



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

2020 年半年度报告

二〇二〇年八月

## 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。

全体董事均出席董事会审议本半年度报告。没有董事声明对本半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司 2020 年上半年不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司法定代表人周政、主管会计工作负责人张建国、会计机构负责人柴晶声明：保证本半年度报告中财务报告真实、准确、完整。

本公司 2020 年半年度财务会计报告未经审计。

本报告涉及的发展战略、未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，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.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要 .....	8
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	40
第六节 股份变动及股东情况.....	51
第七节 优先股相关情况 .....	56
第八节 可转换公司债券相关情况.....	57
第九节 董事、监事、高级管理人员情况.....	58
第十节 公司债相关情况 .....	59
第十一节 财务报告 .....	66
第十二节 备查文件目录 .....	67

## 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、我司、本公司	指	大悦城控股集团股份有限公司
新冠肺炎疫情、疫情	指	新型冠状病毒肺炎疫情
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	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	大悦城	股票代码	000031
变更后的股票简称（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	周政		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	宋冰心	杨杰
联系地址	(1) 北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层 (2) 深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层	
电话	86-010-85017888; 86-755-23999288	
传真	86-755-23999009	
电子信箱	cofco-property@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 2019 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 2019 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期无变化。

### 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

追溯调整或重述的原因：同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入(元)	12,186,840,535.17	18,270,846,528.34	18,274,351,398.87	-33.31%
归属于上市公司股东的净利润(元)	565,600,917.68	1,931,621,336.78	1,869,136,343.73	-69.74%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	566,983,707.88	1,465,250,254.62	1,465,250,254.62	-61.30%
经营活动产生的现金流量净额(元)	178,892,236.88	168,593,169.34	62,456,537.54	186.43%
基本每股收益(元/股)	0.13	0.49	0.48	-72.92%
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.49	0.48	-72.92%
加权平均净资产收益率	2.92%	11.83%	11.28%	减少 8.36 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
		调整前	调整后	调整后
总资产(元)	197,250,377,133.76	183,182,566,384.14	184,188,013,768.53	7.09%
归属于上市公司股东的净资产(元)	18,946,947,439.65	19,410,977,267.68	19,353,828,258.77	-2.10%

注：因本报告期发生同一控制下企业合并，公司新增合并中粮（北京）农业生态谷发展有限公司，故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

## 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,008,593.49	
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）	18,090,622.24	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-9,081,282.23	本期发生同一控制下企业合并中粮（北京）农业生

		态谷发展有限公司
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-19,549,188.62	
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	67,186,357.29	
减：所得税影响额	18,438,616.69	
少数股东权益影响额（税后）	39,053,786.82	
合计	-1,382,790.20	--

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

项目	涉及金额（元）	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	446,622,962.00	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 公司业务概要

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

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

公司从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业，经营业态涵盖住宅、商业地产及部分产业地产。公司充分利用两个上市公司整合的优势，定位“城市运营商与美好生活服务商”的战略方向，深耕粤港澳大湾区、长三角一体化城市、京津冀核心重点城市，聚焦成渝、长江中游、海西、中原等城市群核心重点城市。

公司秉持“健康、安全、智能、绿色”的住宅品牌理念，提供标准化、系列化的住宅与社区商业产品，是中国房地产开发企业国家一级资质单位。在住宅地产领域，公司打造了鸿云系列、锦云系列、祥云系列、壹号系列四条定位互补的产品线，满足消费者刚需、首改、改善及中高端改善等多样化的产品需求。

在商业地产领域，公司始终以创新驱动商业升级与行业发展，成功打造了大悦城、大悦春风里、祥云小镇三条重点产品线，并运营多个高品质写字楼及高端酒店。大悦城城市综合体秉承“年轻、时尚、潮流、品位”的品牌内涵，精准定位 18-35 岁新兴中产阶级客群，赋予产品青年文化属性，以精细化运营形成差异化竞争优势，持续巩固行业引领者的地位；大悦春风里定位“温馨、时尚、惬意、品位”，致力为 25-45 岁城市中产阶级打造理想生活的区域型商业中心；祥云小镇则是全景开放式休憩型商业街区。同时，公司充分发挥“大悦城”品牌号召力及运营能力，旗下大悦城地产与 GIC、中国人寿、高和资本等专业机构分别成立了大悦城核心基金、大悦城并购改造基金以及区域型并购改造基金，积极开展房地产金融领域的探索，并结合管理输出等方式加快“轻重并举”的布局。

经过多年发展，依托中粮集团的品牌、资源优势，以及自身的优良品质和完善服务，公司积累了良好的市场知名度和品牌美誉度。



## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本报告期末 11,935,358,612.94 元，较上年末增加 5.57%，主要是本期增加合营、联营企业投资款所致。
货币资金	本报告期末 35,416,192,875.84 元，较上年末增加 28.28%，主要是本期筹资活动净流入及部分回款增加所致。
其他应收款	本报告期末 25,474,690,350.64 元，较上年末增加 4.24%，主要是本期支付拍地保证金及股权收购款增加所致。
存货	本报告期末 81,395,143,444.04 元，较上年末增加 7.43%，主要是本期新开发及在建项目投入增加所致。
投资性房地产	本报告期末 27,623,080,470.74 元，较上年末减少 5.68%，主要是本期资产重分类所致。

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司坚持战略引领，定位“城市运营商与美好生活服务商”的战略方向，服务于人民美好生活，服务于城市实心化发展。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，使公司能满足多元化的市场需求，并具备较强的抗风险能力。近年来，公司不断探索、完善“商、产、文、旅、科、居”产业生态系统综合体模式，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、服务于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“城市运营商与美好生活服务商”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，积极探索新业务，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与大悦城品牌优势，“高举高打”实现“精准投资”。一方面，通过公开市场与非公开市场并重，加大合作力度，充分利用“中粮”与“大悦城”品牌优势，获取优质土地，增加项目获取的成功率；另一方面，充分盘活内外部资源，获取城市更新等存量土地，落实片区开发与产业整合能力，争取投资回报最大化。在资源有限的条件下，最大化的获取土地储备，为公司未来发展奠定基础。

### 4、领先的商业经营能力

公司旗下大悦城地产是中国领先的商业地产开发企业。项目精准定位 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。同时独创“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，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，提高项目资金运营效率，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。大运营体系的建立能为资金的高速周转提供有力保障，形成快速高效的住宅开发能力，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“潮流、品位、年轻、时尚”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。今年 3 月，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。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 报告期市场环境分析

2020 年上半年，新型冠状病毒肺炎疫情在世界多国爆发，加剧了全球经济衰退风险，国内经济也面临较大的下行压力。为此，中央多次强调加大宏观政策逆周期调节力度，并加大新型城镇化与区域发展战略推进力度，陆续出台了土地审批权的下放、完善生产要素的市场化配置以及加快老旧小区改造等相关政策，释放房地产行业中长期利好。房地产调控方面，中央仍坚持“房住不炒”的定位，地方政府短期为应对新冠疫情带来的影响，多地从供需两端出台房地产扶持政策，因城施策更加灵活，但“限购”、“限贷”等并未放松。

在此背景下，2020 年上半年全国商品房销售面积 69,404 万平方米，同比下降 8.4%；商品房销售额 66,895 亿元，同比下降 5.4%。二季度以来，市场逐步恢复，长三角、珠三角区域重点城市恢复节奏较快，热点城市改善型需求进一步释放。

受房地产调控政策及新冠肺炎疫情影响，公司已进入的部分重点城市上半年市场表现分化，2020 年上半年重点城市房地产市场成交如下<sup>1</sup>：

城市	2020 年上半年商品房总成交面积 (万平方米)	同比增减	2020 年上半年商品房成交均价 (元/平米)	同比增减
北京	373	-28.0%	36984	1.7%
上海	687	-25.6%	39201	27.8%
深圳	214	-14.6%	58452 <sup>2</sup>	10.3%
苏州	655	6.1%	24816	21.7%
沈阳	745	-4.3%	10596	9.3%
杭州	734	8.2%	28726	6.8%
南京	403	11.4%	28554 <sup>3</sup>	4.2%

商业地产方面，疫情之下，民众出行受限，市场需求下降，上半年中国社会消费品零售总额 17.2 万亿，同比下降 11.4%。上半年，商铺及写字楼租金均回落，由全国重点城市 100 条商业街商铺为样本标的构成的百街商铺平均租金较去年下半年下跌 2.41%；部分商业项目延

<sup>1</sup> 数据来源为中指数据库。

<sup>2</sup> 此处数据以商品住宅销售价格替代商品房销售价格，同比也为商品住宅销售价格同比。

<sup>3</sup> 此处数据以商品住宅销售价格替代商品房销售价格，同比也为商品住宅销售价格同比。

缓入市，全国新开业大型商业购物中心仅 58 个，商业体量 440 万平方米，为 2019 年同期开业数量的三成。在此环境下，商业地产发展面临新的挑战，线上线下加速融合，全渠道零售更加重要，消费场景创新压力不断加大。值得注意的是，二季度以来，线下消费逐渐复苏，市场平稳恢复，部分城市客流恢复至去年同期八成左右，年内行业发展仍可期。

2020 年，新冠肺炎疫情“黑天鹅”对整个行业产生了影响，但二季度以来随着国内疫情得到控制，行业稳步恢复，预计下半年市场仍将延续这一恢复态势。总体来看，疫情并未改变中国经济长期向好的趋势，也并未改变房地产业长期平稳发展的趋势。

## (二) 报告期公司经营回顾

2020 年初，突如其来的新冠疫情对整个房地产行业造成了巨大的影响。公司积极响应国家号召，履行央企社会责任，全力确保员工、租户、商户、住户和消费者的生命健康安全，并通过多种举措帮扶困难商户、提振消费者信心。面对严峻的市场环境，公司坚决贯彻执行“精准投资、科学运营、力控风险、良好回报”的高质量发展经营方针，提升运营效率和质量，优化组织管控，深耕城市运营和美好生活服务，持续推进高质量发展。

### 1、总体经营情况

投资拿地方面，公司以“精准投资”为纲，力控风险为原则，报告期共获取项目 11 个，主要集中在成都、武汉、西安等中西部高潜区域。公司上半年累计新增项目计容建筑面积合计 273 万平方米，同比增长 165%；平均楼面价同比下降 24%，公开市场平均溢价率创五年来新低，总体投资风险可控。截止报告期末，公司已进入了全国 35 个城市。

公司深化大运营管控，持续提升开发效率。2020 年上半年开工开盘周期均创历史最快记录，拿地到开盘 10.6 个月，较 2019 年底缩短 1.3 个月，较推行大运营前缩短 6.9 个月，开发效率显著提升。公司加强成本管控，推行工程新技术、新工艺等方式实现成本优化，推进实现降本增效目标。

公司凭借良好的市场信用，多渠道降低融资成本。2020 年 3 月，控股子公司中粮置业投资有限公司成功发行 15 亿元公司债券；2020 年 7 月，公司成功获批发行 20 亿元公司债额度并于 8 月完成发行。报告期公司整体融资成本 5.14%，保持较低融资成本水平。报告期公司销售回款（含权益类项目）268.07 亿元，良好的销售回款和低成本融资为公司未来发展提供有力资金支持。

上半年，由于疫情影响以及本期达到收入结算条件的商品房资源同比减少、结算产品结

构变动，公司实现营业收入121.87亿元，利润总额19.22亿元，归属于上市公司股东净利润5.66亿元，分别同比下降33.31%、57.75%和69.74%。公司资产规模进一步扩大，总资产达到1,972.50亿元，较年初增长7.09%。经营活动产生的现金流量净额1.79亿元，同比增长186.43%。

## 2、各业务板块经营情况

### 销售型业务

面对疫情的冲击，公司快速反应，2月启动线上销售中心，通过线上直播等多种营销手段获取客户。同时加快项目开发进度，力保重大工程节点。在产品研发方面持续发力，结合疫情对健康提出的更高需求，3月推出“Hygienic 更卫生”、“Hospitable 更舒适”、“Heart-Warming 更愉悦”的“3H 健康居住体系”，在沈阳隆悦祥云、台州黄岩瑞府等试点项目获得了良好的市场反响。公司2020年上半年销售类项目实现全口径签约面积118.45万平方米，全口径签约金额298.86亿元<sup>4</sup>；公司住宅类项目实现全口径结算面积35.39万平米，全口径结算收入96.90亿元。报告期末已售待结转面积558.33万平米。

### 购物中心

2020年上半年在实体商业整体严重受阻的大环境下，公司将商业领域多年积淀下来的优质品牌资产与实体运营经验注入到线上运营逻辑中，致力形成线上线下最大程度的互补，快速形成一套独有的线上整合营销闭环。上半年公司联动20余家核心品牌总对总合作推出“星品狂欢周”，并打造了多场单店销售破百万的品牌内购会，有力地帮助商户拓宽销售渠道，增强了用户粘性。同时把握疫后复苏良机，重启线下，5月举办的“嗨新节”同时自创IP与甄选SP活动，结合线下沉浸式体验，刺激线下客流回暖。

报告期末公司已开业10个大悦城购物中心及1个祥云小镇项目（不含管理输出项目），可出租面积共计85万平方米，上半年平均出租率91.4%，上半年实现租金收入10.9亿元<sup>5</sup>。此外，除天津和平大悦城项目及昆明大悦城，公司新增了长沙大悦城及鞍山大悦城管理输出项目。公司拥有在建及拟建的大悦城8个，位于北京、武汉、重庆、成都、济南、三亚、深圳等城市；在建拟建的大悦城春风里项目3个及祥云小镇项目2个，位于北京、苏州等城市，其中的北京大兴春风里项目计划于今年年底开业。

### 写字楼与产业地产

<sup>4</sup> 签约面积、签约金额均不包含公司代建项目数据。

<sup>5</sup> 租金收入不包含长风大悦城与西安大悦城。

2020 年上半年楼宇租赁市场延续 2019 年态势进一步承压，本次疫情加速租金的降低及空置率的升高。公司通过稳定客户、强化招商、争取补贴等多种渠道保障收入，同时压减费用降低成本，继续推进 3C 智慧运营管理体系的推广和落地，提升写字楼运营管理质量，确保整体出租率，写字楼及产业地产项目上半年总体经营状况良好。报告期末公司持有运营 5 家写字楼，同时积极拓展新项目，上半年通过轻资产模式拓展了中糖大厦、双子座大厦等升级改造项目。公司在深圳等地拥有较大规模的产业地产项目及储备用地，位于深圳宝安的创芯研发中心项目投入运营 9 个月，平均出租率 64%，获得政府授牌认定宝安区桃花源产业园，将向政府申报 2020 年宝安区和深圳市孵化基地。

### 酒店与长租公寓

2020 年上半年，酒店市场在新冠肺炎疫情的影响下出现严重下滑，住宿需求严重萎缩，旅游餐饮行业受到重创。公司创新产品和营销方式，努力提高市场份额，同时分析疫情后市场及客群变化趋势，根据消费群体的需求变化做好针对性的产品设计，积极开拓市场。二季度以来，公司位于三亚的高端酒店市场回暖形势良好。

公司长租公寓“大悦乐邑”各门店通过创新渠道，稳定运营。疫情期间，所有门店开通线上看房渠道，强化品牌宣传、助力产品推广。2020 年上半年，大悦乐邑（商务公园店）和大悦乐邑（创邑 031 店）出租率较好。

