	67,951.98	67,407.91	67,407.91	-	446.00	66,796.10	556.89	1,758.53
	143	杭州萧山奥体博览中心地块	住宅	59.59	54,252.10	49,090.84	-	-	-	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
金华	144	义乌桂语兰庭	住宅、商业	51.00	218,309.52	202,420.90	12,935.73	12,935.73	36,730.38	-	-	-
绍兴	145	绍兴公元 2020	住宅	25.90	340,113.24	351,943.14	346,687.60	3,555.84	8,678.27	345,874.34	90,995.00	173,167.66
	146	绍兴湖珀隐秀府	住宅	50.00	129,008.11	120,534.50	2,815.98	2,815.98	8,891.09	-	-	-
宁波	147	宁波宁荟台	住宅	33.00	51,045.00	47,787.06	47,787.06	-	-	47,771.91	-	-53.03
台州	148	台州黄岩瑞府	住宅、商业	100.00	296,674.66	291,141.02	254,521.18	15,888.76	62,194.13	-	-	-
	149	温岭悦景园	住宅	34.00	111,806.81	110,297.92	107,456.46	1,162.23	2,732.32	-	-	-
西安	150	西安悦尚锦云	住宅	100.00	121,516.82	113,816.73	107,617.96	1,656.85	2,115.87	100,865.66	276.41	341.65
	151	西安奥体壹号	住宅、商业、写字楼、公寓	70.00	569,946.23	558,342.17	187,228.06	46,291.67	83,461.40	-	-	-
	152	西安中粮天悦	住宅	100.00	457,203.63	439,875.63	-	-	-	-	-	-
青岛	153	青岛创智 中粮锦云	住宅	59.59	107,989.20	107,718.87	106,844.52	2,539.92	2,254.45	103,455.32	4,641.24	5,986.70
	154	青岛金沙 中粮祥云	住宅	30.39	62,278.88	58,990.59	58,869.66	136.53	1,037.56	57,572.30	-	-12.67
	155	青岛越秀 天悦海湾	住宅	29.20	136,497.12	133,385.65	69,581.00	5,207.00	8,351.30	66,103.62	21,773.13	35,010.16
	156	青岛即墨 A 地块商业、公寓	商业、公寓	59.59	40,740.00	186,517.87	7,903.19	1,229.53	1,488.89	5,717.20	5,717.20	7,790.42
	157	青岛 JOY PARK	商业、写字楼、公寓	30.39	96,929.00	94,535.46	44,935.60	1,255.95	2,067.85	40,130.34	-	-
济南	158	济南中粮祥云	住宅、底商	35.75	400,259.50	403,926.80	172,369.08	26,698.70	37,355.60	-	-	-
	159	济南大悦城写字楼	写字楼	35.75	40,000.00	40,000.00	-	-	-	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
烟台	160	中粮朗云	住宅	100.00	127,561.07	130,206.25	-	-	-	133,439.37	-	-
三亚	161	海南红塘悦海	住宅、商业	33.94	166,408.66	166,800.00	160,424.76	-	-	158,489.72	-	-
	162	三亚大悦中心一期	商办	33.94	92,696.18	92,696.18	78,670.04	12,016.85	29,759.29	74,341.79	74,341.79	202,651.78
	163	三亚大悦中心二三四期	公寓、写字楼	46.51	224,712.29	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 (万平方米)	已出租面积 (万平方米)	平均出租率
购物中心	北京	西单大悦城	30.39	5.27	4.99	94.75%
	北京	朝阳大悦城	27.35	12.65	12.44	98.35%
	天津	天津南开大悦城	30.39	8.83	8.57	97.06%
	沈阳	沈阳大悦城	59.59	10.33	9.45	91.46%
	上海	上海静安大悦城	30.39	6.67	6.09	91.39%
	烟台	烟台大悦城	30.39	7.65	6.93	90.59%
	成都	成都大悦城	59.59	9.04	8.60	95.10%
	上海	上海长风大悦城	21.67	5.57	4.97	89.26%
	杭州	杭州大悦城	32.77	7.70	7.29	94.66%
	西安	西安大悦城	17.33	6.19	5.87	94.80%
	北京	北京祥云小镇	51.00	7.53	7.13	94.70%
	北京	北京大兴春风里	29.80	5.17	4.02	77.61%
	重庆	重庆大悦城	59.59	6.91	5.57	80.50%
	苏州	苏州大悦春风里	29.85	9.08	8.43	92.85%
	北京	北京丰台春风里	25.00	2.82	2.66	94.44%
武汉	武汉大悦城	30.39	6.94	6.27	90.37%	
写字楼	北京	北京中粮广场	30.39	9.96	9.06	90.98%
	香港	香港中粮大厦	59.59	1.57	1.23	78.44%
	北京	中粮置地广场	30.39	5.68	5.00	88.01%
	北京	西单大悦中心	30.39	1.34	1.28	95.00%
	深圳	宝安中粮大厦	100.00	2.55	2.36	92.52%
产业园、工业园及配套商业	深圳	中粮创芯研发中心、中粮 031 创意园、中粮智造科技园、67 区中粮商务公园等	-	104.00	101.24	97.35%

	北京	中粮健康科技园	100.00	19.10	10.80	56.52%
长租公寓	深圳	大悦乐邑（商务公园店）	100.00	0.28	0.28	99.62%
	深圳	大悦乐邑（中粮 031 创意园店）	100.00	0.27	0.27	98.60%
	深圳	大悦乐邑 fresh（大洋店）	100.00	0.61	0.60	97.73%
	深圳	大悦乐邑 fresh（福安一店）	56.52	0.86	0.82	95.00%
	深圳	大悦乐邑 fresh（福安二店）	56.52	0.50	0.45	89.46%
	深圳	大悦乐邑（福安三店）	56.52	0.57	0.57	100.00%
	北京	大悦乐邑（中粮健康科技园店）	100.00	0.83	0.62	75.00%
	深圳	大悦乐邑 fresh（大洋二店）	100.00	1.37	1.34	98.17%
	深圳	大悦乐邑 fresh（大洋三店）	100.00	1.74	1.16	66.41%
	深圳	大悦乐邑（洪浪北店）	100.00	1.21	1.19	98.04%
酒店式公寓	上海	上海鹏利辉盛阁	59.59	4.85	4.49	92.50%

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 ²)	累计平整土地面积 (m ²)	本期平整土地面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	累计结算土地面积 (m ²)	本期结算土地面积 (m ²)	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	359,158.37	660,000.00	660,000.00	0							
昆明螺蛳湾	昆明市西山区永昌街道办事处	17.88	1,470,476.89	866,762.23	273,400.00	186,167.64	0	91,200.93	22,839.67			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。

注 3：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。

表七：融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	期限结构			
		1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	4,020,080.30	1,495,246.82	650,937.29	1,146,732.06	727,164.13
中期票据	352,000.00	-	-	352,000.00	-
公司债券	586,895.00	90,000.00	-	216,895.00	280,000.00
非银行类贷款 (财务公司)	204,701.84	9,801.95	18,816.64	38,990.00	137,093.25
信托融资	1,005,000.00	100,000.00	100,000.00	242,000.00	563,000.00
保债、ABS、 CMBS	1,247,534.00	190,000.00	-	105,000.00	952,534.00
合计	7,416,211.14	1,885,048.77	769,753.93	2,101,617.06	2,659,791.38

（四）发展战略和下半年经营计划

2022年下半年，房地产行业形势依然严峻。虽然市场于6月低位企稳，部分热点城市现回暖迹象，但是市场恢复速度和恢复程度仍存在较大的不确定性。下半年公司将重点投资具备良好经济发展基础、人口持续增长、房地产市场发展好的一线及强二线城市，坚持精准投资，持续优化投资结构。运营方面，全面提升公司整体运营效率，周转效率持续提升，开工开盘节奏明显提高，2022年新获取部分项目力争年内开盘；销售方面，公司将锚定业绩指标，进一步加大库存去化力度，同时多措并举抓销售回款。商业方面，全力以赴达成年度业绩任务，统筹推进各项标准化建设，加快轻资产拓展，确保项目质量、品牌形象和市场口碑，持续提升商业精细化管理水平。

（五）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。截止 2022 年 06 月 30 日，尚未结清的担保金额为人民币 1,058,340.23 万元。从公司房地产业务实际经营情况看，报告期末未出现因借款人（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。

（六）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、完善生态圈，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，实现公司规模的跨越式发展。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。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	15,001,302,358.55	14,248,381,892.04	5.28%	
营业成本	9,909,236,263.75	9,945,854,870.74	-0.37%	
销售费用	593,154,763.51	430,594,050.59	37.75%	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	646,683,617.50	644,669,580.47	0.31%	
财务费用	902,953,480.44	505,572,221.27	78.60%	受有息负债规模增加，及项目完工竣备可资本化利息同比减少影响，费用化利息支出同比增加。
所得税费用	1,026,375,997.80	769,606,243.28	33.36%	主要是本期销售型项目结算贡献净利润同比增加导致当期所得税费用计提同比增加。
研发投入	2,000,961.62	561,796.04	256.17%	主要是本期楼宇运营服务系统开发与运维以及未来居住场景模块设计费用同比增加。

经营活动产生的现金流量净额	-360,212,496.32	-7,792,985,283.07	95.38%	主要是本期支付的土地价款及拍地保证金同比减少。
投资活动产生的现金流量净额	-58,289,061.25	-1,333,647,671.45	95.63%	主要是本期支付合营、联营企业往来款同比减少及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比减少。
筹资活动产生的现金流量净额	1,293,897,180.95	3,613,378,092.22	-64.19%	主要是本期偿还债务所支付的现金同比增加。
现金及现金等价物净增加额	901,317,431.31	-5,526,028,152.87	116.31%	

3. 公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

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	15,001,302,358.55	100%	14,248,381,892.04	100%	5.28%
分行业					
商品房销售及一级土地开发	12,193,636,708.00	81.28%	10,886,909,965.08	76.41%	12.00%
投资物业及相关服务	2,004,442,659.43	13.36%	2,471,464,346.19	17.35%	-18.90%
酒店经营（注 1）	282,915,722.48	1.89%	432,676,646.51	3.04%	-34.61%
管理输出（注 2）	103,756,068.54	0.69%	129,148,311.31	0.90%	-19.66%
物业及其他（注 2）	382,683,581.60	2.55%	295,525,473.13	2.07%	29.49%
其他业务	33,867,618.50	0.23%	32,657,149.82	0.23%	3.71%
分产品					
商品房销售及一级土地开发	12,193,636,708.00	81.28%	10,886,909,965.08	76.41%	12.00%
投资物业及相关服务	2,004,442,659.43	13.36%	2,471,464,346.19	17.35%	-18.90%
酒店经营	282,915,722.48	1.89%	432,676,646.51	3.04%	-34.61%
管理输出	103,756,068.54	0.69%	129,148,311.31	0.90%	-19.66%
物业及其他	382,683,581.60	2.55%	295,525,473.13	2.07%	29.49%
其他业务	33,867,618.50	0.23%	32,657,149.82	0.23%	3.71%
分地区（注 3）					
华中区域	3,527,630,509.46	23.52%	131,010,233.36	0.92%	2592.64%
西南区域	3,113,634,895.55	20.76%	1,203,649,972.21	8.45%	158.68%
华南大区	2,554,963,461.26	17.03%	4,402,386,405.20	30.90%	-41.96%
海南区域	2,290,440,182.15	15.27%	388,948,020.56	2.73%	488.88%
北京大区	1,577,244,486.77	10.51%	2,245,082,371.59	15.76%	-29.75%

南京区域	785,893,620.80	5.24%	2,552,985,618.52	17.92%	-69.22%
上海大区	633,243,449.84	4.22%	2,429,136,353.07	17.05%	-73.93%
东北区域	289,791,151.76	1.93%	430,914,511.78	3.02%	-32.75%
浙江区域	168,007,879.98	1.12%	401,285,945.19	2.82%	-58.13%
香港	57,036,221.91	0.38%	62,982,460.56	0.44%	-9.44%
西北区域	3,416,499.07	0.02%	-		

注 1：受疫情影响，酒店经营不及上年同期，酒店经营收入同比下降 34.61%。

注 2：公司管理输出收入包含购物中心、写字楼管理输出及代建、代管销售型项目取得的管理费、品牌使用费等收入，随着轻资产管理项目增多，收入规模增加，本报告期将管理输出业态单独列示，上年同期管理输出收入、物业及其他收入进行同口径调整。

注 3：本报告期将天津并入北京大区、山东并入南京区域、苏南并入上海大区进行汇总列示，上年同期数同口径调整。

(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
分行业						
商品房销售及一级土地开发	12,193,636,708.00	8,337,008,688.93	31.63%	12.00%	-1.67%	上升 9.51 个百分点
投资物业及相关服务	2,004,442,659.43	1,004,070,266.41	49.91%	-18.90%	16.88%	降低 15.33 个百分点
分产品						
商品房销售及一级土地开发	12,193,636,708.00	8,337,008,688.93	31.63%	12.00%	-1.67%	上升 9.51 个百分点
投资物业及相关服务	2,004,442,659.43	1,004,070,266.41	49.91%	-18.90%	16.88%	降低 15.33 个百分点
分地区						
华中区域	3,527,630,509.46	2,260,107,159.60	35.93%	2592.64%	3097.96%	降低 10.12 个百分点
西南区域	3,113,634,895.55	2,323,818,959.77	25.37%	158.68%	213.02%	降低 12.95 个百分点
华南大区	2,554,963,461.26	1,854,143,811.79	27.43%	-41.96%	-34.20%	降低 8.56 个百分点
海南区域	2,290,440,182.15	1,265,969,437.97	44.73%	488.88%	459.14%	上升 2.94 个百分点
北京大区	1,577,244,486.77	776,177,891.80	50.79%	-29.75%	-27.83%	降低 1.31 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

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商品房销售及一级土地开发	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

分产品						
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
分地区						
华南大区	4,402,386,405.20	2,817,918,083.44	35.99%	-13.29%	17.11%	减少 16.62 个百分点
南京区域	2,552,985,618.52	2,293,161,128.51	10.18%	500.39%	713.67%	减少 23.54 个百分点
上海大区	2,429,136,353.07	2,139,054,287.34	11.94%	88.53%	128.21%	减少 15.31 个百分点
北京大区	2,245,082,371.59	1,075,458,518.48	52.10%	-13.52%	-27.95%	增加 9.6 个百分点

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	25,735,640,403.67	11.80%	24,886,154,805.65	11.70%	上升 0.1 个百分点	
应收账款	471,310,764.31	0.22%	301,477,162.68	0.14%	上升 0.08 个百分点	主要是受物业管理面积增加及全年一次性收取物业费模式影响，本期末应收物业费同比增加。
存货	107,139,213,967.65	49.14%	102,003,378,014.94	47.95%	上升 1.19 个百分点	
投资性房地产	32,975,025,123.29	15.12%	31,910,144,184.70	15.00%	上升 0.12 个百分点	
长期股权投资	14,074,239,497.62	6.46%	14,039,323,069.55	6.60%	降低 0.14 个百分点	
固定资产	3,599,623,271.77	1.65%	3,714,818,528.82	1.75%	降低 0.1 个百分点	
使用权资产	517,426,694.71	0.24%	561,628,985.11	0.26%	降低 0.02 个百分点	
短期借款	3,141,193,001.30	1.44%	3,450,428,892.17	1.62%	降低 0.18 个百分点	

合同负债	37,567,645,548.69	17.23%	36,936,257,478.00	17.36%	降低 0.13 个百分点	
长期借款	45,070,044,320.39	20.67%	42,978,793,910.34	20.20%	上升 0.47 个百分点	
租赁负债	461,187,006.39	0.21%	525,963,847.17	0.25%	降低 0.04 个百分点	

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

适用 不适用

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
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	6,880,000.00					6,880,000.00		-
2.衍生金融资产	230,388.81		188,668,547.85					188,898,936.66
3.其他非流动资产			172,083,608.72					172,083,608.72
4.其他非流动金融资产-债务工具投资	55,200,000.00				49,800,000.00	6,500,000.00		98,500,000.00
5.其他非流动金融资产-权益工具投资	36,237,644.01							36,237,644.01
金融资产小计	98,548,032.82	-	360,752,156.57	-	49,800,000.00	13,380,000.00	-	495,720,189.39
其他								
上述合计	98,548,032.82	-	360,752,156.57	-	49,800,000.00	13,380,000.00	-	495,720,189.39
金融负债	538,298,098.65	9,209,742.81	94,425,588.43	-	-	81,536,081.26	-161,758,948.91	398,638,399.72

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	193,483,709.17	主要是项目资本金监管资金、法院冻结资金
应收账款	45,731,324.04	借款质押
存货	30,182,002,911.14	借款抵押
投资性房地产	14,409,760,587.87	借款抵押
固定资产	2,457,877,110.03	借款抵押
无形资产	1,407,478,566.08	借款抵押

项目	期末账面价值	受限原因
合计	48,696,334,208.33	—

六、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,589,171,124.33	6,329,439,302.09	-74.89%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

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	披露索引
中粮地产（深圳）实业有限公司	房地产开发经营	股权投资	799,610,000.00	49%	自有资金	无	长期	房地产开发经营	已完成工商变更登记	-	335,593,504.37	否	2022/4/1	巨潮资讯网
合计	--	--	799,610,000.00	--	--	-	--	--	--		335,593,504.37	--	--	--

注：收购前，公司持有中粮地产（深圳）实业有限公司 51% 股权，收购完成后，公司持有其 100% 股权。本期投资盈亏指中粮地产（深圳）实业有限公司在本报告期净利润。

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

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

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	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	1,035,569.02	2021/4/20	2023/12/29	706,710.42	328,858.60	485,234.22	0	550,334.80	10.60%	-4,009.85
银行	无	否	利率互换	881,072.59	2019/9/3	2024/11/8	881,072.59	0	0	0	881,072.59	16.97%	0
合计				1,916,641.61	--	--	1,587,783.01	328,858.60	485,234.22	0	1,431,407.39	27.57%	-4,009.85
衍生品投资资金来源					自有资金								
涉诉情况（如适用）					不适用								
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）					2021/3/27								
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）					不适用								
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）					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。为降低汇率变动产生的风险，公司子公司针对约 8.2 亿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。								
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					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。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。								
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					无								
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见					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。								

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 2022 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。

5、募集资金使用情况

√适用 □不适用

（1）募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2019年	非公开发行股份	242,578.14	20,735.99	185,053.14	0	118,496.59	48.85%	61,834.50	存放于募集资金专户	0
2020年	公开发行公司债券	200,000.00	0	200,000.00	0	0	0	0	-	0
合计	--	442,578.14	20,735.99	385,053.14	0	118,496.59	-	61,834.50	--	--

募集资金总体使用情况说明

1、非公开发行股份募集资金：经中国证监会《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）核准，公司采用非公开方式发行人民币普通股 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。公司 2022 年上半年实际使用募集资金 20,735.99 万元，已累计使用募集资金 185,053.14 万元。截止 2022 年 6 月 30 日，募集资金账户余额为 61,834.50 万元。

2、公开发行公司债券：2020 年 8 月公司公开发行公司债券，实际募集资金金额 200,000.00 万元，已于 2020 年度全部用于兑付到期的公司债券“15 中粮 01”。截止 2022 年 6 月 30 日，募集资金账户余额为 135,576.63 元，为公司划入资金至募集资金账户用于付息产生的资金利息。

(2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1. 中粮·置地广场项目	是	91,605.36	57,792.27	860.53	57,669.62	99.79	2018.8	194.10	是	否
2. 杭州大悦城-购物中心项目	是	148,490.44	66,366.54	1,267.37	65,140.90	98.15	2018.8	-577.24	是	否
3. 重庆渝北大悦城	是	0.00	47,000.00	5,051.24	32,747.81	69.68	2021.12	-2,103.72	是	否
4. 成都天府大悦城	是	0.00	22,000.00	9,968.81	21,471.08	97.60	2023.12	107.07	—	否
5. 深圳宝安大悦城	是	0.00	45,496.59	3,588.04	4,015.42	8.83	2024.12	-2.20	—	否

6.青岛即墨大悦春风里	是	0.00	4,000.00	0.00	1,582.31	39.56	2022.7	-143.87	—	否
承诺投资项目小计	--	240,095.80	242,655.40	20,735.99	182,627.14	—	—	-2,525.86	—	—
超募资金投向										
归还银行贷款（如有）	--	不适用					--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--	不适用					--	--	--	--
超募资金投向小计	--	不适用				--	--		--	--
合计	--	240,095.80	242,655.40	20,735.99	182,627.14	--	--	-2,525.86	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	2020年1月19日，公司第九届董事会第四十二次会议、第九届监事会第十七次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》，独立董事发表了明确的同意意见，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具了XYZH/2020BJA140001号《专项鉴证报告》、独立财务顾问中信证券股份有限公司发表了《中信证券股份有限公司关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金之独立财务顾问核查意见》、独立财务顾问中国国际金融股份有限公司发表了《中国国际金融股份有限公司关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金之独立财务顾问核查意见》，公司对预先投入募投项目资金90,597.00万元进行了置换。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金将继续用于募投项目建设，存放于银行募集资金专用账户。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用									

（3）募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆鹏域房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	50,000,000.00	3,731,213,053.22	972,187,579.42	1,077,182,050.19	208,581,272.47	156,825,166.33
Joy Valley Ltd	子公司	房地产开发与销售	1,460,429,386.95	4,053,868,723.99	2,075,976,679.18	3,407,347,510.82	1,035,566,310.75	714,473,075.45
Colour Bridge Holding Ltd.	参股公司	房地产开发与销售	13.23	16,752,209,577.75	9,542,850,410.04	177,635,690.88	1,035,567,418.56	116,775,304.19
苏州安茂置业有限公司	参股公司	房地产开发与销售	4,500,000,000.00	6,012,278,990.48	5,025,458,484.24	18,327,670.92	25,309,375.81	18,978,798.87

报告期内取得和处置子公司的情况

本集团本期纳入合并范围的子公司共 296 户，其中，子公司 293 户，结构化主体 3 户。本期因处置减少子公司 1 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。

十、公司控制的结构化主体情况

1、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、中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划，于 2021 年 7 月 13 日正式成立。其中，优先级资产支持证券发行规模 18.00 亿元，次级资产支持证券发行规模 0.01 亿元，本公司下属子公司购买全部次级资产，预计 2036 年 7 月 14 日到期。按照专项计划条款规定，本公司对专项计划账户内可供分配的资金金额未达到当期必备金额的差额部分承担补足支付义务。本公司及下属子公司承担了全部剩余风险并享有全部剩余收益，本集团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。

3、光信·光华·沈阳大悦城财产权信托为本集团由于开展资产证券化业务由第三方信托公司设立的特定目的信托，鉴于本集团拥有对财产权信托的权力，通过参与财产权信托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其回报金额，本集团具有对财产权信托的控制权，将其纳入合并财务报表范围。

十一、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、宏观环境和市场等方面的风险。

1. 疫情风险

“奥密克戎”在全国多点爆发，未来仍存在不确定性。尤其是疫情之下带来多个城市停工停产，线下经济活动“暂停”，直接影响了购房者购房预期、企业施工进度等，对于房企产生不利影响。

2. 宏观环境风险

受到俄乌冲突、美联储缩表、国际能源短缺等多重因素影响，国际经济形势复杂严峻，国内经济也面临着“预期转弱、需求收缩、供给冲击”三重压力，居民、企业信心不足，下半年经济可能承受较大的压力，也将进一步影响房地产行业发展。

3. 市场风险

目前随着多个城市出台房地产放松政策，一线及部分热点二线城市呈企稳迹象，但是购房者观望情绪仍较重，市场恢复速度或不及预期，行业发展存压力。同时，购房者的住房需求也在发生变化，对于产品品质、营销管理、物业服务等方面均提出了更高的要求。

应对措施：

面对当前房地产行业的诸多风险，公司将积极应对市场变化，坚持“双轮双核”的发展模式，持续提升管理水平。销售型业务方面，坚持精准投资，强化营销及运营能力，提高成本管控能力，持续提升客户满意度，抓住市场机遇赢得发展主动权。持有型业务方面坚持“轻重并举”发展路径，持续提升运营能力，强化品牌影响力，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
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	69.9858%	2022 年 4 月 19 日	2022 年 4 月 20 日	详见公司 4 月 20 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《2022 年第一次临时股东大会决议公告》
2021 年年度股东大会	年度股东大会	76.3543%	2022 年 6 月 29 日	2022 年 6 月 30 日	详见公司 6 月 30 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《2021 年年度股东大会决议公告》

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

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
杨丽君	监事会主席	离任	2022 年 4 月 19 日	工作变动原因
石勃	监事会主席	被选举	2022 年 4 月 19 日	
张作学	董事	离任	2022 年 6 月 29 日	工作调整原因
孙朱莉	董事	被选举	2022 年 6 月 29 日	

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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	0.0535 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	≤15 mg/l	国家一级A标准	0.6277 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	≤5 mg/l	国家一级A标准	0.0423 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	≤50 mg/l	国家一级A标准	0.9814 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）污水处理厂始建于 2004 年 9 月，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 PTAQ²O 特殊生物膜处理工艺。

亚龙湾（二期）污水处理厂 2021 年四月投入运行，污水厂设计处理量 1 万吨/日，采用 PTAQ²O 特殊生物膜处理工艺。

所有设备运行正常，出水达标。

建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况：

- 1、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）；
- 2、亚龙湾污水处理厂环保验收批复（琼环验（2006）18 号）；

3、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）；

4、中华人民共和国生态环境部三亚市生态环境局排污许可证（91460200201350496F001Q）；

5、海南省国土环境资源厅关于亚龙湾污水处理厂水污染物排放执行标准有关问题的批复，（琼土环资监字[2014]37号）；

突发环境事件应急预案：

亚龙湾污水处理厂突发环境事件应急预案（应急预案编号 YLWWSCLC-2022002）

环境自行监测方案：在线监测、第三方抽样检测、2022 年度亚龙湾污水处理厂自行监测方案。

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况：报告期内不存在因环境问题受到行政处罚的情形。

其他应当公开的环境信息：

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。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

2022 上半年度，绿色大悦城建设与落地取得实效，绿色大悦城 2.0 模式效果初步呈现。重庆大悦城、武汉大悦城、苏州大悦春风里、即墨大悦春风里项目接受首个供冷季考验，高效制冷机房均实现 5.0 的超高能效目标，超越了以成都大悦城为代表的绿色大悦城 1.0 阶段 4.5 的能效水平。目前全国 10 余座新建大悦城相比于行业常规能效水平 3.5，预期每年节电量约 2500 万度，二氧化碳减排 1.5 万余吨。

绿色大悦城体系研发与标准化建设取得突破，完成《绿色大悦城节能技术体系》，系统性指导持有型项目绿色节能建设；积极探索节能降碳的“绿色大悦城 3.0”模式，为行业实现碳达峰目标贡献大悦城样板。在数智化赋能层面进一步发力，公司建立能源管理平台，目前已经落地至 5 座运营中大悦城，持续进行项目能源数据挖掘和节能分析，以数字化助力运营质量提升。

二、社会责任情况

2022 年上半年，公司坚决贯彻落实党中央、中粮集团党组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，严格按照“摘帽不摘责任、摘帽不摘政策、摘帽不摘帮扶、摘帽不摘监管”四个不摘工作要求，全力助力对口帮扶县甘孜县乡村振兴工作。向甘孜县拨付年度帮扶资金 600 万元，切实加强资金保障；结合实际研究制定《大悦城控股助力乡村振兴“十四五”行动方案》，积极推动甘孜县产业、人才、文化、生态、组织全面振兴，以产业帮扶、医疗帮扶、志智双扶、生态帮扶、民生改善、组织帮扶、消费帮扶为重点，依托大悦城商业平台，充分发挥商业优势，统筹推进甘孜县文旅产业发展和品牌宣传推广，巩固拓展脱贫攻坚成果，扎实做好助力甘孜县乡村振兴工作。

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

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

半年度财务报告是否已经审计

是 否

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

适用 不适用

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。

2022 年 7 月 7 日，本公司及全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“深圳公司”）及深圳市锦峰城房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）收到广东省深圳市中级人民法院（以下简称“受理法

院”)出具的应诉通知书 [(2022)粤 03 民初 2810 号]等相关法律文件,深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“汇金壹号”)因股权退出定价纠纷起诉深圳公司、项目公司及本公司。为维护公司权利,保护公司正当权益不受损害,项目公司已经对原告提起诉讼,诉请原告返还其按股权比例向项目公司调用的资金 8 亿元及相关利息。该案件已在广东省深圳市中级人民法院立案。

具体内容详见公司于 2022 年 7 月 9 日发布的《关于公司及子公司涉及诉讼事项的公告》。截至本报告公告日,上述两项诉讼尚未开庭审理。

九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

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

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格(万元)	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价(万元)	披露日期	披露索引
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	承租	公司及子公司承租关联方物业作为办公场所或商铺	按市场价格或比照市场价格。	1,582.19	1,582.19	-	4,727.00	否	货币	1,582.19	2022/4/12	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		6,839.70	6,839.70	3.41%	13,894.06	否	货币	6,839.70		
		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		2,343.21	2,343.21	-	8,051.59	否	货币	2,343.21		

	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	623.46	623.46	1.63%	1,218.22	否	货币	623.46		
	向关联人购买商品	公司子公司向关联方购买商品	37.54	37.54	-	500.00	否	货币	37.54		
合计			--	--	11,426.10	--	28,390.87	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况		不适用									
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）		公司 2022 年日常关联交易实际发生总额控制在预计范围内，日常关联交易实际发生情况与预计不存在较大差异									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）		不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额（万元）	本期合计取出金额（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%	434,811.04	5,597,104.66	5,730,732.10	301,183.60

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）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计贷款金额（万元）	本期合计还款金额（万元）	
中粮财务有限责任公司	同受中粮集团控制	600,000.00	3.5%-4.2%	232,857.84	70,000.00	98,936.00	203,921.84

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

7、其他重大关联交易

根据公司 2018 年年度股东大会审议通过的《关于提请审议受托经营管理关联交易的提案》，公司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）。

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	大悦城控股集团股份有限公司关于 2022 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易公告	2022 年 4 月 28 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2	大悦城控股集团股份有限公司关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的关联交易公告	2022 年 4 月 28 日	
3	大悦城控股集团股份有限公司关于 2022 年与中国太平保险集团有限责任公司及其子公司开展融资合作的关联交易公告	2022 年 4 月 28 日	
4	大悦城控股集团股份有限公司关于受托经营管理关联交易的公告	2022 年 4 月 28 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）有限公司续签委托经营管理合同，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

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大租赁情况。

2、重大担保

√适用 □不适用

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
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
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	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
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	6年	否	否
北京金色时枫房地产开发有限公司	2021.7.09	86,500	2021.7.07	86,500	连带责任保证	无	有	16年	否	否
沈阳和慧房地产开发有限公司	2021.7.09	39,200	2021.7.08	39,200	连带责任保证	无	有	7年	否	否
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	2021.9.1	9,702	2021.8.30	9,702	连带责任保证	无	有	6年	否	否
佛山市滢盈置业有限公司	2022.1.1	17,500	2021.12.30	17,500	连带责任保证、股权质押	股权质押	有	5年	否	否
吴江锐泽置业有限公司	2022.1.26	24,000	2022.1.25	24,000	连带责任保证	无	有	8年	否	否
南京联锦悦房地产开发有限公司	2022.3.17	18,750	2022.3.16	18,750	连带责任保证	无	无	6年	否	否

北京悦恒置业有限公司	2022.4.18	99,450	2022.4.18	99,450	连带责任保证、股权质押	股权质押	有	6年	否	否
青岛东耀房地产开发有限公司	2022.6.29	19,600	2022.6.28	19,600	连带责任保证	无	无	5年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			788,000	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)						161,800
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			1,620,402	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)						725,302
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
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	是	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	是	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	是	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	是	否
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	2019.11.1	25,000	2019.11.1	25,000	连带责任保证	无	有	5年	否	否
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
重庆泽悦实业有限公司	2020.1.2	15,000	2019.12.31	15,000	连带责任保证	无	无	5年	是	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	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	是	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	8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	6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
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
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	是	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	5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
成都花悦府房地产开发有限责任公司	2021.07.13	30,000	2021.07.09	30,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否
眉山加悦置业有限公司	2021.07.20	14,560	2021.07.19	14,560	连带责任保证	无	有	7年	否	否
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	2021.7.24	100,000	2021.7.23	100,000	连带责任保证	无	无	21年	否	否
武汉裕灿房地产开发有限公司	2021.8.11	25,000	2021.8.09	25,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否
苏州市天隆房地产开发有限公司	2021.8.25	70,000	2021.8.24	70,000	连带责任保证	无	有	8年	是	否
中粮祥云置业南京有限公司	2021.9.10	67,000	2021.9.8	67,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否
哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	2021.9.24	15,300	2021.9.22	15,300	连带责任保证	无	有	4年	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2021.10.19	87,000	2021.10.18	87,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否
重庆悦鼎房地产开发有限公司	2021.12.16	66,000	2021.12.15	66,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否
张家口悦乾房地产开发有限公司	2021.12.21	9,165	2021.12.17	9,165	连带责任保证	无	无	5年	否	否
昆明鸿悦房地产开发有限公司	2022.1.29	80,000	2022.1.29	80,000	股权质押、连带责任保证	股权质押	无	6年	否	否
深圳市创芯置业有限公司	2022.3.3	87,000	2022.3.2	87,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
张家口悦乾房地产开发有限公司	2022.5.13	32,500	2022.5.12	32,500	连带责任保证	无	有	6年	否	否
眉山加悦置业有限公司	2022.5.31	9,464	2022.5.30	9,464	连带责任保证	无	有	6年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2022.6.16	200,000	2022.6.15	200,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			1,500,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）						408,964
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			5,168,895	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）						2,959,895
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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	是	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
Bapton Company Limited	2019.10.25	USD40000	2019.4.9	260,996	连带责任保证	无	无	3年	否	否
Bapton Company Limited	2019.10.25	USD40000	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	5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	无	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
成都天府辰悦置业有限公司	2020.10.16	95,000	2020.10.15	95,000	连带责任保证	无	有	5年	否	否
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	无	无	7年	否	否
佑城有限公司	2021.6.16	USD15000	2021.6.16	96,900	股权质押/立运持有的佑城100%股权质押	股权质押/立运持有的佑城100%股权质押	无	3年	是	否
南京悦锦成房地产实业有限公司	2021.7.5	25,000	2021.7.4	25,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
南昌嘉悦房地产开发有限公司	2022.2.26	48,450	2022.2.25	48,450	连带责任保证	无	无	6年	否	否

佑城有限公司	2022.6.15	USD30000	2022.6.13	201,342	保证、股权质押、应收账款质押	立运持有的佑城 100% 股权质押	无	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		249,792		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		249,792				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		1,723,184		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		1,589,284				
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)		2,537,792		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		820,556				
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		8,512,481		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		5,274,481				
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				281.16%						
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)						4,798,089				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)						4,332,565				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)						4,798,089				
对未到期担保合同, 报告期内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 1: Bapton Company Limited 担保币种为美元, 根据 2022 年 6 月 30 日汇率折算为人民币。

注 2: 上述担保金额为签订保证借款合同金额, 非实际承担担保责任金额。

采用复合方式担保的具体情况说明

- 1: 大悦城控股集团股份有限公司、成都鹏悦企业管理咨询有限公司持有昆明螺蛳湾国悦置地有限公司 30% 股权, 为螺蛳湾国悦置地有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签订了《固定资产贷款借款合同》提供复合连带责任保证。
- 2: 大悦城控股集团股份有限公司、佛山市鹏悦置业有限公司持有佛山市淦盈置业有限公司 50% 股权, 为佛山市淦盈置业有限公司与中国光大银行股份有限公司深圳分行签订《借款授信变更合同》复合连带责任保证。
- 3: 大悦城控股集团股份有限公司、中粮地产 (北京) 有限公司持有北京悦恒置业有限公司 51% 股权, 为北京悦恒置业有限公司与浙商银行股份有限公司北京分行签订《固定资产借款合同》复合连带责任保证。
- 4: 大悦城控股集团股份有限公司、大悦城控股集团 (成都) 有限公司持有昆明鸿悦房地产开发有限公司 100% 股权, 为昆明鸿悦房地产开发有限公司与交通银行股份有限公司云南省分行签订《固定资产贷款合同》复合连带责任保证。

3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

适用 不适用

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

适用 不适用

十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

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	2,395,564,912	55.89%	0	0	0	0	0	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	283,426,170	6.61%	0	0	0	0	0	283,426,170	6.61%
其中：境内法人持股	283,417,532	6.61%	0	0	0	0	0	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	1,890,748,427	44.11%	0	0	0	0	0	1,890,748,427	44.11%
1、人民币普通股	1,890,748,427	44.11%	0	0	0	0	0	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%

股份变动的原因

□适用 √不适用

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

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

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		115,684		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		-		
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	-	2,112,138,742	-	-	-
中粮集团有限公司	国有法人	20.00	857,354,140	-	-	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	-	283,417,532	-	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.50	64,479,900	-	-	64,479,900	-	-
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	0.90	38,512,834	-	-	38,512,834	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.64	27,415,204	762,065	-	27,415,204	-	-
徐开东	境内自然人	0.36	15,334,240	7,843,140	-	15,334,240	-	-
招商证券股份有限公司—天弘中证 500 指	基金、理财产品等	0.31	13,416,400	13,048,500	-	13,416,400	-	-

数增强型证券投资基金								
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.31	13,313,400	9,493,700	-	13,313,400	-	-
张忱业	境内自然人	0.28	12,198,537	-	-	12,198,537	-	-
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）	公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项（即本次非公开发行股份募集配套资金）已经中国证券监督管理委员会于 2018 年 12 月 25 日予以核准。公司向太平人寿保险有限公司、工银瑞信投资管理有限公司发行的股份已于 2020 年 1 月 6 日在深圳证券交易所上市。							
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					
中央汇金资产管理有限责任公司	64,479,900	人民币普通股	64,479,900					
工银瑞信投资—工商银行—中国工商银行股份有限公司	38,512,834	人民币普通股	38,512,834					
香港中央结算有限公司	27,415,204	人民币普通股	27,415,204					
徐开东	15,334,240	人民币普通股	15,334,240					
招商证券股份有限公司—天弘中证 500 指数增强型证券投资基金	13,416,400	人民币普通股	13,416,400					
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	13,313,400	人民币普通股	13,313,400					
张忱业	12,198,537	人民币普通股	12,198,537					
高有金	12,031,800	人民币普通股	12,031,800					
阿拉丁传奇科技有限公司	7,648,300	人民币普通股	7,648,300					
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，也未未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	公司股东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，普通账户持有 0 股，实际合计持有 12,198,537 股；股东徐开东通过国金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户 2,984,140 股，普通账户持有 12,350,100 股，实际合计持有 15,334,240 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 2021 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期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

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、公司债券基本信息

单位：万元

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	利率	还本付息方式	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)(品种一)	19 中粮 01	155123	2019-01-09	2019-01-09	2025-01-09	16,895	3.20%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	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
中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	22 中粮 01	149782	2022-1-19	2022-1-19	2027-1-19	100,000	3.08%		深圳证券交易所
中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	22 中粮 02	149783	2022-1-19	2022-1-19	2029-1-19	50,000	3.49%		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

适用 不适用

公司“19 中粮 01”公司债券初始发行规模为 166,000 万元，6 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。在“19 中粮 01”存续期的第 3 年末，发行人选择将本期债券后 3 年（2022 年 1 月 9 日至 2025 年 1 月 8 日）的票面利率下调至 3.20%。相关回售和债券注销已于 2022 年 1 月 9 日完成，本期债券注销金额为 149,105 万元，截至目前存续规模为 16,895 万元。

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

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

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	利率	还本付息方式	交易场所
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	2021/4/8	2021/4/12	2024/4/12	150,000	3.73%	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
大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 大悦城 MTN002	102101252	2021/7/5	2021/7/7	2024/7/7	120,000	3.50%		银行间市场
大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 大悦城 MTN003	102102182	2021/10/27	2021/10/29	2024/10/29	82,000	3.44%		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	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

度第一期中期票 据（注）									
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

适用 不适用

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
流动比率	149.77%	152.53%	降低 2.76 个百分点
资产负债率	76.19%	75.51%	上升 0.68 个百分点
速动比率	50.62%	53.78%	降低 3.16 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	97,874.15	114,132.56	-14.25%
EBITDA 全部债务比	2.44%	2.20%	上升 0.24 个百分点
利息保障倍数	1.76	1.65	6.67%
现金利息保障倍数	0.48	-2.80	117.00%

EBITDA 利息保障倍数	2.17	2.06	5.34%
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）

大悦城控股集团股份有限公司
2022 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	13-167

合并资产负债表
2022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	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	25,735,640,403.67	24,886,154,805.65
交易性金融资产	六、2	-	6,880,000.00
衍生金融资产	六、3	188,898,936.67	230,388.81
应收票据			
应收账款	六、4	471,310,764.31	301,477,162.68
应收款项融资			
预付款项	六、5	547,269,214.08	457,073,310.58
其他应收款	六、6	22,528,780,328.41	24,309,981,251.40
其中：应收利息		310,224.90	1,030,752.32
应收股利			
存货	六、7	107,139,213,967.65	102,003,378,014.94
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	5,221,202,500.01	5,597,231,158.72
流动资产合计		161,832,316,114.80	157,562,406,092.78
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、9	14,074,239,497.62	14,039,323,069.55
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、10	134,737,644.01	91,437,644.01
投资性房地产	六、11	32,975,025,123.29	31,910,144,184.70
固定资产	六、12	3,599,623,271.77	3,714,818,528.82
在建工程	六、13	248,317.55	9,715,320.13
生物性资产			
使用权资产	六、14	517,426,694.71	561,628,985.11
无形资产	六、15	1,686,698,479.83	1,722,801,362.21
开发支出			
商誉	六、16	305,214,299.04	305,214,299.04
长期待摊费用	六、17	114,962,538.74	101,554,576.28
递延所得税资产	六、18	1,774,380,156.69	1,830,249,852.74
其他非流动资产	六、19	1,015,426,016.90	877,810,600.07
非流动资产合计		56,197,982,040.15	55,164,698,422.66
资产总计		218,030,298,154.95	212,727,104,515.44

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）

2022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	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、20	3,141,193,001.30	3,450,428,892.17
交易性金融负债			
衍生金融负债	六、21	3,905,000.76	-
应付票据			
应付账款	六、22	18,098,296,140.05	14,721,505,677.72
预收款项	六、23	691,322,440.74	327,215,693.27
合同负债	六、24	37,567,645,548.69	36,936,257,478.00
应付职工薪酬	六、25	390,670,264.72	502,117,492.87
应交税费	六、26	4,182,423,980.15	6,628,018,110.83
其他应付款	六、27	24,814,538,823.22	23,451,785,241.70
其中：应付利息	六、27	279,624,664.64	285,224,685.79
应付股利	六、27	396,483,130.17	411,076,495.50
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、28	15,860,884,842.33	13,947,010,914.86
其他流动负债	六、29	3,304,371,677.78	3,338,196,738.31
流动负债合计		108,055,251,719.74	103,302,536,239.73
非流动负债：			
长期借款	六、30	45,070,044,320.39	42,978,793,910.34
应付债券	六、31	8,479,919,445.89	7,877,145,929.86
租赁负债	六、32	461,187,006.39	525,963,847.17
长期应付款	六、33	1,761,660,000.00	3,673,360,000.00
预计负债	六、34	40,094,528.38	45,071,359.53
递延收益	六、35	1,152,221,604.41	1,165,326,004.64
递延所得税负债	六、18	701,963,973.67	628,777,204.54
其他非流动负债	六、36	394,733,398.97	438,952,189.75
非流动负债合计		58,061,824,278.10	57,333,390,445.83
负债合计		166,117,075,997.84	160,635,926,685.56
股东权益：			
股本	六、37	4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积	六、38	8,740,853,946.74	8,729,265,988.84
减：库存股			
其他综合收益	六、39	-106,478,853.76	69,812,019.13
专项储备			
盈余公积	六、40	1,267,666,786.18	1,267,666,786.18
未分配利润	六、41	4,571,168,518.89	4,485,254,629.68
归属于母公司股东权益合计		18,759,523,737.05	18,838,312,762.83
少数股东权益		33,153,698,420.06	33,252,865,067.05
股东权益合计		51,913,222,157.11	52,091,177,829.88
负债和股东权益总计		218,030,298,154.95	212,727,104,515.44

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
2022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	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业总收入		15,001,302,358.55	14,248,381,892.04
其中：营业收入	六、42	15,001,302,358.55	14,248,381,892.04
二、营业总成本		12,926,149,608.64	12,230,982,517.17
其中：营业成本	六、42	9,909,236,263.75	9,945,854,870.74
税金及附加	六、43	872,120,521.82	703,729,998.06
销售费用	六、44	593,154,763.51	430,594,050.59
管理费用	六、45	646,683,617.50	644,669,580.47
研发费用	六、46	2,000,961.62	561,796.04
财务费用	六、47	902,953,480.44	505,572,221.27
其中：利息费用	六、47	1,203,427,389.27	966,643,386.27
利息收入	六、47	373,874,365.65	449,205,654.95
加：其他收益	六、48	25,793,956.77	25,204,481.92
投资收益（损失以“-”号填列）	六、49	-81,986,846.18	-615,361,684.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、49	-94,389,974.10	-96,966,427.33
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、50	-9,209,742.81	-9,045,915.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、51	-425,235.24	510,231,702.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、52	-273,748.02	-35,483.12
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,009,051,134.43	1,928,392,475.92
加：营业外收入	六、53	85,532,231.83	22,939,439.88
减：营业外支出	六、54	10,116,219.06	20,243,537.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,084,467,147.20	1,931,088,377.85
减：所得税费用	六、55	1,026,375,997.80	769,606,243.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,058,091,149.40	1,161,482,134.57
（一）按经营持续性分类		1,058,091,149.40	1,161,482,134.57
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,058,091,149.40	1,161,482,134.57
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		1,058,091,149.40	1,161,482,134.57
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		85,913,889.21	614,539,647.15
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		972,177,260.19	546,942,487.42
六、其他综合收益的税后净额		-225,193,919.54	167,846,539.58
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-176,290,872.89	97,637,187.62
（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		-176,290,872.89	97,637,187.62
1. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		149,460,525.88	59,846,435.79
2. 外币财务报表折算差额		-325,751,398.77	37,790,751.83
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-48,903,046.65	70,209,351.96
七、综合收益总额		832,897,229.86	1,329,328,674.15
归属于母公司股东的综合收益总额		-90,376,983.68	712,176,834.77
归属于少数股东的综合收益总额		923,274,213.54	617,151,839.38
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	十八、2	0.02	0.14
（二）稀释每股收益（元/股）	十八、2	0.02	0.14

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
2022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	2022年1-6月	2021年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,047,412,707.49	19,643,173,899.13
收到的税费返还		475,661,064.32	240,002,110.23
收到其他与经营活动有关的现金	六、57	8,212,013,528.97	43,560,153,372.12
经营活动现金流入小计		24,735,087,300.78	63,443,329,381.48
购买商品、接受劳务支付的现金		11,466,718,377.18	19,018,321,029.84
支付给职工以及为职工支付的现金		1,037,210,443.76	1,060,899,421.53
支付的各项税费		4,830,914,255.79	4,090,434,509.89
支付其他与经营活动有关的现金	六、57	7,760,456,720.37	47,066,659,703.29
经营活动现金流出小计		25,095,299,797.10	71,236,314,664.55
经营活动产生的现金流量净额		-360,212,496.32	-7,792,985,283.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		14,997,400.00	197,139,692.37
取得投资收益收到的现金		175,114,683.17	133,814,954.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		139,400.39	219,633.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,932,406.27	-
收到其他与投资活动有关的现金	六、57	1,038,914,991.36	1,644,796,348.29
投资活动现金流入小计		1,235,098,881.19	1,975,970,628.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		752,081,060.93	1,717,032,651.72
投资支付的现金		151,095,106.47	69,098,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、57	390,211,775.04	1,523,487,648.69
投资活动现金流出小计		1,293,387,942.44	3,309,618,300.41
投资活动产生的现金流量净额		-58,289,061.25	-1,333,647,671.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		180,000,000.00	1,152,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		180,000,000.00	1,152,000,000.00
取得借款所收到的现金		14,263,855,684.06	11,732,110,796.02
收到其他与筹资活动有关的现金	六、57	4,913,326,518.69	4,193,592,995.54
筹资活动现金流入小计		19,357,182,202.75	17,077,703,791.56
偿还债务所支付的现金		12,762,512,785.50	9,217,705,900.37
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,007,960,514.47	1,735,139,939.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		251,992,107.15	49,621,151.43
支付其他与筹资活动有关的现金	六、57	3,292,811,721.83	2,511,479,859.72
筹资活动现金流出小计		18,063,285,021.80	13,464,325,699.34
筹资活动产生的现金流量净额		1,293,897,180.95	3,613,378,092.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		25,921,807.93	-12,773,290.57
五、现金及现金等价物净增加额		901,317,431.31	-5,526,028,152.87
加：期初现金及现金等价物余额		24,640,839,263.19	31,334,891,273.45
六、期末现金及现金等价物余额	六、57	25,542,156,694.50	25,808,863,120.58

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 2022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	2022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											小计			
	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				
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	4,286,313,339.00				8,729,265,988.84		69,812,019.13		1,267,666,786.18	4,485,254,629.68		18,838,312,762.83	33,252,865,067.05	52,091,177,829.88	
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				8,729,265,988.84		69,812,019.13		1,267,666,786.18	4,485,254,629.68		18,838,312,762.83	33,252,865,067.05	52,091,177,829.88	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					11,587,957.90		-176,290,872.89			85,913,889.21		-78,789,025.78	-99,166,646.99	-177,955,672.77	
（一）综合收益总额							-176,290,872.89			85,913,889.21		-90,376,983.68	923,274,213.54	832,897,229.86	
（二）股东投入和减少资本					11,587,957.90							11,587,957.90	-794,923,768.57	-783,335,810.67	
1.股东投入的普通股													180,000,000.00	180,000,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本													-160,000,000.00	-160,000,000.00	
3.股份支付计入股东权益的金额															
4.其他					11,587,957.90							11,587,957.90	-814,923,768.57	-803,335,810.67	
（三）利润分配													-227,517,091.96	-227,517,091.96	
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对股东的分配													-227,517,091.96	-227,517,091.96	
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、本期期末余额	4,286,313,339.00				8,740,853,946.74		-106,478,853.76		1,267,666,786.18	4,571,168,518.89		18,759,523,737.05	33,153,698,420.06	51,913,222,157.11	

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）
2022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										小计			
	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
	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、本期期初余额	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

母公司资产负债表

2022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	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,899,934,275.45	4,692,854,679.11
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	7,814,486.95	785,346.45
应收款项融资			
预付款项		5,504,925.95	1,271,401.36
其他应收款	十六、2	46,089,165,629.36	43,574,918,494.66
其中：应收利息			
应收股利		887,513,973.42	200,000,000.00
存货		989,817,667.18	621,910.90
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		68,267,228.95	72,834,013.38
流动资产合计		49,060,504,213.84	48,343,285,845.86
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	17,679,915,221.86	17,679,465,873.53
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		869,465,134.77	1,019,665,134.77
投资性房地产		748,505,940.87	726,648,189.67
固定资产		255,535,142.99	256,455,529.29
在建工程			
使用权资产		34,407,803.74	45,708,272.38
无形资产		4,973,211.09	5,823,201.41
商誉			
长期待摊费用		53,056.59	59,688.67
递延所得税资产		284,875,640.59	286,490,105.56
其他非流动资产		1,194,593.82	1,194,593.82
非流动资产合计		19,878,925,746.32	20,021,510,589.10
资产总计		68,939,429,960.16	68,364,796,434.96

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）

2022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	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		21,163,469.49	4,407,385.62
预收款项		29,973,031.72	60,109.33
合同负债		1,503,524.76	1,503,524.76
应付职工薪酬		19,393,943.84	19,940,559.88
应交税费		7,218,005.68	1,913,321.38
其他应付款		30,006,637,404.47	33,268,749,344.62
其中：应付利息		161,136,680.60	170,050,553.61
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		5,090,291,697.53	1,073,299,946.87
其他流动负债		75,176.24	75,176.24
流动负债合计		35,176,256,253.73	34,369,949,368.70
非流动负债：			
长期借款		8,867,000,000.00	7,025,000,000.00
应付债券		5,514,138,478.73	5,512,905,169.89
租赁负债		12,494,686.80	24,683,091.35
长期应付款		-	2,071,945,866.63
预计负债			
递延收益		1,157,210,105.10	1,190,362,041.72
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,550,843,270.63	15,824,896,169.59
负 债 合 计		50,727,099,524.36	50,194,845,538.29
股东权益：			
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	7,911,358,588.27
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		881,304,681.93	881,304,681.93
未分配利润		5,133,353,826.60	5,090,974,287.47
股东权益合计		18,212,330,435.80	18,169,950,896.67
负债和股东权益总计		68,939,429,960.16	68,364,796,434.96

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

2022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	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业收入	十六、4	75,062,784.81	96,511,353.62
减：营业成本	十六、4	38,991,432.57	35,869,296.68
税金及附加		8,604,162.39	7,098,565.37
销售费用		195,382.85	82,982.87
管理费用		77,988,153.13	63,889,463.79
研发费用		2,000,961.62	131,416.72
财务费用		640,256,907.36	253,626,466.15
其中：利息费用		1,052,194,398.74	556,787,625.87
利息收入		405,357,113.78	349,435,110.37
加：其他收益		156,943.47	188,761.83
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	717,605,841.19	381,740,183.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		449,348.33	4,677,216.31
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
信用减值损失（损失以“-”号填列）		6,457,859.82	-440,690.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		31,246,429.37	118,478,016.74
加：营业外收入		16,553,853.40	16,741,478.51
减：营业外支出		3,806,278.67	553,740.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		43,994,004.10	134,665,754.99
减：所得税费用		1,614,464.97	6,682,657.12
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		42,379,539.13	127,983,097.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		42,379,539.13	127,983,097.87
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		42,379,539.13	127,983,097.87