报告期末公司、子公司及合营联营项目公司的房地产项目开发、销售、出租等情况见以下表格<sup>6</sup>。

表一：新增土地储备项目

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得 方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	眉山仁寿 117 号、118 号两宗地块	眉山	住宅用地	40,127	72,229	公开市场	36.40%	15,120	5,504
2	廊坊固安 34、35 号两宗地块	廊坊	住宅用地	113,264	226,528	公开市场	49.00%	137,600	67,424
3	成都蒲江 2019-5 号地块	成都	住宅用地	52,547	105,095	公开市场	60.00%	14,976	8,986
4	成都蒲江 2019-4 号地块	成都	住宅用地	66,017	132,034	公开市场	60.00%	18,815	11,289
5	武汉蔡甸 P ( 2020 ) 004 号地块	武汉	住宅用地	132,394	379,455	合作方式	49.00%	138,745	67,985
6	嘉兴秀洲 2019-022 号地块	嘉兴	住宅用地	63,312	113,961	收购	30.00%	91,419	27,426
7	重庆江北区大石坝组团 D 分区地块	重庆	住宅用地	172,239	271,000	收购	66.50%	228,290	60,900
8	武汉市新洲区 P ( 2020 ) 015 号地块	武汉	住宅用地	118,667	296,666	公开市场	50.00%	48,950	24,475
9	西安国际港务区 5 宗地块	西安	住宅用地	190,133	480,751	收购	70.00%	143,300	123,500
10	沈阳市 JK2020-003 号地块	沈阳	住宅用地	112,266	202,080	合作方式	49.00%	90,936	44,600
11	张家口经开区 3 宗地块	张家口	住宅用地	203,405	454,949	公开市场	65.00%	87,251	56,713

<sup>6</sup> 项目表中的权益比例为公司对项目的最终拥有的权益部分。未来，可能因引入合作方共同开发等原因导致公司在项目中的权益比例发生变化；可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容积率面积等指标发生变化。

表二：累计土地储备情况

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总计容建筑面 积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发计容建 筑面积(注1)(万 m <sup>2</sup> )
1	北京大区	168.20	353.14	68.15
2	上海大区(含太仓、嘉兴等)	98.61	185.36	0
3	西北区域	28.19	68.15	48.08
4	苏南区域(含苏州、常州等)	78.63	167.03	2.11
5	南京区域	98.65	134.16	0.90
6	浙江区域(含杭州、绍兴、宁波、台州等)	57.72	133.34	20.29
7	华南大区(含深圳、广州、厦门、佛山、江门等)	62.79	264.79	40.67
8	西南区域(含成都、重庆、昆明等)	248.93	479.25	162.05
9	天津区域	58.80	153.93	78.30
10	东北区域(含沈阳、哈尔滨等)	93.04	253.16	31.78
11	海南区域	61.44	57.10	30.14
12	华中区域(含武汉、长沙、株洲等)	162.58	303.45	143.56
13	山东区域(含青岛、烟台、济南等)	54.82	150.92	66.38
14	香港区域	0.12	2.00	0.00
总计		<b>1,272.52</b>	<b>2,705.78</b>	<b>692.41</b>

注 1：尚未开工面积。

注 2：截至 2020 年 06 月 30 日，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 131 万平方米。其中新安片区建筑面积约 26 万平方米（占地约 14 万平方米）；福永片区（含长营、全一项目）建筑面积约 106 万平方米（占地约 72 万平方米）。



表三：主要项目开发情况

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度 (注 5)	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
北京	1	北京祥云赋项目	顺义区	住宅、公寓	25	2018 年 8 月	在建	0%	65,601	120,203	0	0	-	718,521
	2	北京天瑞宸章项目	朝阳区	住宅	20	2018 年 10 月	在建	0%	53,531	58,812	0	0	-	441,131
	3	北京智慧谷 (北京海淀永丰项目)	海淀区	住宅、商业	49	2018 年 5 月	在建	0%	84,212	183,316	0	0	1,059,776	828,640
	4	北京瑞悦府项目	朝阳区	住宅、公寓	25	2018 年 3 月	在建	0%	59,501	89,221	0	0	-	637,433
	5	北京南苑槐新项目	丰台区	住宅、商业、办公	25	2018 年 7 月	在建	0%	75,413	164,041	0	0	-	550,987
	6	北京良乡旭辉城	良乡	住宅、公寓	11.10	2017 年 10 月	在建	70%	53,579.09	101,509.57	65,360	71,007.57	264,486	52,939
	7	北京青龙湖西海项目	房山区	商业别墅	20	2018 年 3 月	在建	31%	70,503	56,609	0	17,808.00	200,026	178,393
	8	北京京西祥云	房山区	住宅、商业	99.82	2017 年 4 月	竣工	100%	67,914	163,823	0	163,823.00	726,710	675,141
	9	北京中粮天恒天悦壹号	丰台区	住宅	51	2017 年 3 月	在建	25%	132,436	254,200	25,029.00	62,587.	1,483,519	1,288,019
	10	北京中粮瑞府	朝阳区	住宅	100	2014 年 11 月	竣工	100%	75,438	81,712	0	81,712	464,768	462,490
	11	北京苹果园项目	石景山区	商业、办公	11.92	2018 年 6 月	在建	0%	35,254	123,416	0	0	812,359.48	573,601
	12	北京大兴春风里 (火神庙项目)	大兴区	购物中心	19.97	2019 年 5 月	在建	0%	45,158	76,543	0	0	341,500	246,044
	13	北京祥云国际	顺义区	住宅、商业、写字楼、公寓	51	2010 年 8 月	竣工	100%	290,487	520,833	0	520,833	860,767	852,736
	14	西单大悦城	西城区	购物中心、写字楼	30.39	2005 年 7 月	竣工	100%	16,101	176,414	0	176,414	364,041	324,564
		北京大悦酒店	西城区	酒店		2018 年 9 月	竣工	100%		23,603	0	23,603		
	15	朝阳大悦城购物中心	朝阳区	购物中心	27.35	2008 年 6 月	竣工	100%	84,638	272,302	0	272,302	329,281	330,544
	16	北京中粮广场	东城区	写字楼	30.39	1992 年 9 月	竣工	100%	22,601	121,808	0	121,808	132,848	132,967
	17	中粮置地广场	东城区	写字楼	30.39	2016 年 9 月	竣工	100%	13,063	81,701	0	81,701	283,877	257,169
18	中粮健康科技园	房山区	产业园、公寓	100	2017 年 6 月	在建	26%	119,876.4	179,812.90	0	46,072.70	146,832	100,049	
上海	19	上海禧瑞祥云	浦东新区	住宅	50	2017 年 4 月	在建	58%	56,886.60	68,264	39,617.70	39,617.70	387,817	355,730
	20	上海央玺	宝山区	住宅	25	2017 年 4 月	在建	52%	70,210	126,378	0	65,414	930,058	894,256
	21	上海南桥锦云	奉贤区	住宅	100	2013 年 3 月	在建	79%	107,185	201,405	0	159,726	329,129.08	328,934
	22	上海前滩项目	浦东新区	住宅、写字楼	29.80	2016 年 6 月	竣工	100%	24,592	83,613	0	83,613	316,467	297,308
	23	上海静安大悦城二期北商业街	静安区	商业	30.39	2017 年 11 月	在建	0%	20,498	13,895	0	0	82,164	67,898
		上海静安大悦城二期北写字楼公寓	静安区	写字楼、公寓		2017 年 11 月	在建	0%		94,445	0	0	600,091	446,920
		上海静安大悦城·天悦壹号	静安区	住宅、商铺		2014 年 10 月	竣工	100%		27,854	61,350	0	61,350	422,600
上海静安大悦城北楼购物中心		静安区	购物中心	2013 年 3 月		竣工	100%	12,894		65,499	0	65,499	297,791	297,097

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度 (注 5)	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
上海		上海静安大悦城南楼购物中心	静安区	购物中心		2013 年 7 月	竣工	100%	12,488	65,501	0	65,501	143,310	147,087
	24	上海瑞虹海景壹号 (原上海瑞虹项目 1 号地)	虹口区	住宅、商铺	24.54	2018 年 9 月	在建	0%	30,360	115,047.85	0	0	793,661	739,127
	25	上海瑞虹天悦郡庭	虹口区	住宅、商铺	24.54	2019 年 12 月	在建	0%	42,560	162,988	0	0	861,944	544,189
	26	上海翡翠别墅	闵行区	住宅	51	2007 年 8 月	竣工	100%	304,784	198,976	0	198,976	317,811	316,706
	27	上海海景壹号	浦东新区	住宅	59.59	2003 年 7 月	竣工	100%	24,304	98,465	0	98,465	239,509	239,509
	28	上海长风大悦城	普陀区	购物中心	36.36	2017 年 2 月	竣工	100%	28,584	72,198	0	72,198	264,150	254,945
深圳	29	深圳天玺壹号	宝安区	住宅、办公、公寓	100	2018 年 5 月	在建	0%	21,817	150,406	0	0	581,402	449,026
	30	深圳宝安 25 区项目一期 B	宝安区	商业、办公、公寓	100	2021 年 2 月	拟建	0%	32,865	261,910	0	0		
	31	深圳云景国际	光明区	住宅、商铺、写字楼、公寓	51	2016 年 3 月	竣工	100%	84,780.11	421,447.52	0	421,447.52	660,968	649,660
	32	深圳一品澜山	坪山区	住宅	100	2011 年 7 月	竣工	100%	53,113.15	126,078	0	126,078	155,598	155,149
	33	深圳中粮凤凰里	宝安区	住宅	100	2015 年 3 月	竣工	100%	47,595.43	127,800	0	127,800	135,136	134,904
	34	深圳天悦壹号	宝安区	住宅、公寓、写字楼、商业	100	2015 年 5 月	竣工	100%	26,397.10	174,620.29	0	174,620.29	390,398	372,653
	35	深圳祥云国际	龙岗区	住宅、公寓、写字楼、商业	51	2015 年 4 月	竣工	100%	27,000	205,079.99	0	205,079.99	542,643	505,024
	36	深圳福田大悦中心	福田区	写字楼、公寓、商业	100	2020 年 11 月	拟建	0%	24,147.50	144,810	0	0	408,994	46,457
37	69 区创芯研发中心	宝安区	公寓、写字楼	100	2016 年 12 月	竣工	100%	24,100.38	142,371.86	0	142,371.86	267,826	255,182	
成都	38	成都中粮原山	崇州市	住宅、商业	24.50	2012 年 7 月	在建	58%	244,435.67	162,480.17	0	94,190.97	52,100	21,052
	39	成都珑悦锦云	成华区	住宅	50	2018 年 5 月	在建	0%	36,204.11	108,611.05	0	0	206,202	164,055
	40	成都中粮武侯瑞府	武侯新城	住宅	68.15	2018 年 6 月	在建	0%	104,780	209,559	0	0	513,910	394,456
	41	成都中粮宸悦	武侯区	公寓、商业	54.50	2018 年 6 月	竣工	100%	13,340	80,025	80,025	80,025	89,621	35,331
	42	成都御岭湾	龙泉驿区	住宅、商业	100	2007 年 1 月	在建	75%	638,243	219,365.67	0	163,945.53	252,352	259,113
	43	成都天府大悦城购物中心	天府新区	购物中心	59.59	2020 年 12 月	拟建	0%	38,106.96	133,345.93	0	0	207,546	68,660
		成都天府大悦城公寓写字楼	天府新区	公寓、写字楼		2020 年 12 月	拟建	0%		65,025.14	0	0	74,792	26,906
		成都天府祥云	天府新区	住宅		2019 年 11 月	在建	0%	32,086.87	116,978.97	0	0	178,995	100,278
44	成都观澜祥云	天府新区	住宅、公寓、写字楼	17.85	2019 年 8 月	在建	0%	92,193.17	323,598.66	0	0	246,200	45,495	
45	成都酒城北地块	武侯区	住宅	41.50	无计划	拟建	0%	13,484	67,420	0	0	80,000	44,889	

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度 (注 5)	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)
成都	46	成都中粮锦云	成华区	住宅、商业	100	2014 年 1 月	竣工	100%	60,579.38	181,728.25	0	181,728.25	270,364	252,330
	47	成都祥云国际	武侯区	住宅	70	2010 年 9 月	竣工	100%	88,832.09	224,704.36	0	224,704.36	274,409	282,856
	48	成都香榭丽都	武侯区	住宅	100	2011 年 1 月	竣工	100%	21,000	58,800	0	58,800	76,793	98,699
	49	成都中粮鸿云	锦江区	住宅、商业	51	2015 年 1 月	竣工	100%	64,313.73	192,872.42	0	192,872.42	261,029	238,221
	50	成都香颂丽都	武侯区	住宅、商业	61.45	2013 年 12 月	竣工	100%	29,065	103,324.52	0	103,324.52	125,256	106,257
	51	成都中粮祥云里	金牛区	住宅、商业	51	2016 年 8 月	竣工	100%	37,557.62	75,077.10	0	75,077.10	83,308	78,345
	52	成都大悦城购物中心	武侯区	购物中心、写字楼	59.59	2014 年 6 月	竣工	100%	66,536	145,276	0	145,276	249,280	201,886
		成都大悦城悦街	武侯区	商业街		2014 年 6 月	竣工	100%	8,529	25,500	0	25,500		
	53	成都溪府鸿雲(成都蒲江 2019-5 号地块) *	蒲江县	住宅、商办	60	2020 年 8 月	拟建	0%	52,547.47	105,094.94	0	0	注 4	16,926
	54	成都溪府鸿雲(成都蒲江 2019-4 号地块) *	蒲江县	住宅、商办	60	2020 年 8 月	拟建	0%	66,016.90	132,033.80	0	0	注 4	21,253
沈阳	55	沈阳锦云天城	沈北新区	住宅、底商	100	2018 年 10 月	在建	0%	170,367	425,917.50	0	0	290,468	174,462
	56	沈阳中粮花熙祥云	大东区	住宅、底商	100	2018 年 8 月	在建	48%	50,204.47	110,449.83	52,597.00	52,597.00	134,035	127,676
	57	沈阳保利中粮堂悦	大东区	住宅、底商	51	2018 年 6 月	在建	21%	64,834.97	142,636.93	29,846.23	29,846.23	171,077	147,867
	58	沈阳中粮隆玺	皇姑区	住宅、底商、写字楼、公寓	65	2011 年 6 月	在建	83%	258,853.90	673,017	0	557,331.00	877,470	682,029
	59	沈阳大悦城 E 馆	大东区	购物中心、公寓	59.59	2019 年 10 月	在建	0%	13,136.34	78,818.52	0	0	246,020	64,579
	60	沈阳大悦城	大东区	购物中心、住宅、公寓	59.59	2007 年 4 月	竣工	100%	58,121.71	444,388.86	0	444,388.86	189,819	189,819
	61	沈阳隆悦祥云(苏家屯区金桔路北 2 号地块)	苏家屯区	住宅、底商	70	2020 年 3 月	在建	0%	106,889.92	224,468.83	0	0	268,243	120,581
	62	沈阳市 JK2020-003 号地块*	经济技术开发区	住宅、底商	49	2020 年 10 月	拟建	0%	112,266.38	202,079.48	0	0	注 4	45,470
天津	63	天津辰悦	北辰区	公寓、商业	34	2019 年 5 月	在建	0%	37,818	52,945.30	0	0	638,966	80,883
	64	天津雍祥府	北辰区	住宅、商业	34	2018 年 5 月	在建	0%	75,609	143,085	0	0		396,936
	65	天津昆仑御	北辰区	住宅、商业	49	2018 年 3 月	在建	0%	63,480	108,713	0	0	319,586	219,983
	66	天津中粮大道	河东区	住宅、写字楼、商业	90	2012 年 2 月	在建	20%	129,785	755,000	0	154,487	1,630,368	383,811
	67	天津锦云悦府(天津武清区 042 号地块)	武清区	住宅	100	2020 年 10 月	拟建	0%	23,943.60	38,309.76	0	0	注 4	20,994
	68	天津中北祥云	西青区	住宅	100	2018 年 4 月	在建	0%	48,343	62,846.00	0	0	202,983	141,250