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

2022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	2022年1-6月	2021年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		83,461,349.40	78,276,161.93
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		21,409,547,456.04	59,171,214,867.41
经营活动现金流入小计		21,493,008,805.44	59,249,491,029.34
购买商品、接受劳务支付的现金		1,013,447,121.73	9,163,778.79
支付给职工以及为职工支付的现金		48,235,570.51	49,476,018.60
支付的各项税费		5,285,761.82	55,368,664.23
支付其他与经营活动有关的现金		24,237,463,604.14	60,200,050,122.86
经营活动现金流出小计		25,304,432,058.20	60,314,058,584.48
经营活动产生的现金流量净额		-3,811,423,252.76	-1,064,567,555.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		200,000,000.00	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		227,218,780.86	290,385,682.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		113,462.00	90,896.00
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		2,577,430,873.96	5,686,145,828.31
投资活动现金流入小计		3,004,763,116.82	5,986,622,407.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,772,252.66	13,470,942.45
投资支付的现金		49,800,000.00	373,053,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		2,690,679,711.34	6,532,856,497.95
投资活动现金流出小计		2,763,251,964.00	6,919,380,840.40
投资活动产生的现金流量净额		241,511,152.82	-932,758,433.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,760,000,000.00	3,798,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,912,293,050.00	2,884,449,000.00
筹资活动现金流入小计		6,672,293,050.00	6,682,949,000.00
偿还债务支付的现金		1,025,000,000.00	2,529,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		445,570,808.29	296,806,577.68
支付其他与筹资活动有关的现金		4,465,464,227.85	1,950,815,974.49
筹资活动现金流出小计		5,936,035,036.14	4,777,122,552.17
筹资活动产生的现金流量净额		736,258,013.86	1,905,826,447.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		11,637.96	-6,890.61
五、现金及现金等价物净增加额		-2,833,642,448.12	-91,506,431.06
加：期初现金及现金等价物余额		4,692,854,679.11	5,486,746,556.22
六、期末现金及现金等价物余额		1,859,212,230.99	5,395,240,125.16

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
2022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	2022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				7,911,358,588.27				881,304,681.93	5,090,974,287.47		18,169,950,896.67
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期期初余额	4,286,313,339.00				7,911,358,588.27				881,304,681.93	5,090,974,287.47		18,169,950,896.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										42,379,539.13		42,379,539.13
（一）综合收益总额										42,379,539.13		42,379,539.13
（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												
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												
四、本期期末余额	4,286,313,339.00				7,911,358,588.27				881,304,681.93	5,133,353,826.60		18,212,330,435.80

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）
2022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								
一、上年年末余额	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				876,005,839.01	5,043,284,701.22		17,844,009,067.50
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				876,005,839.01	5,043,284,701.22		17,844,009,067.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					272,953,400.00					127,983,097.87		400,936,497.87
（一）综合收益总额										127,983,097.87		127,983,097.87
（二）股东投入和减少资本					272,953,400.00							272,953,400.00
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							272,953,400.00
（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												
四、本期期末余额	4,286,313,339.00				7,911,358,588.27				876,005,839.01	5,171,267,799.09		18,244,945,565.37

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

2022年1月1日至2022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“本公司”,在包含子公司时统称“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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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

2019年3月1日，本公司召开第九届董事会第三十一次会议，2019年3月18日召开2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》，本公司名称原为：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；本公司证券简称原为：中粮地产，现变更为：大悦城。本公司证券代码保持不变，仍为“000031”。2019年3月20日，本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》，本公司已由“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

本公司经批准的经营范围为房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；建筑技术咨询，进出口按“深贸管审证字第294号审证字第294号审定证书”办。住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

4. 主要产品和服务

本公司及子公司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

2022年1月1日至2022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,其中,子公司293户,结构化主体3户。本期因处置减少子公司1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、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

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、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

2022年1月1日至2022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,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策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,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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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,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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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计量。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产,按照实际利率法摊销、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。本集团分类为该类的金融资产具体包括:应收账款、应收票据、其他应收款。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失，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。本集团分类为该类的金融资产具体包括：其他债权投资、应收款项融资。

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。本集团分类为该类的金融资产具体包括：交易性金融资产。

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

2022年1月1日至2022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,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值,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同时符合下列条件:集团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;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流,仅为对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同时符合下列条件:集团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;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流,仅为对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

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,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量:

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(含属于金融负债的衍生工具),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,此类金融负债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。

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。此类金融负债,本集团按照金融资产转移相关准则规定进行计量。

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。本集团作为此类金融负债的发行方的,在初始确认后按照依据金融工具减值相关准则规定确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销后的余额孰高进行计量。

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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) 金融负债终止确认条件

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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。

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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。

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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。

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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) 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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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。

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,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,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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

他综合收益暂不做调整,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,处置后的剩余股权适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(财会[2017]7号)》核算的,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处理并按比例结转,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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，适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》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。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
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。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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，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

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。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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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。

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。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。

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,该款项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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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

在租赁期开始后,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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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。

(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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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；

(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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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。

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:

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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) 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。

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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。

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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

根据财会[2020]10号、财会[2021]9号、财会[2022]13号,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》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;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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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。

(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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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: 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”,待保定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。

38. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

本集团本期未发生需要披露的重要会计政策变更事项。

(2) 重要会计估计变更

本集团本期未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、6%、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: 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%;

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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>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公司及子公司代扣代缴。

2. 税收优惠

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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

依据财政部、税务总局公告2022年第13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2022年1月1日至2024年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。”

财政部、税务总局公告2019年第87号《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。本公司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、税务总局公告2022年第11号文件,明确将生产、生活性服务业增值税加计抵减政策,执行期限延长至2022年12月31日。

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。本公司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2022年1月1日,“期末”系指2022年6月30日,“本期”系指2022年1月1日至6月30日,“上期”系指2021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	435,049.01	564,288.87
银行存款	25,730,817,397.60	24,878,440,714.75
其他货币资金	4,387,957.06	7,149,802.03
合计	25,735,640,403.67	24,886,154,805.65
其中:存放在境外的款项总额	1,068,492,138.50	1,363,460,115.12

注:其他货币资金期末余额为4,387,957.06元,主要为支付宝、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、58.所有权或使用权受到限制的资产。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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. 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	0.00	6,880,000.00

3. 衍生金融资产

项目	期末余额	年初余额
远期合约 (DF)	168,187,256.56	230,388.81
利率互换合约 (IRS)	20,711,680.11	0.00
合计	188,898,936.67	230,388.81

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	15,768,930.59	2.84	15,768,930.59	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	539,756,283.56	97.16	68,445,519.25	12.68	471,310,764.31
合计	555,525,214.15	100.00	84,214,449.84	—	471,310,764.31

(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	18,429,708.91	4.76	18,429,708.91	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	368,679,665.95	95.24	67,202,503.27	18.23	301,477,162.68
合计	387,109,374.86	100.00	85,632,212.18	—	301,477,162.68

1) 按单项计提应收账款坏账准备

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
成都中粮悦街商户租金	1,128,851.24	1,128,851.24	100.00%	无法收回

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
沈阳大悦城商户租金	3,435,011.67	3,435,011.67	100.00%	无法收回
朝阳大悦城商户租金	1,758,561.80	1,758,561.80	100.00%	无法收回
上海静安大悦城商户租金、物业管理费	742,873.31	742,873.31	100.00%	无法收回
杭州大悦城商户租金	2,942,141.65	2,942,141.65	100.00%	无法收回
长沙北纬 28 度物业管理费	5,761,490.92	5,761,490.92	100.00%	无法收回
合计	15,768,930.59	15,768,930.59	—	—

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	539,756,283.56	68,445,519.25	12.68

(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)	274,979,735.21
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	125,814,646.03
1 年以上—2 年 (含 2 年)	72,603,111.29
2 年以上—3 年 (含 3 年)	31,163,122.14
3 年以上—4 年 (含 4 年)	12,766,422.70
4 年以上—5 年 (含 5 年)	28,772,521.60
5 年以上	9,425,655.18
小计	555,525,214.15
减: 坏账准备	84,214,449.84
合计	471,310,764.31

(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	18,429,708.91	566,617.85	1,490,199.51	1,737,196.66	0.00	15,768,930.59
按组合计提坏账准备	67,202,503.27	6,059,048.98	2,335,126.61	2,480,906.39	0.00	68,445,519.25

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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	
合计	85,632,212.18	6,625,666.83	3,825,326.12	4,218,103.05	0.00	84,214,449.84

本期无重要的坏账准备收回或转回金额。

(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	4,218,103.05

(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
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	32,934,438.45	3个月-3年	5.93	0.00
中粮我买网投资有限公司	19,226,134.83	3个月-2年	3.46	0.00
天津澳中发展有限公司津汇广场第一分公司	18,124,270.13	1年以内	3.26	0.00
鞍山东方荟商业管理有限公司	12,871,007.97	2年以内	2.32	1,650,942.82
北京市保障性住房建设投资中心	22,585,477.50	4-5年	4.07	22,585,477.50
合计	105,741,328.88	—	19.04	24,236,420.32

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	419,485,742.83	76.65	373,393,366.72	81.69
1—2年	95,928,936.48	17.53	58,081,624.52	12.71
2—3年	16,675,115.53	3.05	19,634,645.32	4.30
3年以上	15,179,419.24	2.77	5,963,674.02	1.30
合计	547,269,214.08	100.00	457,073,310.58	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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(%)
西安市长安区韦曲街道办事处	90,498,161.99	2年以内	16.54
台州市黄岩永恒电力建设有限公司	48,966,808.95	1年以内	8.95
四川天府新区眉山管理委员会	26,452,001.52	1年以内	4.83
中铁建设集团有限公司	12,473,600.00	1年以内	2.28
济南热力集团有限公司	14,275,269.24	2年以内	2.61
合计	192,665,841.70	—	35.21

6. 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	310,224.90	1,030,752.32
其他应收款	22,528,470,103.51	24,308,950,499.08
合计	22,528,780,328.41	24,309,981,251.40

6.1 应收利息

项目	期末余额	年初余额
定期存款	129,058.46	60,287.63
委托贷款	181,166.44	970,464.69
合计	310,224.90	1,030,752.32

6.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
保证金及押金	1,281,688,129.11	1,400,308,229.39
往来款	21,198,582,778.47	22,785,344,124.11
其他	292,057,546.74	369,561,241.58
小计	22,772,328,454.32	24,555,213,595.08
减：坏账准备	243,858,350.81	246,263,096.00
合计	22,528,470,103.51	24,308,950,499.08

注：其他主要包括代垫款项、水电费、服务费、保洁费、维修费、保险费等。

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)	
2022年1月1日余额	143,377,537.84	101,357,693.68	1,527,864.48	246,263,096.00
2022年1月1日其他应收款账面余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	2,150,206.35	11,048,808.47	10,454.00	13,209,468.82
本期转回	10,340,853.16	5,243,721.13	0.00	15,584,574.29
本期转销	0.00	0.00	7,864.48	7,864.48
本期核销	0.00	21,775.24	0.00	21,775.24
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2022年6月30日余额	135,186,891.03	107,141,005.78	1,530,454.00	243,858,350.81

(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)	658,081,943.07
3个月以上—1年(含1年)	3,158,726,273.78
1年以上—2年(含2年)	7,603,448,296.56
2年以上—3年(含3年)	5,248,163,832.72
3年以上—4年(含4年)	4,863,699,644.42
4年以上—5年(含5年)	812,744,321.73
5年以上	427,464,142.04
小计	22,772,328,454.32
减: 坏账准备	243,858,350.81
合计	22,528,470,103.51

(4) 其他应收款坏账准备情况

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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	1,527,864.48	10,454.00	0.00	7,864.48	0.00	1,530,454.00
按组合计提坏账准备	244,735,231.52	13,199,014.82	15,584,574.29	21,775.24	0.00	242,327,896.81
合计	246,263,096.00	13,209,468.82	15,584,574.29	29,639.72	0.00	243,858,350.81

(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	3,003,686,705.19	4年以内	13.19	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	往来款	2,158,409,900.93	4年以内	9.48	21,584,099.01
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	1,266,826,842.52	2年以内	5.56	12,668,268.43
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	往来款	1,020,000,000.00	3年-4年	4.48	0.00
重庆葆悦房地产开发有限公司	往来款	969,696,005.80	1年以内	4.26	5,368.24
合计	—	8,418,619,454.44	—	36.97	34,257,735.68

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	20,050,507,926.94	1,908,013,978.48	1,789,002,403.48	18,261,505,523.46
开发成本	88,538,439,215.06	3,115,565,381.78	1,099,762,957.58	87,438,676,257.48
出租开发产品	1,423,902,375.15	113,339,235.46	0.00	1,423,902,375.15
其他存货	15,282,269.68	0.00	152,458.12	15,129,811.56
合计	110,028,131,786.83	5,136,918,595.72	2,888,917,819.18	107,139,213,967.65

(续)

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	20,202,603,049.45	1,962,860,644.99	1,855,776,329.98	18,346,826,719.47
开发成本	83,347,303,163.10	2,738,036,340.11	1,218,517,043.51	82,128,786,119.59
出租开发产品	1,512,141,788.32	120,444,433.32	0.00	1,512,141,788.32
其他存货	15,775,845.68	0.00	152,458.12	15,623,387.56
合计	105,077,823,846.55	4,821,341,418.42	3,074,445,831.61	102,003,378,014.94

本集团本报告期借款利息费用的资本化率为 5.17% (2021 年 5.69%)。

(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	621,910.90	0.00	0.00	621,910.90	0.00
沈阳中粮隆玺	2019年8月	12,245,632.67	0.00	2,280,594.26	9,965,038.41	0.00
天津中粮大道	2018年9月	6,109,433.64	266,032.71	6,375,466.35	0.00	0.00
天津中北祥云	2021年5月	254,548,667.49	48,287.93	130,614,572.15	123,982,383.27	36,155,753.94
北京祥云国际	2015年9月	70,231,012.00	39,197.04	0.00	70,270,209.04	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
北京中粮瑞府	2019年11月	83,065,637.87	2,694,229.24	0.00	85,759,867.11	0.00
北京京西祥云	2019年10月	1,472,098,022.66	0.00	175,755,742.63	1,296,342,280.03	452,285,287.50
成都香颂丽都	2015年6月	65,027,096.66	0.00	0.00	65,027,096.66	1,787,704.46
成都祥云国际	2015年4月	17,124,027.42	0.00	0.00	17,124,027.42	0.00
成都中粮锦云	2015年12月	164,666,576.34	34,270.77	0.00	164,700,847.11	0.00
成都珑悦锦云	2021年8月	47,464,919.12	5,453,360.83	0.00	52,918,279.95	400,015.08
成都中粮鸿云	2016年12月	32,464,834.21	60,000.00	0.00	32,524,834.21	0.00
成都中粮祥云里	2019年11月	38,370,567.16	513,498.92	0.00	38,884,066.08	0.00
眉山加州智慧城	2021年5月	8,877,860.31	0.00	0.00	8,877,860.31	0.00
成都中粮宸悦	2020年1月	20,028,580.88	0.00	1,302,013.29	18,726,567.59	0.00
成都香榭丽都	2012年9月	4,045,709.78	0.00	0.00	4,045,709.78	0.00
成都御岭湾	2015年12月	40,775,647.49	0.00	0.00	40,775,647.49	0.00
重庆鸿云	2018年11月	539,772.30	3,991,838.25	1,664,549.93	2,867,060.62	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
重庆中粮天悦壹号	2022年5月	2,731,680.74	915,641,501.71	844,191,731.64	74,181,450.81	0.00
成都中粮武侯瑞府	2021年9月	372,939,471.18	0.00	143,363,664.63	229,575,806.55	0.00
重庆浣溪锦云	2021年7月	182,488,132.50	0.00	79,590,287.07	102,897,845.43	0.00
重庆祥云赋	2022年4月	0.00	960,054,125.01	238,140,592.04	721,913,532.97	0.00
长沙北纬28度	2021年10月	61,897,117.42	6,149,013.05	6,251,682.48	61,794,447.99	0.00
株洲锦云	2021年10月	722,617,312.73	996.49	55,422,425.22	667,195,884.00	25,003,978.92
南京彩云居	2012年11月	267,010.53	0.00	7,663.46	259,347.07	0.00
南京中粮鸿云坊	2018年3月	215,363,950.72	888,933.88	10,824,821.33	205,428,063.27	76,684,602.82
南京中粮祥云	2021年12月	814,494,621.07	5,939,179.72	134,247,186.00	686,186,614.79	3,606,785.46
南京三金祥云	2021年11月	359,183,480.67	18,006,922.37	210,488,659.11	166,701,743.93	30,789,810.08
南京珑悦	2021年6月	364,217,819.75	1,690,017.01	256,926,321.17	108,981,515.59	0.00
南京央誉	2021年9月	270,088,674.14	0.00	13,266,089.21	256,822,584.93	10,522,451.38
杭州梦栖祥云	2020年8月	124,557,489.67	0.00	17,834,619.38	106,722,870.29	0.00
烟台中粮朗云	2016年11月	22,988,634.98	0.00	0.00	22,988,634.98	0.00
嘉兴江南国际城	2020年12月	37,229,776.21	0.00	1,277,902.09	35,951,874.12	0.00
嘉兴秀湖祥云	2020年12月	10,538,717.76	0.00	10,408,079.65	130,638.11	0.00
上海南桥锦云	2020年7月	4,834,711.66	0.00	714,118.86	4,120,592.80	0.00
上海翡翠别墅	2014年12月	55,642,443.02	0.00	0.00	55,642,443.02	0.00
深圳祥云国际	2018年12月	353,929,146.46	4,566,844.74	49,652,957.19	308,843,034.01	0.00
深圳一品澜山	2013年11月	30,404,106.09	0.00	0.00	30,404,106.09	0.00
深圳天悦壹号	2018年12月	26,764,011.94	208.08	4,539,653.20	22,224,566.82	0.00
深圳云景国际	2019年7月	1,489,731,994.82	5,981,528.00	144,609,011.40	1,351,104,511.42	0.00
69区创芯研发中心	2018年12月	104,947,329.73	0.00	14,285,247.26	90,662,082.47	0.00
厦门中粮鹭湾祥云	2021年12月	2,308,214,259.32	0.00	996,022.87	2,307,218,236.45	833,434,259.32
惠州龙门珑悦锦云	2022年3月	0.00	754,842,560.52	561,953,430.79	192,889,129.73	0.00
广东江门新悦锦云	2022年3月	0.00	775,745,840.79	452,845,790.72	322,900,050.07	45,955,012.49
深圳25区城市更新项目	2021年6月	1,039,484,676.07	0.00	559,035,643.19	480,449,032.88	0.00
苏州中粮祥云国际	2019年9月	18,916,386.01	249,517.55	2,650,004.66	16,515,898.90	0.00
太湖湖畔祥云花苑	2020年9月	635,148,506.65	4,149,374.26	141,437,385.31	497,860,495.60	45,719,241.42
沈阳中粮花熙祥云	2020年2月	74,302,092.30	5,074,354.01	6,883,337.19	72,493,109.12	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
沈阳锦云天城	2021年10月	217,735,826.35	7,901,399.52	63,593,686.91	162,043,538.96	0.00
沈阳保利中粮堂悦	2021年7月	135,643,932.84	0.00	34,588,214.24	101,055,718.60	0.00
西安悦尚锦云	2021年9月	195,446,378.89	758,490.57	3,208,502.18	192,996,367.28	11,730,537.61
海南红塘悦海	2018年9月	19,974,790.98	0.00	0.00	19,974,790.98	0.00
三亚大悦中心	2022年3月	0.00	1,380,395,759.48	1,115,550,630.24	264,845,129.24	0.00
苏州大悦春风里	2021年10月	657,436,972.25	2,397,915.96	77,007,028.73	582,827,859.48	0.00
成都大悦城购物中心	2015年12月	109,217,290.37	0.00	0.00	109,217,290.37	21,728,325.53
上海静安大悦城·天悦壹号商铺、车位	2017年7月	16,479,118.03	0.00	0.00	16,479,118.03	0.00
上海静安大悦城二期北写字楼公寓	2021年12月	5,051,623,591.24	1,205,707.95	0.00	5,052,829,299.19	0.00
杭州大悦城—公寓/商铺/写字楼	2021年9月	793,222,999.15	0.00	38,659,316.52	754,563,682.63	0.00
上海外滩项目	2019年12月	18,167,420.33	0.00	875,310.84	17,292,109.49	0.00
青岛金沙·中粮祥云	2020年12月	26,020,063.45	0.00	0.00	26,020,063.45	0.00
青岛JOY·PARK	2021年6月	473,362,513.74	0.00	0.00	473,362,513.74	0.00
重庆中央公园祥云	2022年1月	31,953,252.61	1,232,664,572.82	734,199,784.98	530,418,040.45	0.00
青岛创智·中粮锦云	2022年3月	98,752,330.39	488,961,449.85	124,402,915.30	463,310,864.94	193,198,637.47
成都天府祥云	2021年11月	293,747,454.34	0.00	266,539,395.87	27,208,058.47	0.00
合计	—	20,202,603,049.45	6,586,366,929.03	6,738,462,051.54	20,050,507,926.94	1,789,002,403.48

(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)	期末余额	年初余额
深圳中粮凤凰里二期	暂未确定	暂未确定	暂未确定	828,182,667.5	2,862,503.51
沈阳中粮隆玺	2014年3月	2025年10月	877,470.00	462,584,246.19	460,973,947.37
天津中粮大道	2021年2月	暂未确定	421,225	1,051,240,856.64	1,051,446,080.92
天津锦云悦府	2020年9月	2022年7月	56,356.00	435,177,935.45	409,823,003.47
张家口中粮祥云国际	2020年9月	2024年8月	373,824.56	2,243,054,757.80	2,113,094,360.38
眉山加州智慧城	2019年12月	2022年7月	220,793.44	2,539,393,491.00	2,354,434,364.49
成都溪府鸿雲	2020年10月	2024年5月	144,639.00	666,545,471.19	606,184,664.93

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)	期末余额	年初余额
成都湖光锦云	2021年11月	2023年11月	暂未确定	844,375,256.69	810,457,552.86
昆明景悦花园	2021年12月	2024年11月	136,624.81	757,862,923.01	687,384,245.64
成都御岭湾	2007年1月	暂未确定	252,352.00	194,578,455.62	194,578,455.62
重庆中粮天悦壹号	2020年7月	2024年8月	429,757.23	2,440,814,791.61	3,219,994,553.99
成都中粮武侯瑞府	2018年6月	2022年11月	513,910.08	2,010,503,388.69	1,928,222,982.78
重庆浣溪锦云	2019年8月	2022年10月	104,552.59	225,630,100.13	161,281,210.81
重庆祥云赋	2019年12月	2022年10月	157,204.00	399,765,805.30	1,238,640,617.58
重庆中央公园瑞府	2021年11月	2023年5月	154,137.06	1,117,576,539.57	1,004,236,220.41
长沙中粮观澜祥云	2021年10月	2023年10月	264,109.00	832,289,363.96	755,633,946.16
南京三金祥云	2018年1月	2022年3月	124,450.92	0.00	18,008,199.78
南京颐和南园	2006年11月	2023年12月	170,450.00	26,395,402.29	21,710,785.57
义乌桂语兰庭	2021年10月	2024年6月	613,839.77	4,830,129,386.24	4,686,500,218.36
台州黄岩瑞府	2020年2月	2023年2月	620,843.52	4,929,927,708.15	4,610,342,270.53
深圳福田大悦中心	2020年3月	2023年12月	419,854.02	1,572,165,554.51	1,307,582,406.17
惠州珑悦锦云	2019年12月	2022年10月	160,708.77	486,931,856.18	994,321,025.54
江门新悦锦云	2020年3月	2022年11月	246,346.00	1,102,622,734.67	1,775,077,004.97
深圳祥云国际	2023年2月	2025年4月	542,643.00	1,061,783,862.33	1,072,758,894.78
深圳25区城市更新项目	2016年10月	2024年5月	1,821,581.00	6,007,453,449.81	3,636,952,428.05
苏州悦揽天地	2021年3月	2023年12月	132,145.00	1,049,277,475.84	970,742,683.93
常州春秋祥云如院	2021年10月	2024年7月	160,776.78	1,144,470,748.35	1,051,928,915.06
武汉锦云航天府	2019年12月	2023年12月	145,734.00	727,921,651.49	650,768,489.41
武汉中粮祥云地铁小镇	2019年12月	2023年4月	477,062.00	2,067,586,905.37	1,790,858,073.47
武汉航天悦府	2020年4月	2024年12月	193,115.00	690,729,384.66	655,430,826.20
太原玖家堡	2022年7月	2029年3月	暂未确定	1,790,247.16	553,325.49
西安高陵锦云	2022年1月	2025年9月	587,590.60	2,454,551,054.04	2,325,025,796.54
沈阳中粮花熙祥云	2018年8月	2022年12月	135,509.00	21,986,993.79	21,958,951.76
沈阳锦云天城	2018年10月	2022年10月	290,468.00	1,222,717,276.95	1,149,738,657.18
哈尔滨锦云世家	2020年4月	2022年9月	150,493.00	938,670,095.14	909,543,418.30
沈阳隆悦祥云	2020年3月	2022年9月	279,514.30	2,001,623,611.90	1,858,355,734.67
沈阳京西祥云	2021年3月	2023年5月	216,011.00	1,284,706,196.45	1,202,658,718.31

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)	期末余额	年初余额
沈阳保利中粮堂悦	2018年6月	2022年7月	177,700.00	278,749,321.83	257,077,572.28
西安奥体壹号二期、五期	2021年10月	2023年10月	626,453.10	745,367,961.42	693,642,656.31
西安奥体壹号一期、四期	2020年10月	2022年11月		1,096,862,181.90	1,005,622,632.76
西安奥体壹号三期	2022年6月	2025年5月		784,050,240.12	770,455,910.51
三亚大悦中心	2019年12月	2022年7月	179,073.00	0.00	1,204,957,168.97
三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸4地块	2020年9月	2024年5月	暂未确定	2,069,658,897.84	1,954,009,929.06
济南中粮祥云	2020年3月	2024年9月	675,351.32	3,983,103,840.03	3,811,989,729.59
南昌祥云悦府	2021年5月	2023年11月	197,711.00	2,113,916,364.02	1,908,589,825.96
成都酒城南北地块	2018年7月	2023年12月	暂未确定	1,278,536,014.32	1,207,215,929.88
沈阳大悦城E馆	2019年10月	2022年10月	173,631.00	82,710,064.54	60,690,520.36
上海静安大悦城二期北写字楼公寓/商业街	2017年11月	2022年12月	682,253.97	1,239,522,456.37	1,238,445,082.38
杭州大悦城一地下商业街	2016年7月	2022年12月	56,332.00	228,996,488.28	203,658,400.36
青岛JOY·PARK	2018年6月	2022年7月	203,705.00	661,902,060.74	642,069,408.61
重庆中央公园祥云、重庆大悦城铂锐	2018年9月	2022年11月	379,010.00	617,024,642.10	1,639,939,478.83
青岛创智·中粮锦云	2018年12月	2022年7月	131,875.00	8,476,682.34	425,535,352.28
厦门云玺壹号	2021年2月	2023年1月	593,461.46	4,371,832,415.38	4,273,472,584.01
成都天府祥云	2019年11月	2022年10月	174,362.00	1,179,882,731.57	1,091,784,103.91
西安上塔坡城中村改造	2019年9月	2027年5月	827,122.00	3,561,312,249.27	3,310,252,666.74
武汉光谷祥云	2019年4月	2022年8月	266,393.09	1,136,550,927.84	3,052,128,737.37
南京大悦城综合体	2021年10月	2025年7月	1,243,670.39	6,197,513,266.26	6,014,024,973.61
成都天府新区62亩土地	2022年1月	暂未确定	164,227.79	947,909,278.53	871,674,964.33
重庆中央公园C分区134亩	2022年9月	2024年12月	暂未确定	1,240,059,781.70	0.00
南京浦口城南G13-14地块	2022年8月	2024年11月	暂未确定	1,431,983,387.77	0.00
杭州萧山奥体博览中心地块	2022年10月	2025年7月	217,480.00	1,557,861,604.53	0.00
大悦狮山壹号	2022年9月	2024年10月	152,435.00	1,051,638,710.69	0.00
合计	—	—	—	88,538,439,215.06	83,347,303,163.10

(4) 出租开发产品明细

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
沈阳中粮隆玺	2017年1月	261,595,130.97	0.00	14,830,287.50	246,764,843.47	0.00
成都中粮锦云	2015年12月	497,952,965.03	0.00	5,709,355.65	492,243,609.38	0.00
成都中粮鸿云	2016年12月	111,710,759.00	10,927,296.46	10,927,296.46	111,710,759.00	0.00
长沙北纬28度	2015年7月	10,333,319.78	0.00	142,827.78	10,190,492.00	0.00
深圳云景国际	2019年7月	200,312,041.45	0.00	58,896,294.02	141,415,747.43	0.00
69区创芯研发中心	2018年12月	430,237,572.09	0.00	8,660,648.22	421,576,923.87	0.00
合计	—	1,512,141,788.32	10,927,296.46	99,166,709.63	1,423,902,375.15	0.00

(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	
成都大悦城购物中心	21,728,325.53	0.00	0.00	0.00	0.00	21,728,325.53
重庆中央公园祥云	62,885,333.13	0.00	0.00	0.00	0.00	62,885,333.13
青岛创智·中粮锦云	203,758,048.82	0.00	0.00	10,559,411.35	0.00	193,198,637.47
天津中粮大道	747,568,256.12	0.00	0.00	0.00	0.00	747,568,256.12
天津中北祥云	65,869,494.01	0.00	0.00	29,713,740.07	0.00	36,155,753.94
天津锦云悦府	11,783,003.47	0.00	0.00	0.00	0.00	11,783,003.47
北京京西祥云	463,374,309.56	0.00	0.00	11,089,022.06	0.00	452,285,287.50
成都珑悦锦云	400,015.08	0.00	0.00	0.00	0.00	400,015.08
成都香颂丽都	1,787,704.46	0.00	0.00	0.00	0.00	1,787,704.46
株洲锦云	25,898,117.05	0.00	0.00	894,138.13	0.00	25,003,978.92
南京中粮鸿云坊	80,131,846.37	0.00	0.00	3,447,243.55	0.00	76,684,602.82
南京中粮祥云	7,808,728.92	0.00	0.00	4,201,943.46	0.00	3,606,785.46
南京三金祥云	73,645,809.33	0.00	0.00	42,855,999.25	0.00	30,789,810.08
南京央誉	10,522,451.38	0.00	0.00	0.00	0.00	10,522,451.38
杭州梦栖祥云	541,500.84	0.00	0.00	541,500.84	0.00	0.00
江门新悦锦云	396,280,450.79	0.00	0.00	72,799,073.44	0.00	323,481,377.35
厦门中粮鹭湾祥云	833,434,259.32	0.00	0.00	0.00	0.00	833,434,259.32
太仓湖畔祥云花苑	55,145,181.70	0.00	0.00	9,425,940.28	0.00	45,719,241.42
西安悦尚锦云	11,730,537.61	0.00	0.00	0.00	0.00	11,730,537.61
其他	152,458.12	0.00	0.00	0.00	0.00	152,458.12

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
合计	3,074,445,831.61	0.00	0.00	185,528,012.43	0.00	2,888,917,819.18

注: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
青岛创智·中粮锦云	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
天津中北祥云	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
北京京西祥云	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
株洲锦云	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
南京中粮祥云	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
南京三金祥云	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
杭州梦栖祥云	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
江门新悦锦云	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	—	销售转出
成都珑悦锦云	可变现净值低于账面成本	—	—
西安悦尚锦云	可变现净值低于账面成本	—	—
成都大悦城购物中心	可变现净值低于账面成本	—	—
沈阳大悦城E馆	可变现净值低于账面成本	—	—
重庆中央公园祥云	可变现净值低于账面成本	—	—
天津中粮大道	可变现净值低于账面成本	—	—
天津锦云悦府	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	—	—
南京央誉	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、58。

8. 其他流动资产

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
预缴税费	4,833,004,629.03	5,170,694,576.63
合同取得成本	384,734,528.11	421,886,005.40
其他	3,463,342.87	4,650,576.69
合计	5,221,202,500.01	5,597,231,158.72

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	87,415,072.17	0.00	0.00	-211,157.65	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	162,432,117.75	0.00	0.00	105,710.12	0.00	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-16,882,405.44	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	346,068,228.06	0.00	0.00	-5,356,534.97	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	248,472,947.06	0.00	0.00	-30,889,296.12	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	91,985,922.21	0.00	0.00	-51,834,061.37	0.00	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	66,659,932.64	0.00	0.00	-1,328,632.67	0.00	0.00
重庆葆悦房地产开发有限公司	357,726,325.60	0.00	0.00	-10,272,499.75	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	-454,735.54	0.00	0.00
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	1,324,945,288.99	0.00	0.00	301,786.91	0.00	0.00
杭州滨毓企业管理有限公司	87,769,108.41	0.00	0.00	-434,033.23	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	0.00	-707,542.26	0.00	0.00
佛山市新纪元置业有限公司	0.00	0.00	0.00	16,257.82	0.00	0.00
佛山市淦盈置业有限公司	177,821,321.61	0.00	0.00	-9,687,913.16	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-78,500,028.08	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-1,631,270.05	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	214,949,257.88	0.00	0.00	-675,109.55	0.00	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	116,984,867.98	0.00	0.00	37,800,938.82	0.00	0.00
嘉兴市秀悦置业有限公司	0.00	24,402,000.00	0.00	-8,195,788.58	0.00	0.00
纳什悦创(北京)科技有限公司	178,200.75	0.00	0.00	-5,303.00	0.00	0.00
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	250,429,552.54	0.00	0.00	-7,433,532.48	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
固安裕坤房地产开发有限公司	399,685,552.84	0.00	0.00	-221,785.69	0.00	0.00
绍兴元昊置业有限公司	449,911,260.74	0.00	0.00	-1,011,876.05	0.00	0.00
Qinghairuiou L.P.	576,287,014.71	0.00	0.00	-820,753.64	0.00	0.00
中悦高和(天津)股权投资基金管理有限 公司	4,440,921.11	0.00	0.00	-61,929.84	0.00	0.00
Garbo Commercial Property Fund L.P.	749,662,030.09	0.00	0.00	-38,211,401.97	0.00	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	480,443,215.99	0.00	0.00	-1,192,140.90	0.00	0.00
Color Bridge Holdings Limited	4,665,754,777.67	0.00	0.00	57,806,837.41	0.00	0.00
中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	17,046,622.67	0.00	0.00	-12,033,982.77	0.00	0.00
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业	131,661,141.68	0.00	0.00	-62,207,807.13	0.00	0.00
中悦嘉宝(天津)股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	1,589,481.92	0.00	0.00	-2.39	0.00	0.00
四川商投蜀锦房地产有限责任公司	0.00	73,152,086.60	0.00	-38,761.47	0.00	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	179,856,344.58	0.00	0.00	71,071,627.08	0.00	0.00
小计	11,190,176,507.65	97,554,086.60	0.00	-173,197,127.59	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	107,637,021.92	0.00	0.00	1,248,290.69	0.00	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	101,816,065.18	0.00	0.00	40,329.82	0.00	0.00
天津润粮置业有限公司	433,703,007.43	0.00	0.00	-123,209.94	0.00	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	65,554,362.67	0.00	0.00	-1,880,293.34	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	106,928,046.47	0.00	0.00	-3,440,095.47	0.00	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-438,197.61	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	5,413,174.05	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	249,669,572.05	0.00	0.00	8,412,039.34	0.00	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	0.00	26,568,723.98	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-1,659.62	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	202,828,439.65	0.00	0.00	21,178,245.13	0.00	0.00
南京联锦悦房地产开发有限公司	110,851,862.50	0.00	0.00	493,787.19	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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				其他 权益 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	
上海众承房地产开发有限公司	161,116,555.72	0.00	0.00	-4,843,271.01	0.00	0.00
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-33,831,033.43	0.00	0.00
苏州金悦臻房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	1,675,861.54	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司	1,224,958,297.66	0.00	0.00	4,649,805.72	0.00	0.00
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	8,017,279.80	0.00	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	8,150,857.16	0.00	0.00	2,641,212.72	0.00	0.00
沈阳和慧房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-6,972,852.23	0.00	0.00
苏州吴江锐泽置业有限公司	26,076,809.32	0.00	0.00	-3,880,325.32	0.00	0.00
江门侨新置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-5,055,475.88	0.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	1,749,173.02	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	-13,839,793.59	0.00	0.00
FANCY MERIT LTD	48,106,491.15	0.00	0.00	-2,235,068.18	0.00	0.00
小计	2,849,146,561.90	0.00	0.00	3,797,474.36	0.00	0.00
合计	14,039,323,069.55	97,554,086.60	0.00	-169,399,653.23	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	87,203,914.52	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	162,537,827.87	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	16,882,405.44	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	340,711,693.09	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	0.00	217,583,650.94	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	0.00	40,151,860.84	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	65,331,299.97	0.00
重庆葆悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	347,453,825.85	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	0.00	0.00	454,735.54	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	1,325,247,075.90	0.00
杭州滨轶企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	87,335,075.18	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	707,542.26	0.00	0.00
佛山市新纪元置业有限公司	0.00	0.00	-16,257.82	0.00	0.00
佛山市淦盈置业有限公司	0.00	0.00	0.00	168,133,408.45	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	78,500,028.08	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,631,270.05	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	214,274,148.33	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	154,785,806.80	0.00
嘉兴市秀悦置业有限公司	0.00	0.00	-9,633,014.18	6,573,197.24	0.00
纳什悦创(北京)科技有限公司	0.00	0.00	0.00	172,897.75	0.00
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	242,996,020.06	0.00
固安裕坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	399,463,767.15	0.00
绍兴元昊置业有限公司	0.00	0.00	0.00	448,899,384.69	0.00
Qinghairuiou L.P.	0.00	0.00	0.00	575,466,261.07	0.00
中悦高和(天津)股权投资基金管理有限公司	0.00	0.00	0.00	4,378,991.27	0.00
Garbo Commercial Property Fund L.P.	0.00	0.00	0.00	711,450,628.12	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	479,251,075.09	0.00
Color Bridge Holdings Limited	0.00	0.00	0.00	4,723,561,615.08	0.00
中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	0.00	0.00	0.00	5,012,639.90	0.00
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业	0.00	0.00	0.00	69,453,334.55	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	1,589,479.53	0.00
四川商投蜀锦房地产有限责任公司	0.00	0.00	0.00	73,113,325.13	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	250,927,971.66	0.00
小计	0.00	0.00	88,526,709.37	11,203,060,176.03	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	108,885,312.61	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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		
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	101,856,395.00	0.00
天津润粮置业有限公司	0.00	0.00	0.00	433,579,797.49	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	-228,687.66	63,445,381.67	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	103,487,951.00	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	438,197.61	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	-5,413,174.05	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	258,081,611.39	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	-26,568,723.98	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,659.62	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	224,006,684.78	0.00
南京联锦悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	111,345,649.69	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	156,273,284.71	0.00
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	0.00	0.00	33,831,033.43	0.00	0.00
苏州金悦璨房地产开发有限公司	0.00	0.00	-1,675,861.54	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司	0.00	0.00	0.00	1,229,608,103.38	0.00
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	-8,017,279.80	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	10,792,069.88	0.00
沈阳和慧房地产开发有限公司	0.00	0.00	6,972,852.23	0.00	0.00
苏州吴江锐泽置业有限公司	0.00	0.00	0.00	22,196,484.00	0.00
江门侨新置业有限公司	0.00	0.00	5,055,475.88	0.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	0.00	0.00	0.00	1,749,173.02	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	13,839,793.59	0.00	0.00
FANCY MERIT LTD	0.00	0.00	0.00	45,871,422.97	0.00
小计	0.00	0.00	18,235,285.33	2,871,179,321.59	0.00
合计	0.00	0.00	106,761,994.70	14,074,239,497.62	0.00

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	98,500,000.00	55,200,000.00
权益工具投资	36,237,644.01	36,237,644.01

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
合计	134,737,644.01	91,437,644.01

11. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.年初余额	31,343,481,828.57	6,243,750,433.21	3,314,677,270.65	40,901,909,532.43
2.本期增加金额	1,764,802,142.84	0.00	1,231,452,845.49	2,996,254,988.33
(1) 外购	305,114,319.22	0.00	1,189,515,038.41	1,494,629,357.63
(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	1,459,687,823.62	0.00	41,937,807.08	1,501,625,630.70
3.本期减少金额	72,543,747.15	46,994,259.51	1,301,627,369.19	1,421,165,375.85
(1) 处置	400,000.00	0.00	0.00	400,000.00
(2) 其他减少	72,143,747.15	46,994,259.51	1,301,627,369.19	1,420,765,375.85
4.期末余额	33,035,740,224.26	6,196,756,173.70	3,244,502,746.95	42,476,999,144.91
二、累计折旧和累计 摊销				
1.年初余额	7,566,794,410.95	1,342,942,390.83	0.00	8,909,736,801.78
2.本期增加金额	495,713,718.56	58,164,922.59	0.00	553,878,641.15
(1) 计提或摊销	483,747,795.41	58,164,922.59	0.00	541,912,718.00
(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	11,965,923.15	0.00	0.00	11,965,923.15
3.本期减少金额	43,669,967.26	0.00	0.00	43,669,967.26
(1) 处置	380,000.00	0.00	0.00	380,000.00
(2) 其他减少	43,289,967.26	0.00	0.00	43,289,967.26
4.期末余额	8,018,838,162.25	1,401,107,313.42	0.00	9,419,945,475.67
三、减值准备				

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
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
(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	24,934,873,516.06	4,795,648,860.28	3,244,502,746.95	32,975,025,123.29
2.年初账面价值	23,694,658,871.67	4,900,808,042.38	3,314,677,270.65	31,910,144,184.70

注：本公司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 2022 年 6 月 30 日，其投资性房地产公允价值为 6,282,523.86 万元。本公司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	660,080.45	办理过程中

截至 2022 年 6 月 30 日，投资性房地产未办产权原值为 712,668.25 万元，净值 660,080.45 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	3,599,586,961.08	3,714,675,575.18
固定资产清理	36,310.69	142,953.64
合计	3,599,623,271.77	3,714,818,528.82

12.1 固定资产

(1) 固定资产情况

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
一、账面原值							
1.年初余额	4,890,871,573.15	639,203,258.66	109,172,186.24	48,823,348.10	190,580,241.88	659,237,033.78	6,537,887,641.81
2.本期增加金额	154,589.52	5,743,595.44	120,182.03	30,662.92	664,984.68	10,140,619.45	16,854,634.04
(1) 购置	154,589.52	4,410,342.68	120,182.03	30,662.92	664,984.68	9,193,788.34	14,574,550.17
(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	0.00	0.00
(4) 其他增加	0.00	1,333,252.76	0.00	0.00	0.00	946,831.11	2,280,083.87
3.本期减少金额	22,731,953.64	83,289.74	308,979.00	391,429.22	290,748.00	7,183,150.25	30,989,549.85
(1) 处置或报废	0.00	83,289.74	308,979.00	391,429.22	290,748.00	7,183,150.25	8,257,596.21
(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	22,731,953.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22,731,953.64
4.期末余额	4,868,294,209.03	644,863,564.36	108,983,389.27	48,462,581.80	190,954,478.56	662,194,502.98	6,523,752,726.00
二、累计折旧							
1.年初余额	1,360,239,110.51	467,438,255.68	85,670,533.75	38,376,992.42	180,756,980.50	457,991,597.28	2,590,473,470.14
2.本期增加金额	72,919,181.53	13,827,094.23	3,788,162.02	1,985,157.65	1,183,123.31	17,137,254.21	110,839,972.95
(1) 计提	72,919,181.53	12,601,940.34	3,788,162.02	1,985,157.65	1,183,123.31	16,200,794.72	108,678,359.57
(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	1,225,153.89	0.00	0.00	0.00	936,459.49	2,161,613.38
3.本期减少金额	2,273,924.38	28,215.00	295,600.05	241,381.34	276,210.38	6,770,943.51	9,886,274.66
(1) 处置或报废	0.00	28,215.00	295,600.05	241,381.34	276,210.38	6,770,943.51	7,612,350.28
(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	2,273,924.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,273,924.38
4.期末余额	1,430,884,367.66	481,237,134.91	89,163,095.72	40,120,768.73	181,663,893.43	468,357,907.98	2,691,427,168.43
三、减值准备							
1.年初余额	205,521,113.76	22,252,654.70	0.00	0.00	0.00	4,964,828.03	232,738,596.49
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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
(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	205,521,113.76	22,252,654.70	0.00	0.00	0.00	4,964,828.03	232,738,596.49
四、账面价值							
1. 期末账面价值	3,231,888,727.61	141,373,774.75	19,820,293.55	8,341,813.07	9,290,585.13	188,871,766.97	3,599,586,961.08
2. 年初账面价值	3,325,111,348.88	149,512,348.28	23,501,652.49	10,446,355.68	9,823,261.38	196,280,608.47	3,714,675,575.18

(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	19,004.48	办理过程中

截至2022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33,258.40万元，净值19,004.48万元，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
机器设备	2,100.00	2,100.00
运输工具	0.00	3,600.00
办公设备及其他	34,210.69	137,253.64
合计	36,310.69	142,953.64

13. 在建工程

项目	期末余额	年初余额
在建工程	248,317.55	9,715,320.13
合计	248,317.55	9,715,320.13

(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	248,317.55	0.00	248,317.55	9,715,320.13	0.00	9,715,320.13
合计	248,317.55	0.00	248,317.55	9,715,320.13	0.00	9,715,320.13

14. 使用权资产

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
一、账面原值			
1.年初余额	780,921,860.35	9,471,702.22	790,393,562.57
2.本期增加金额	23,199,542.98	0.00	23,199,542.98
(1) 新增租赁	23,199,542.98	0.00	23,199,542.98
3.本期减少金额	1,339,401.21	0.00	1,339,401.21
(1) 处置	0.00	0.00	0.00
(2) 租赁合同提前终止	1,339,401.21	0.00	1,339,401.21
4.期末余额	802,782,002.12	9,471,702.22	812,253,704.34
二、累计折旧			
1.年初余额	204,607,025.78	4,663,399.67	209,270,425.45
2.本期增加金额	66,207,624.12	977,365.89	67,184,990.01
(1) 计提	66,207,624.12	977,365.89	67,184,990.01
3.本期减少金额	1,122,557.84	0.00	1,122,557.84
(1) 租赁合同提前终止	1,122,557.84	0.00	1,122,557.84
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	269,692,092.06	5,640,765.56	275,332,857.62
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
四、账面价值			
1.期末账面价值	513,595,758.05	3,830,936.66	517,426,694.71
2.年初账面价值	556,820,682.56	4,808,302.55	561,628,985.11

15. 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	166,751,476.44	100,645,137.30	2,273,970,834.39
2.本期增加金额	0.00	4,220,707.89	10,310,284.36	14,530,992.25

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
(1) 购置	0.00	4,037,889.77	766,018.06	4,803,907.83
(2) 其他增加	0.00	182,818.12	9,544,266.30	9,727,084.42
3.本期减少金额	12,569,406.95	11,147.79	0.00	12,580,554.74
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他减少	12,569,406.95	11,147.79	0.00	12,580,554.74
4.期末余额	1,994,004,813.70	170,961,036.54	110,955,421.66	2,275,921,271.90
二、累计摊销				
1.年初余额	396,327,818.83	128,840,555.20	12,025,388.40	537,193,762.43
2.本期增加金额	29,896,907.73	7,503,696.85	2,084,504.17	39,485,108.75
(1) 计提	29,896,907.73	7,431,675.06	2,084,504.17	39,413,086.96
(2) 其他增加	0.00	72,021.79	0.00	72,021.79
3.本期减少金额	1,431,788.86	0.00	0.00	1,431,788.86
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他减少	1,431,788.86	0.00	0.00	1,431,788.86
4.期末余额	424,792,937.70	136,344,252.05	14,109,892.57	575,247,082.32
三、减值准备				
1.年初余额	13,227,379.18	748,330.57	0.00	13,975,709.75
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.0
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.0
(2) 其他增加	0.0	0.0	0.0	0.0
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 转入投资性房地 产	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	13,227,379.18	748,330.57	0.00	13,975,709.75
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,555,984,496.82	33,868,453.92	96,845,529.09	1,686,698,479.83
2.年初账面价值	1,597,019,022.64	37,162,590.67	88,619,748.90	1,722,801,362.21

(2) 未办妥产权证书的无形资产

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	账面价值(万元)	未办妥产权证书原因
污水处理项目	1,414.76	办理过程中

16. 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
合计	401,214,416.16	0.00	0.00	401,214,416.16

(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
合计	96,000,117.12	0.00	0.00	96,000,117.12

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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。

17. 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	78,794,281.57	6,251,395.14	8,495,485.10	0.00	76,550,191.61
其他	22,760,294.71	22,769,148.51	4,492,358.42	2,624,737.67	38,412,347.13
合计	101,554,576.28	29,020,543.65	12,987,843.52	2,624,737.67	114,962,538.74

18. 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	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	412,658,840.19	103,138,774.55	417,053,829.84	104,261,207.58
计提未缴纳的土地增值税	2,853,774,595.53	713,443,648.94	4,394,346,423.30	1,098,586,605.83
超过税前扣除限额的未支付工程款	125,258,358.02	31,314,589.51	66,390,289.94	16,597,572.49
可抵扣亏损	3,318,393,199.26	829,598,364.59	1,915,076,482.77	478,769,120.71
内部交易未实现利润	161,292,892.41	40,323,223.10	277,995,431.69	69,498,857.92
折旧年限差异	20,316,531.46	5,079,132.87	20,067,378.52	5,016,844.63
预提项目	69,680,388.64	17,420,097.16	68,118,543.76	17,029,635.94
其他	139,152,671.93	34,788,168.00	162,226,932.06	40,556,733.03
合计	7,100,527,477.44	1,775,105,998.72	7,321,275,311.88	1,830,316,578.13

(2) 未经抵销的递延所得税负债

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	应纳税暂时性差异
股息税	4,702,294,771.58	470,229,477.16	3,923,655,826.20	392,365,582.62
评估增值	636,524,831.69	159,131,207.92	648,129,236.56	162,032,309.14
资本化利息	186,642,591.10	46,660,647.78	190,489,565.48	47,622,391.37
其他	132,279,860.25	26,668,482.84	131,277,958.29	26,823,646.80
合计	5,657,742,054.62	702,689,815.70	4,893,552,586.53	628,843,929.93

(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	-725,842.03	1,774,380,156.69	66,725.39	1,830,249,852.74
递延所得税负债	-725,842.03	701,963,973.67	66,725.39	628,777,204.54

(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	3,248,568,900.96	3,337,524,314.18
计提未缴纳的土地增值税	191,332,665.56	526,677,894.12
可抵扣亏损	6,840,589,857.35	5,391,889,670.06
其他	74,914,085.24	519,148.47
合计	10,355,405,509.11	9,256,611,026.83

(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
2022年	575,611,101.51	580,855,736.95	—
2023年	687,246,610.29	689,143,701.00	—
2024年	470,562,482.37	489,203,092.53	—
2025年	1,989,260,611.24	2,004,369,666.63	—
2026年	1,535,774,552.19	1,545,587,907.40	—
2027年	1,495,538,648.64	0.00	—
无限期	86,595,851.11	82,729,565.55	—
合计	6,840,589,857.35	5,391,889,670.06	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

19. 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
股东借款	394,630,320.00	374,891,160.00
长期应收款	447,517,494.35	501,724,846.25
利率互换合约 (IRS)	172,083,608.73	0.00
其他	1,194,593.82	1,194,593.82
合计	1,015,426,016.90	877,810,600.07

20. 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	1,664,684,376.17	2,615,211,925.98
保证借款	1,476,508,625.13	835,216,966.19
合计	3,141,193,001.30	3,450,428,892.17

(2) 本集团本报告期不存在已逾期未偿还的短期借款。

21. 衍生金融负债

项目	期末余额	年初余额
远期合约 (DF)	3,905,000.76	0.00

22. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
地价	6,907,857,075.49	2,815,964,442.15
工程款	10,268,171,937.38	10,632,489,773.00
销售佣金、广告费等	210,578,623.26	352,023,708.42
服务费	446,486,097.43	466,858,693.13
其他	265,202,406.49	454,169,061.02
合计	18,098,296,140.05	14,721,505,677.72

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
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
中国建筑第五工程局有限公司	435,023,728.23	尚未结算
中建三局集团有限公司	238,990,943.35	尚未结算
中国建筑一局(集团)有限公司	236,909,258.68	尚未结算
中国建筑第八工程局有限公司	203,724,546.85	尚未结算
中国建筑第二工程局有限公司	162,955,844.94	尚未结算
江苏省华建建设股份有限公司	135,400,480.58	尚未结算
中国建筑第四工程局有限公司	114,281,019.32	尚未结算
荣华建设集团有限公司	99,002,832.89	尚未结算
中建五局安装工程有限公司	71,235,535.83	尚未结算
合计	2,419,586,900.08	—

23. 预收款项

项目	期末余额	年初余额
预收租赁费	691,322,440.74	327,215,693.27

24. 合同负债

(1) 合同负债列示

项目	期末余额	年初余额
预收售房款	37,379,316,658.24	36,740,762,735.59
预收物业服务费	145,405,196.34	128,102,478.99
预收酒店房费	33,121,049.67	43,920,629.00
其他	9,802,644.44	23,471,634.42
合计	37,567,645,548.69	36,936,257,478.00