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度 (注 5)	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	69	天津悦城大境	空港经济 开发区	住宅	50	2019 年 9 月	在建	0%	147,656.20	236,249.92	0	0	543,994	369,022
	70	天津南开大悦城购物中心	南开区	购物中心	30.39	2010 年 2 月	竣工	100%	61,361	142,135	0	142,135	329,623	311,778
南京	71	南京悦江府	南京江浦	住宅、商业	51	2018 年 11 月	在建	0%	32,620.85	84,813.80	0	0	220,267	184,430
	72	南京三金祥云	溧水区	住宅、商业	50	2018 年 6 月	在建	0%	34,251.80	68,501.40	0	0	126,200	97,485
	73	南京都会 09	溧水区	住宅、办公、商业	49	2018 年 4 月	在建	0%	37,798.80	83,155.10	0	0	120,374	94,126
	74	南京央誉	溧水区	住宅、商业	40	2018 年 6 月	在建	0%	73,276.86	146,553.20	0	0	215,000	162,121
	75	南京珑悦	江宁区	住宅	33.50	2018 年 6 月	在建	0%	35,051.21	80,613	0	0	215,000	194,230
	76	南京中粮祥云	江宁区	住宅、公寓、办公、商业	51	2016 年 4 月	在建	57%	70,308.25	198,100.91	0	112,060.64	263,568	221,044
	77	南京颐和南园	江宁区	住宅	90	2006 年 11 月	在建	97%	504,500	289,958.12	0	280,962.12	170,450	159,091
	78	南京彩云居	江宁开发区	住宅、公寓	100	2010 年 12 月	竣工	100%	43,900	74,574	0	74,574	73,513	70,783
	79	南京中粮鸿云坊	江宁区	住宅	100	2014 年 3 月	竣工	100%	154,755.50	315,339.10	0	315,339.10	467,558	445,779
武汉	80	武汉问津二期	新洲	住宅	50	2019 年 6 月	在建	0%	63,324	158,310	0	0	108,546	112,896
	81	武汉大悦城购物中心	东湖高新 区	购物中心	30.39	2020 年 5 月	在建	0%	65,244.00	138,997	0	0	164,794	30,422
		武汉大悦城公寓		公寓		2020 年 5 月	在建	0%		80,146	0	0	89,607	24,352
		武汉大悦城写字楼		写字楼		2020 年 5 月	在建	0%		45,990	0	0	87,928	12,173
		武汉大悦城商业街		商业		2020 年 9 月	拟建	0%		10,609	0	0	11,892	2,052
		武汉光谷祥云	东湖高新 区	住宅		2019 年 4 月	在建	0%	92,200	202,874	0	0	267,803	142,213
	82	武汉问津三期	新洲区	住宅	50	2019 年 6 月	在建	0%	35,338.36	98,947	0	0	65,226	31,038.42
83	武汉锦云航天府	新洲区	住宅	50	2020 年 3 月	在建	0%	93,987.43	234,968	0	0	145,734	43,826	
84	武汉中粮祥云地铁小镇	蔡甸区	住宅、公寓、商业	51	2020 年 8 月	拟建	0%	165,459	474,980	0	0	486,881	121,227	
85	武汉蔡甸 P (2020) 004 号地块*	蔡甸区	住宅、公寓、商业	49	2020 年 12 月	拟建	0%	132,393	384,729	0	0	注 4	0	
86	武汉市新洲区 P (2020) 015 号地块*	新洲区	住宅	50	2020 年 10 月	拟建	0%	118,666	296,667	0	0	注 4	50,920	
长沙	87	长沙中粮鸿云 (原长沙北纬 28 度)	望城区	住宅	98	2010 年 1 月	在建	89%	775,638	781,216	108,504.38	697,878.38	450,517	405,401
株	88	株洲锦云	荷塘区	住宅	100	2019 年 7 月	在建	0%	83,513	126,030	0	0	111,026	53,319

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度 (注 5)	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)	
洲															
苏州	89	苏州科技城金茂府	高新区	住宅、商业	24.50	2017 年 9 月	在建	57%	194,396	390,088.95	0	222,702.64	1,200,000	980,404	
	90	苏州天悦	相城区	住宅	50.10	2018 年 4 月	在建	0%	94,338	226,871.99	0	0	841,587	539,260	
		苏州大悦春风里	相城区	购物中心		2019 年 5 月	在建	0%	83,614	127,977.46	0	0			
	91	苏州中粮祥云国际	相城区	住宅	51	2016 年 3 月	竣工	100%	95,274	225,246	0	225,246.00	311,566	307,523	
	92	苏州紫郡兰园	相城区	住宅	14	2018 年 10 月	在建	0%	74,775	181,312.15	0	0	529,528	368,391	
	93	苏州中环西溪里 (苏州相城望亭地块)	相城区	住宅	19.90	2019 年 10 月	在建	0%	95,836	191,658.84	0	0	305,959	159,433	
94	太仓湖畔祥云花苑	太仓市	住宅	100	2018 年 11 月	在建	0%	27,154	46,162	0	0	86,004	61,282		
杭州	95	杭州旭辉中粮朗香郡	临安区天柱街	住宅	50	2018 年 9 月	在建	0%	63,473	158,682.50	0	0	315,934	247,804	
	96	杭州大悦城购物中心	拱墅区	购物中心	32.77	2016 年 7 月	竣工	100%	65,902	130,000	-	130,000	298,297	509,643	
		杭州大悦城商业街	拱墅区	商业街		2016 年 7 月	竣工	100%		30,900	30,900	30,900	126,448	0	
		杭州大悦城写字楼公寓	拱墅区	写字楼、公寓		2016 年 7 月	竣工	100%		122,478.60	122,478.60	122,478.60	262,394	0	
		杭州大悦城·天悦	拱墅区	住宅		2016 年 7 月	竣工	100%		9,743	23,682	0	23,682.00	66,671	0
97	杭州梦栖祥云项目	余杭区	住宅	50	2017 年 9 月	竣工	100%	42,487	67,979.20	0	67,979.20	217,631	184,014		
佛山	98	佛山世茂望德	禅城区	住宅	25	2018 年 5 月	在建	0%	55,008.63	192,530.13	0	0	430,200.70	316,257	
	99	佛山中粮珑湾祥云	禅城区	住宅	25	2018 年 8 月	在建	0%	22,854.50	79,989.63	0	0	176,760	151,263	
厦门	100	厦门中粮鹭湾祥云	翔安区	住宅	50	2018 年 10 月	在建	0%	22,209.05	54,300	0	0	229,773	205,920	
重庆	101	重庆江州锦云	两江新区	住宅、商业	50	2019 年 5 月	在建	0%	62,568.60	93,852	0	0	97,668	71,302	
	102	重庆大悦城购物中心	渝北区	购物中心	59.59	2019 年 9 月	在建	0%	46,795.90	130,403.50	0	0	190,483	69,365	
		重庆大悦城铂悦 (重庆大悦城商业 (LOFT+SOHO+商业街))	渝北区	公寓、写字楼、商业街		2019 年 9 月	在建	0%		95,747.70	0	0	144,100	44,802	
		重庆大悦祥云	渝北区	住宅、商业		2018 年 9 月	在建	35%		69,906.10	181,534.42	56,474.88	64,387.24	231,318	175,988
		重庆浣溪锦云	巴南区	住宅、商业		50	2019 年 8 月	在建		0%	44,675.50	93,371.80	0	0	104,553
	104	重庆祥云赋	两江新区	住宅、商业	50.50	2020 年 2 月	在建	0%	86,347.10	115,646.30	0	0	158,329	93,828	
	105	重庆鸿云	九龙坡区	住宅、公寓、商业	100	2017 年 4 月	竣工	100%	36,700	128,365.32	0	128,365.32	99,833	98,462	
106	重庆江北区大石坝组团 D 分区地块*	江北区	住宅、公寓、商业	95	2020 年 7 月	拟建	0%	172,239	271,000	0	0	注 4	3,427		
眉山	107	眉山仁寿首批 5 宗地块	仁寿县	住宅、公寓、产业办公、科研办	36.40	2019 年 12 月	在建	0%	108,866.78	192,588.04	0	0	152,613	42,121	

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度 (注 5)	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
				公、商业										
	108	眉山仁寿 117 号、118 号两宗地块*	仁寿县	住宅	36.40	2020 年 6 月	在建	0%	40,127.11	72,229	0	0	注 4	18,362
常州	109	常州花语江南	天宁区	住宅、商铺	29.20	2018 年 10 月	在建	0%	148,114	327,161.27	0	0	678,398	470,472
绍兴	110	绍兴公元 2020	柯桥区	住宅	25.90	2018 年 8 月	在建	0%	136,045.30	340,113	0	0	583,872	386,603
宁波	111	宁波宁荟台 (宁波鄞州东南智慧园地块)	鄞州区	住宅	33	2019 年 4 月	在建	0%	17,015	51,041.50	0	0	111,902	74,735
	112	嘉兴秀湖祥云	秀洲区	住宅	100	2018 年 11 月	在建	0%	64,695	116,451	0	0	202,146	149,730
嘉兴	113	嘉兴江南国际城	国际商务区	住宅	51	2018 年 6 月	在建	0%	67,705	148,953	0	0	246,509	198,749
	114	嘉兴悦琅园 (嘉兴秀洲 2019-022 号地块) *	秀洲区	住宅	30	2019 年 9 月	在建	0%	63,312	113,961.60	0	0	184,256	95,857
	115	西安悦尚锦云	灞桥区	住宅	100	2019 年 8 月	在建	0%	52,044	121,646	0	0	119,629	68,307
西安	116	西安大悦城	雁塔区	购物中心	47.67	2018 年 6 月	竣工	100%	39,750	79,147	0	79,147	115,838	88,103
	117	西安国际港务区 5 宗地块*	国际港务区	住宅	70	2020 年 9 月	拟建	0%	190,133	480,751	0	0	注 4	0
广州	118	广州朗云花园	白云区	住宅	10	2019 年 1 月	在建	0%	28,570	87,763	0	0	348,732	250,635
惠州	119	惠州珑悦锦云 (惠州龙门龙城地块)	龙门县	住宅	100	2019 年 12 月	在建	0%	55,947.45	195,816.07	0	0	注 4	57,385
	120	青岛 JOY·PARK (青岛大悦城 AB 地块)	市北区	商业、公寓、办公、住宅	30.39	2018 年 12 月	在建	0%	40,662	96,929	0	0	197,029	141,371
青岛	121	青岛金沙·中粮祥云	市北区	住宅	30.39	2018 年 6 月	在建	26%	21,549	62,278.88	0	16,007.00	103,960	85,870
	122	青岛即墨 A 地块 (含祥云小镇)	即墨区	购物中心、商业、公寓	59.59	2019 年 6 月	在建	0%	54,377	81,565	0	0	110,524	52,790
	123	青岛创智·中粮锦云	即墨区	住宅	59.59	2018 年 12 月	在建	0%	59,993	107,989.20	0	0	131,875	82,123
	124	青岛越秀·天悦海湾	李沧区	住宅	29.20	2019 年 5 月	在建	0%	61,092.20	136,003.01	0	0	224,081	120,629
三亚	125	三亚大悦中心 (三亚东岸片区商办地块)	东岸总部经济及中央商务区	办公、商业	33.94	2019 年 12 月	在建	0%	20,772.50	93,476	0	0	178,987	76,963
	126	三亚市吉阳区总部经济及中央	东岸总部	购物中心、写字	46.51	2020 年 9 月	拟建	0%	63,291.06	301,385.11	0	0	注 4	98,338

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度 (注 5)	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
		商务区东岸 4 地块	经济及中央商务区	楼、公寓										
	127	海南红塘悦海	红塘湾	住宅及商业	33.94	2016 年 3 月	竣工	100%	149,673	165,406	0	165,406	234,372	185,276
	128	亚龙湾爱立方	亚龙湾	旅游综合体	33.94	2014 年 9 月	竣工	100%	380,619	10,722	0	10,722	42,877	42,877
烟台	129	中粮朗云	开发区	住宅	100	2015 年 3 月	竣工	100%	58,000.80	127,561.07	0	127,561.07	73,600	72,933
	130	烟台大悦城	芝罘区	购物中心	30.39	2012 年 10 月	竣工	100%	40,762	129,308.88	0	129,308.88	207,564	194,342
香港	131	香港中粮大厦	湾仔区	写字楼	59.59	-	竣工	100%	1,200	20,000	0	20,000	43,316	43,316
昆明	132	昆明隆盛府	西山区	住宅、商业、写字楼	30	2020 年 1 月	在建	0%	113,180	686,976.49	0	0	1,180,050	641,969
台州	133	台州黄岩瑞府	黄岩区	住宅、商业	100	2020 年 2 月	在建	0%	197,835	296,700	0	0	注 4	343,990
	134	温岭悦景园	温岭市	住宅	34	2020 年 3 月	在建	0%	44,734	111,835	0	0	注 4	131,115
江门	135	江门新悦锦云	新会区	住宅	50	2020 年 3 月	在建	0%	58,620	175,854.68	0	0	224,122	133,078
	136	江门云顶花园 (JCR2019-114 新会 19 号地块)	新会区	住宅	50	2020 年 4 月	在建	0%	42,865	107,163	0	0	注 4	75,765
哈尔滨	137	哈尔滨锦云世家 (双城区 SG2019106 号地块)	双城区	住宅、底商	51	2020 年 4 月	在建	0%	95,741	229,774	0	0	142,642.65	37,403
济南	138	济南中粮祥云 (历城区七宗地块)	历城区	住宅、商业	60	2020 年 3 月	在建	0%	211,748	767,562	0	0	631,946	317,309
				购物中心、写字楼		2021 年 1 月	拟建	0%			0	0	133,394	19,352
张家口	139	张家口经开区 3 宗地块*	张家口市	住宅、可售商业	65	2020 年 9 月	拟建	0%	203,404.99	454,949	0	0	注 4	18,730
廊坊	140	廊坊固安 34、35 号两宗地块*	廊坊市	住宅	49	2020 年 8 月	拟建	0%	113,263	226,527.80	0	0	注 4	146,146

注 3: 上述项目名称后面带有“\*”符号的为新增项目。

注 4: 此项目尚处于立项阶段。

注 5: 完工进度依据项目取得竣工备案证的节点确定。

表四：主要项目销售情况

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年销售面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年结算面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年结算金额 (万元)
北京	1	北京祥云赋项目	住宅、公寓	25%	120,203	154,026.57	137,085.35	10,219.71	51,322	0	0	0
	2	北京天瑞宸章项目	住宅	20%	58,812	118,015	94,096	13,107	51,689	0	0	0
	3	北京智慧谷	住宅、商业	49%	183,316	98,701	57,909.37	12,035	58,983	-	-	-
	4	北京瑞悦府项目	住宅、公寓	25%	89,221	134,428	114,424	0	0	0	0	0
	5	北京南苑槐新项目	住宅、商业、办公	25%	164,041	100,534	41,027.78	0	0	0	0	0
	6	北京良乡旭辉城	住宅、公寓	11.10%	101,509.57	100,341	32,165.00	16,091	44,180	0	0	0
	7	北京青龙湖西海项目	商业别墅	20%	56,609	56,603	0.00	0	0	4,149.43	0	0.00
	8	北京京西祥云	住宅、商业	99.82%	163,823	163,822	133,708.94	4,613.41	12,817.46	126,358.53	27,162.19	84,510.96
	9	北京中粮天恒天悦壹号	住宅	51%	254,200	228,413	188,901.45	17,193.59	76,089	31,635.05	-599.50	-4,347.26
	10	北京中粮瑞府	住宅	100%	81,712	76,005	99,435.49	2,234.66	19,773	85,566.30	7,192.30	64,483.94
	11	北京祥云国际	住宅、商业、写字楼、公寓	51%	520,833	485,195.97	452,412.26	675.05	3,261.59	475,990.16	-16.33	-11.38
上海	12	上海禧瑞祥云	住宅	50%	68,264	65,406	32,068.38	5,315.31	23,093.86	0	0	0.00
	13	上海央玺	住宅	25%	126,378	104,216	59,962.54	32,656.23	203,018.60	0	0	0.00
	14	上海南桥锦云	住宅	100%	201,405	188,476	185,141.29	2,355.64	7,790.56	140,961.86	0	14.48
	15	上海前滩项目	写字楼	29.80%	83,613	42,084.54	42,084.54	0	6,981.48	42,084.54	0	6,119.42
	16	上海静安大悦城·天悦壹号	住宅、商铺	30.39%	61,350	62,306	62,289.84	0	0	76,697.19	6.98	22
	17	上海瑞虹海景壹号	住宅	24.54%	115,047.85	109,471	0	0	0	0	0	0
	18	上海瑞虹天悦郡庭	住宅	24.54%	162,988	160,242	69,128	30,037	324,332	0	0	0
	19	上海翡翠别墅	住宅	51%	198,976	230,075	211,732.48	0	0	215,166.12	0	0
	20	上海海景壹号	住宅	59.59%	98,465	48,458.99	48,458.99	0	0	49,049.56	592.80	11,291.43
深圳	21	深圳天玺壹号	住宅、公寓、写字楼、商业	100%	150,406	97,896	64,510.97	28,656.14	239,515.00	0	0	0
	22	深圳云景国际	住宅、商铺、写字楼、公寓	51%	421,447.52	414,943	327,932.10	18,345.79	44,989.77	251,487.03	42,286.93	84,846.12
	23	深圳一品澜山	住宅	100%	126,078	116,660	113,479.01	244.79	764.32	111,843.83	711.35	2,008.01
	24	深圳中粮凤凰里	住宅	100%	127,800	124,091.42	123,397.65	562.21	2,185.23	122,295.10	395.10	1,475.76
	25	深圳天悦壹号	住宅、公寓、写	100%	174,620.29	148,712.64	149,070.45	357.81	2,511	148,635.63	26,006.48	153,229.57