(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
武汉光谷祥云	-3,172,406,446.28	项目完工交付
上海静安大悦城二期北写字楼	3,073,962,964.25	本期预售
三亚大悦中心	-1,674,226,139.42	项目完工交付
南京大悦城综合体	1,353,694,529.55	本期预售

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	变动金额	变动原因
重庆中央公园祥云	-870,027,117.51	项目完工交付
西安奥体壹号二期、五期	803,956,139.31	本期预售
深圳25区城市更新项目	-793,832,427.32	项目完工交付
南昌大悦城	766,616,790.60	本期预售
台州黄岩瑞府	713,063,991.37	本期预售
重庆中粮天悦壹号	-590,930,554.63	项目完工交付

(3) 主要项目期末售房款

项目	年末余额	年初余额
台州黄岩瑞府	5,588,082,117.81	4,875,018,126.44
上海静安大悦城二期北写字楼公寓/商业街	3,444,233,101.87	370,270,137.62
沈阳隆悦祥云	2,086,198,895.87	1,843,720,927.05
济南中粮祥云	1,992,093,968.32	1,569,366,543.22
南昌大悦城	1,776,068,297.35	1,009,451,506.75
南京大悦城综合体	1,751,188,177.44	397,493,647.89
沈阳锦云天城	1,527,984,041.3	1,492,748,283.96
眉山加州智慧城	1,541,749,301.25	1,446,521,032.23
厦门云玺壹号	1,382,829,122.10	857,403,483.84
西安奥体壹号一期、四期	1,373,949,264.31	1,316,146,473.47
厦门中粮鹭湾祥云	1,373,055,019.82	999,109,323.21
西安奥体壹号二期、五期	1,292,434,215.50	488,478,076.19
重庆中粮天悦壹号	1,223,858,052.39	1,814,788,607.02
武汉中粮祥云地铁小镇	1,039,380,916.60	941,696,608.17
合计	27,416,206,287.24	19,452,248,117.08

25. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	481,944,330.95	849,032,389.42	958,705,172.94	372,271,547.43
离职后福利-设定提存计划	18,518,645.17	95,921,169.73	97,288,087.24	17,151,727.66
辞退福利	1,654,516.75	4,163,801.09	4,571,328.21	1,246,989.63
一年内到期的其他福利	0.00	198,898.82	198,898.82	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
合计	502,117,492.87	949,316,259.06	1,060,763,487.21	390,670,264.72

(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	396,194,097.41	684,020,450.06	792,413,763.30	287,800,784.17
2、职工福利费	0.00	22,695,328.53	22,695,328.53	0.00
3、社会保险费	5,285,092.02	53,143,332.77	52,600,455.18	5,827,969.61
其中：医疗保险费	5,051,429.30	49,433,016.61	49,013,446.57	5,470,999.34
工伤保险费	116,218.05	1,622,210.55	1,576,528.56	161,900.04
生育保险费	110,755.59	1,054,372.15	1,052,189.21	112,938.53
其他	6,689.08	1,033,733.46	958,290.84	82,131.70
4、住房公积金	2,706,521.03	59,941,793.18	59,721,511.72	2,926,802.49
5、工会经费和职工教育经费	77,758,620.49	13,909,457.17	15,952,086.50	75,715,991.16
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、商业保险	0.00	13,825,075.41	13,825,075.41	0.00
8、非货币性福利	0.00	1,475,825.30	1,475,825.30	0.00
9、其他短期薪酬	0.00	21,127.00	21,127.00	0.00
合计	481,944,330.95	849,032,389.42	958,705,172.94	372,271,547.43

(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	6,153,461.93	83,254,065.15	81,414,814.99	7,992,712.09
失业保险费	260,388.96	2,538,831.60	2,496,152.25	303,068.31
企业年金	12,104,794.28	10,128,272.98	13,377,120.00	8,855,947.26
合计	18,518,645.17	95,921,169.73	97,288,087.24	17,151,727.66

26. 应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	340,250,431.67	515,504,777.97
企业所得税	568,951,081.53	868,984,352.78
个人所得税	13,698,866.71	32,467,108.44
城市维护建设税	41,199,740.88	42,435,555.01

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
教育费附加	17,389,028.17	18,543,166.94
地方教育费附加	14,069,939.48	13,545,185.44
土地增值税	3,002,599,452.85	4,917,685,586.48
印花税	3,190,515.40	5,810,954.80
房产税	23,964,557.36	59,318,938.44
土地使用税	6,534,835.06	7,456,857.78
其他	150,575,531.04	146,265,626.75
合计	4,182,423,980.15	6,628,018,110.83

27. 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	279,624,664.64	285,224,685.79
应付股利	396,483,130.17	411,076,495.50
其他应付款	24,138,431,028.41	22,755,484,060.41
合计	24,814,538,823.22	23,451,785,241.70

27.1 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	58,840,923.92	67,757,064.91
企业债券利息	192,494,255.08	196,286,343.09
短期借款应付利息	1,404,870.75	2,700,580.75
一年内到期的长期借款利息	26,884,614.89	18,480,697.04
合计	279,624,664.64	285,224,685.79

27.2 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	396,483,130.17	411,076,495.50

27.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
保证金及押金	2,687,807,665.27	2,092,658,529.41

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	期末余额	年初余额
代收代付款	874,154,013.17	1,108,750,914.27
往来款	19,483,361,604.59	18,859,092,218.25
诚意金	197,896,795.55	389,627,170.02
股权收购款	799,610,000.00	6,589,999.00
其他	95,600,949.83	298,765,229.46
合计	24,138,431,028.41	22,755,484,060.41

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
苏州安茂置业有限公司	977,024,449.89	往来款未支付
上海瑞虹新城有限公司	764,449,617.21	往来款未支付
深圳华侨城房地产有限公司	516,309,770.00	往来款未支付
裕传有限公司	467,253,266.83	往来款未支付
绍兴臻悦房地产开发有限公司	151,200,000.00	往来款未支付
武汉裕滕房地产开发有限公司	150,000,000.00	往来款未支付
固安裕坤房地产开发有限公司	120,408,680.00	往来款未支付
成都金邦荣城置地有限公司	102,974,422.53	往来款未支付
青岛东耀房地产开发有限公司	102,900,000.00	往来款未支付
合计	3,352,520,206.46	—

28. 一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（附注六、30）	12,887,390,705.03	12,307,800,643.15
一年内到期的应付债券（附注六、31）	899,223,976.47	1,491,050,000.00
一年内到期的租赁负债（附注六、32）	151,590,160.83	109,440,485.53
一年内到期的长期应付款（附注六、33）	1,922,680,000.00	19,440,000.00
一年内到期的其他非流动负债（附注六、36）	0.00	19,279,786.18
合计	15,860,884,842.33	13,947,010,914.86

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	2,714,828,205.14	2,575,908,553.85
抵押借款	1,939,696,379.82	1,525,607,538.39
保证借款	5,144,647,768.79	7,081,264,550.91
信用借款	3,088,218,351.28	1,125,020,000.00
合计	12,887,390,705.03	12,307,800,643.15

29. 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
待转销项税额	3,304,371,677.78	3,258,130,615.59
其他	0.00	80,066,122.72
合计	3,304,371,677.78	3,338,196,738.31

30. 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	2,714,828,205.14	2,575,908,553.85
抵押借款	11,646,299,149.69	13,325,153,873.56
保证借款	24,392,003,467.65	24,531,432,912.07
信用借款	19,204,304,202.94	14,854,099,214.01
减：一年内到期的长期借款（附注六、28）	12,887,390,705.03	12,307,800,643.15
合计	45,070,044,320.39	42,978,793,910.34

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	币种	期末数 (RMB)	年初数 (RMB)
中国银行(香港)有限公司	2019-10-24	2024-10-23	LIBOR+1.45%	美元	2,665,537,448.92	2,528,384,366.23
渤海国际信托股份有限公司	2022-3-9	2025-3-9	5.6000%	人民币	2,600,000,000.00	0.00
平安不动产产有限公司	2020-12-23	2028-12-22	5.2000%	人民币	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
太平资产管理有限公司	2021-5-7	2024-5-6	5.3000%	人民币	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
中原信托有限公司	2021-8-10	2024-8-9	5.0100%	人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
华鑫国际信托有限公司	2021-9-29	2024-9-28	5.8000%	人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	币种	期末数 (RMB)	年初数 (RMB)
中国银行(香港)有限公司	2019-10-24	2024-10-23	LIBOR+1.45%	美元	2,665,537,448.92	2,528,384,366.23
渤海国际信托股份有限公司	2022-3-9	2025-3-9	5.6000%	人民币	2,600,000,000.00	0.00
平安不动产产有限公司	2020-12-23	2028-12-22	5.2000%	人民币	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
广发银行股份有限公司深圳分行	2022-6-18	2027-6-16	4.6000%	人民币	1,000,000,000.00	0.00
合计	—	—	—	—	11,165,537,448.92	7,428,384,366.23

31. 应付债券

(1) 应付债券分类

项目	期末余额	年初余额
20 大悦 01	1,996,420,336.41	1,995,830,659.23
21 大悦城 MTN001	1,499,137,439.68	1,498,862,300.00
21 大悦城 MTN002	1,199,201,060.00	1,198,982,300.00
21 大悦城 MTN003	819,379,642.64	819,229,910.66
19 中粮 01	168,950,000.03	1,659,952,394.44
19 中粮 02	698,441,765.32	698,298,713.88
20 中粮 01	899,223,976.47	898,926,068.17
20 中粮 02	598,389,201.81	598,113,583.48
22 中粮 01	1,000,000,000.00	0.00
22 中粮 02	500,000,000.00	0.00
减：一年内到期公司债券（附注六、28）	899,223,976.47	1,491,050,000.00
合计	8,479,919,445.89	7,877,145,929.86

(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
20 大悦 01	2,000,000,000.00	2020-8-4	5 年	3.78%	2,000,000,000.00	1,995,830,659.23
21 大悦城 MTN001	1,500,000,000.00	2021-4-12	3 年	3.73%	1,500,000,000.00	1,498,862,300.00
21 大悦城 MTN002	1,200,000,000.00	2021-7-7	3 年	3.50%	1,200,000,000.00	1,198,982,300.00
21 大悦城 MTN003	820,000,000.00	2021-10-29	3 年	3.44%	820,000,000.00	819,229,910.66
19 中粮 01	1,660,000,000.00	2019-1-10	6 年	3.94%	1,660,000,000.00	1,659,952,394.44
19 中粮 02	700,000,000.00	2019-1-10	7 年	4.10%	700,000,000.00	698,298,713.88
20 中粮 01	900,000,000.00	2020-3-27	3 年	3.14%	900,000,000.00	898,926,068.17

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
20 中粮 02	600,000,000.00	2020-3-27	5 年	3.60%	600,000,000.00	598,113,583.48
22 中粮 01	1,000,000,000.00	2022-1-18	5 年	3.08%	1,000,000,000.00	0.00
22 中粮 02	500,000,000.00	2022-1-18	7 年	3.49%	500,000,000.00	0.00
小计	10,880,000,000.00	—	—	—	10,880,000,000.00	9,368,195,929.86
减: 一年内到期部分期末余额	—	—	—	—	—	1,491,050,000.00
合计	10,880,000,000.00	—	—	—	10,880,000,000.00	7,877,145,929.86

(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
20 大悦 01	0.00	37,800,000.00	589,677.18	0.00	1,996,420,336.41
21 大悦城 MTN001	0.00	27,975,000.00	275,139.68	0.00	1,499,137,439.68
21 大悦城 MTN002	0.00	3,500,000.00	218,760.00	0.00	1,199,201,060.00
21 大悦城 MTN003	0.00	14,104,000.00	149,731.98	0.00	819,379,642.64
19 中粮 01	0.00	3,995,997.83	47,605.59	1,491,050,000.00	168,950,000.03
19 中粮 02	0.00	14,364,603.94	143,051.44	0.00	698,441,765.32
20 中粮 01	0.00	14,078,974.05	297,908.30	0.00	899,223,976.47
20 中粮 02	0.00	10,711,232.86	275,618.33	0.00	598,389,201.81
22 中粮 01	1,000,000,000.00	13,754,520.55	0.00	0.00	1,000,000,000.00
22 中粮 02	500,000,000.00	7,792,739.73	0.00	0.00	500,000,000.00
小计	1,500,000,000.00	148,077,068.96	1,997,492.50	1,491,050,000.00	9,379,143,422.36
减: 一年内到期部分期末余额	—	—	—	—	899,223,976.47
合计	1,500,000,000.00	148,077,068.96	1,997,492.50	1,491,050,000.00	8,479,919,445.89

32. 租赁负债

项目	期末余额	年初余额
租赁付款额	612,777,167.22	635,404,332.70
减: 一年内到期部分(附注六、28)	151,590,160.83	109,440,485.53
合计	461,187,006.39	525,963,847.17

33. 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
长期应付款	1,761,660,000.00	3,673,360,000.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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	1,900,000,000.00
中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划	1,784,340,000.00	1,792,800,000.00
减：一年内到期的长期应付款（附注：28）	1,922,680,000.00	19,440,000.00
合计	1,761,660,000.00	3,673,360,000.00

34. 预计负债

项目	期末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	19,177,066.10	27,879,774.87	—
会员积分（注1）	20,917,462.28	17,191,584.66	—
合计	40,094,528.38	45,071,359.53	—

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。

35. 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	1,148,652,317.98	47,251.86	16,948,557.91	1,131,751,011.93	—
政府补助	15,172,047.54	4,845,789.60	1,009,539.50	19,008,297.64	—
大悦城配套设施费用返还	1,501,639.12	0.00	39,344.28	1,462,294.84	—
合计	1,165,326,004.64	4,893,041.46	17,997,441.69	1,152,221,604.41	—

(2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
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	与资产相关
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	与资产相关
住房租赁市场中央财政专项资金补贴	0.00	4,845,789.60	0.00	1,009,539.50	0.00	0.00	3,836,250.10	与资产相关
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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
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
COFFICE	36,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36,000.00	与收益相关
合计	15,172,047.54	4,845,789.60	0.00	1,009,539.50	0.00	0.00	19,008,297.64	—

36. 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
套期工具-现金流量套期(注1)	5,634,959.80	78,343,279.57
少数股东退出选择权(注2)	389,098,439.17	379,888,696.36
减：一年内到期的其他非流动负债(附注六、28)	0.00	19,279,786.18
合计	394,733,398.97	438,952,189.75

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。

37. 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

38. 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	8,727,225,954.60	11,587,957.90	0.00	8,738,813,912.50
其他资本公积	2,040,034.24	0.00	0.00	2,040,034.24
合计	8,729,265,988.84	11,587,957.90	0.00	8,740,853,946.74

39. 其他综合收益

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	本期发生额					期末 余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得 税费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	69,812,019.13	-225,193,919.54	0.00	0.00	-176,290,872.89	-48,903,046.65	-106,478,853.76
其中：现金流量套期储备	-75,708,241.36	266,326,568.14	0.00	0.00	149,460,525.88	116,866,042.26	73,752,284.52
外币财务报表折算差额	145,520,260.49	-491,520,487.68	0.00	0.00	-325,751,398.77	-165,769,088.91	-180,231,138.28
合计	69,812,019.13	-225,193,919.54	0.00	0.00	-176,290,872.89	-48,903,046.65	-106,478,853.76

40. 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	1,267,666,786.18	0.00	0.00	1,267,666,786.18

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。

41. 未分配利润

项目	本期	上年
上年期末余额	4,485,254,629.68	4,383,043,289.58
加：年初未分配利润调整数	0.00	0.00
本期年初余额	4,485,254,629.68	4,383,043,289.58
加：本期归属于母公司所有者的净利润	85,913,889.21	107,510,183.02
减：提取法定盈余公积	0.00	5,298,842.92
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
本期期末余额	4,571,168,518.89	4,485,254,629.68

42. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,967,434,740.05	9,882,711,200.56	14,215,724,742.22	9,895,755,350.16
其他业务	33,867,618.50	26,525,063.19	32,657,149.82	50,099,520.58
合计	15,001,302,358.55	9,909,236,263.75	14,248,381,892.04	9,945,854,870.74

(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	12,193,636,708.00	8,337,008,688.93	10,886,909,965.08	8,478,583,571.55
投资物业及相关服务	2,004,442,659.43	1,004,070,266.41	2,471,464,346.19	859,073,311.89
酒店经营	282,915,722.48	220,777,569.78	432,676,646.51	260,161,767.90
管理输出	103,756,068.54	16,550,842.84	129,148,311.31	18,718,016.57
物业及其他	382,683,581.60	304,303,832.60	295,525,473.13	279,218,682.25
合计	14,967,434,740.05	9,882,711,200.56	14,215,724,742.22	9,895,755,350.16

(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%作为预收房款。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

于2022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433.32亿元，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2022年下半年至2024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
武汉光谷大悦城	3,376,022,396.49
三亚大悦中心	2,026,517,766.00
重庆中粮天悦壹号	1,077,176,165.98
重庆大悦祥云	920,812,569.82
深圳25区城市更新项目	942,720,621.06
合计	8,343,249,519.35

43. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	879,976.31	991,338.75
城市维护建设税	45,183,276.26	44,795,362.39
教育费附加	19,903,379.03	19,285,720.62
地方教育费附加	13,463,907.64	12,883,912.33
土地增值税	536,457,260.40	342,884,619.74
房产税	219,264,236.65	244,206,392.78
土地使用税	15,244,987.34	16,636,724.48
车船使用税	28,728.72	28,531.03
印花税	18,038,690.63	17,784,003.78
其他	3,656,078.84	4,233,392.16
合计	872,120,521.82	703,729,998.06

44. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售现场费	22,105,237.05	24,107,582.42
广告宣传费	100,355,209.24	83,098,945.64
销售代理费	254,081,212.87	123,013,131.71
物业服务费	7,748,562.03	2,770,570.18
职工薪酬	139,350,874.36	116,762,385.21

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
其他	69,513,667.96	80,841,435.43
合计	593,154,763.51	430,594,050.59

45. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	442,549,291.48	415,364,251.70
行政办公费	84,868,955.26	93,196,764.56
折旧、摊销	52,493,502.00	56,002,035.03
中介咨询费	34,930,506.56	24,772,255.82
其他	31,841,362.20	55,334,273.36
合计	646,683,617.50	644,669,580.47

46. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
研究开发费	2,000,961.62	561,796.04

47. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,203,427,389.27	966,643,386.27
减：利息收入	373,874,365.65	449,205,654.95
加：汇兑损失	38,846,691.18	-41,415,674.02
银行手续费	5,393,632.27	8,862,590.64
筹资手续费	29,160,133.37	18,112,573.23
其他	0.00	2,575,000.10
合计	902,953,480.44	505,572,221.27

48. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	1,952,024.02	3,514,027.14
稳岗补贴	859,477.76	1,077,189.60
增值税即征即退	169,226.85	1,619.97
增值税加计抵减	4,415,279.17	4,864,417.32
企业所得税返还	5,637,900.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
政府奖励金及政府补助补贴	8,836,861.00	0.00
其他	3,923,187.97	15,747,227.89
合计	25,793,956.77	25,204,481.92

49. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-94,389,974.10	-96,966,427.33
处置长期股权投资产生的投资收益	10,313,885.73	0.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	309,600.00	145,833.32
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	162,242.19	0.00
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	1,617,400.00	0.00
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	-518,541,090.96
合计	-81,986,846.18	-615,361,684.97

50. 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	-9,209,742.81	-9,045,915.45

51. 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	-2,800,340.71	-5,972,529.30
其他应收款坏账损失	2,375,105.47	516,204,231.97
合计	-425,235.24	510,231,702.67

52. 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	-273,748.02	-37,683.12	-273,748.02
其他资产处置收益	0.00	2,200.00	0.00
合计	-273,748.02	-35,483.12	-273,748.02

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

53. 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	0.00	34,235.50	0.00
政府补助	482,693.47	2,912,075.71	482,693.47
赔偿金及违约金收入	74,683,623.34	11,421,806.24	74,683,623.34
罚款及滞纳金收入	4,400,231.93	6,445,393.47	4,400,231.93
其他	5,965,683.09	2,125,928.96	5,965,683.09
合计	85,532,231.83	22,939,439.88	85,532,231.83

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	0.00	1,000,000.00	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	0.00	749,000.00	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	0.00	556,300.00	与收益相关
就业见习生补贴	0.00	361,388.00	与收益相关
税款减免	0.00	125,711.98	与收益相关
政府奖励	0.00	34,039.03	与收益相关
吴江财政管理局付中粮 2020 年物业考核奖	0.00	32,000.00	与收益相关
残保金	28,604.40	26,400.00	与收益相关
曲江大悦城获取垃圾分类激励资金	0.00	20,000.00	与收益相关
祥云项目垃圾分类奖励	0.00	4,400.00	与收益相关
商务局市场检测样本企业补助金	0.00	1,000.00	与收益相关
残疾人就业中心超比例奖励	0.00	936.70	与收益相关
失保基金代理支付专户退培训补贴	0.00	900.00	与收益相关
三亚市旅游和文化体育局财政贴息	43,522.31	0.00	与收益相关
社保补贴及返还	410,566.76	0.00	与收益相关
合计	482,693.47	2,912,075.71	—

54. 营业外支出

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
非流动资产毁损报废损失	359,175.32	1,042,825.99	359,175.32
对外捐赠	6,176,435.55	54,830.47	6,176,435.55
赔款及违约金	1,760,846.09	7,188,608.82	1,760,846.09
其他	1,819,762.10	11,957,272.67	1,819,762.10
合计	10,116,219.06	20,243,537.95	10,116,219.06

55. 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	897,860,192.11	375,466,529.96
递延所得税费用	128,515,805.69	394,139,713.32
合计	1,026,375,997.80	769,606,243.28

(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	2,084,467,147.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	521,116,786.80
子公司适用不同税率的影响	-67,471,139.01
调整以前期间所得税的影响	3,129,416.23
非应税收入的影响	-46,502,858.73
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	252,326,841.92
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-55,031,923.43
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	328,379,956.75
其他	90,428,917.27
所得税费用	1,026,375,997.80

56. 其他综合收益

详见本附注“六、38 其他综合收益”相关内容。

57. 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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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) 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	2,037,654,551.14	2,709,979,630.87
收回的拍地保证金	3,568,370,000.00	39,469,704,864.28
押金、保证金	1,531,549,150.73	630,110,498.28
收到的联营、合营公司款项	50,994,508.47	60,850,844.11
收到的集团外部单位往来款及其他	1,023,445,318.63	689,507,534.58
合计	8,212,013,528.97	43,560,153,372.12

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	1,894,397,100.44	2,408,450,256.43
支付的拍地保证金	3,793,770,000.00	41,117,967,264.00
支付的保证金、押金、备用金	485,609,942.34	1,274,847,350.37
支付的与经营活动有关的费用支出	982,766,374.98	1,037,844,252.89
支付的联营、合营公司款项	51,217,813.65	577,797,488.56
支付的集团外部单位往来款及其他	552,695,488.96	649,753,091.04
合计	7,760,456,720.37	47,066,659,703.29

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	1,038,914,991.36	1,522,427,975.95
收购子公司支付现金净流入	0.00	122,318,372.34
其他	0.00	50,000.00
合计	1,038,914,991.36	1,644,796,348.29

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	390,211,775.04	1,523,475,609.69
委托贷款、股权过户手续费	0.00	12,039.00
合计	390,211,775.04	1,523,487,648.69

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
关联方借款	4,890,742,518.69	2,933,532,995.54
处置子公司部分股权款	0.00	0.00
项目跟投款	22,584,000.00	8,110,000.00
永续债收到现金	0.00	1,251,950,000.00
合计	4,913,326,518.69	4,193,592,995.54

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	11,722,849.61	8,494,223.04
关联方资金拆借	3,062,089,996.90	1,417,495,158.00
新租赁准则支付的租金	48,107,369.07	27,098,390.83
偿还永续债本金	160,000,000.00	270,400,000.00
收购少数股东股权	0.00	783,982,527.97
贷款保证金	281,433.54	0.00
其他	10,610,072.71	4,009,559.88
合计	3,292,811,721.83	2,511,479,859.72

(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	1,058,091,149.40	1,161,482,134.57
加: 资产减值准备	0.00	0.00
信用资产减值损失	425,235.24	-510,231,702.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	592,426,154.98	537,024,090.81
使用权资产折旧	67,184,990.01	62,553,982.49
无形资产摊销	97,578,009.55	99,883,569.37
长期待摊费用摊销	12,987,843.52	13,268,660.52
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)	273,748.02	35,483.12
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	359,175.32	1,008,590.49
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	9,209,742.81	9,045,915.45
财务费用(收益以“-”填列)	991,301,868.28	678,881,774.54

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
投资损失(收益以“-”填列)	81,986,846.18	615,361,684.97
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	55,869,696.05	370,858,082.83
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	72,646,109.64	23,281,630.49
存货的减少(增加以“-”填列)	-4,634,730,762.98	-3,875,493,536.51
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	395,535,586.47	-2,726,896,643.35
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	838,642,111.19	-4,253,049,000.19
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-360,212,496.32	-7,792,985,283.07
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	25,542,156,694.50	25,808,863,120.58
减:现金的年初余额	24,640,839,263.19	31,334,891,273.45
加:现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减:现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	901,317,431.31	-5,526,028,152.87

(3) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期
一、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
减:购买日子公司持有的现金及现金等价物	0.00
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
取得子公司支付的现金净额	0.00
二、本期处置子公司于本期收到的现金及现金等价物	7,513,300.00
减:丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,580,893.73
加:以前期间处置子公司于本期收到的现金及现金等价物	0.00
处置子公司收到的现金净额	5,932,406.27

(4) 现金和现金等价物

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
现金	25,542,156,694.50	25,808,863,120.58
其中：库存现金	435,049.01	847,796.44
可随时用于支付的银行存款	25,539,322,399.97	25,800,486,396.77
可随时用于支付的其他货币资金	2,399,245.52	7,528,927.37
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	25,542,156,694.50	25,808,863,120.58
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	7,265,482,908.53	6,404,964,078.23

58. 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	193,483,709.17	主要是项目资本金监管资金、法院冻结资金
应收账款	45,731,324.04	借款质押
存货	30,182,002,911.14	借款抵押
投资性房地产	14,409,760,587.87	借款抵押
固定资产	2,457,877,110.03	借款抵押
无形资产	1,407,478,566.08	借款抵押
合计	48,696,334,208.33	—

59. 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	46,902,458.63	6.7114	314,781,160.86
港币	298,275,333.00	0.85519	255,082,082.03
短期借款			
其中：美元	282,000,000.00	6.7114	1,892,614,800.00
港币	1,460,000,000.00	0.85519	1,248,577,400.00
应收利息			

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
其中：美元	3,410,816.49	6.7114	22,891,353.79
长期借款			
其中：美元	678,311,461.57	6.7114	4,552,419,543.18
港币	2,457,000,000.00	0.85519	2,101,201,830.00
应付股利			
其中：港币	80,530,669.30	0.85519	68,869,023.08
其他应收款			
其中：美元	303,151.09	6.7114	2,034,568.23
港币	1,220,572,216.85	0.85519	1,043,821,154.13
其他应付款			
其中：美元	13.58	6.7114	91.17
港币	212,300,004.41	0.85519	181,556,840.77
其他非流动资产			
其中：美元	60,061,614.57	6.7114	403,097,520.00
应付利息			
其中：美元	315,366.33	6.7114	2,116,549.61
港币	1,022,670.33	0.85519	874,577.44
一年内到期的非流动 负债			
其中：美元	804,013,692.60	6.7114	5,396,057,496.52

(2) 境外经营实体

本集团无重要境外经营实体。

60. 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	19,500,091.86	其他收益	19,500,091.86
与收益相关	482,693.47	营业外收入	482,693.47

61. 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：

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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82,000万美元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,本期将其列报为衍生金融负债和其他非流动负债,详见六、3.衍生金融资产、六、21.衍生金融负债和六、36.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)期末余额为资产,本期将其列报为衍生金融资产和其他非流动资产,详见六、3.衍生金融资产和六、19.其他非流动资产。

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

本集团本期未发生非同一控制下企业合并。

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. 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
三亚悦晟教学服务有限公司(注1)	7,568,400.00	100	协议转让	2022-6-30	控制权发生变更	10,313,885.73

(续)

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
三亚悦晟教学服务有限公司(注1)	—	—	—	—	资产基础法	—

注1：三亚悦晟教学服务有限公司（以下简称“悦晟教学”）为三亚亚龙湾开发股份有限公司（以下简称“亚龙湾开发”）之子公司，持股比例100%。亚龙湾开发与何素容签订产权交易合同，向何素容转让其持有的悦晟教学100%股权及3,295.49万债权，截至2022年6月30日上述交易完成交割，亚龙湾开发不再持有悦晟教学股权，悦晟教学不再纳入亚龙湾开发合并报表范围。

4. 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(%)
大悦城商业管理(厦门)有限公司	新设	100.00
重庆悦昇房地产开发有限公司	新设	100.00
南京京悦房地产开发有限公司	新设	60.00
杭州疆悦置业有限公司	新设	100.00
永悦房地产开发(苏州)有限公司	新设	60.00

(2) 本期减少公司

公司名称	不纳入合并范围的原因	持股比例(%)
COFCO (BVI) No. 17 Limited	注销	100.00
COFCO (BVI) NO. 94 Limited	注销	100.00
GLORIA PLAZA HOTEL (SUZHOU) LIMITED	注销	100.00
HOPE BV NO.1 LIMITED	注销	100.00
杭州腾悦置业有限公司	注销	100.00

八、其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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) 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	大悦城控股集团物业服务有限公司	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	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	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
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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	
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	大悦城控股集团东北有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	0.00	设立
31	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
32	大悦城控股集团西北有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
33	西安悦鼎房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
34	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
35	中粮地产（深圳）实业有限公司（注1）	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	成都怡悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
46	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
47	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
48	中粮祥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	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
50	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
51	跃胜有限公司	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	设立
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	
58	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
59	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
60	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
61	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
62	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
63	成都中金澍茂置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
64	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
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	杭州旭悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	50.00	设立
73	南京卓泓晟房地产开发有限公司(注2)	南京	南京	房地产业	0.00	33.50	设立
74	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
75	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
76	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
77	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
78	南京嘉阳房地产开发有限公司(注3)	南京	南京	房地产开发	0.00	40.00	非同一控制企业合并
79	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
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	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
86	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	
87	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
88	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
89	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
90	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
91	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
92	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
93	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
94	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
95	HOPE HK NO.6LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
96	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
97	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
98	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
99	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
100	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
101	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
102	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
103	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
104	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
105	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
106	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
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	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
113	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
114	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
115	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	Hengyue Limited	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
117	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
118	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
119	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
120	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
121	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
122	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
123	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
124	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
125	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
126	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
127	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
128	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
129	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
130	Bapton Company Limited	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
131	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
132	LEAD STRENGTH LIMITED（注2）	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
133	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
134	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
135	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
136	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
137	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
138	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
139	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
140	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
141	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
142	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
143	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
144	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	
145	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
146	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
147	Brighten Sky Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
148	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
149	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
150	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
151	HengxinFundL.P.	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
152	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
153	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
154	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
155	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
156	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
157	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
158	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
159	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
160	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
161	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
162	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
163	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
164	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
165	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
166	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
167	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
168	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
169	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
170	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
171	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
172	三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司	三亚	三亚	酒店管理及相关经营	0.00	100.00	同一控制下企业合并
173	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	
174	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
175	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
176	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
177	北京弘泰基业商业管理有限公司（注4）	北京	北京	物业投资及开发	0.00	90.00	同一控制下企业合并
178	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
179	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
180	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
181	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
182	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
183	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
184	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
185	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
186	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
187	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
188	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
189	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
190	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
191	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
192	Joy Valley Ltd	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
193	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
194	晓盛有限公司（注5）	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	85.17	同一控制下企业合并
195	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
196	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
197	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
198	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
199	台湾饭店有限公司	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
200	COFCO(BV)NO.97Limited	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
201	Rosy Commerce Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
202	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	
203	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
204	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
205	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
206	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
207	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
208	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
209	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
210	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
211	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
212	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
213	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
214	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
215	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
216	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
217	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
218	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
219	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
220	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
221	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
222	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
223	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
224	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
225	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
226	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
227	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	北京	北京	产业地产	0.00	100.00	同一控制下企业合并
228	成都花悦府房地产开发有限公司	蒲江	成都蒲江	房地产开发	0.00	60.00	设立
229	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
230	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
231	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	
232	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
233	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
234	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
235	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
236	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
237	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	70.00	0.00	非同一控制下企业合并
238	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	70.00	0.00	非同一控制下企业合并
239	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	70.00	0.00	非同一控制下企业合并
240	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
241	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
242	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
243	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
244	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
245	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
246	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
247	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
248	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
249	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
250	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
251	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
252	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
253	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
254	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
255	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
256	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
257	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
258	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
259	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	
260	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
261	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	100.00	0.00	设立
262	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
263	成都保泽达锦房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
264	佛山市鹏悦置业有限公司	佛山	佛山	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
265	厦门市悦鹏置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
266	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
267	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
268	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
269	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
270	武汉裕灿房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
271	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
272	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
273	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
274	工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划(注6)	—	—	—	—	—	设立
275	成都悦东置地有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
276	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
277	长沙市望城区新悦之城置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	0.00	60.00	非同一控制下企业合并
278	海成香港有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
279	Huitaiyueheng Limited	北京	北京	企业管理咨询	0.00	100.00	设立
280	大悦城(太原)房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发	0.00	100.00	设立
281	大悦城控股集团(厦门)物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0.00	100.00	设立
282	西安朝悦房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	0.00	100.00	设立
283	南昌悦佰企业管理有限公司	南昌	南昌	房地产开发	0.00	51.00	设立
284	成都鼎隽房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
285	常州悦府房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	0.00	51.00	设立
286	杭州玺悦置业有限公司	杭州	杭州	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

2022年1月1日至2022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	
287	常州和诚房地产有限公司	常州	常州	房地产开发	0.00	100.00	设立
288	北京智悦慧谷农业科技发展有限公司	北京	北京	技术服务	0.00	100.00	设立
289	中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划(注7)	---	---	---	---	---	设立
290	光信·光华·沈阳大悦城财产权信托(注8)	---	---	---	---	---	设立
291	成都樾林置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
292	大悦城商业管理(厦门)有限公司	厦门	厦门	商务服务业	0.00	100.00	设立
293	重庆悦昇房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
294	南京京悦房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	60.00	设立
295	杭州疆悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	0.00	100.00	设立
296	永悦房地产开发(苏州)有限公司	苏州	苏州	商务服务业	0.00	60.00	设立

注1：本公司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景时深光投资中心(有限合伙)持有的中粮地产(深圳)实业有限公司49.00%股权，持股比例有51.00%变更为100.00%。

注2：南京卓泓晟房地产开发有限公司股东分别为大悦城控股集团南京有限公司、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大悦城控股集团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3：南京嘉阳房地产开发有限公司股东分别为大悦城控股集团南京有限公司、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大悦城控股集团南京有限公司出具一致行动承诺书，且大悦城控股集团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4：北京弘泰基业房地产有限公司于本期更名为北京弘泰基业商业管理有限公司。

注5：本公司全资子公司LEAD STRENGTH LIMITED通过单方面增资的形式收购上海景时深光投资中心(有限合伙)持有的晓盛有限公司1.99%股权，持股比例有83.18%变更为85.17%。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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6: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。

注7:中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划,于2021年7月13日正式成立。其中,优先级资产支持证券发行规模18.00亿元,次级资产支持证券发行规模0.01亿元,本公司下属子公司购买全部次级资产,预计2036年7月14日到期。

按照专项计划条款规定,本公司对专项计划账户内可供分配的资金金额未达到当期必备金额的差额部分承担补足支付义务。本公司及下属子公司承担了全部剩余风险并享有全部剩余收益,本集团对上述资产支持计划具有实质控制权,将其纳入合并财务报表范围。

注8:光信·光华·沈阳大悦城财产权信托为本集团由于开展资产证券化业务由第三方信托公司设立的特定目的信托,鉴于本集团拥有对财产权信托的权力,通过参与财产权信托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其回报金额,本集团具有对财产权信托的控制权,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
重庆鹏域房地产开发有限公司	5.00%	7,149,934.26	0.00	50,173,873.12
Joy Valley Ltd	49.00%	350,091,806.98	0.00	1,017,228,565.83

(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
重庆鹏域房地产开发有限公司	3,729,169,187.04	2,043,866.18	3,731,213,053.22	2,014,365,473.80	744,660,000.00	2,759,025,473.80
Joy Valley Ltd	2,513,090,482.92	1,540,778,241.07	4,053,868,723.99	1,915,776,621.44	62,115,423.37	1,977,892,044.81
合计	6,242,259,669.96	1,542,822,107.25	7,785,081,777.21	3,930,142,095.24	806,775,423.37	4,736,917,518.61

(续)

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

子(孙)公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆鹏域房地产开发有限公司	4,405,851,216.88	2,500,330.43	4,408,351,547.31	2,845,429,134.22	747,560,000.00	3,592,989,134.22
Joy Valley Ltd	5,176,522,864.32	842,123,322.00	6,018,646,186.32	4,657,142,582.58	0.00	4,657,142,582.58
合计	9,582,374,081.20	844,623,652.43	10,426,997,733.63	7,502,571,716.80	747,560,000.00	8,250,131,716.80

(续)

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆鹏域房地产开发有限公司	1,077,182,050.19	156,825,166.33	156,825,166.33	264,151,526.41	80,164,766.95	14,153,934.19	14,153,934.19	600,389,522.93
Joy Valley Ltd	3,407,347,510.82	714,473,075.45	714,473,075.45	-282,366,857.31	2,830.19	-6,115,807.88	-6,115,807.88	387,247,079.12
合计	4,484,529,561.01	871,298,241.78	871,298,241.78	-18,215,330.90	80,167,597.14	8,038,126.31	8,038,126.31	987,636,602.05

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

本公司全资子公司 LEAD STRENGTH LIMITED 持有晓盛有限公司所有者权益份额发生变化，持股比例由 83.18% 变为 85.17%。

本公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有中粮地产(深圳)实业有限公司所有者权益份额发生变化，持股比例由 51% 变为 100%。

(2) 在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	晓盛有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司
现金	0.00	799,610,000.00
非现金资产的公允价值	0.00	0.00
购买成本/处置对价合计	0.00	799,610,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-9,569,235.15	820,626,482.00
差额	9,569,235.15	-21,016,482.00
其中：调整资本公积	-9,569,235.15	21,016,482.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	晓盛有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司
调整盈余公积	0.00	0.00
调整未分配利润	0.00	0.00

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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
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

(2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	Colour Bridge Holding Ltd	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
流动资产:	16,564,306,277.29	20,223,293,334.25
其中: 现金和现金等价物	5,143,255,670.40	8,963,515,113.60
非流动资产	187,903,300.46	189,653,966.47
资产合计	16,752,209,577.75	20,412,947,300.72
流动负债	6,937,359,114.98	10,986,140,879.60
非流动负债	272,000,052.73	731,315.27
负债合计	7,209,359,167.71	10,986,872,194.87
少数股东权益	95,727,179.88	94,565,550.51
归属于母公司股东权益	9,447,123,230.16	9,331,509,555.34
按持股比例计算的净资产份额	4,723,561,615.08	4,665,754,777.67
调整事项	0.00	0.00
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00
--其他	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	4,723,561,615.08	4,665,754,777.67
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	177,635,690.88	3,005,787,374.08
财务费用	-47,807,893.08	-30,298,526.20
所得税费用	60,302,569.53	256,196,947.35

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
净利润	116,775,304.19	700,016,991.31
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	116,775,304.19	700,016,991.31
本期收到的来自合营企业的股利	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	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
流动资产：	6,012,192,287.87	6,082,556,083.87
其中：现金和现金等价物	198,652,174.67	242,170,199.83
非流动资产	86,702.61	143,965.30
资产合计	6,012,278,990.48	6,082,700,049.17
流动负债	986,820,506.24	1,076,220,363.80
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	986,820,506.24	1,076,220,363.80
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	5,025,458,484.24	5,006,479,685.37
按持股比例计算的净资产份额	1,231,237,328.64	1,226,587,522.92
调整事项	-1,629,225.26	-1,629,225.26
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	-1,629,225.26	-1,629,225.26
--其他	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	1,229,608,103.38	1,224,958,297.66
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	18,327,670.92	94,974,685.96
财务费用	-41,409,636.16	-40,596,285.67
所得税费用	6,330,707.62	5,601,379.55
净利润	18,978,798.87	16,736,922.12
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	18,978,798.87	16,736,922.12
本期收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	6,479,498,560.96	6,344,565,385.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-171,479,247.00	9,531,397.71
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-171,479,247.00	9,531,397.71
联营企业：		
投资账面价值合计	1,641,571,218.21	1,804,044,608.82
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	17,047,680.48	282,598,234.57
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	17,047,680.48	282,598,234.57

(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)	本期期末累积未确认的损失
北京百旺丰弘企业管理有限公司	-2,098,740.81	2,035,768.91	-62,971.90
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	0.00	-8,701,595.38	-8,701,595.38
北京星华智本投资有限公司	-2,790,722.08	-17,249,555.89	-20,040,277.97
嘉兴卓达房地产开发有限公司	-26,560,490.35	-1,073,798.75	-27,634,289.10

(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

2022年1月1日至2022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2022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	46,902,458.63	6.7114	314,781,160.86
港币	298,275,333.00	0.85519	255,082,082.03
短期借款			
其中:美元	130,000,000.00	6.7114	872,482,000.00
港币	1,460,000,000.00	0.85519	1,248,577,400.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
应收利息			
其中：美元	3,410,816.49	6.7114	22,891,353.79
长期借款			
其中：美元	410,311,461.57	6.7114	2,753,764,343.18
港币	2,457,000,000.00	0.85519	2,101,201,830.00
应付股利			
其中：港币	80,530,669.30	0.85519	68,869,023.08
其他应收款			
其中：美元	303,151.09	6.7114	2,034,568.23
港币	5,401,985,284.58	0.85519	4,619,723,795.52
其他应付款			
其中：美元	13.58	6.7114	91.17
港币	4,944,169,578.75	0.85519	4,228,204,382.05
其他非流动资产			
其中：美元	60,061,614.57	6.7114	403,097,520.00
应付利息			
其中：美元	315,366.33	6.7114	2,116,549.61
港币	1,022,670.33	0.85519	874,577.44
一年内到期的非流动 负债			
其中：美元	404,013,692.60	6.7114	2,711,497,496.52

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，本集团期末对82,000万美元的借款签署了相应的远期合约。

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	2022年1-6月		2021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%	-7,137,336.95	-229,278,356.87	-247,539,929.16	-461,405,303.69
	对人民币贬值5%	7,137,336.95	229,278,356.87	247,539,929.16	461,405,303.69

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

港币	对人民币升值 5%	-14,435,264.70	-138,356,198.47	-134,854,443.64	-134,854,443.64
	对人民币贬值 5%	14,435,264.70	138,356,198.47	134,854,443.64	134,854,443.64

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、20、28、30)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2022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 3,891,437.68万元，及人民币计价的固定利率合同，金额为人民币 2,218,425.15万元。

4) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

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

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

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

项目	利率变动	2022年1-6月		2021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%	-120,908,041.57	-120,908,041.57	-126,729,797.40	-126,729,797.40
基准利率	减少 0.5%	120,908,041.57	120,908,041.57	126,729,797.40	126,729,797.40

5) 价格风险

截至2022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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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2022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2022年6月30日,本集团尚未使用的银行借款额度为人民币631亿元。

十、公允价值的披露

1. 期末以公允价值计量的资产和负债的金额和公允价值计量层次

项目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
(一) 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	188,898,936.67	0.00	188,898,936.67
(1) 远期合约 (DF) 和利率互换合约 (IRS)	0.00	188,898,936.67	0.00	188,898,936.67
(二) 其他非流动资产				
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	0.00	0.00
(1) 利率互换合约 (IRS)	0.00	172,083,608.73	0.00	172,083,608.73
(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	134,737,644.01	134,737,644.01
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	98,500,000.00	98,500,000.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
(2) 权益工具投资	0.00	0.00	36,237,644.01	36,237,644.01
持续以公允价值计量的资产总额	0.00	360,982,545.40	134,737,644.01	495,720,189.41
(四) 衍生金融负债				
(1) 远期合约 (DF)	0.00	3,905,000.76	0.00	3,905,000.76
(五) 其他非流动负债				
(1) 远期合约 (DF)	0.00	5,634,959.80	0.00	5,634,959.80
(2) 少数股东退出选择权	0.00	0.00	389,098,439.17	389,098,439.17
持续以公允价值计量的负债总额	0.00	9,539,960.56	389,098,439.17	398,638,399.73

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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

注:本公司母公司为明毅有限公司,控股股东是中粮集团,截至2022年6月30日,中粮集团直接持有本公司20.00%股权,通过明毅有限公司间接持有49.28%股权,合计持有本公司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
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
佛山市滢盈置业有限公司	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
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
南京锦官悦建筑装饰工程有限公司	子公司之合营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆葆悦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
绍兴元昊置业有限公司	子公司之合营企业
嘉兴市秀鑫置业有限公司	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
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
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
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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
海南国际旅游岛会展股份有限公司	子公司之联营企业
苏州吴江锐泽置业有限公司	子公司之联营企业
南京联锦悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京恒良悦通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
中国蒙牛乳业有限公司	最终控股股东之联营企业
中纺(香港)控股有限公司	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
中粮资本(香港)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
CPMC Holdings Limited	同受中粮集团控制
Gloria Int'l Hotels Ltd	同受中粮集团控制
Joy City Commercial Property Fund L.P.	子公司之其他股东
Reco Joy City Private Limited	子公司之其他股东
Reco Valley Pivate Limited	子公司之其他股东
Shui On Development (Holding) Limited	子公司之合营企业之其他股东
香港三利(控股)有限公司	同受中粮集团控制
保利(四川)投资发展有限公司	子公司之其他股东
保利发展控股集团股份有限公司	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
北京首都开发股份有限公司	子公司之其他股东
北京天恒乐活城置业有限公司	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
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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
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
杭州复禹置业有限公司	子公司之其他股东
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	子公司之其他股东
杭州兴语企业管理有限公司	子公司股东之同系附属公司
杭州旭辉置业有限公司	子公司股东之同系附属公司
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
华商国际工程有限公司	同受中粮集团控制
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	同受中粮集团控制
华夏幸福基业股份有限公司	子公司之其他股东
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
酒鬼酒供销有限公司	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
蒙牛乳业(天津)有限公司	最终控股股东之联营企业之子公司
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
南京新望贸易有限责任公司	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
平安不动产有限公司	子公司之其他股东
青岛东耀房地产开发有限公司	子公司联营企业之子公司

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
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
厦门住宅建设集团有限公司	子公司之其他股东
山东夏瓷贸易有限公司	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
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
上海梁悦实业有限公司	子公司合营企业之子公司
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
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
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
沈阳业昌企业管理有限公司	子公司之其他股东
四川商投蜀锦房地产有限责任公司	子公司之其他股东
苏州恒泰商用置业有限公司	子公司之其他股东
苏州市吴江经济技术开发区发展集团有限公司	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
太平资产管理有限公司	本公司持股 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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
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
吴江经济技术开发区城乡一体化建设有限公司	子公司之其他股东之母公司之子公司
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
武汉裕隆苑房地产开发有限公司	子公司之其他股东
武汉裕轩房地产开发有限公司	子公司之其他股东
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
永嘉万新恒锦置业有限公司	子公司之其他股东
裕传有限公司	同受中粮集团控制
长沙市望城区置地有限公司	子公司之其他股东
中茶科技(北京)有限公司	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(北京)连锁商业有限公司	同受中粮集团控制
中国粮食贸易有限公司	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
中粮发展有限公司	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	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
中粮国际(北京)有限公司上海分公司	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
中粮京华贸易(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

2022年1月1日至2022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
中粮可口可乐辽宁(北)饮料有限公司	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(山东)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(天津)有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易安徽有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易有限公司	同受中粮集团控制
中粮名庄荟国际酒业有限公司	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
中粮祈德丰(北京)商贸有限公司	同受中粮集团控制
中粮山萃天然食品(北京)有限公司	同受中粮集团控制
中粮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
中粮生物科技股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮食品蓬莱有限公司	同受中粮集团控制
中粮食品营销有限公司北京分公司	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
中粮信息科技有限公司	同受中粮集团控制
中粮阳光企业管理(北京)有限公司	同受中粮集团控制
中粮营养健康研究院有限公司	同受中粮集团控制
中粮油脂(海南)有限公司	同受中粮集团控制
中粮悦活(天津)食品有限公司	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

2022年1月1日至2022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
中粮资本（天津）商业保理有限公司	同受中粮集团控制
中粮面业（海宁）有限公司	同受中粮集团控制
中宏生物工程有限责任公司	同受中粮集团控制
中铁房地产集团西南有限公司	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
中铁房地产集团华东有限公司	子公司之其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司之其他股东
重庆市江北区城市开发集团有限公司	子公司之其他股东

（二）关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中英人寿保险有限公司	接受劳务	20,217,464.57	9,351,941.18
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	接受劳务	1,578,643.00	542,148.00
中粮信息科技有限公司	接受劳务	780,439.01	0.00
中粮鲜到家供应链管理有限公司	采购商品	53,940.00	0.00
中粮可口可乐饮料（北京）有限公司	采购商品	121,443.67	122,626.79
中粮食品营销有限公司北京分公司	采购商品	14,056.60	0.00
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	采购商品	10,813.30	0.00
苏州金悦璨房地产开发有限公司	接受劳务	9,473.00	0.00
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	接受劳务	1,008,645.02	2,246,348.12
深圳市广发进出口贸易有限公司	接受劳务	0.00	51,225.52
中茶融通（北京）茶业有限公司	采购商品	0.00	46,323.72
山东夏瓷贸易有限公司	采购商品	0.00	16,200.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
中粮丰通（北京）食品有限公司	采购商品	0.00	6,322.57
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	接受劳务	0.00	1,170.77
中粮可口可乐饮料（山东）有限公司	采购商品	0.00	45,120.00
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	0.00	17,321.70
酒鬼酒供销有限公司	采购商品	13,104.00	0.00
中粮食品蓬莱有限公司	采购商品	34,272.00	0.00
中茶（北京）连锁商业有限公司	采购商品	36,792.45	0.00
中粮面业（海宁）有限公司	采购商品	99,750.00	0.00
中粮国际（北京）有限公司上海分公司	接受劳务	10,825.69	0.00
中宏生物工程有限责任公司	采购商品	11,254.88	0.00
中茶科技（北京）有限公司	采购商品	296.88	0.00

(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
上海瑞虹新城有限公司	提供劳务	52,532,652.93	16,136,436.62
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）	提供劳务	3,861,462.92	7,386,663.23
中粮贸易有限公司	物业管理	2,291,129.26	2,527,910.77
上海高星置业有限公司	提供劳务	879,246.38	1,627,134.41
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	物业管理	592,598.15	596,408.05
中粮信托有限责任公司	物业管理	568,959.62	836,079.10
中粮我买网投资有限公司	物业管理	495,235.64	0.00
中粮京华贸易（北京）有限公司	物业管理	448,634.32	372,660.60
中粮生物科技股份有限公司	物业管理	375,408.00	394,543.43
中国粮食贸易有限公司	物业管理	173,273.77	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	物业管理	162,180.00	1,790,981.22
中粮山萃天然食品（北京）有限公司	物业管理	125,730.00	0.00
中粮期货（国际）有限公司	物业管理	93,571.33	93,571.33
广州越伟房产发展有限公司	物业管理	82,818.10	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	物业管理	63,452.83	60,542.46
中粮海优（北京）有限公司	物业管理	59,622.42	278,692.77

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
中粮财务有限责任公司	物业管理	54,631.98	54,662.36
中粮生化服务管理有限公司	物业管理	29,700.00	27,860.18
中粮油脂(海南)有限公司	提供劳务	3,169.57	2,701.97
中英人寿保险有限公司	提供劳务	0.00	8,077,358.49
中粮置地管理有限公司	物业管理	1,720.77	0.00
中粮祈德丰(北京)商贸有限公司	物业管理	36,913.79	0.00
中粮鲜到家供应链管理有限公司	物业管理	3,496.00	0.00
深圳前海中粮发展有限公司	提供劳务	0.00	8,866,981.13
中粮油脂(海南)有限公司	物业管理	0.00	5,166.01
中粮期货有限公司	物业管理	0.00	18.45
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	提供劳务	0.00	358.73
中粮电子商务投资有限公司	物业管理	0.00	531,868.49
中国山货花卉进出口公司	物业管理	0.00	131,778.97
中茶(北京)连锁商业有限公司	物业管理	0.00	16,569.77
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	物业管理	0.00	188,679.24
温岭滨鸿房地产开发有限公司	提供劳务	0.00	1,966,496.72
深圳市明诚金融服务有限公司	物业管理	0.00	43,647.11
上海梁悦实业有限公司	物业管理	0.00	2,200,000.00
宁波悦融新置业有限公司	提供劳务	0.00	3,073,899.47
嘉兴卓达房地产开发有限公司	提供劳务	0.00	1,992,580.55
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	物业管理	0.00	186,468.85
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	物业管理	0.00	1,108,477.15
北京远创中辉房地产开发有限公司	提供劳务	0.00	999,056.58
北京金色时枫房地产开发有限公司	物业管理	0.00	999,436.85
香港三利(控股)有限公司	提供劳务	54,631.98	54,662.36
Joy City Commercial Property Fund L.P.	提供劳务	9,494,835.68	9,352,151.99
Garbo Commercial Property Fund L.P.	提供劳务	11,841,850.00	11,541,839.00
中粮贸易(香港)有限公司	提供劳务	94,973.66	95,026.46
中粮资本(香港)有限公司	提供劳务	93,519.33	93,571.33
中粮集团(香港)有限公司	提供劳务	201,771.60	201,883.77
中纺(香港)控股有限公司	提供劳务	52,701.09	52,701.09