城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2020 年上半年销售面积 (m²)	2020 年上半年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	2020 年上半年结算面积 (m²)	2020 年上半年结算金额 (万元)
			字楼、商业									
	26	深圳祥云国际	住宅、公寓、写字楼、商业	51%	205,079.99	151,157.40	117,229.01	2,934.67	9,385.95	107,622.97	26,265.94	86,370.97
	27	69 区创芯研发中心	公寓、写字楼	100%	142,371.86	87,772.70	87,590.79	-137.39	-526.47	52,045.39	35,223.87	122,872.05
成都	28	成都中粮原山	住宅、商业	24.50%	162,480.17	165,991	89,179.66	1,972.24	3,084.54	1,741.46	-167.42	-146.03
	29	成都珑悦锦云	住宅	50%	108,611.05	108,129	99,706.54	14,086.00	25,109.61	0	0	0
	30	成都中粮武侯瑞府	住宅	96.75%	209,559	168,430	68,331.83	23,233.51	64,458.35	0	0	0
	31	成都中粮宸悦	公寓、商业	24.50%	80,025	79,737	72,348.40	4,728.62	8,438.85	1,197.63	1,197.63	5,607.80
	32	成都御岭湾	住宅、商业	100%	219,365.67	214,313	163,716.41	0	0	159,761.63	0	0
	33	成都天府祥云	住宅	59.59%	116,978.97	116,555	48,081.42	16,390.42	34,105.79	0	0	0
	34	成都天府大悦城公寓写字楼	公寓、写字楼	59.59%	65,025.10	54,045	0	0	0	0	0	0
	35	成都观澜祥云	住宅	17.85%	323,598.66	322,693.00	133,517.94	59,947.71	120,613.26	0.00	0	0
	36	成都酒城北地块	住宅	41.50%	67,420	62,076	0	0	0	0.00	0	0
	37	成都中粮锦云	住宅、商业	100%	181,728.25	184,899.30	158,957.20	302.25	675.55	182,350.68	0	0
	38	成都祥云国际	住宅	70%	224,704.36	242,122.92	242,485.59	0	0	294,262.46	0	-0.22
	39	成都香榭丽都	住宅	100%	58,800	64,013	64,013	0	0	81,228.96	0	-0.04
	40	成都中粮鸿云	住宅、商业	51%	192,872.42	193,060	187,959.95	0	905.40	211,657.97	1,583.90	931.14
	41	成都香颂丽都	住宅、商业	61.45%	103,324.52	109,524.40	98,316.85	0	49	111,389.41	1,433.71	656.19
	42	成都中粮祥云里	住宅	51%	75,077.10	71,676.49	70,515.86	0	140	83,880.11	6,602.99	2,721.57
43	成都大悦城悦街	商业	59.59%	25,500	21,139	16,271.92	0	0	0	0	0	
重庆	44	重庆中央公园祥云	住宅、商业	59.59%	181,534.42	174,959	117,071.04	7,044.66	10,186.81	19,241.44	19,241.44	26,411.36
	45	重庆大悦城铂悦(重庆大悦城商业 (LOFT+SOHO+商业街))	公寓、写字楼、商业街	59.59%	95,747.70	94,029.70	0	0	0	0	0	0
	46	重庆鸿云	住宅、公寓、商业	100%	128,365.32	127,378.08	109,483.92	0	44.56	133,711.60	5,243.85	2,343.51
	47	重庆江州锦云	住宅、商业	50%	93,852	93,206.34	46,888.16	15,545.99	17,162.11	0	0	0
	48	重庆浣溪锦云	住宅、商业	50%	93,371.80	92,537.25	20,370.39	20,370.39	20,482.57	0	0	0
	49	重庆祥云赋	住宅、商业	100%	115,646.30	113,929.47	5,668.75	5,668.75	6,311.13	0	0	0

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年销售面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年结算面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年结算金额 (万元)
沈阳	50	沈阳锦云天城	住宅、底商	100%	425,917.50	425,917.50	260,177.34	99,420.80	83,841	0	0	0
	51	沈阳中粮花熙祥云	住宅、底商	100%	110,449.83	110,449.83	93,349.32	19,270.64	30,979.48	20,828.25	20,828.25	24,957.67
	52	沈阳保利中粮堂悦	住宅、底商	51%	142,636.93	142,636.93	87,063.37	35,416.90	49,179.56	8,996.54	8,996.54	10,677.54
	53	沈阳隆悦祥云	住宅、底商	70%	224,468.83	224,468.00	0	0	0	0	0	0
	54	沈阳中粮隆玺	住宅、底商、写字楼、公寓	65%	673,017	672,379.10	390,193.99	7,318.74	9,801.22	478,114.53	18,129.02	42,873.35
	55	沈阳大悦城 E 馆	购物中心、公寓	59.59%	78,818.52	23,658	0	0	0	0	0	0
天津	56	天津辰悦	公寓、商业	34%	52,945.30	52,945	0	0	0	0	0	0
	57	天津雍祥府	住宅、商业		143,085	131,620	51,088.75	15,662.03	31,520.11	0	0	0
	58	天津昆仑御	住宅、商业	49%	108,713	108,713	17,460.01	0	0	0	0	0
	59	天津中粮大道	住宅、写字楼、商业	90%	755,000	229,550.89	138,206.13	0	0	137,770.25	51.77	400.62
	60	天津锦云悦府	住宅、商业	100%	38,309.76	37,109.80	0	0	0	0	0	0
	61	天津中北祥云	住宅、商业	100%	62,846	61,347	17,871.34	10,888.90	23,044.37	0	0	0
	62	天津悦城大境	住宅、商业	50%	236,249.92	238,508	28,949	13,818	31,032.00	0	0	0
南京	63	南京悦江府	住宅、商业	51%	84,813.80	88,559.67	41,456.48	8,683.79	22,712.00	0	0	0
	64	南京三金祥云	住宅	50%	68,501.40	66,835.50	13,032.42	10,117.82	14,863.92	0	0	0
	65	南京都会 09	住宅、办公、商业	49%	83,155.10	82,381.39	59,813.31	674.21	689.78	0	0	0
	66	南京央誉	住宅、商业	40%	146,553.20	145,746	101,777.80	21,868	34,233.31	0	0	0
	67	南京珑悦	住宅	33.50%	80,613	81,698.16	81,698.16	0	0	0	0	0
	68	南京中粮祥云	住宅、公寓、办公、商业	51%	198,100.91	191,322.82	123,138.57	1,795.35	4,914.03	83,921.42	2,521.69	2,329.98
	69	南京颐和南园	住宅	90%	289,958	282,500	273,000	0	0	271,700	0	0
	70	南京彩云居	住宅、公寓	100%	74,574	75,090.45	75,090.45	0	0	80,800	0	0
	71	南京中粮鸿云坊	住宅	100%	315,339.10	309,284.78	296,462.67	644.53	1,489.04	292,776.38	995.86	1,867.77
青岛	72	青岛创智·中粮锦云	住宅	59.59%	107,989.20	107,718.87	74,691.87	22,304.04	28,187.32	0	0	0
	73	青岛金沙·中粮祥云	住宅	30.39%	62,278.88	58,990.59	57,992.60	1,818.71	4,314.71	13,690.35	13,690.35	32,633.95
	74	青岛越秀·天悦海湾	住宅	29.20%	136,003.01	133,023.35	26,472.50	9,382.50	19,091.77	0	0	0
	75	青岛即墨 A 地块(含祥云小	商业、公寓	59.59%	81,565	78,799	5,840.71	1,407.07	1,832.16	0	0	0

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年销售面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年结算面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年结算金额 (万元)	
		镇)											
	76	青岛 JOY·PARK	商业、写字楼、公寓	30.39%	96,929	95,531	21,727.80	2,129.47	3,858.73	0	0	0	
武汉	77	武汉问津二期	住宅	50%	158,310	154,870	92,389.09	6,278.52	4,580.16	0	0	0	
	78	武汉光谷祥云	住宅	30.39%	202,874	196,018.30	168,725	47,025.40	87,994.78	0	0	0	
	79	武汉大悦城公寓	公寓	30.39%	136,747	136,747	0	0	0	0	0	0	
	80	武汉大悦城写字楼	写字楼	30.39%			0	0	0	0	0	0	0
	81	武汉大悦城商业街	商业	30.39%			5,662.00	5,662.00	16,686.00	0	0	0	0
	82	武汉问津三期	住宅	50%	98,947	98,569	97,483.82	47,726.24	34,451.56	0	0	0	
	83	武汉锦云航天府	住宅	50%	234,968	228,931	0	0	0	0	0	0	
84	武汉中粮祥云地铁小镇	住宅、商业、公寓	51%	474,980	448,341	0	0	0	0	0	0		
长沙	85	长沙中粮鸿云	住宅	98%	781,216	761,548.59	755,129.98	10,499.05	7,629.90	587,320.21	6,962.56	8,748.76	
苏州	86	苏州科技城金茂府	住宅、商业	24.50%	390,088.95	382,102	228,256	54,524	163,574	55,777.51	2,322.84	10,522	
	87	苏州天悦	住宅	50.10%	226,871.99	235,634	139,848	43,699	132,853	0	0	0	
	88	苏州中粮祥云国际	住宅	51%	225,246	218,646	217,047	611	4,949	233,092.18	57,899.98	95,907.05	
	89	苏州紫郡兰园	住宅	14%	181,312.15	182,978	36,166	3,221	8,764	0	0	0	
	90	苏州中环西溪里	住宅	19.90%	191,658.84	187,600	5,427	5,427	9,769	0	0	0	
	91	太仓湖畔祥云花苑	住宅	100%	46,162	45,000	0	0	0	0	0	0	
杭州	92	杭州旭辉中粮朗香郡	住宅	50%	158,682.50	154,736	127,579.34	48,579.51	95,501.06	0	0	0	
	93	杭州大悦城商业街	商业	32.77%	30,900	53,207	26,820	206	1,006	17,589.28	17,589.28	79,185.04	
	94	杭州大悦城写字楼公寓	办公、公寓		122,478.60	114,705	87,960	4,634.00	14,266.00	0	0	0	
	95	杭州大悦城·天悦	住宅、商铺	23,682	23,120.38	23,120.38	0	0	23,120.38	0	0		
	96	杭州梦栖祥云项目	住宅	50%	67,979.20	67,411	65,003.79	1,920.27	8,729.27	0	0	0	
佛山	97	佛山世茂望德	住宅	25%	192,530.13	145,239.38	57,470.70	8,448	19,789	0	0	0	
	98	佛山中粮珑湾祥云	住宅	25%	79,989.63	63,974	26,996.03	7,263.03	20,410	0	0	0	
绍兴	99	绍兴公元 2020	住宅	25.90%	340,113	351,940	219,260.13	36,239.50	73,189.89	0	0	0	
嘉兴	100	嘉兴秀湖祥云	住宅	100%	116,451	114,515	117,997.61	20,070.52	37,060.79	0	0	0	
	101	嘉兴江南国际城	住宅	51%	148,953	138,881	138,485	3,564	4,993	0	0	0	
	102	嘉兴悦琅园	住宅	30%	113,961.60	116,386.64	7,830.46	7,830.46	14,647.76	0	0	0	

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年销售面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年结算面积 (m <sup>2</sup> )	2020 年上半年结算金额 (万元)
眉山	103	眉山天府智慧城	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	36.40%	192,588.04	192,182.72	24,822.90	24,822.90	30,730.46	-	-	-
常州	104	常州花语江南	住宅、商铺	29.20%	327,161.27	293,878	136,770	56,397	136,142	0	0	0
烟台	105	中粮朗云	住宅	100.00%	127,561.07	130,206.25	130,206.25	0	0	119,200.00	0.00	0.00
三亚	106	海南红塘悦海	住宅及商业	33.94%	165,406	166,800	156,582.67	130.41	479.73	47,873.61	3,558.50	7,507.60
	107	三亚大悦中心	商办	33.94%	93,476.34	93,476	0	0	0	0	0	0
	108	三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸 4 地块	商办	46.51%	301,385.00	223,324.00	0	0	0	0	0	0
株洲	109	株洲锦云	住宅	100%	126,030	124,000	13,875.92	9,837.97	8,564.02	0	0	0
厦门	110	厦门中粮鹭湾祥云	住宅	50%	54,300	49,212	0	0	0	0	0	0
宁波	111	宁波宁荟台	住宅	33%	51,041.50	47,667	43,130.40	19,152	51,121	0	0	0
西安	112	西安悦尚锦云	住宅	100%	121,646	114,061	56,052.40	28,737.26	33,513.12	0	0	0
广州	113	广州朗云花园	住宅	10%	87,763	77,481	6,417.24	2,772.05	11,177	0	0	0
惠州	114	惠州龙门珑悦锦云	住宅	100%	195,816	194,773.46	0	0	0	0	0	0
昆明	115	昆明隆盛府	住宅、商业、写字楼	17.88%	688,932	485,543	19,845.88	19,845.88	44,214.00	-	-	-
台州	116	台州黄岩瑞府	住宅及商业	100%	296,700	291,348	0	0	0	0	0	0
江门	117	江门新悦锦云	住宅	100%	175,854.68	166,751	0	0	0	0	0	0
	118	江门云顶花园	住宅	50%	107,163	106,048	0	0	0	0	0	0
哈尔滨	119	哈尔滨锦云世家	住宅、底商	51%	229,774	229,774	0	0	0	0	0	0
济南	120	济南中粮祥云	住宅	35.75%	767,562	434,240	0	0	0	0	0	0
温岭	121	温岭悦景园	住宅	34%	111,835	110,296	9,939.01	9,939.01	22,277.88	0	0	0

注 6: 表中的面积、金额数据均为全口径数据。

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)	累计已出租面积 (万平方米)	平均出租率
购物中心	北京	西单大悦城	30.39	5.33	5.02	97%
	北京	朝阳大悦城	27.35	12.11	11.79	97%
	天津	天津南开大悦城	30.39	8.83	8.34	96%
	沈阳	沈阳大悦城	59.59	9.55	9.10	96%
	上海	上海静安大悦城	30.39	6.33	5.49	88%
	烟台	烟台大悦城	30.39	7.58	6.75	91%
	成都	成都大悦城	59.59	9.04	8.70	93%
	上海	上海长风大悦城	21.67	5.49	4.76	87%
	杭州	杭州大悦城	32.77	7.37	6.61	90%
	西安	西安大悦城	17.33	6.16	5.99	97%
	北京	北京祥云小镇	51	7.58	7.21	96%
写字楼	北京	北京中粮广场	30.39	9.99	8.97	92%
	香港	香港中粮大厦	59.59	1.57	1.38	87%
	北京	中粮置地广场	30.39	5.63	5.13	87%
	北京	西单大悦城写字楼	30.39	1.31	1.03	87%
	深圳	中粮地产集团中心大厦	100	2.64	2.16	85%
产业园、工业园及配套商业	深圳	宝安福永东芝泰格厂房, 大洋华丰厂房, 67 区中粮商务公园等	-	100.08	96.89	97%
	成都	成都地下商街	-	0.71	0.50	70%
	深圳	深圳宝河等商铺	-	6.55	6.57	100%
	三亚	亚龙湾爱立方	30.28	1.19	0.81	73%
	北京	中粮健康科技园	100	7.50	5.88	78%
长租公寓	深圳	深圳乐邑商务公园店	100	0.28	0.26	94%
	深圳	创邑 031	100	0.27	0.24	90%
	深圳	大悦乐邑 fresh (大洋店)	100	0.61	0.60	98%
	深圳	大悦乐邑 fresh (福安店)	56.52	0.66	0.08	13%
	北京	大悦乐邑 (中粮健康科技园店)	100	0.58	0.16	28%
酒店式公寓	上海	上海鹏利辉盛阁	59.59	4.85	4.27	88%

## 3、报告期末融资情况

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	5,378,790.48	1.94%-6.17%	796,786.29	1,369,052.00	1,571,381.00	1,641,571.19
中期票据	489,368.08	4.45%-5.0%	249,813.92	239,554.16	-	-
公司债券	658,025.83	3.14%-4.1%	273,142.12	-	-	384,883.71
非银行类贷款 (财务公司)	357,984.00	4.27%-5.39%	235,017.00	49,706.00	8,752.00	64,509.00
信托融资	703,042.00	5.9%~8.9%	258,046.00	27,996.00	-	417,000.00
保债、ABS	377,733.00	3.7%-6.5%	34,395	0	238,338	105,000
合计	<b>7,964,943.39</b>	<b>5.14%</b>	<b>1,847,200.33</b>	<b>1,686,308.16</b>	<b>1,818,471.00</b>	<b>2,612,963.90</b>

#### 4、发展战略和未来一年经营计划

报告期，公司发展战略及 2020 年经营计划未发生变化，具体内容请参见公司 2019 年年度报告相关内容。

#### 5、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

截止 2020 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为人民币 1,427,320.82 万元。

#### 6、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、主营业务分析

### 1、概述

公司主营业务包括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，2020 年上半年实现主营业务收入合计 121.42 亿元。具体构成如下：

**商品房销售及一级土地开发：**2020 年上半年，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现结算面积 35.39 万平米，结算收入 96.90 亿元。商品房销售及一级土地开发业务收入（包含权益类项目）同比减少 34.90%，主要是公司本期达到收入结算条件的商品房资源同比减少，以及结算产品结构变动，商品房销售收入同比下降。

**投资物业及相关服务：**公司本期投资物业及相关服务收入 20.28 亿元，同比减少 23.98%。主要是购物中心运营受新型冠状病毒疫情影响显著，客流量、出租率下降，同时为共同应对新冠疫情，公司积极履行央企社会责任，对租户推出租金减免政策以减轻其经营压力，致购物中心租金收入同比减少。

**酒店经营：**公司本期酒店经营收入 1.71 亿元，与上年同期相比减少 60.68%。主要是因为新型冠状病毒疫情导致酒店客房入住率大幅下降，收入同比减少。

**物业及其他管理收入：**公司本期物业及其他管理收入 3.16 亿元，同比增加 38%。主要是因为管理输出业务及在管物业面积增加，对应收入同比增加。

## 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	12,186,840,535.17	18,274,351,398.87	-33.31%	主要是本期受新冠疫情影响购物中心、酒店持有型物业运营收入同比减少，以及本期达到收入结算条件的商品房资源同比减少，商品房销售收入同比下降。
营业成本	6,712,870,560.33	9,248,870,896.99	-27.42%	
销售费用	311,210,967.06	443,141,594.74	-29.77%	
管理费用	591,018,154.62	656,508,156.85	-9.98%	
财务费用	803,731,774.81	826,406,857.23	-2.74%	
所得税费用	957,773,002.48	1,624,055,377.62	-41.03%	主要是本期收入同比减少，对应税费减少所致
经营活动产生的现金流量净额	178,892,236.88	62,456,537.54	186.43%	主要是本期经营现金流出较上年同期减少所致
投资活动产生的现金流量净额	346,547,802.89	3,181,138,681.95	-89.11%	主要是本期收回合营、联营企业往来款同比减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	7,527,305,406.31	2,194,400,281.59	243.02%	主要是本期新增融资规模同比增加所致
现金及现金等价物净增加额	8,076,089,909.39	5,438,488,943.85	48.50%	

## 3、公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

## 4、营业收入构成

### (1) 营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	12,186,840,535.17	100%	18,274,351,398.87	100%	-33.31%

分行业					
商品房销售及一级土地开发	9,627,147,260.05	79.00%	14,872,862,310.08	81.39%	-35.27%
投资物业及相关服务	2,028,057,373.22	16.64%	2,667,940,654.41	14.60%	-23.98%
酒店经营	170,512,606.39	1.40%	433,653,343.60	2.37%	-60.68%
物业及其他管理	315,826,247.68	2.59%	228,854,700.89	1.25%	38.00%
其他业务	45,297,047.83	0.37%	71,040,389.89	0.39%	-36.24%
分产品					
商品房销售及一级土地开发	9,627,147,260.05	79.00%	14,872,862,310.08	81.39%	-35.27%
投资物业及相关服务	2,028,057,373.22	16.64%	2,667,940,654.41	14.60%	-23.98%
酒店经营	170,512,606.39	1.40%	433,653,343.60	2.37%	-60.68%
物业及其他管理	315,826,247.68	2.59%	228,854,700.89	1.25%	38.00%
其他业务	45,297,047.83	0.37%	71,040,389.89	0.39%	-36.24%
分地区					
华南	5,077,363,196.28	41.66%	7,020,544,872.99	38.42%	-27.68%
北京	2,365,179,234.17	19.41%	2,015,059,854.45	11.03%	17.38%
西南	547,599,974.72	4.49%	617,165,852.98	3.38%	-11.27%
华中	88,270,857.12	0.72%	163,926,813.63	0.90%	-46.15%
南京	42,249,975.37	0.35%	1,295,886,160.62	7.09%	-96.74%
上海	329,389,335.41	2.70%	3,781,035,370.81	20.69%	-91.29%
东北	930,082,008.37	7.63%	193,793,306.74	1.06%	379.94%
浙江	896,689,571.15	7.36%	118,822,410.66	0.65%	654.65%
天津	231,016,677.12	1.90%	378,655,458.53	2.07%	-38.99%
苏南	959,070,491.13	7.87%	1,524,252,404.71	8.34%	-37.08%
山东	382,972,786.05	3.14%	75,182,801.49	0.41%	409.39%
海南	240,881,765.73	1.98%	902,059,980.62	4.94%	-73.30%
香港	96,074,662.55	0.79%	62,982,570.39	0.34%	52.54%
西北	-	0.00%	124,983,540.25	0.68%	-100.00%

## (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	9,627,147,260.05	5,458,891,727.50	43.30%	-35.27%	-29.73%	减少 4.47 个百分点
投资物业及相关服务	2,028,057,373.22	771,498,418.69	61.96%	-23.98%	-19.83%	减少 1.97 个百分点
分产品						
商品房销售及一级土地开发	9,627,147,260.05	5,458,891,727.50	43.30%	-35.27%	-29.73%	减少 4.47 个百分点
投资物业及相关服务	2,028,057,373.22	771,498,418.69	61.96%	-23.98%	-19.83%	减少 1.97 个百分点



关服务						
<b>分地区</b>						
华南	5,077,363,196.28	2,406,149,604.85	52.61%	-27.68%	-21.14%	减少 3.93 个百分点
北京	2,365,179,234.17	1,413,663,981.83	40.23%	17.38%	76.36%	减少 19.99 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

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

### 四、资产及负债状况分析

#### 1、资产及负债构成重大变动情况

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	35,416,192,875.84	17.95%	27,608,322,041.76	14.99%	增加 2.96 个百分点	主要是本期筹资活动净流入及部分回款增加所致
应收账款	529,756,519.90	0.27%	323,176,402.39	0.18%	增加 0.09 个百分点	主要是本期受疫情影响，商户租金暂缓延迟缴纳，持有物业应收租金增加所致
存货	81,395,143,444.04	41.26%	75,768,833,691.30	41.14%	增加 0.12 个百分点	主要是本期新开发及在建项目投入增加所致
投资性房地产	27,623,080,470.74	14.00%	29,287,198,101.38	15.90%	减少 1.90 个百分点	主要是本期资产重分类所致
长期股权投资	11,935,358,612.94	6.05%	11,305,133,352.83	6.14%	减少 0.09 个百分点	主要是本期增加合营、联营企业投资款所致
固定资产	4,131,012,449.43	2.09%	4,224,817,041.69	2.29%	减少 0.2 个百分点	主要是本期资产正常摊销所致
短期借款	3,939,182,155.56	2.00%	3,196,114,096.93	1.74%	增加 0.26 个百分点	主要是本期信用借款同比增加所致
长期借款	54,933,051,891.99	27.85%	45,894,506,601.61	24.92%	增加 2.93 个百分点	主要是本期融资规模同比增加所致
应付债券	6,244,378,710.50	3.17%	6,975,333,382.79	3.79%	减少 0.62 个百分点	主要是本期部分债券将于一年内到期，重分类至一年内到期的非流动负债所致
预收款项	243,589,870.82	0.12%	29,792,315,314.27	16.17%	不适用	执行新收入准则会计政策变更影响
合同负债	36,794,976,396.95	18.65%	7,781,447,545.78	4.22%	不适用	执行新收入准则会计政策变更影响
其他流动负债	3,016,290,835.03	1.53%	0.00	0.00%	不适用	执行新收入准则会计政策变更影响

## 2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
<b>金融资产</b>								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	51,902,900.00				6,082,000.00	21,166,860.00	10,000,000.00	46,818,040.00
2. 衍生金融资产								
3. 其他债权投资	38,000,000.00				16,500,000.00		-10,000,000.00	44,500,000.00
4. 其他权益工具投资	36,237,644.01							36,237,644.01
<b>金融资产小计</b>	<b>126,140,544.01</b>				<b>22,582,000.00</b>	<b>21,166,860.00</b>	<b>-</b>	<b>127,555,684.01</b>
投资性房地产								
生产性生物资产								
其他	53,133,391.37		-41,620,887.70					11,512,503.67
<b>上述合计</b>	<b>179,273,935.38</b>		<b>-41,620,887.70</b>		<b>22,582,000.00</b>	<b>21,166,860.00</b>		<b>139,068,187.68</b>
<b>金融负债</b>	<b>586,180,246.13</b>	<b>-19,549,188.62</b>	<b>-365,841,923.96</b>					<b>971,571,358.71</b>

注：其他变动主要为本期末公司将一年内到期的信托业保障基金重分类至交易性金融资产。

## 3、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	294,050,410.27	主要是上塔坡村改造项目补偿安置监管资金、借款质押账户资金、贷款配套办理定期存款资金
应收账款	41,714,326.50	借款质押
存货	22,524,510,535.82	借款抵押
投资性房地产	15,011,048,837.20	借款抵押
固定资产	2,567,276,515.31	借款抵押
无形资产	1,398,235,289.46	借款抵押
<b>合计</b>	<b>41,836,835,914.56</b>	<b>—</b>

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,689,233,285.07	17,190,997,093.96	-84.36%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 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、以公允价值计量的金融资产

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
交易性金融资产	51,902,900.00			6,082,000.00	21,166,860.00		46,818,040.00（注）	自有资金
其他债权投资	38,000,000.00			16,500,000.00			44,500,000.00（注）	自有资金
其他权益工具投资	36,237,644.01						36,237,644.01	自有资金
合计	126,140,544.01			22,582,000.00	21,166,860.00		127,555,684.01	—

注：本期末公司将其他债权投资中一年内到期的信托业保障基金 10,000,000.00 元重分类至交易性金融资产。

## 5、金融资产投资

### （1）证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

### （2）衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额（如有）	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
------------	------	--------	---------	-------------	------	------	--------	----------	----------	--------------	--------	--------------------	-----------

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
银行	无	否	利率互换	48,140.60	2019/9/3	2024/9/3	48,140.60				48,140.60	1.14%	-
银行	无	否	利率互换	7,291.88	2019/9/19	2024/8/30	7,291.88				7,291.88	0.17%	-
银行	无	否	利率互换	42,477.00	2019/9/19	2024/8/30	42,477.00				42,477.00	1.00%	-
银行	无	否	利率互换	10,265.28	2019/9/19	2024/8/30	10,265.28				10,265.28	0.24%	-
银行	无	否	利率互换	56,636.00	2019/9/19	2024/8/30	56,636.00				56,636.00	1.34%	-
银行	无	否	利率互换	70,795.00	2019/11/8	2022/11/8	70,795.00				70,795.00	1.67%	-
银行	无	否	利率互换	99,113.00	2019/11/8	2022/11/8	99,113.00				99,113.00	2.34%	-
银行	无	否	利率互换	141,590.00	2019/11/8	2024/11/8	141,590.00				141,590.00	3.34%	-
银行	无	否	利率互换	28,318.00	2019/11/8	2024/11/8	28,318.00				28,318.00	0.67%	-
银行	无	否	利率互换	70,795.00	2019/12/9	2022/11/8	70,795.00				70,795.00	1.67%	-
银行	无	否	利率互换	70,795.00	2019/12/9	2024/11/8	70,795.00				70,795.00	1.67%	-
银行	无	否	利率互换	21,238.50	2020/2/8	2022/11/8		21,238.50			21,238.50	0.50%	-
银行	无	否	利率互换	21,238.50	2020/2/8	2024/11/8		21,238.50			21,238.50	0.50%	-
银行	无	否	利率互换	10,619.25	2020/2/21	2024/10/24		10,619.25			10,619.25	0.25%	-
银行	无	否	利率互换	35,397.50	2020/1/23	2022/12/13		35,397.50			35,397.50	0.84%	-
银行	无	否	利率互换	35,397.50	2020/1/23	2022/12/13		35,397.50			35,397.50	0.84%	-
银行	无	否	利率互换	35,397.50	2020/1/23	2022/12/13		35,397.50			35,397.50	0.84%	-
银行	无	否	利率互换	17,698.75	2020/1/23	2022/12/13		17,698.75			17,698.75	0.42%	-
银行	无	否	利率互换	17,698.75	2020/1/23	2022/12/13		17,698.75			17,698.75	0.42%	-
银行	无	否	利率互换	28,318.00	2020/1/23	2022/12/13		28,318.00			28,318.00	0.67%	-
银行	无	否	利率互换	21,238.50	2020/1/23	2022/12/13		21,238.50			21,238.50	0.50%	-
银行	无	否	利率互换	21,238.50	2020/1/23	2022/12/13		21,238.50			21,238.50	0.50%	-
银行	无	否	利率互换	17,698.75	2020/2/24	2022/12/13		17,698.75			17,698.75	0.42%	-
银行	无	否	汇率远期	14,159.00	2020/1/9	2021/9/24		14,159.00			14,159.00	0.33%	-
银行	无	否	汇率远期	7,079.50	2020/1/14	2021/1/14		7,079.50			7,079.50	0.17%	-
银行	无	否	汇率远期	7,079.50	2020/1/17	2021/1/21		7,079.50			7,079.50	0.17%	-
银行	无	否	汇率远期	7,079.50	2020/1/17	2021/1/21		7,079.50			7,079.50	0.17%	-
银行	无	否	汇率远期	4,567.20	2020/1/14	2021/1/14		4,567.20			4,567.20	0.11%	-
银行	无	否	汇率远期	4,567.20	2020/1/14	2021/1/14		4,567.20			4,567.20	0.11%	-
合计				973,928.66	—	—	646,216.76	327,711.90	0.00	0.00	973,928.66	23.01%	0
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)				2020年3月31日									
衍生品投资审批股东大会				2020年5月23日									

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额（如有）	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
公告披露日期（如有）													
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 6290 万美元的外币借款签署了远期合约（DF），公司子公司按照远期合约，在未来约定日期卖出人民币，买入美元或港币。通过锁定远期汇率，减少汇率变动风险。									
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				经公司第九届董事会第四十四次会议审议，独立董事认为金融衍生品交易业务与公司业务紧密相关，符合公司的实际生产经营需求，具有必要性。通过开展衍生品套期保值业务，公司能更好地规避和防范所面临的外汇汇率、利率波动风险，增强公司财务稳健性。同时，公司已制定《大悦城控股集团股份有限公司金融衍生品交易管理制度》，明确了衍生品业务的操作流程、审批流程及风险管理，完善了内部控制制度，制定了衍生品交易业务的风险管理措施，业务流程符合相关规定。本次交易的内容、决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，不存在损害公司和全体股东利益、特别是中小股东利益的情况。									