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
China Food Trading Ltd	提供劳务	93,519.33	93,571.33
China Agri-Industries Holdings Limited	提供劳务	200,823.12	200,934.77
中粮可口可乐饮料(四川)有限公司	物业管理	7,744.00	10,891.19

(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	---	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	---	双方约定	235,849.06

2. 关联租赁情况

(1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	本期确认的租 赁收益	上期确认的租 赁收益
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	25,714.26
北京中粮广场发展有限公司	中粮鲜到家供应链管理有限公司	写字楼	24,840.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮贸易有限公司	写字楼	26,005,418.30	25,332,570.80
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	6,854,457.60
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	7,289,304.00	8,334,416.40
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	4,699,931.28
北京中粮广场发展有限公司	中粮生物科技股份有限公司	写字楼	4,322,880.00	4,171,200.00
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	5,026,197.95	3,507,272.42
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	912,301.08	2,102,201.50
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	2,004,414.32	1,964,698.52
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	1,121,039.99	1,124,700.00
北京中粮广场发展有限公司	肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	写字楼	0.00	772,502.40
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	348,204.00	378,804.00
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	382,800.00	370,800.00
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	0.00	221,424.00
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	100,800.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
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	0.00	199,544.40
北京中粮广场发展有限公司	中茶(北京)连锁商业有限公司	写字楼	153,000.00	153,000.00
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	188,730.15	220,000.00
中粮地产投资(北京)有限公司	北京正德丰泽房地产开发有限公司	商铺	189,000.00	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	31,260.06	21,012.61
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	244,572.26	247,692.16
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	中粮食品蓬莱有限公司	写字楼	91,415.46	62,185.67
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	0.00	2,112,857.14
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	129,744.76	173,344.42
Bapton Company Limited	China Agri-Industries Holdings Limited	写字楼	1,278,255.12	1,635,284.69
Bapton Company Limited	中粮集团(香港)有限公司	写字楼	1,313,116.73	1,629,036.91
Bapton Company Limited	中国蒙牛乳业有限公司	写字楼	823,849.08	954,020.40
Bapton Company Limited	中粮贸易(香港)有限公司	写字楼	604,514.86	769,261.80
Bapton Company Limited	中粮期货(国际)有限公司	写字楼	564,084.86	742,629.56
Bapton Company Limited	中粮资本(香港)有限公司	写字楼	593,773.54	731,180.69
Bapton Company Limited	China Food Trading Ltd	写字楼	552,663.05	711,896.72
Bapton Company Limited	China Food Limited	写字楼	446,634.93	522,200.64
Bapton Company Limited	CPMC Holdings Limited	写字楼	423,215.87	469,478.46
Bapton Company Limited	中粮财务有限责任公司	写字楼	329,526.25	433,828.22
Bapton Company Limited	香港三利(控股)有限公司	写字楼	312,182.76	407,798.53
Bapton Company Limited	中纺(香港)控股有限公司	写字楼	345,066.67	345,066.67
Bapton Company Limited	中粮安徽生化(香港)有限公司	写字楼	102,876.59	102,933.78
Bapton Company Limited	Gloria Int'l Hotels Ltd	写字楼	197,389.22	8,535.97
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	蒙牛乳业(天津)有限公司	写字楼	141,296.10	0.00
沈阳大悦城发展有限公司	中粮可口可乐辽宁(北)饮料有限公司	写字楼	79,141.52	0.00
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	中粮悦活(天津)食品有限公司	写字楼	2,642.08	0.00
三亚亚龙湾开发股份有限公司	中粮悦活(天津)食品有限公司	写字楼	16,555.77	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮祈德丰(北京)商贸有限公司	写字楼	313,208.00	0.00

(2) 承租情况

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	10,692,791.22	10,692,791.23
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	0.00	210,520.14
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	5,129,060.69	3,809,523.81

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	2017-3-11	2024-3-9	是
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	成都中金澍茂置业有限公司	100,000.00	2018-9-27	2022-9-26	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	130,000.00	2018-11-3	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	2022-11-13	是
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	是
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	2024-5-23	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	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	160,000.00	2019-6-28	2024-4-30	是
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
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited	260,996.00	2019-10-25	2022-10-24	否
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited	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	2023-12-20	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2)	北京中粮广场发展有限公司	3,000.00	2019-12-18	2024-12-17	否
鹏源发展(北京)有限公司、立运有限公司、佑城有限公司(注3)	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	2025-1-11	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	100,000.00	2020-1-8	2025-1-8	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和坤房地产开发有限公司	80,000.00	2020-1-22	2025-1-21	是

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	北京正德兴合房地产开发有限公司	65,000.00	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	2028-9-12	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	2026-3-12	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	是
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	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	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4)	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	2020-7-3	2026-7-2	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	是
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	2025-10-12	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	2020-10-16	2025-10-16	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	2020-10-16	2026-10-16	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(注5)	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6)	西单大悦城有限公司	5,000.00	2021-6-19	2028-6-18	否
立运有限公司(注7)	佑城有限公司	96,900.00	2021-6-19	2024-6-18	是
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
大悦城控股集团苏南有限公司	苏州金悦璨房地产开发有限公司	19,900.00	2021-6-30	2027-6-29	否
大悦城商业管理(天津)有限公司(注8)	南京悦锦成房地产实业有限公司	25,000.00	2021-7-6	2024-7-5	否

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
大悦城商业管理(北京)有限公司	北京金色时枫房地产开发有限公司	86,500.00	2021-7-9	2037-7-8	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都花悦府房地产开发有限责任公司	30,000.00	2021-7-13	2027-7-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和慧房地产开发有限公司	39,200.00	2021-7-20	2028-7-19	否
大悦城控股集团股份有限公司	眉山加悦置业有限公司	14,560.00	2021-7-20	2028-7-19	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	100,000.00	2021-7-24	2041-7-23	否
大悦城控股集团股份有限公司	武汉裕灿房地产开发有限公司	25,000.00	2021-8-11	2027-8-10	否
大悦城控股集团股份有限公司	苏州市天隆房地产开发有限公司	70,000.00	2021-8-25	2029-8-24	是
大悦城控股集团苏南有限公司	中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	9,702.00	2021-9-1	2027-8-31	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	67,000.00	2021-9-10	2027-9-9	否
大悦城控股集团股份有限公司 (注9)	哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	15,300.00	2021-9-24	2025-9-23	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	87,000.00	2021-10-19	2027-10-18	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆悦鼎房地产开发有限公司	66,000.00	2021-12-16	2027-12-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	张家口悦乾房地产开发有限公司	9,165.00	2021-12-21	2026-12-20	否
大悦城控股集团股份有限公司 (注10)	佛山市溢盈置业有限公司	17,500.00	2022-1-1	2026-12-31	否
大悦城控股集团苏南有限公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	24,000.00	2022-1-26	2030-1-26	否
大悦城控股集团股份有限公司 (注11)	昆明鸿悦房地产开发有限公司	80,000.00	2022-1-29	2028-1-29	否
大悦城地产有限公司	南昌嘉悦房地产开发有限公司	48,450.00	2022-2-26	2028-2-26	否
大悦城控股集团股份有限公司	深圳市创芯置业有限公司	87,000.00	2022-3-3	2025-3-2	否
大悦城控股集团股份有限公司	南京联锦悦房地产开发有限公司	18,750.00	2022-3-17	2028-3-17	否
大悦城控股集团股份有限公司 (注12)	北京悦恒置业有限公司	99,450.00	2022-4-18	2028-4-18	否
大悦城控股集团股份有限公司	张家口悦乾房地产开发有限公司	32,500.00	2022-5-13	2028-5-13	否
大悦城控股集团股份有限公司	眉山加悦置业有限公司	9,464.00	2022-5-31	2028-5-31	否
立运有限公司	佑城有限公司	201,342.00	2022-6-15	2023-6-15	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	200,000.00	2022-6-16	2028-6-16	否
大悦城地产有限公司	青岛东耀房地产开发有限公司	19,600.00	2022-6-29	2027-6-29	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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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:本公司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。本公司下属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。

注3:本公司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4:本公司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”,本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借款合同约定的用途。本公司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借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《固定资产借款合同》项下债务提供抵押担保。

注5:本公司下属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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

形式投资不超过人民币 27 亿元用于公司西安市长安区域中村改造（一期）项目。本公司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洁有限公司。

注 6: 本公司下属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。本公司下属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 7: 本公司下属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。

注 8: 本公司下属子公司南京悦锦成房地产实业有限公司（以下简称“南京悦锦成”，本公司下属子公司重庆泽悦实业有限公司持有其 50% 股权）近日与中国银行股份有限公司南京城东支行（以下简称“中国银行”）签订了《授信额度协议》，中国银行向南京悦锦成提供人民币 5 亿元的授信额度。本公司下属子公司大悦城商业管理（天津）有限公司（以下简称“大悦城商管”）与中国银行签订了《最高额保证合同》，大悦城商管按照重庆泽悦实业有限公司对南京悦锦成的持股比例为南京悦锦成在授信额度协议项下 50% 的债务提供连带责任保证担保。南京悦锦成另一股东的关联方四川新希望房地产开发有限公司按照其持股比例提供同等条件的担保。

注 9: 本公司下属子公司哈尔滨悦麟房地产开发有限公司（以下简称“哈尔滨悦麟”，公司全资子公司大悦城控股集团东北有限公司（以下简称“东北公司”）持有其 51% 股权）与上海浦东发展银行股份有限公司哈尔滨分行（以下简称“浦发银行”）签订了《融资额

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

度协议》，哈尔滨悦麟向浦发银行申请人民币3亿元的贷款，用于中粮锦云世家项目的开发建设，期限2年。本公司与浦发银行签订了《最高额保证合同》，按51%的持股比例为哈尔滨悦麟在《融资额度协议》项下的最高额不超过1.53亿元债务提供连带责任保证担保，哈尔滨悦麟另一股东黑龙江省中农投资有限公司按照其持股比例提供同等条件的担保。哈尔滨悦麟向本公司提供了反担保。同时，东北公司及黑龙江省中农投资有限公司分别将其持有的哈尔滨悦麟51%及49%的股权提供质押担保。

注10：本公司合营企业佛山市淦盈置业有限公司（以下简称“佛山淦盈”，本公司全资子公司佛山市鹏悦置业有限公司持有其50%股权）与中国光大银行股份有限公司深圳分行（以下简称“光大银行”）近日签订了《借款授信变更合同》（以下简称“借款合同”），借款合同项下的3.5亿元贷款本金的贷款总期限变更为48个月，至2022年12月止。针对上述银行授信及借款，佛山淦盈双方股东分别与光大银行签订了《质押合同》，将其持有的佛山淦盈50%股权质押。

注11：本公司全资子公司昆明鸿悦房地产开发有限公司（以下简称“昆明鸿悦”）与交通银行股份有限公司云南省分行（以下简称“交通银行”）签订了固定资产贷款合同，昆明鸿悦向交通银行申请人民币8亿元，用于昆明景悦花园项目（昆明市经开区KCJ2020-15号地块）建设，期限3年。公司与交通银行签订了保证合同，为昆明鸿悦在借款合同项下的债务提供连带责任保证担保，同时大悦城控股集团（成都）有限公司（以下简称“成都公司”）将其持有的昆明鸿悦100%股权提供股权质押。

注12：大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）合营企业北京悦恒置业有限公司（以下简称“北京悦恒”）与浙商银行股份有限公司北京分行（以下简称“浙商银行”）签订了固定资产借款合同（以下简称“借款合同”），北京悦恒向浙商银行申请人民币19.5亿元的贷款，用于北京悦恒下属项目北京天悦壹号的开发建设和债务置换，期限36个月。公司与浙商银行签订了保证合同，公司为北京悦恒在借款合同项下的债务余额按股权比例51%提供连带责任保证担保。同时，公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司（以下简称“地产北京”）以其持有的北京悦恒51%股权提供股权质押担保。北京悦恒向公司及地产北京提供了反担保。

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
资金拆入：				
北京中粮万科置业有限公司	拆入	7,000.00	2019.01	无固定日期
保利（四川）投资发展有限公司	拆入	15,660.47	2021.11	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

2022年1月1日至2022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
保利发展控股集团股份有限公司	拆入	20,736.41	2020.12	合同约定还款日
北京首都开发股份有限公司	拆入	25,600.58	2021.07	合同约定还款日
Reco Hangzhou Privite Limited	拆入	111,642.64	2016.05	合同约定还款日
广州市鹏万房地产有限公司	拆入	8,088.90	实际到账日	无固定日期
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
固安玉中房地产开发有限公司	拆入	700.00	2020.06	合同约定还款日
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆入	32,484.29	2018.02	合同约定还款日
常州京瑞房地产开发有限公司	拆入	38,220.00	2021.10-2022.06	合同约定还款日
嘉兴卓达房地产开发有限公司	拆入	6,600.00	2021.01-2021.02	合同约定还款日
杭州复禹置业有限公司	拆入	153,271.10	2021.08	无固定日期
黑龙江省中农投资有限公司	拆入	9,461.59	2019.01	合同约定还款日
南京三金房地产开发有限公司	拆入	20,501.40	2017.12-2021.04	合同约定还款日
江苏江都建设集团有限公司	拆入	37,655.50	2020.08-2022.01	合同约定还款日
宁波悦融新置业有限公司	拆入	10,065.00	2020.02-2021.11	合同约定还款日
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	2019.01-2020.05	合同约定还款日
厦门轨道交通集团有限公司	拆入	70,462.00	2021.01-2021.06	合同约定还款日
厦门市东区开发有限公司	拆入	7,864.50	2021.01-2021.06	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	2019.01	合同约定还款日
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆入	26,320.00	2020.10-2022.02	合同约定还款日
深圳华侨城房地产有限公司	拆入	49,453.87	2020.07	合同约定还款日
上海瑞虹新城有限公司	拆入	532,480.00	2020.11-2022.06	合同约定还款日
厦门住宅建设集团有限公司	拆入	62,597.50	2021.01-2021.06	无固定日期
武汉裕顺房地产开发有限公司	拆入	17,500.00	2019.08-2020.10	合同约定还款日
苏州安茂置业有限公司	拆入	95,550.00	2019.07-2021.05	合同约定还款日
温岭滨鸿房地产开发有限公司	拆入	16,320.00	2021.04-2021.09	合同约定还款日
武汉地铁控股有限公司	拆入	5,880.00	2019.12	合同约定还款日
武汉地铁集团有限公司	拆入	9,073.10	2020.07	合同约定还款日
太平资产管理有限公司	拆入	532,000.00	2019.12-2021.09	合同约定还款日
裕传有限公司	拆入	38,396.38	2017.01	合同约定还款日
长沙市望城区置地有限公司	拆入	4,800.00	2021.09-2021.10	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

2022年1月1日至2022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
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆入	15,000.00	2019.09-2020.12	合同约定还款日
中粮财务有限责任公司	拆入	233,257.84	2017.08-2022.01	合同约定还款日
中粮置地管理有限公司	拆入	405,000.00	2017.07-2022.06	合同约定还款日
中粮集团有限公司	拆入	230,000.00	2021.12	合同约定还款日
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆入	2,508.85	2021.01	合同约定还款日
中铁房地产集团西南有限公司	拆入	36,520.89	2021.10-2022.03	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	2,575.17	2020.01	合同约定还款日
中铁房地产集团华东有限公司	拆入	29,004.08	2022.05	合同约定还款日
资金拆出:				
上海众承房地产开发有限公司	拆出	5,811.00	2016.09	合同约定到期日
上海梁悦实业有限公司	拆出	81,800.00	2016.08-2021.01	合同约定到期日
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	116,807.30	2020.07-2021.01	合同约定到期日
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	19,996.64	2018.06	合同约定到期日
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	46,192.81	2017.10-2018.01	合同约定到期日
北京悦恒置业有限公司	拆出	30,235.35	2020.07	合同约定到期日
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	41,667.05	2017.05-2018.01	合同约定到期日
北京辉拓置业有限公司	拆出	11,420.73	2018.06-2019.08	合同约定到期日
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	241,923.79	2018.08-2022.01	合同约定到期日
重庆葆悦房地产开发有限公司	拆出	92,989.85	2021.07-2022.06	合同约定到期日
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	12,936.00	2020.09-2021.12	合同约定到期日
南京联锦悦房地产开发有限公司	拆出	9,401.38	2021.07-2021.10	合同约定到期日
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	120,966.52	2017.07-2018.07	合同约定到期日
天津润粮置业有限公司	拆出	27,471.39	2019.07	合同约定到期日
天津金航置业有限公司	拆出	13,700.00	2019.08	合同约定到期日
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	拆出	48,924.05	2020.08-2021.04	合同约定到期日
沈阳和慧房地产开发有限公司	拆出	51,428.43	2020.08-2021.03	合同约定到期日
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	拆出	4,792.24	2021.02	合同约定到期日
苏州吴江锐泽置业有限公司	拆出	27,528.84	2021.07	合同约定到期日
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	拆出	89,615.32	2020.12-2021.07	合同约定到期日
上海景时成攀投资中心(有限合伙)	拆出	16,000.00	2018.05	合同约定到期日

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
上海景时宾华投资中心(有限合伙)	拆出	645.95	2018.09	合同约定到期日
眉山加州智慧小镇投资开发有限公司	拆出	9,000.00	2021.01	合同约定到期日
四川商投蜀锦房地产有限责任公司	拆出	400.00	2022.06	合同约定到期日
成都蜀山投资有限公司	拆出	11,875.32	2019.11	合同约定到期日
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	12,424.68	2018.11	合同约定到期日
重庆昆翔房地产开发有限责任公司	拆出	33,462.20	2020.08-2022.04	合同约定到期日
重庆市金科宸居置业有限公司	拆出	15,500.00	2020.04-2021.04	合同约定到期日
绍兴元昊置业有限公司	拆出	75,209.00	2021.06	合同约定到期日
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	拆出	25,000.00	2021.01-2021.04	合同约定到期日
嘉兴市秀鑫置业有限公司	拆出	62,924.63	2021.05	合同约定到期日
广州安合房地产开发有限公司	拆出	18,360.23	2018.02	合同约定到期日
江门侨新置业有限公司	拆出	28,799.88	2020.07	无固定日期
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	210,495.60	2016.08-2020.11	无固定日期
佛山市新纪元置业有限公司	拆出	62,236.84	2017.12-2022.06	无固定日期
佛山市淦盈置业有限公司	拆出	9,792.28	2017.12-2020.01	无固定日期
深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	拆出	80,000.00	2018.05	合同约定到期日
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	拆出	22,815.94	2018.01	无固定日期
苏州金悦璨房地产开发有限公司	拆出	17,210.44	2019.06	无固定日期
武汉裕隆苑房地产开发有限公司	拆出	27,500.00	2020.10-2020.12	合同约定到期日
重庆华宇集团有限公司	拆出	15,000.00	2020.09	合同约定到期日
西安国际陆港文化体育产业有限公司	拆出	7,002.00	2022.01	合同约定到期日
北京恒良悦通房地产开发有限公司	拆出	22,785.00	2022.05-2022.06	合同约定到期日
FANCY MERIT LTD	拆出	39,164.92	2018.09	无固定日期
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	45,722.21	2020.01	合同约定到期日
辽宁保利实业有限公司	拆出	14,405.18	2020.06-2020.10	合同约定到期日
南京正麟置业发展有限公司	拆出	15,180.00	2019.09-2020.03	合同约定到期日
深圳市锦年基础工程有限公司	拆出	15,410.00	2019.09-2020.03	合同约定到期日
上海万科投资管理有限公司	拆出	12,250.00	2011.05	合同约定到期日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	拆出	102,000.00	2020.12	合同约定到期日

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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 423,873,755.54；
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 276,063,374.23 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	8,711,037.73	7,059,066.08

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	3,011,835,975.60	4,348,110,425.71	15,237,030.03	10,887,308.22

(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	59,863.30	0.00	67,860.80	0.00
应收账款	北京恒合悦兴置业有限公司	5,831,868.03	0.00	5,653,215.63	0.00
应收账款	北京金色时枫房地产开发有限公司	2,000,000.00	20,000.00	2,000,000.00	20,000.00
应收账款	北京远创中辉房地产开发有限公司	390,000.00	0.00	1,245,000.00	0.00
应收账款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	198,450.00	0.00	58,435.18	0.00
应收账款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	198,450.00	0.00	98,313.76	0.00
应收账款	北京中粮万科置业有限公司	1,703,395.76	0.00	1,703,395.76	0.00
应收账款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	1,324,706.05	0.00	1,324,706.05	0.00
应收账款	成都蜀山投资有限公司	869,158.70	0.00	869,158.70	0.00
应收账款	海南国际旅游岛会展股份有限公司	2,066,666.66	0.00	2,066,666.66	0.00
应收账款	嘉兴市秀鑫置业有限公司	626,460.00	0.00	626,460.00	0.00
应收账款	上海高星置业有限公司	1,790,576.10	0.00	858,574.94	0.00
应收账款	上海梁悦实业有限公司	2,200,000.00	0.00	3,714,211.14	0.00
应收账款	上海瑞虹新城有限公司	472,600.00	0.00	472,600.00	0.00
应收账款	苏州安茂置业有限公司	1,195,380.00	11,953.80	1,195,380.00	11,953.80
应收账款	苏州吴江锐泽置业有限公司	533,514.59	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

2022年1月1日至2022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	中国粮食贸易有限公司	2,337.88	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮电子商务投资有限公司	1,662,340.97	0.00	1,662,340.97	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)	32,934,438.45	0.00	28,841,287.76	0.00
应收账款	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	81,036.06	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮海优(北京)有限公司	6,698,794.56	0.00	5,665,647.21	0.00
应收账款	中粮京华贸易(北京)有限公司	10,664.00	0.00	29,429.37	0.00
应收账款	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	21,083.33	1,054.17	0.00	0.00
应收账款	中粮期货有限公司	20,080.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮我买网投资有限公司	19,226,134.83	0.00	15,609,421.43	0.00
应收账款	中粮鲜到家供应链管理有限公司	3,705.76	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮悦活(天津)食品有限公司	192,000.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮资本(香港)有限公司	0.00	0.00	5,139.23	0.00
应收账款	重庆悦凯房地产开发有限公司	1,419,240.81	14,192.41	1,419,240.81	14,192.41
	其他应收款:				
其他应收款	Color Bridge Holdings Limited	304,449.51	0.00	268,400.65	0.00
其他应收款	Garbo Commercial Property Fund L.P.	31,666,152.00	0.00	19,824,302.00	0.00
其他应收款	Joy City Commercial Property Fund L.P.	18,859,299.24	0.00	18,859,312.03	0.00
其他应收款	Reco Valley Pivate Limited	41.90	0.00	40.06	0.00
其他应收款	保利(四川)投资发展有限公司	0.00	0.00	1,287,975,974.55	0.00
其他应收款	北京恒合悦兴置业有限公司	1,266,826,842.52	12,668,268.43	1,266,826,842.52	12,668,268.43
其他应收款	北京恒良悦通房地产开发有限公司	229,365,712.79	0.00	0.00	0.00
其他应收款	北京辉拓置业有限公司	150,487,610.53	1,504,876.11	170,905,808.14	1,709,058.08
其他应收款	北京南悦房地产开发有限公司	506,639,528.79	5,066,395.29	506,639,528.79	5,066,395.29
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	691,913,341.57	0.00	691,913,341.57	0.00
其他应收款	北京星华智本投资有限公司	5,962,148.45	3,131,309.81	5,962,148.45	3,131,309.81
其他应收款	北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	9,661,635.86	96,616.36
其他应收款	北京悦恒置业有限公司	114,891,069.82	1,148,910.70	306,567,666.51	3,065,676.67
其他应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	199,135,762.02	1,991,357.62	198,907,074.36	1,989,070.74
其他应收款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	263,634,152.13	2,636,341.52	275,391,782.16	2,753,917.82