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 2020 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。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	850,000,000	9,480,880,675.59	3,583,761,560.04	1,552,252,041.08	636,263,555.82	482,217,479.73
浙江和润天成置业有限公司	子公司	物业投资及开发	2,500,000,000	6,716,134,802.86	3,694,680,671.84	895,458,713.72	429,611,636.45	323,477,312.36

### 报告期内取得和处置子公司的情况

公司本期因非同一控制下企业合并增加子公司 1 户，因同一控制下企业合并增加子公司 1 户，因其他原因合并范围变动，详见财务报告附注“七、合并范围的变化”相关内容。

### 八、公司控制的结构化主体情况

华夏资本-中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划已符合成立条件，于 2018 年 7 月 31 日正式成立。其中，优先级资产支持证券发行规模 14.25 亿元，次级资产支持证券发行规模 0.75 亿元，公司购买全部次级资产。截至本报告公告日，该资产支持专项计划已全部兑付完毕。

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。

### 九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

公司在未来发展战略及决策过程中可能面临宏观经济、政策、市场以及新冠肺炎疫情等方面的风险。

### 1、宏观经济风险

2020 年受新冠肺炎疫情影响，全球经济面临衰退风险，国内经济发展也面临结构性、体制性、周期性相互交织带来的困难和挑战，下行压力加大，中国将要在一个更加不稳定、不确定的世界中谋求发展，风险可能传导至房地产行业，对于融资、销售、零售等产生影响。

### 2、政策风险

房地产政策将保持连续性和稳定性，坚持“房住不炒”定位不变，地方仍将坚持因城施策，并可能根据市场表现进一步分化，部分城市存在政策收紧风险。

### 3、市场风险

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

### 4、疫情风险

目前我国已经进入疫情防控常态化阶段，生产生活有序恢复，但是疫情的影响仍在持续，并且仍存在散点式爆发的可能性。在这种不确定下，消费者预期发生改变，部分购房者或将延缓购房需求，线下零售等业务也会受到影响。同时，疫情之下部分中小企业经营困难，或将传导至写字楼市场。

## 第五节 重要事项

### 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	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	76.36%	2020 年 3 月 23 日	2020 年 3 月 24 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2019 年年度股东大会	年度股东大会	76.46%	2020 年 5 月 22 日	2020 年 5 月 23 日	

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	中粮集团有限公司	股份限售承诺	<p>1、本次发行股份购买资产完成前本公司持有的上市公司股份，包括因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，自本次发行股份购买资产结束之日起 12 个月内不转让；</p> <p>2、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行；</p> <p>3、如本次重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份。本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>	2018-12-25	2020-2-25	已于 2020 年 2 月 25 日履行完毕，限售股份解限。
承诺是否按时履行				是		
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划				不适用		



#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

#### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

#### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

#### 七、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

#### 八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### 九、媒体质疑情况

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

#### 十、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

#### 十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

#### 十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

#### 十三、重大关联交易

##### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的	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	披露日期	披露索引
-------	------	--------	--------	----------	--------	------------	----------	-------------	----------	----------	-----------	------	------

													比例						
中粮集团及其子公司	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。	1,186.12	1,186.12	-	3,300	否	转账	1,186.12	2020/3/31	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)						
中粮集团及其子公司	同一最终控制方	出租	公司及子公司向关联方出租部分物业。	按市场价格或比照市场价格。	7,710.35	7,710.35	3.80%	18,108	否	转账	7,710.35								
中粮集团及其子公司	同一最终控制方	接受关联人提供劳务	公司及子公司接受关联方提供的餐饮、员工保险、酒店管理、酒店住宿、IT 等服务。	按市场价格或比照市场价格。	1,240.59	1,240.59	-	6,238	否	转账	1,240.59								
中粮集团及其子公司	同一最终控制方	向关联人提供劳务	公司及子公司向关联方提供的物业管理等服务。	按市场价格或比照市场价格。	795.14	795.14	2.52%	1,617	否	转账	795.14								
中粮集团及其子公司	同一最终控制方	向关联人购买商品	公司子公司向关联方购买商品	按市场价格或比照市场价格。	130.69	130.69	-	1,056	否	转账	130.69								
<b>合计</b>					--	--	<b>11,062.89</b>	--	<b>30,319</b>	--	--	--	--						
<b>大额销货退回的详细情况</b>				无															
<b>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）</b>				<p>2020 年 5 月 22 日，公司 2019 年年度股东大会审议通过《关于公司 2020 年度日常性关联交易预计额度的提案》，同意公司在 2020 年与控股股东中粮集团及其子公司发生关联交易，主要为承租关联方部分物业作为办公区域、为关联方提供物业管理服务以及接受关联方提供的物业管理服务等服务，预计总金额为 30,319 万元。</p> <p>报告期内，实际发生的日常关联交易合计为 11,062.89 万元，其中公司承租类关联交易共计发生 1,186.12 万元；向关联方提供劳务类关联交易共计发生 795.14 万元；接受关联方提供劳务类关联交易共计发生 1,240.59 万元；向关联方出租部分物业关联交易类共计发生 7,710.35 万元；向关联人购买商品共计发生 130.69 万元。</p>															
<b>交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）</b>				不适用															

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末发生重大的资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

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、其他重大关联交易

1、公司 2019 年年度股东大会审议通过了《关于公司及下属子公司 2020 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易提案》，同意公司及下属公司 2020 年在中粮财务有限责任公司最高存款余额不超过人民币 30 亿元，最高信贷余额不超过人民币 30 亿元。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 24.02 亿元，借款余额为 12.55 亿元。

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

本报告期，公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司完成收购中粮集团持有的中粮（北京）农业生态谷发展有限公司 100% 股权。公司与中粮集团关于中粮（北京）农业生态谷发展有限公司不再存在委托管理关系，不再收取委托经营管理费用。

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	关于公司及下属子公司 2019 年度在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易公告	2020 年 3 月 31 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2	关于受托经营管理关联交易的公告	2019 年 4 月 4 日	

### 十四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十五、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、中粮（北京）农业生态谷发展有限公司签订了委托经营管理合同，具体情况请见上文“其他重大关联交易”。

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

#### (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

### 2、重大担保

#### (1) 担保情况

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 期	是否 履 行 完 毕	是否 为关 联方 担保
杭州良悦置业有限公司	2018.7.12	80,000	2018.7.11	80,000	连带责任保证	4 年	否	否
南京雍祥房地产开发有限公司	2018.7.28	24,500	2018.7.27	24,500	连带责任保证	4 年	否	否
北京恒合悦兴置业有限公司	2018.9.8	34,300	2018.9.7	34,300	一般保证担保	4 年	否	否
佛山市淦盈置业有限公司	2018.12.19	30,000	2018.12.18	30,000	连带责任保证	5 年	否	否
北京恒合悦兴置业有限公司	2018.12.29	19,600	2018.12.28	19,600	一般保证担保	5 年	否	否
佛山市新纪元置业有限公司	2019.5.21	60,000	2019.5.20	60,000	连带责任保证	18 年	否	否
重庆悦凯房地产开发有限公司	2019.6.04	21,000	2019.6.03	21,000	连带责任保证	6 年	否	否
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2019.6.29	60,000	2019.6.28	60,000	连带责任保证、股 权质押	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	4 年	否	否
武汉裕顺房地产开发有限公司	2020.5.20	10,000	2020.5.18	10,000	连带责任保证	6 年	否	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	6 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		1,350,000		报告期内对外担保实际发 生额合计（A2）		288,600		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		1,796,500		报告期末实际对外担保余 额合计（A4）		618,000		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度	担保额度	实际发生日	实际担	担保类型	担保	是否	是否

	相关公告披露日期		期	保金额		期	履行完毕	为关联方担保
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2018.1.31	35,750	2018.1.30	35,750	连带责任保证	3 年	是	否
北京正德兴合房地产开发有限公司	2018.2.1	150,000	2018.1.31	150,000	连带责任保证	4 年	是	否
中粮地产(北京)有限公司	2018.3.15	120,000	2018.3.14	120,000	连带责任保证	2 年	是	否
中粮地产(北京)有限公司	2018.4.24	180,000	2018.4.23	180,000	连带责任保证	3 年	是	否
中粮祥云置业(苏州)有限公司	2018.5.4	100,000	2018.5.2	100,000	连带责任保证	2 年	是	否
中粮祥云置业南京有限公司	2018.6.29	60,000	2018.6.27	60,000	连带责任保证	7 年	否	否
重庆华悦锦合实业有限公司	2018.6.30	50,000	2018.6.28	50,000	连带责任保证	5 年	否	否
成都鹏鼎置业有限责任公司	2018.7.3	60,000	2018.6.29	60,000	连带责任保证	3 年	否	否
南京嘉阳房地产开发有限公司	2018.8.15	36,000	2018.8.14	36,000	连带责任保证	4 年	否	否
成都中金澍茂置业有限公司	2018.9.27	100,000	2018.9.26	100,000	连带责任保证	4 年	否	否
中粮地产(北京)有限公司	2018.10.17	150,000	2018.10.16	150,000	连带责任保证	4 年	否	否
南京三金祥云置业有限公司	2018.11.01	21,000	2018.10.31	21,000	连带责任保证	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	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	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	4 年	否	否
沈阳和嘉投资有限公司	2018.11.21	60,000	2018.11.20	60,000	连带责任保证	6 年	否	否
成都鹏鼎置业有限责任公司	2019.5.7	20,000	2019.5.6	20,000	连带责任保证	5 年	否	否
中粮地产发展(深圳)有限公司	2019.5.24	229,500	2019.5.23	229,500	连带责任保证	5 年	否	否
沈阳和坤房地产开发有限公司	2019.6.21	80,000	2019.6.20	80,000	连带责任保证	5 年	是	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	5 年	否	否
中粮地产发展(深圳)有限公司	2019.6.28	160,000	2019.6.27	160,000	连带责任保证	5 年	否	否
北京稻香四季房地产开发有限公司	2019.8.21	100,000	2019.8.20	100,000	连带责任保证	5 年	否	否
中粮地产(北京)有限公司	2019.8.21	60,000	2019.8.20	60,000	连带责任保证、股权质押	5 年	否	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	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	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	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	4 年	否	否
陕西鼎安置业有限公司	2019.12.31	160,000	2019.12.25	160,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆泽悦实业有限公司	2019.12.31	15,000	2019.12.31	15,000	连带责任保证	5 年	否	否
中粮地产发展(深圳)有限公司	2020.1.8	100,000	2020.1.8	100,000	连带责任保证	5 年	否	否
沈阳和坤房地产开发有限公司	2020.1.22	80,000	2020.1.22	80,000	连带责任保证	5 年	否	否
中粮地产(北京)有限公司	2020.2.11	150,000	2020.2.11	150,000	连带责任保证	5 年	否	否
北京正德兴合房地产开发有限公司	2020.2.11	65,000	2020.2.11	65,000	连带责任保证	5 年	否	否
中粮(深圳)智汇置业有限公司	2020.3.13	80,000	2020.3.11	80,000	连带责任保证	6 年	否	否
中粮(深圳)智汇置业有限公司	2020.3.13	93,000	2020.3.11	93,000	连带责任保证	8 年	否	否

中粮地产发展（深圳）有限公司	2020.3.26	60,000	2020.3.24	60,000	连带责任保证	7 年	否	否
眉山加悦置业有限公司	2020.4.29	24,000	2020.4.27	24,000	连带责任保证	6 年	否	否
株洲金城日月湖置业有限公司	2020.5.16	50,000	2020.5.14	50,000	连带责任保证	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	6 年	否	否
眉山加悦置业有限公司	2020.6.5	34,000	2020.6.2	34,000	连带责任保证	6 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		4,900,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		834,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		7,743,500		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		2,975,500		
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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中粮地产（深圳）实业有限公司	2016.9.1	62,000	2016.8.30	62,000	连带责任保证	7 年	否	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2016.9.28	150,000	2016.9.26	150,000	连带责任保证	5 年	否	否
深圳市创芯置业有限公司	2017.03.10	37,000	2017.03.10	37,000	连带责任保证	7 年	否	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2017.3.18	190,000	2017.3.16	190,000	连带责任保证	5 年	否	否
深圳市创芯置业有限公司	2017.8.22	83,000	2017.8.21	83,000	连带责任保证	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	8 年	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2017.12.28	150,000	2017.12.27	150,000	连带责任保证	6 年	否	否
天津粮滨投资有限公司	2018.12.18	14,434	2018.12.17	14,434	连带责任保证	3 年	否	否
西单大悦城有限公司	2017.3.29	53,313	2017.3.29	53,313	连带责任保证	8 年	否	否
立运有限公司（注 1）	2019.3.26	HKD150000	2019.3.25	137,016	连带责任保证	2 年	是	否
杭州旭悦置业有限公司	2019.9.6	100,000	2019.9.6	100,000	连带责任保证	3 年	否	否
Bapton Company Limited（注 2）	2019.10.25	USD40000	2019.10.25	283,180	连带责任保证	3 年	否	否
Bapton Company Limited（注 2）	2019.10.25	USD40000	2019.10.25	283,180	连带责任保证	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	3 年	否	否
熙安有限公司	2019.12.18	277,000	2019.12.17	277,000	股权质押、应收账款质押	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	5 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		75,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		75,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		1,901,107		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		1,901,107		
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）		6,325,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		1,197,600		

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	11,441,107	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	5,494,607
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例	290%		
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)	4,846,607		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	4,547,260		
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	4,846,607		
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或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: 该笔担保原币种为港币, 表格中以 2020 年 6 月 30 日人民币外汇中间价折算为人民币汇总合计担保额。

注 2: 该笔担保原币种为美元, 表格中以 2020 年 6 月 30 日人民币外汇中间价折算为人民币汇总合计担保额。

(2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托理财

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、社会责任情况

1、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  不适用  自愿披露

公司持有运营商业项目、物业项目按照公司要求定期委托第三方单位进行三废检测并留存检测报告, 各基层项目在经营活动中无突发环境事件及环境影响情况发生。

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

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
----------	----------------	------	-------	---------	------	------------	------	---------	--------

三亚亚龙湾开发股份有限公司(污水处理厂)	化学需氧量	间歇式排放	1	污水处理厂总排口	50mg/l	城镇污水处理厂污染物排放标准 GB18918-2002	9.34 吨/年	21.9 吨/年	无
	氨氮	间歇式排放	1	污水处理厂总排口	5mg/l	城镇污水处理厂污染物排放标准 GB18918-2002	1.2 吨/年	5 吨/年	无
	悬浮物	间歇式排放	1	污水处理厂总排口	10mg/l	城镇污水处理厂污染物排放标准 GB18918-2002	2.44 吨/年	10 吨/年	无

## 防治污染设施的建设和运行情况

### 重点排污单位：

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 BC/O 特殊生物膜处理工艺。亚龙湾（二期）污水处理厂始建于 2018 年 3 月，于 2019 年 1 月投入试运行，紧邻一期污水处理厂，占地面积 12 亩，项目总投资 4600 万元，设计处理量 1 万吨/日，采用 PTA20 处理工艺。亚龙湾（一、二期）污水处理厂运行正常。

## 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》，大悦城控股下属建设项目需填报《建设项目环境影响登记表》并备案方可建设。2020 年，公司下属建设项目均按照国家、地方要求，进行建设项目环境影响登记备案。三亚亚龙湾污水厂已取得海南省国土环境资源厅关于亚龙湾西污水处理厂环境影响报告表的批复（琼土环资表字〔2004〕46 号）、环保验收批复（琼环验〔2006〕18 号）、三亚市生态环境保护局关于批复亚龙湾二期污水处理厂项目环境影响报告表的函（三环生〔2016〕5 号）以及亚龙湾二期污水处理厂项目（第 1 期）竣工环境保护监测表等环境保护行政许可。

## 突发环境事件应急预案

公司编制印发有《大悦城控股安全环保应急管理制度》《大悦城控股突发事件总体应急预案》，下属各区域公司均与总部制度进行对标，对下属项目进行严格管理。其中，重点排污单位亚龙湾污水处理厂编制有突发环境事件应急预案（内部应急预案编号 YLBWSC201401）、非重点排污单位亚龙湾滨海世界景区因有农药包装废弃物，属于危险废物，编制有《亚龙湾滨海世界农药包装废弃物安全环境应急预案》。



## 环境自行监测方案

亚龙湾污水处理厂编制《2020 年度亚龙湾污水处理厂自行监测方案》，并依据方案，对 pH 值、动植物油、粪大肠菌群数、六价铬、色度、石油类、烷基汞、五日生化需氧量、悬浮物、阴离子表面活性剂、总铬、总铬、总汞、总铅、总砷等废水污染物采取每月 1 次的委托社会化检测机构检测方式；对氨氮、化学需氧量、总氮、总磷等采取在线监测方式，每 2 小时监测 1 次；对废气无组织排放监测采取 1 年 1 次的频次，主要监测氨、臭气浓度、硫化氢的厂界浓度；此外，每季度监测 1 次厂界噪音。所有污染物监测结果均于完成监测后次日进行公布。

## 其他应当公开的环境信息

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

## 其他环保相关信息

无。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

### (1) 精准扶贫规划

公司根据上级有关要求，切实履行企业的社会责任，通过产业扶贫、民生扶贫、智力扶贫、教育扶贫、电商扶贫等多种方式，充分发挥总部优势，整合集团内部资源，提供系统支援。通过“主攻+助攻”的定期沟通机制，统筹推进各专业化公司共同参与甘孜县农牧产品深加工和旅游开发，形成整体工作合力。着力打造可持续、可发展的扶贫项目，做到既“输血”更“造血”，协助甘孜县党委政府实现脱贫摘帽。

### (2) 半年度精准扶贫概要

2020 年上半年，公司对外捐赠 2082.83 万元。其中，公司及控股子公司大悦城商业管理(北京)有限公司向四川省甘孜县拨付资金 650 万元；为抗击疫情，公司及控股子公司通过各种方式进行疫情物资捐赠共 1432.83 万元。

2020 年上半年，公司严格落实年度扶贫计划，聚焦产业扶贫，结合实际研究制定了脱贫攻坚责任和 2020 年度扶贫资金使用计划，援助资金已拨付至甘孜县发展和改革局(对口援助

办公室) 账户。目前, 甘孜县第二民族中学中粮食堂建设项目、甘孜县第二人民医院(达通玛分院) 能力提升项目、甘孜县干部培训项目、甘孜县技术人员培训项目、甘孜县来马镇觉日村发展帮扶等项目, 均在按计划推进。

### (3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中: 1. 资金	万元	2,082.83
二、分项投入	——	——
1. 社会扶贫	——	——
其中: 1.1 定点扶贫工作投入金额	万元	650
2. 其他项目	——	——
其中: 2.1. 项目个数	个	-
2.2. 投入金额	万元	1,432.83

### (4) 后续精准扶贫计划

公司将继续把定点扶贫工作作为重要政治任务, 严密部署, 精心组织。严格落实“四个不摘”要求, 坚持以产业帮扶、人才帮扶、智力帮扶、教育帮扶、消费帮扶为重点, 全力完成扶贫责任书指标, 精准助力定点扶贫县甘孜县真脱贫、脱真贫。

## 十七、其他重大事项的说明

2020 年 7 月 4 日, 公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意大悦城控股集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》(证监许可[2020]1291 号), 同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元公司债券的注册申请。本次债券于 2020 年 8 月 4 日发行完成, 债券期限为 5 年期, 附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权, 最终发行规模为 20 亿元, 票面利率为 3.78%。

## 十八、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 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
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>2,112,147,380</b>	<b>53.80%</b>	<b>360,443,001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48,000</b>	<b>360,491,001</b>	<b>2,472,638,381</b>	<b>57.69%</b>
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	8,638	0.0002%	360,443,001	0	0	48,000	360,491,001	360,499,639	8.41%
其中：境内法人持股	0	0	360,443,001	0	0	0	360,443,001	360,443,001	8.41%
境内自然人持股	8,638	0.0002%	0	0	0	48,000	48,000	56,638	0.0013%
4、外资持股	2,112,138,742	53.80%	0	0	0	0	0	2,112,138,742	49.28%
其中：境外法人持股	2,112,138,742	53.80%	0	0	0	0	0	2,112,138,742	49.28%
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>1,813,722,958</b>	<b>46.20%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-48,000</b>	<b>-48,000</b>	<b>1,813,674,958</b>	<b>42.31%</b>
1、人民币普通股	1,813,722,958	46.20%	0	0	0	-48,000	-48,000	1,813,674,958	42.31%
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>三、股份总数</b>	<b>3,925,870,338</b>	<b>100%</b>	<b>360,443,001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>360,443,001</b>	<b>4,286,313,339</b>	<b>100.00%</b>

#### 股份变动的原因

1、有限售条件股份增加的原因是本次募集配套资金以非公开发行方式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 360,443,001 股需按相关规则锁定 12 个月。

#### 2、高管限售股增加

高管锁定股增加原因是原定任期应于 2020 年 5 月 22 日届满的公司已离任副总经理陆革于报告期购买股票，按照相关规则，董监高在其原定任期届满前离职，应当在其就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，继续遵守股份转让限制性规定。

#### 股份变动的批准情况

公司 2017 年年度股东大会审议通过了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），2018 年 12 月 25 日中国证券监督管理委员会予以核准。

## 股份变动的过户情况

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 360,443,001 股已于 2020 年 1 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记,并于 2020 年 1 月 6 日在深圳证券交易所上市。

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:**

公司非公开发行股份募集配套资金后,公司的总股本增加至 4,286,313,339 股。公司的相关财务指标按照新的总股本计算如下:

项目	2019 年 (追调后)	2020 年半年度
基本每股收益 (元/股)	0.48	0.13
稀释每股收益 (元/股)	0.48	0.13
归属于公司普通股股东的每股净资产为 (元/股)	4.52	4.42

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

单位: 股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
曹荣根	8,638	0	0	8,638	高管锁定股	不适用
陆革	0	0	48,000	48,000	高管锁定股	不适用
太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品-022L-CT001 深	0	0	283,417,532	283,417,532	首发后限售股	2021-1-7
工银瑞信投资—工商银行—中国工商银行股份有限公司	0	0	77,025,469	77,025,469	首发后限售股	2021-1-7
明毅有限公司	2,112,138,742	0	0	2,112,138,742	首发后限售股	2022-8-25
<b>合计</b>	<b>2,112,147,380</b>	<b>0</b>	<b>360,491,001</b>	<b>2,472,638,381</b>	---	---

## 二、证券发行与上市情况

报告期内证券发行 (不含优先股) 情况

单位：元/股、股

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
<b>股票类</b>								
000031	2020-1-3	6.73	360,443,001	2020-1-6	360,443,001		巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	2020-1-3
<b>可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类</b>								
20 中粮 01	2020-3-27	3.14%	900,000,000	2020-4-9	900,000,000	2023-3-26	上海证券交易所官网 (http://www.sse.com.cn/)	2020-3-28
20 中粮 02	2020-3-27	3.60%	600,000,000	2020-4-9	600,000,000	2025-3-26	上海证券交易所官网 (http://www.sse.com.cn/)	2020-3-28

**报告期内证券发行情况的说明：**

公司以非公开发行方式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 360,443,001 股已于 2020 年 1 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记，并于 2020 年 1 月 6 日在深圳证券交易所上市。

公司控股子公司中粮置业投资有限公司于 2020 年 3 月 27 日发行了中粮置业投资有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期），发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元），其中：品种一发行规模为 9 亿元，3 年期固定利率债券，票面利率为 3.14%；品种二发行规模为 6 亿元，5 年期固定利率债券，票面利率为 3.60%；并于 2020 年 4 月 9 日在上海交易所上市。

**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		140,966		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
明毅有限公司	境外法人	49.28	2,112,138,742	未变	2,112,138,742	0	-	-
中粮集团有限公司	国有法人	20.00	857,354,140	未变	0	857,354,140	-	-
太平人寿保险有限公司—传统—	其他	6.61	283,417,532	+283,417,532	283,417,532	0	-	-

普通保险产品-022L-CT001 深									
工银瑞信投资—工商银行—中国工商银行股份有限公司	其他	1.80	77,025,469	+77,025,469	77,025,469	0		-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.54	65,864,600	未变	0	65,864,600		-	-
全国社保基金一零八组合	其他	1.19	51,000,022	-2,000,000	0	51,000,022		-	-
中国建设银行股份有限公司—博时主题行业混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.85	36,574,200	-9,425,800	0	36,574,200		-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.76	32,664,066	-4,039,903	0	32,664,066		-	-
张忱业	境内自然人	0.20	8,412,236	+1,203,100	0	8,412,236		-	-
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.17	7,305,792	-4,303,500	0	7,305,792		-	-
<b>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)</b>	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 360,443,001 股已于 2020 年 1 月 6 日在深圳证券交易所上市。								
<b>上述股东关联关系或一致行动的说明</b>	前十名股东中,明毅有限公司是中粮集团有限公司的全资子公司,两者存在关联关系,属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人;其他股东未知是否存在其他关联关系,也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。								
<b>前 10 名无限售条件普通股股东持股情况</b>									
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	65,864,600	人民币普通股	65,864,600						
全国社保基金一零八组合	51,000,022	人民币普通股	51,000,022						
中国建设银行股份有限公司—博时主题行业混合型证券投资基金(LOF)	36,574,200	人民币普通股	36,574,200						
香港中央结算有限公司	32,664,066	人民币普通股	32,664,066						
张忱业	8,412,236	人民币普通股	8,412,236						
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	7,305,792	人民币普通股	7,305,792						
灰石投资管理有限公司—道明中国收入成长基金(交易所)	7,188,801	人民币普通股	7,188,801						
中国银行股份有限公司—博时新兴消费主题混合型证券投资基金	5,500,000	人民币普通股	5,500,000						
陈庆振	3,502,630	人民币普通股	3,502,630						
<b>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</b>	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								

和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司信用交易担保证券账户持有 7,459,136 股，普通账户持股 953,100 股，实际合计持有 8,412,236 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、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东、实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。



## 第八节 可转换公司债券相关情况

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

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 2019 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
许汉平	总会计师（财务负责人）	辞职	2020 年 1 月 17 日	工作变动
李柳宾	职工监事	任期满离任	2020 年 5 月 22 日	届满离任
朱来宾	董事	被选举	2020 年 3 月 23 日	
张作学	董事	被选举	2020 年 3 月 23 日	
刘洪玉	独立董事	被选举	2020 年 5 月 22 日	
吕京倩	职工监事	被选举	2020 年 5 月 22 日	
张建国	总会计师（财务负责人）	聘任	2020 年 1 月 19 日	

注：公司监事会主席余福平先生因达到退休年龄已于 2020 年 7 月 29 日辞去任职，尚未生效。

## 第十节 公司债相关情况

### 一、公司债券基本信息

#### 15 中粮 01:

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
中粮地产（集团）股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）	15 中粮 01	112271	2015-08-17	2020-08-17	200,000	4.40%	本期债券采用单利按年计息，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。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	面向《公司债券发行与交易管理办法》规定且在登记公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行；上市后仅限合格投资者参与交易。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	15 中粮 01 于 2020 年 8 月 17 日到期，已在到期日一次还本并兑付公司债券最后一期利息。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	15 中粮 01 无发行人或投资者选择权条款，无可交换条款等特殊条款。						

#### 16 中粮 01:

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）	16 中粮 01	136147	2016-1-14	2021-1-14	73,221.2	3.95%	本期债券采用单利按年计息，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。
公司债券上市或转让的交易场所	上海证券交易所						
投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券						
报告期内公司债券的付息兑付情况	于 2020 年 1 月 14 日按时、足额支付 2019 年 1 月 14 日至 2020 年 1 月 13 日期间利息。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告	本期债券在存续期内前 3 年（2016 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 13 日）票面年利率为 3.20%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在本期债券存续期的第 3 年末，						

<b>期内相关条款的执行情况（如适用）</b>	发行人选择调整票面利率，即票面利率调整为 3.95%，并在本期债券存续期后 2 年（2019 年 1 月 14 日至 2021 年 1 月 13 日）固定不变。
-------------------------	--

**19 中粮 01、19 中粮 02:**

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
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	2019-1-9	2025-1-9	166,000.00	3.94%	本期债券采用单利按年计息，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。
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	2019-1-9	2026-1-9	70,000.00	4.10%	本期债券采用单利按年计息，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。
<b>公司债券上市或转让的交易场所</b>	上海证券交易所						
<b>投资者适当性安排</b>	面向合格投资者交易的债券						
<b>报告期内公司债券的付息兑付情况</b>	于 2020 年 1 月 09 日按时、足额支付 2019 年 1 月 09 日至 2020 年 1 月 09 日期间利息。						
<b>公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）</b>	报告期内未触发或执行其他特殊条款						

**20 中粮 01、20 中粮 02:**

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
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	155123	2020-3-27	2023-3-27	90,000.00	3.14%	本期债券采用单利按年计息，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。
中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公	20 中	155124	2020-3-27	2025-3-27	60,000.00	3.60%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一

开发行公司债券(第一期)(品种二)	粮 02					次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所					
投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券					
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内尚未到发行人首个付息兑付日					
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	报告期内未触发或执行其他特殊条款					

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

### 15 中粮 01:

债券受托管理人:							
名称	中信证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦	联系人	陈雅楠、刘成	联系人电话	010-60833526 010-60838498
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司		办公地址	深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

### 16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02、20 中粮 01、20 中粮 02:

债券受托管理人:							
名称	中信建投证券股份有限公司	办公地址	北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B座2层	联系人	杜美娜、胡涵镜、仵天一	联系人电话	010-65608367
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	中诚信证券评估有限公司	办公地址	上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼				
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，	不适用						

变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	
-----------------------------	--

### 三、公司债券募集资金使用情况

#### 15 中粮 01、16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02、20 中粮 01、20 中粮 02:

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	按承诺募集资金投向使用。公司债券的发行已经发行主体董事会、股东大会（或股东会）审批通过。公司债券募集资金支出严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，按照公司内部资金管理的相关要求予以付款。
期末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司与债券托管机构、存放募集资金的托管银行签订三方监管协议，设立专项账户，严格规范募集资金的存放、使用、支付利息，监督募集资金专项账户的运作。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

### 四、公司债券信息评级情况

#### 15 中粮 01:

中证鹏元于 2020 年 5 月 26 日出具了《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）2020 年跟踪信用评级报告》，维持公司主体评级 AAA，本期债券评级 AAA，评级展望稳定。

#### 16 中粮 01:

中诚信证券评估有限公司于 2020 年 05 月 28 日出具《中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告》，维持公司主体评级 AAA，本期债券评级 AAA，评级展望稳定。

#### 19 中粮 01、19 中粮 02:

中诚信证券评估有限公司于 2020 年 05 月 28 日出具《中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告》，维持公司主体评级 AAA，本期债券评级 AAA，评级展望稳定。

#### 20 中粮 01、20 中粮 02

中诚信证券评估有限公司于 2020 年 05 月 28 日出具《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）跟踪评级报告》，维持公司主体评级 AAA, 本期债券评级 AAA，评级展望稳定。

## 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

### （一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

报告期内公司债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生重大变化。

### （二）关于增信机制

报告期内公司债券均未设置保证担保、抵押或质押担保，无其他方式增信。

### （三）偿债计划或采取其他偿债保障措施

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

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

### （四）专项偿债账户

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

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内未召开过债券持有人会议。

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

**15 中粮 01:** 债券受托管理人中信证券股份有限公司。报告期内，中信证券股份有限公司严格根据《债券受托管理协议》的条款履行职责。公司已于 2020 年 4 月 14 日、6 月 4 日在巨潮资讯网上分别披露了《2015 年公司债券 2020 年度临时受托管理事务报告》、《2015 年公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》。在本期公司债券存续期间，债券受托管理人将债券受托管理人报告等持续信息置备于债券受托管理人处，供债券持有人有权随时查阅。