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	常州京瑞房地产开发有限公司	10,500,000.00	0.00	10,500,000.00	0.00
其他应收款	成都德康宏明工程项目管理有限公司	7,890,671.50	78,906.72	4,345,407.04	43,454.07
其他应收款	成都蜀山投资有限公司	142,591,631.97	1,425,916.32	139,092,064.22	1,390,920.64
其他应收款	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	859,950,306.73	0.00	865,632,184.56	0.00
其他应收款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	172,176,239.80	1,721,762.40	141,672,300.18	1,416,723.00
其他应收款	佛山市滙盈置业有限公司	151,441,698.12	1,514,416.98	151,441,698.12	1,514,416.98
其他应收款	佛山市新纪元置业有限公司	620,025,735.00	6,200,257.35	601,369,044.74	6,013,690.45
其他应收款	广州安合房地产开发有限公司	126,080,064.98	1,260,800.65	161,228,666.25	1,612,286.67
其他应收款	广州越伟房产发展有限公司	143,854.34	0.00	55,608.24	0.00
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	250,000,000.00	2,500,000.00
其他应收款	河南新发展投资集团有限公司	192,675.17	0.00	192,675.17	0.00
其他应收款	华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	0.00	0.00	34,968.00	0.00
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	665,208,432.23	6,652,084.32	639,448,493.78	6,394,484.94
其他应收款	江门侨新置业有限公司	307,705,607.88	3,077,056.08	304,073,119.84	3,040,731.20
其他应收款	江苏江都建设集团有限公司	1,350,000.00	0.00	1,350,000.00	0.00
其他应收款	肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	4,602.74	0.00	6,477.36	0.00
其他应收款	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	3,003,686,705.19	0.00	2,803,643,094.88	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	97,001,500.00	0.00	94,637,187.50	0.00
其他应收款	南京联锦悦房地产开发有限公司	112,776,156.25	1,127,761.56	113,829,892.33	1,138,298.92
其他应收款	南京三金房地产开发有限公司	2,188.41	0.00	1,926.79	19.27
其他应收款	南京雍祥房地产开发有限公司	56,481,319.91	564,813.20	56,482,979.53	564,829.80
其他应收款	南京正麟置业发展有限公司	148,500,000.00	1,485,000.00	151,800,000.00	1,518,000.00
其他应收款	宁波悦融新置业有限公司	0.00	0.00	91,660.48	916.60
其他应收款	陕西金源投资控股集团有限公司	936,965.50	0.00	936,965.50	9,369.66
其他应收款	上海景时宾华投资中心(有限合伙)	21,080,440.12	210,804.41	21,080,440.12	210,804.41
其他应收款	上海景时成攀投资中心(有限合伙)	213,720,547.88	2,137,205.48	213,720,547.88	2,137,205.48
其他应收款	上海梁悦实业有限公司	771,824,701.24	7,718,247.01	772,532,243.50	7,725,322.44
其他应收款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,020,000,000.00	0.00	1,020,000,000.00	0.00
其他应收款	上海万科投资管理有限公司	266,891,877.30	0.00	264,212,700.23	2,642,127.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	上海众承房地产开发有限公司	211,109,734.30	2,111,097.34	218,609,734.30	2,186,097.34
其他应收款	绍兴元昊置业有限公司	427,090,000.00	4,270,900.00	752,090,000.00	7,520,900.00
其他应收款	深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	817,399,999.99	8,174,000.00	817,399,999.99	8,174,000.00
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	150,750,000.00	1,507,500.00	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	0.00	0.00	6,465.29	0.00
其他应收款	深圳中益长昌投资有限公司	2,158,409,900.93	21,584,099.01	2,143,304,339.59	21,433,043.40
其他应收款	沈阳和慧房地产开发有限公司	530,452,179.15	5,304,521.79	525,480,206.67	5,254,802.07
其他应收款	四川商投蜀锦房地产有限责任公司	4,020,444.45	40,204.45	0.00	0.00
其他应收款	苏州金悦璨房地产开发有限公司	172,104,391.85	1,721,043.92	170,428,530.31	1,704,285.30
其他应收款	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	40,061,784.90	400,617.85
其他应收款	苏州市吴江经济技术开发区发展集团有限公司	96,400.00	0.00	10,000.00	100.00
其他应收款	苏州吴江锐泽置业有限公司	178,610,122.56	1,786,101.23	288,577,446.62	2,885,774.47
其他应收款	天津金航置业有限公司	172,433,678.56	1,724,336.79	172,241,378.24	1,722,413.78
其他应收款	天津润粮置业有限公司	294,719,523.57	2,947,195.24	294,719,523.57	2,947,195.23
其他应收款	天津市中辰朝华置业有限公司	449,886,677.93	4,498,866.78	621,120,865.50	6,211,208.66
其他应收款	吴江经济技术开发区城乡一体化建设有限公司	432,523.50	0.00	432,523.50	4,325.24
其他应收款	武汉地悦小镇房地产开发有限公司	426,279,501.83	4,262,795.02	521,682,696.15	5,216,826.96
其他应收款	武汉裕隆苑房地产开发有限公司	275,000,000.00	0.00	275,000,000.00	2,750,000.00
其他应收款	武汉裕顺房地产开发有限公司	199,749.67	538.73	798,174.01	7,981.74
其他应收款	武汉裕滕房地产开发有限公司	0.00	0.00	179,931.04	1,799.31
其他应收款	西安国际陆港文化体育产业有限公司	70,020,000.00	700,200.00	0.00	0.00
其他应收款	中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	249,330,499.89	2,493,305.00	297,161,533.32	2,971,615.33
其他应收款	中国糖业酒类集团有限公司	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00
其他应收款	中粮电子商务投资有限公司	202,303.97	0.00	170,640.59	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	110,273.93	0.00	104,032.22	0.00
其他应收款	中粮贸易有限公司	0.00	0.00	17,005.11	0.00
其他应收款	中粮期货有限公司	347.78	0.00	163.56	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	中粮生化服务管理有限公司	0.00	0.00	18.00	0.00
其他应收款	中粮生化能源(榆树)有限公司	754.78	0.00	754.78	0.00
其他应收款	中粮生物科技股份有限公司	26,002.86	0.00	25,984.86	0.00
其他应收款	中粮信托有限责任公司	0.00	0.00	9,057.71	0.00
其他应收款	中粮我买网投资有限公司	10,006.80	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮油脂(海南)有限公司	6,245.53	0.00	4,414.06	0.00
其他应收款	众智汇能投资管理有限公司	22,891,353.79	0.00	21,746,342.69	0.00
其他应收款	重庆葆悦房地产开发有限公司	969,696,005.80	5,368.24	915,307,672.06	5,252.30
其他应收款	重庆华宇集团有限公司	170,873,333.29	0.00	164,839,999.97	0.00
其他应收款	重庆昆翔房地产开发有限责任公司	343,045,181.99	0.00	289,735,310.25	0.00
其他应收款	重庆市金科宸居置业有限公司	174,221,666.61	0.00	167,987,222.18	0.00
其他应收款	重庆悦凯房地产开发有限公司	164,018.67	1,640.19	164,018.67	1,640.19
	预付款项:				
预付款项	中粮阳光企业管理(北京)有限公司	827,838.00	0.00	805,860.00	0.00
预付款项	北京悦云智慧科技有限公司	0.00	0.00	29,716.92	0.00
预付款项	华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	8,742.00	0.00	55,366.00	0.00
预付款项	中粮鲜到家供应链管理有限公司	63,500.00	0.00	0.00	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	FANCY MERIT LTD	394,630,320.00	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	中英人寿保险有限公司	10,000.00	10,000.00
应付账款	中粮资本(天津)商业保理有限公司	62,914,504.84	49,559,729.13
应付账款	江苏江都建设集团有限公司	79,857,193.83	218,411,065.51
应付账款	成都市花样年房地产开发有限公司	0.00	2,256,324.00
应付账款	华商国际工程有限公司	66,037.74	66,037.74
应付账款	中茶科技(北京)有限公司	0.00	240,000.00
应付账款	中粮集团有限公司	0.00	20,000.00
应付账款	济南历城控股集团有限公司	19,727,069.41	19,451,141.83

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
应付账款	杭州旭辉置业有限公司	0.00	27,475,524.14
应付账款	中粮信息科技有限公司	0.00	95,000.00
应付账款	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	14,976.00	26,671.04
应付账款	杭州兴语企业管理有限公司	15,000,000.00	0.00
	其他应付款:		
其他应付款	China Agri-Industries Holdings Limited	520,302.39	595,522.83
其他应付款	China Food Limited	177,879.52	170,060.80
其他应付款	中国蒙牛乳业有限公司	271,950.42	319,823.20
其他应付款	CPMC Holdings Limited	141,106.35	152,891.20
其他应付款	Garbo Commercial Property Fund L.P.	6.71	6.38
其他应付款	Gloria Int'l Hotels Ltd	70,980.77	157,942.84
其他应付款	裕传有限公司	485,881,112.14	476,643,742.27
其他应付款	Reco Joy City Private Limited	3,139,271.75	3,001,284.61
其他应付款	Shui On Development (Holding) Limited	6,589,999.00	6,589,999.00
其他应付款	保利(四川)投资发展有限公司	65,396,425.91	159,656,402.32
其他应付款	保利发展控股集团股份有限公司	207,364,125.45	1,495,340,100.00
其他应付款	北京金色时枫房地产开发有限公司	115,336.65	115,336.65
其他应付款	北京首都开发股份有限公司	268,374,664.77	260,651,822.26
其他应付款	北京天恒乐活城置业有限公司	541,484.19	541,484.19
其他应付款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
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	成都蜀山投资有限公司	321,840.00	35,064.00
其他应付款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	258,273,216.65	346,563,988.07
其他应付款	德鸿物业发展(深圳)有限公司	5,185,850.77	5,185,850.77
其他应付款	固安玉中房地产开发有限公司	8,524,000.03	11,224,444.47
其他应付款	固安裕坤房地产开发有限公司	120,408,680.00	120,408,680.00
其他应付款	广州侨鹏房产开发有限公司	37,624,615.34	37,624,615.34
其他应付款	广州市鹏万房地产有限公司	80,888,992.97	80,888,992.97
其他应付款	广州越伟房产发展有限公司	97,219.90	119,059.11
其他应付款	杭州复禹置业有限公司	1,498,411,000.00	1,532,711,000.00
其他应付款	黑龙江省中农投资有限公司	107,408,633.06	105,339,304.43
其他应付款	华商国际工程有限公司	25,833.00	75,833.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	华夏幸福基业股份有限公司	527,768.83	527,768.83
其他应付款	嘉兴卓达房地产开发有限公司	69,116,154.88	66,000,000.00
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	0.00	161,718,432.80
其他应付款	江苏江都建设集团有限公司	408,205,525.60	393,446,480.07
其他应付款	南京锦官悦建筑装饰工程有限公司	639,300.00	350,850.00
其他应付款	南京三金房地产开发有限公司	157,041,043.12	237,041,043.12
其他应付款	南京翔洲房地产开发有限公司	2,209,768.00	2,209,768.00
其他应付款	南京新望贸易有限责任公司	0.00	129,065,922.44
其他应付款	宁波悦融新置业有限公司	100,650,000.00	100,650,000.00
其他应付款	鹏利国际集团有限公司	236,493,172.23	224,957,513.73
其他应付款	青岛东耀房地产开发有限公司	103,253,528.19	202,509,527.50
其他应付款	厦门轨道交通集团有限公司	660,187,709.17	726,498,286.25
其他应付款	厦门市东区开发有限公司	0.00	80,940,870.52
其他应付款	厦门住宅建设集团有限公司	660,224,266.44	645,589,492.57
其他应付款	上海瑞虹新城有限公司	5,409,266,822.25	2,547,706,561.68
其他应付款	上海万科投资管理有限公司	0.00	42,203,963.27
其他应付款	上海万科物业服务有限公司	0.00	3,720.06
其他应付款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	207,200,000.00	207,200,000.00
其他应付款	深圳华侨城房地产有限公司	531,086,685.92	541,309,770.00
其他应付款	深圳市明诚金融服务有限公司	159,418.95	120,669.75
其他应付款	深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	80,104.33	76,760.85
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	996,902,531.11	987,045,181.27
其他应付款	苏州金悦璨房地产开发有限公司	185,334.97	185,334.97
其他应付款	中粮可口可乐饮料(天津)有限公司	35,201.11	35,201.11
其他应付款	温岭滨鸿房地产开发有限公司	163,200,000.00	163,200,000.00
其他应付款	武汉地铁集团有限公司	42,347.03	101,317,776.17
其他应付款	武汉地铁控股有限公司	65,410,100.00	63,724,990.00
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	武汉裕滕房地产开发有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	武汉裕轩房地产开发有限公司	7,496,320.00	7,496,320.00
其他应付款	香港三利(控股)有限公司	125,019.20	119,523.96
其他应付款	永嘉万新恒锦置业有限公司	0.00	15,000,000.00
其他应付款	长沙市望城区置地有限公司	49,695,700.00	48,633,500.00
其他应付款	中纺(香港)控股有限公司	180,800.34	172,853.23
其他应付款	中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	302,461.79	302,461.79
其他应付款	中国粮食贸易有限公司	1,142,009.27	1,140,283.68
其他应付款	中国食品贸易有限公司	214,008.56	257,807.92
其他应付款	中粮安徽生化(香港)有限公司	35,062.79	83,804.00
其他应付款	中粮财务有限责任公司	130,930.27	159,082.72
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	中粮发展有限公司	1,060,000.00	1,060,000.00
其他应付款	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	159,561.62	16,203.20
其他应付款	中粮海优(北京)有限公司	1,095,955.71	1,095,955.71
其他应付款	中粮集团(香港)有限公司	576,173.32	674,471.11
其他应付款	中粮集团有限公司	2,302,927,980.89	2,300,036,186.57
其他应付款	中粮京华贸易(北京)有限公司	2,173,070.21	2,168,070.21
其他应付款	中粮酒业有限公司	0.00	14,451.26
其他应付款	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	5,455,857.60	2,943,291.60
其他应付款	中粮可口可乐饮料(四川)有限公司	72,788.19	72,788.19
其他应付款	中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	5,699,878.26	4,274,398.58
其他应付款	中粮贸易(香港)有限公司	238,402.34	281,465.67
其他应付款	中粮贸易安徽有限公司	105.68	105.68
其他应付款	中粮贸易有限公司	35,790,620.34	16,102,629.99
其他应付款	中粮名庄荟国际酒业有限公司	400.00	400.00
其他应付款	中粮鹏利置业(重庆)有限公司	1,612,400.00	1,612,400.00
其他应付款	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	78,210.00	7,141.02
其他应付款	中粮屯河糖业股份有限公司	0.00	191,870.10
其他应付款	中粮我买网投资有限公司	2,251,191.00	2,269,281.76
其他应付款	中粮信托有限责任公司	7,876,573.75	4,121,365.71
其他应付款	中粮营养健康研究院有限公司	0.00	3,006,838.40
其他应付款	中粮油脂(海南)有限公司	3,300.00	3,300.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	28.22	28.22
其他应付款	中粮置地管理有限公司	2,173,547,498.63	2,663,527,351.79
其他应付款	中粮资本(香港)有限公司	234,245.78	223,949.47
其他应付款	中铁房地产集团西南有限公司	289,782,796.63	202,798,428.25
其他应付款	中英人寿保险有限公司	3,225.74	6,301.71
其他应付款	重庆华宇集团有限公司	38,635,742.91	41,631,953.53
其他应付款	重庆昆翔房地产开发有限责任公司	369,180.58	664,645.53
其他应付款	重庆市金科宸居置业有限公司	724,068.96	313,746.26
其他应付款	重庆悦凯房地产开发有限公司	25,546,451.41	25,546,451.41
其他应付款	重庆市江北区城市开发集团有限公司	30,668,194.69	199,299,789.07
其他应付款	常州京瑞房地产开发有限公司	382,200,000.00	294,000,000.00
其他应付款	上海高星置业有限公司	6,938,807.58	14,700,088.16
其他应付款	西安秦汉唐国际广场管理有限公司	1,744,597.27	712,878.02
其他应付款	中粮期货(国际)有限公司	240,324.47	273,626.85
其他应付款	成都德康宏明工程项目管理有限公司	3,002.28	0.00
其他应付款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	30,116.77	0.00
其他应付款	南京粮荣信房地产开发有限公司	30,576,800.00	0.00
其他应付款	苏州恒泰商用置业有限公司	34,331,896.68	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	中粮鲜到家供应链管理有限公司	17,429.40	0.00
其他应付款	中粮悦活(天津)食品有限公司	3,000.00	0.00
	预收账款:		
预收账款	深圳市明诚金融服务有限公司	0.00	7,376.58
预收账款	中国粮食贸易有限公司	0.00	370,623.23
预收账款	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	0.00	175,764.82
预收账款	中粮京华贸易(北京)有限公司	0.00	862,004.84
预收账款	中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	1,298,867.42	1,298,867.42
预收账款	中粮贸易有限公司	297,499.75	160,269.75
预收账款	中粮期货有限公司	0.00	15,200.00
预收账款	中粮信托有限责任公司	210,614.53	11,822.55
预收账款	中粮集团(香港)有限公司	0.00	5,139.23
预收账款	上海瑞虹新城有限公司	0.00	4,271,982.91

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
预收账款	中粮置地管理有限公司	0.00	17,705.34
	应付利息:		
应付利息	中粮财务有限责任公司	1,430,014.68	1,836,109.86
应付利息	太平资产管理有限公司	1,677,624.99	3,291,500.00
应付利息	平安不动产有限公司	3,694,444.44	0.00
	长期借款:		
长期借款	太平资产管理有限公司	1,870,000,000.00	4,118,272,967.97
长期借款	中粮财务有限责任公司	1,876,000,000.00	1,525,558,351.28
长期借款	平安不动产有限公司	2,600,000,000.00	2,350,000,000.00
	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	太平资产管理有限公司	3,443,436,780.86	1,192,253,940.46
一年内到期的非流动负债	中粮财务有限责任公司	163,218,351.28	103,020,000.00

(四) 关联方承诺

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

承诺履行情况:

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

2018年,本公司进行重大资产重组,以发行股份购买资产的方式购买中粮集团控股子公司明毅有限公司持有的大悦城地产9,133,667,644股普通股股份(占大悦城地产已

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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

控股股东中粮集团始终履行其承诺。未来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. 本公司控股股东中粮集团有限公司于2007年3月本公司再融资时所作承诺。

(1) 中粮集团地产业务发展战略

中粮集团将以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地产业务发展的平台,并采取有效措施避免同业竞争。

(2) 对集团住宅地产业务发展的承诺

1) 在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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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) 其他避免同业竞争承诺

除住宅地产业务外，中粮集团不存在从事与本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月重大资产重组本公司控股股东中粮集团有限公司及其控股子公司明毅有限公司和中粮集团（香港）有限公司所做承诺。

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

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

(3) 中粮集团（香港）有限公司关于本次重大资产重组承诺内容为股份限售承诺。

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

4. 2013年11月29日，本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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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

2022年7月7日, 本公司及全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司(以下简称“深圳公司”)及深圳市锦峰城房地产开发有限公司(以下简称“项目公司”)收到广东省深圳市中级人民法院(以下简称“受理法院”)出具的应诉通知书[(2022)粤03民初2810号]等相关法律文件, 深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“汇金壹号”)因股权退出定价纠纷起诉深圳公司、项目公司及本公司。原告汇金壹号诉请三位被告配合退出项目公司, 并支付包括股权回购款、资金占用费和利息损失、保函开具费、律师费合计 2,137,099,793.11 元, 并承担全部诉讼费用。截至本报告公告日, 该项诉讼尚未开庭审理。

为维护公司权利, 保护公司正当权益不受损害, 项目公司已经对原告提起诉讼, 诉请原告返还其按股权比例向项目公司调用的资金 8 亿元及相关利息。该案件已在广东省深圳市中级人民法院立案。截至本报告公告日, 该项诉讼尚未开庭审理。

本案是项目公司股东之间虽经协商但就股权退出价格无法达成一致而产生的纠纷。汇金壹号诉请的股权退出款项, 仅为其单方主张, 且受房地产行业波动与深圳城市更新复杂性等客观因素影响, 其主张的股权价值与项目客观情况存在较大差异。上述诉讼事项尚未开庭审理, 对本公司日常生产经营、偿债能力无重大不利影响。

除上述涉诉事项外, 截至 2022 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 2022 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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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2022年6月30日,尚未结清的担保金额为人民币1,058,340.23万元,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) 本公司下属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,本公司管理层认为该房产被拆除的风险较小。同时,本公司最终控股方中粮集团已做出承诺,将就上述不合规事项而遭受或产生的所有罚金、亏损及开支提供补偿。

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	921,264.75	1,103,571.33
—对外投资合同	233,695.16	179,685.36
合计	1,154,959.91	1,283,256.69

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。

3. 其他承诺事项

本集团本期无其他重大承诺事项。

十四、 资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

本公司2022年4月8日召开第十届董事会第二十次会议审议2021年度利润分配预案,鉴于公司预计2022年项目投资及开发建设的累计支出金额较大,未达到《公司章程》规定的现金分红条件,结合公司正常运营的资金需求,综合考虑公司长远发展和短期经营发展实际,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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

东的长远利益，公司2021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2022年6月29日股东大会决议通过。

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

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：

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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

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

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

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

(2) 本期度报告分部的财务信息

2022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	12,193,636,708.00	2,010,055,975.79	282,915,722.48	578,469,075.73
其中：				
外部销售收入	12,193,636,708.00	2,004,442,659.43	282,915,722.48	520,307,268.64
分部间销售收入	0.00	5,613,316.36	0.00	58,161,807.09
分部费用	10,276,986,255.51	1,832,547,055.45	370,041,416.37	451,298,925.25
分部利润[注 1]	1,916,650,452.49	177,508,920.34	-87,125,693.88	127,170,150.47
分部资产	246,398,449,008.58	59,986,965,749.16	4,991,989,096.41	7,652,002,038.10
分部负债	186,830,983,829.46	40,130,980,598.32	3,637,887,707.29	7,578,076,112.58

2022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	15,065,077,482.00	-63,775,123.45	15,001,302,358.55
其中：				
外部销售收入	0.00	15,001,302,358.55	0.00	15,001,302,358.55
分部间销售收入	0.00	63,775,123.45	-63,775,123.45	0.00
分部费用	445,573,934.97	13,376,447,587.55	-449,872,743.67	12,926,574,843.88
分部利润[注 1]	-445,573,934.97	1,688,629,894.45	386,097,620.22	2,074,727,514.67
分部资产	146,897,433,814.19	465,926,839,706.44	-247,896,541,551.49	218,030,298,154.95

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部负债	74,936,491,977.04	313,114,420,224.69	-146,997,344,226.85	166,117,075,997.84

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

注1：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
分部利润	2,074,727,514.67	2,527,631,077.54
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-9,209,742.81	-9,045,915.45
投资收益	-81,986,846.18	-615,361,684.97
资产处置收益	-273,748.02	-35,483.12
其他收益	25,058,690.50	25,204,481.92

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	2022年1-6月	2021年1-6月
营业利润	2,008,315,868.16	1,928,392,475.92

7. 新冠肺炎疫情相关租金减让简化处理的影响

本集团对于全部符合(财会[2020]10号、财会[2021]9号、财会[2022]13号)适用范围和条件的租赁合同,采用简化处理方法(详见附注四、34“租赁”)。采用上述简化处理方法导致本集团2022年1-6月租赁收入减少68,217.11万元、“归属于母公司股东的净利润”减少25,655.20万元。

8. 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。

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	7,895,088.07	100.00	80,601.12	1.02	7,814,486.95
合计	7,895,088.07	100.00	80,601.12	1.02	7,814,486.95

(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	865,947.57	100.00	80,601.12	9.31	785,346.45
合计	865,947.57	100.00	80,601.12	9.31	785,346.45

1) 按组合计提应收账款坏账准备

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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	7,895,088.07	80,601.12	1.02

(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)	7,626,417.68
3个月以上—1年(含1年)	0.00
1年以上—2年(含2年)	268,670.39
2年以上—3年(含3年)	0.00
小计	7,895,088.07
减: 坏账准备	80,601.12
合计	7,814,486.95

(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	80,601.12	0.00	0.00	0.00	0.00	80,601.12
合计	80,601.12	0.00	0.00	0.00	0.00	80,601.12

(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
深圳市罗湖人才安居有限公司	3,430,135.33	3个月内	43.45	0.00
深圳市宝安人才安居有限公司	1,860,482.32	3个月内	23.57	0.00
广东广安冠德石化有限公司深圳分公司	388,653.00	3个月内	4.92	7,719.80
深圳市粤鹏建筑工程有限公司	272,745.10	3个月内	3.45	0.00
深圳市宝安宝路汽配有限公司	221,099.76	3个月内	2.80	0.00
合计	6,173,115.51	—	78.19	7,719.80

2. 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收股利	887,513,973.42	200,000,000.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

其他应收款	45,201,651,655.94	43,374,918,494.66
合计	46,089,165,629.36	43,574,918,494.66

2.1 应收股利

项目	期末余额	年初余额
子公司股利	887,513,973.42	200,000,000.00

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
保证金及押金	505,242.24	139,432.20
往来款	45,268,820,364.68	43,448,920,873.26
其他	15,675.00	5,675.00
小计	45,269,341,281.92	43,449,065,980.46
减: 坏账准备	67,689,625.98	74,147,485.80
合计	45,201,651,655.94	43,374,918,494.66

(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)	
2022年1月1日余额	74,058,948.80	88,537.00	0.00	74,147,485.80
2022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	90,016.06	3,323.51	0.00	93,339.57
本期转回	6,551,199.39	0.00	0.00	6,551,199.39
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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)	
2022年6月30日余额	67,597,765.47	91,860.51	0.00	67,689,625.98

(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)	3,025,081,771.63
3个月以上—1年(含1年)	21,794,067,417.56
1年以上—2年(含2年)	7,908,127,036.55
2年-3年(含3年)	5,952,555,605.72
3年-4年(含4年)	6,589,421,813.46
4年-5年(含5年)	0.00
5年以上	87,637.00
小计	45,269,341,281.92
减: 坏账准备	67,689,625.98
合计	45,201,651,655.94

(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	74,147,485.80	93,339.57	6,551,199.39	0.00	0.00	67,689,625.98

(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	关联往来	1,912,255,152.49	2年内	4.22	0.00
北京恒合悦置业有限公司	关联往来	1,224,848,437.91	2年内	2.71	12,248,484.38
天津市中辰朝华置业有限公司	关联往来	1,175,665,200.00	3年内	2.60	11,756,652.00
上海梁悦实业有限公司	关联往来	919,535,870.00	3年内	2.03	9,195,358.70
重庆葆悦房地产开发有限公司	关联往来	915,880,862.01	1年内	2.02	5,368.24

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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	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
合计	—	6,148,185,522.41	—	13.58	33,205,863.32

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	17,386,680,007.20	4,900,000.00	17,381,780,007.20	17,386,680,007.20	4,900,000.00	17,381,780,007.20
对联营、合营企业投资	298,135,214.66	0.00	298,135,214.66	297,685,866.33	0.00	297,685,866.33
合计	17,684,815,221.86	4,900,000.00	17,679,915,221.86	17,684,365,873.53	4,900,000.00	17,679,465,873.53

(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
大悦城控股集团西北有限公司	37,000,000.00	0.00	0.00	37,000,000.00	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
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
Joy City Property Ltd	7,706,542,375.85	0.00	0.00	7,706,542,375.85	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
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
华高置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团物业服务有限 公司	5,110,857.43	0.00	0.00	5,110,857.43	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工人服务有 限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有 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(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
太仓悦祥房地产开发有限公司	300,000,000.00	0.00	0.00	300,000,000.00	0.00	0.00
中粮天悦地产(苏州)有限公 司	151,000,000.00	0.00	0.00	151,000,000.00	0.00	0.00
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
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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
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
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
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
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
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
嘉兴兴悦商务咨询有限公司	500,000.00	0.00	0.00	500,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团(山东)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(成都)有限公司	235,000,000.00	0.00	0.00	235,000,000.00	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产(上海)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(海南)有限公司	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团南京有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	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
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
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
西安悦鼎房地产开发有限公司	472,953,400.00	0.00	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
西安国际陆港文兴置业有限公司	447,719,800.00	0.00	0.00	447,719,800.00	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
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
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
合计	17,386,680,007.20	0.00	0.00	17,386,680,007.20	0.00	4,900,000.00

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
北京中粮万科置业有限公司	162,432,117.75	0.00	0.00	105,710.12	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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
广州市鹏万房地产有限公司	87,415,072.17	0.00	0.00	-211,157.65	0.00	0.00
小计	249,847,189.92	0.00	0.00	-105,447.53	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	47,838,676.41	0.00	0.00	554,795.86	0.00	0.00
小计	47,838,676.41	0.00	0.00	554,795.86	0.00	0.00
合计	297,685,866.33	0.00	0.00	449,348.33	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	162,537,827.87	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	87,203,914.52	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	249,741,742.39	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	48,393,472.27	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	48,393,472.27	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	298,135,214.66	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	74,591,086.69	38,991,432.57	95,309,938.52	35,869,296.68
其他业务	471,698.12	0.00	1,201,415.10	0.00
合计	75,062,784.81	38,991,432.57	96,511,353.62	35,869,296.68

(2) 主营业务（分行业）

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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)

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: 投资物业及相关服务	74,591,086.69	38,991,432.57	95,309,938.52	35,869,296.68
合计	74,591,086.69	38,991,432.57	95,309,938.52	35,869,296.68

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	449,348.33	4,677,216.31
成本法核算的长期股权投资收益	715,773,973.42	376,917,133.60
交易性金融资产在持有期间的投资收益	0.00	145,833.32
其他权益工具投资在持有期间的股利收入	1,220,277.78	0.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	162,241.66	0.00
合计	717,605,841.19	381,740,183.23

十七、 财务报告批准

本财务报告于2022年8月29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

2022年1月1日至2022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2022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	11,298,362.39	—
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）	19,982,785.33	—
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	-9,209,742.81	—
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	—
受托经营取得的托管费收入	471,698.12	—
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	81,586,359.53	—
小计	104,129,462.56	—
减：所得税影响额	24,779,805.19	—
少数股东权益影响额（税后）	44,511,523.82	—
合计	34,838,133.55	—

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
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	278,694,064.05	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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022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. 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2022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	0.46	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	0.27	0.01	0.01

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二二年八月二十九日