**16 中粮 01:** 债券受托管理人中信建投证券股份有限公司。报告期内，中信建投证券股份有限公司严格根据《债券受托管理协议》的条款履行职责。公司已于 2020 年 3 月 11 日、6 月 30

日在上海证券交易所官网披露了《关于中粮置业投资有限公司公开发行公司债券的临时受托管理事务报告》、《中粮置业投资有限公司公开发行公司债券 2019 年度受托管理事务报告》。在本期公司债券存续期间，债券受托管理人将债券受托管理人报告等持续信息置备于债券受托管理人处，供债券持有人有权随时查阅。

**19 中粮 01、19 中粮 02:** 债券受托管理人中信建投证券股份有限公司。报告期内，中信建投证券股份有限公司严格根据《债券受托管理协议》的条款履行职责。公司已于 2020 年 3 月 11 日、6 月 30 日在上海证券交易所官网披露了《关于中粮置业投资有限公司公开发行公司债券的临时受托管理事务报告》、《中粮置业投资有限公司公开发行公司债券 2019 年度受托管理事务报告》。在本期公司债券存续期间，债券受托管理人将债券受托管理人报告等持续信息置备于债券受托管理人处，供债券持有人有权随时查阅。

**20 中粮 01、20 中粮 02:** 债券受托管理人中信建投证券股份有限公司。报告期内，中信建投证券股份有限公司严格根据《债券受托管理协议》的条款履行职责。存续期内，暂无需要披露的受托管理实务报告。

#### 八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末 (追调后)	本报告期末比上年末增减	变动说明
流动比率	164.97%	156.78%	增加 8.19 个百分点	
资产负债率	78.53%	76.93%	增加 1.6 个百分点	
速动比率	74.40%	68.04%	增加 6.36 个百分点	
	本报告期	上年同期 (追调后)	本报告期比上年同期增减	
EBITDA 利息保障倍数	1.89	3.11	-1.22	主要是本期利润总额同比下降所致
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	100%	100%	-	

#### 九、公司逾期未偿还债项

公司不存在逾期未偿还债项。



## 十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司其他债券和债务融资工具按时付息兑付，不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

## 十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内获得银行授信 1,226.11 亿元，已使用 795.33 亿元(含银行保函等)，未使用 430.79 亿元。报告期内银行贷款均已按时偿还。

## 十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照公司债券募集说明书的约定使用募集资金。

## 十三、报告期内发生的重大事项

公司在债券存续期内的每月月初 5 个交易日内，对截至上月的新增借款及新增对外担保余额进行监控。截至 2020 年 3 月 31 日，公司本年累计新增借款超过上年末净资产的 20%，公司于 2020 年 4 月 9 日发布了《关于 2020 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》。公司 2020 年新增借款均用于公司正常经营及业务发展，有明确还款来源，对公司偿债能力无明显影响。

## 十四、公司债券是否存在保证人

是  否

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表（附后）

### 三、会计报表附注（附后）

## 第十二节 备查文件目录

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

(本页为大悦城控股集团股份有限公司 2020 年半年度报告签字页)

董事长签字：周政

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二〇年八月二十八日

**大悦城控股集团股份有限公司**  
**2020 年半年度**  
**财务报告**

<b>索引</b>	<b>页码</b>
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	13-168

**合并资产负债表**  
2020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	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			

货币资金	六、1	35,416,192,875.84	27,608,322,041.76
交易性金融资产	六、2	46,818,040.00	51,902,900.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、3	529,756,519.90	323,176,402.39
应收款项融资			
预付款项	六、4	772,410,139.48	892,197,444.92
其他应收款	六、5	25,474,690,350.64	24,437,333,970.42
其中：应收利息	六、5.1	54,793,301.11	1,849,878.57
应收股利	六、5.2	6,602,144.45	0.00
存货	六、6	81,395,143,444.04	75,768,833,691.30
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、7	8,338,818.59	0.00
其他流动资产	六、8	4,611,026,042.81	4,786,014,291.16
<b>流动资产合计</b>		<b>148,254,376,231.30</b>	<b>133,867,780,741.95</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、9	11,935,358,612.94	11,305,133,352.83
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、10	80,737,644.01	74,237,644.01
投资性房地产	六、11	27,623,080,470.74	29,287,198,101.38
固定资产	六、12	4,131,012,449.43	4,224,817,041.69
在建工程	六、13	3,103,287.18	1,409,387.00
使用权资产	六、14	131,997,569.69	157,474,135.83
无形资产	六、15	1,839,803,123.90	1,892,792,820.85
开发支出			
商誉	六、16	305,214,299.04	305,214,299.04
长期待摊费用	六、17	58,358,840.53	63,553,596.56
递延所得税资产	六、18	2,008,442,700.94	2,074,663,479.04
其他非流动资产	六、19	878,891,904.06	933,739,168.35
<b>非流动资产合计</b>		<b>48,996,000,902.46</b>	<b>50,320,233,026.58</b>
<b>资产总计</b>		<b>197,250,377,133.76</b>	<b>184,188,013,768.53</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶

## 合并资产负债表（续）

2020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	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、20	3,939,182,155.56	3,196,114,096.93
交易性金融负债			
应付账款	六、21	9,814,238,588.05	11,175,214,343.73
预收款项	六、22	243,589,870.82	29,792,315,314.27
合同负债	六、23	36,794,976,396.95	7,781,447,545.78
应付职工薪酬	六、24	399,484,085.07	600,020,453.62
应交税费	六、25	6,268,290,985.75	6,177,430,800.48
其他应付款	六、26	14,823,518,166.29	12,985,391,788.00
其中：应付利息	六、26.1	422,848,450.88	384,471,221.54
应付股利	六、26.2	1,539,338,248.61	399,446,538.40
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、27	14,567,634,016.59	13,675,263,214.06
其他流动负债	六、28	3,016,290,835.03	0.00
<b>流动负债合计</b>		<b>89,867,205,100.11</b>	<b>85,383,197,556.87</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、29	54,933,051,891.99	45,894,506,601.61
应付债券	六、30	6,244,378,710.50	6,975,333,382.79
租赁负债	六、31	125,748,302.71	147,542,406.48
长期应付款	六、32	0.00	0.00
预计负债	六、33	40,918,455.22	43,159,798.40
递延收益	六、34	1,272,093,403.75	1,289,285,886.61
递延所得税负债	六、18	728,664,420.83	678,953,614.57
其他非流动负债	六、35	1,687,552,556.53	1,292,143,123.14
<b>非流动负债合计</b>		<b>65,032,407,741.53</b>	<b>56,320,924,813.60</b>
<b>负债合计</b>		<b>154,899,612,841.64</b>	<b>141,704,122,370.47</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、36	4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积	六、37	8,543,052,438.52	8,511,008,781.73
减：库存股			
其他综合收益	六、38	-480,264,054.36	-180,104,437.90
专项储备			
盈余公积	六、39	1,191,907,996.26	1,191,907,996.26
未分配利润	六、40	5,405,937,720.23	5,544,702,579.68
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>18,946,947,439.65</b>	<b>19,353,828,258.77</b>
少数股东权益		23,403,816,852.47	23,130,063,139.29
<b>股东权益合计</b>		<b>42,350,764,292.12</b>	<b>42,483,891,398.06</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>197,250,377,133.76</b>	<b>184,188,013,768.53</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶



**合并利润表**  
2020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	2020年1-6月	2019年1-6月
<b>一、营业总收入</b>		<b>12,186,840,535.17</b>	<b>18,274,351,398.87</b>
其中：营业收入	六、41	12,186,840,535.17	18,274,351,398.87
<b>二、营业总成本</b>		<b>9,782,295,155.48</b>	<b>13,674,774,443.21</b>
其中：营业成本	六、41	6,712,870,560.33	9,248,870,896.99
税金及附加	六、42	1,363,463,698.66	2,499,846,937.40
销售费用	六、43	311,210,967.06	443,141,594.74
管理费用	六、44	591,018,154.62	656,508,156.85
研发费用			
财务费用	六、45	803,731,774.81	826,406,857.23
其中：利息费用		1,261,450,951.48	1,295,012,969.11
利息收入		548,815,978.58	546,008,265.44
加：其他收益	六、46	16,988,517.47	2,946,516.07
投资收益（损失以“-”号填列）	六、47	-367,988,160.50	-37,479,558.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-368,371,223.85	-439,916,608.78
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、48	-19,549,188.62	-8,310,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、49	31,282,788.98	40,998,665.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、50	-210,318,694.96	-68,093,233.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、51	68,715.95	163,078.12
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>1,855,029,358.01</b>	<b>4,529,802,423.12</b>
加：营业外收入	六、52	100,589,998.90	38,451,394.09
减：营业外支出	六、53	33,378,846.28	18,717,534.16
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>1,922,240,510.63</b>	<b>4,549,536,283.05</b>
减：所得税费用	六、54	957,773,002.48	1,624,055,377.62
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>964,467,508.15</b>	<b>2,925,480,905.43</b>
（一）按经营持续性分类		964,467,508.15	2,925,480,905.43
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		964,467,508.15	2,925,480,905.43
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		964,467,508.15	2,925,480,905.43
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		565,600,917.68	1,869,136,343.73
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		398,866,590.47	1,056,344,561.70
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-526,445,299.33</b>	<b>8,143,824.51</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-300,159,616.46	13,309,035.42
（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		-300,159,616.46	13,309,035.42
1. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-242,478,324.84	-80,311.80
2. 外币财务报表折算差额		-57,681,291.62	13,389,347.22
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-226,285,682.87	-5,165,210.91
<b>七、综合收益总额</b>		<b>438,022,208.82</b>	<b>2,933,624,729.94</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		265,441,301.22	1,882,445,379.15
归属于少数股东的综合收益总额		172,580,907.60	1,051,179,350.79
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）	十八、2	0.13	0.48
（二）稀释每股收益（元/股）	十八、2	0.13	0.48

本期发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为-9,081,282.23元，上期被合并方实现的净利润为-62,484,993.05元。

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶

## 合并现金流量表

2020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	2020年1-6月	2019年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,623,564,247.96	16,966,331,322.51
收到的税费返还		104,356,322.34	1,435,011.68
收到其他与经营活动有关的现金	六、56	10,681,407,081.82	13,236,273,597.92
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>25,409,327,652.12</b>	<b>30,204,039,932.11</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		8,403,262,661.13	8,797,116,145.19
支付给职工以及为职工支付的现金		950,553,510.35	995,281,064.79
支付的各项税费		2,724,709,787.34	4,315,505,008.02
支付其他与经营活动有关的现金	六、56	13,151,909,456.42	16,033,681,176.57
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>25,230,435,415.24</b>	<b>30,141,583,394.57</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>178,892,236.88</b>	<b>62,456,537.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		229,500,349.79	17,080,000.00
取得投资收益收到的现金		801,231,766.16	201,972,928.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		113,547.75	485,824.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	六、56	5,427,076,654.65	10,359,451,683.07
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>6,457,922,318.35</b>	<b>10,578,990,436.01</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		706,859,372.68	1,023,875,044.67
投资支付的现金		1,160,000,000.00	287,986,820.18
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		592,667,453.10	958,233,751.58
支付其他与投资活动有关的现金	六、56	3,651,847,689.68	5,127,756,137.63
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>6,111,374,515.46</b>	<b>7,397,851,754.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>346,547,802.89</b>	<b>3,181,138,681.95</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		529,557,098.02	438,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		529,557,098.02	438,000,000.00
取得借款所收到的现金		19,561,646,759.19	14,311,275,119.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、56	1,680,334,346.46	1,243,997,782.84
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>21,771,538,203.67</b>	<b>15,993,272,901.84</b>
偿还债务所支付的现金		11,114,123,833.72	8,354,004,537.41
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		1,957,308,609.14	2,360,620,818.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		13,246,839.20	201,929,731.65
支付其他与筹资活动有关的现金	六、56	1,172,800,354.50	3,084,247,264.23
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>14,244,232,797.36</b>	<b>13,798,872,620.25</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>7,527,305,406.31</b>	<b>2,194,400,281.59</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		23,344,463.31	493,442.77
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		8,076,089,909.39	5,438,488,943.85
加：期初现金及现金等价物余额		27,046,052,556.18	19,133,283,309.27
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、56	<b>35,122,142,465.57</b>	<b>24,571,772,253.12</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶

**合并股东权益变动表**  
2020年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶

**合并股东权益变动表（续）**  
2020年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年度											少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				329,144.46		13,134,524.51		1,179,679,445.78	4,853,828,478.11		7,860,703,188.86	5,899,082,254.50	13,759,785,443.36
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					8,942,672,765.89		-164,999,708.14			-914,387,890.50		7,863,285,167.25	14,354,538,828.49	22,217,823,995.74
其他														
二、本年初余额	1,813,731,596.00				8,943,001,910.35		-151,865,183.63		1,179,679,445.78	3,939,440,587.61		15,723,988,356.11	20,253,621,082.99	35,977,609,439.10
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,472,581,743.00				-431,993,128.62		-28,239,254.27		12,228,550.48	1,605,261,992.07		3,629,839,902.66	2,876,442,056.30	6,506,281,958.96
（一）综合收益总额							-28,239,254.27			2,049,336,279.73		2,021,097,025.46	1,303,110,459.37	3,324,207,484.83
（二）股东投入和减少资本	2,472,581,743.00				-431,993,128.62							2,040,588,614.38	2,667,904,015.11	4,708,492,629.49
1.股东投入的普通股	2,472,581,743.00				7,628,765,330.54							10,101,347,073.54	2,354,939,652.58	12,456,286,726.12
2.其他权益工具持有者投入资本													1,135,333,333.33	1,135,333,333.33
3.股份支付计入股东权益的金额														
4.其他					-8,060,758,459.16							-8,060,758,459.16	-822,368,970.80	-8,883,127,429.96
（三）利润分配									12,228,550.48	-444,074,287.66		-431,845,737.18	-1,094,572,418.18	-1,526,418,155.36
1.提取盈余公积									12,228,550.48	-12,228,550.48		0.00		0.00
2.提取一般风险准备														
3.对股东的分配										-431,845,737.18		-431,845,737.18	-1,094,572,418.18	-1,526,418,155.36
4.其他														
（四）股东权益内部结转														
1.资本公积转增股本														
2.盈余公积转增股本														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本年提取														
2.本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	4,286,313,339.00				8,511,008,781.73		-180,104,437.90		1,191,907,996.26	5,544,702,579.68		19,353,828,258.77	23,130,063,139.29	42,483,891,398.06

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶

## 母公司资产负债表

2020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	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		6,496,391,587.99	2,683,837,116.82
交易性金融资产		85,000,000.00	75,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	12,660,108.87	659,312.93
应收款项融资			
预付款项		3,121,582.42	2,741,953.54
其他应收款	十六、2	33,521,967,823.20	32,648,779,203.04
其中：应收利息			
应收股利	十六、2.1	333,722,294.91	0.00
存货		8,816,882.55	9,374,651.38
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		70,288,297.94	210,924,456.51
<b>流动资产合计</b>		<b>40,198,246,282.97</b>	<b>35,631,316,694.22</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	16,124,685,225.57	16,116,578,902.15
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,344,631,034.77	1,344,631,034.77
投资性房地产		741,743,960.56	758,555,953.71
固定资产		263,075,339.94	266,121,936.17
在建工程			
使用权资产			
无形资产		4,630,266.41	5,357,931.76
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		246,285,191.89	240,356,213.97
其他非流动资产		1,194,593.82	1,194,593.82
<b>非流动资产合计</b>		<b>18,726,245,612.96</b>	<b>18,732,796,566.35</b>
<b>资产总计</b>		<b>58,924,491,895.93</b>	<b>54,364,113,260.57</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶

母公司资产负债表 (续)

2020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	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款		2,325,000,000.00	950,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		27,136,052.66	48,419,001.81
预收款项		4,018,826.76	17,458,912.69
合同负债		4,282,093.35	0.00
应付职工薪酬		15,233,689.58	37,518,009.48
应交税费		578,213,143.67	709,347,293.72
其他应付款		22,912,045,638.84	23,369,398,075.32
其中: 应付利息		196,585,492.51	143,667,707.05
应付股利		730,220,837.10	1,547,569.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,431,963,505.98	4,839,856,706.28
其他流动负债		65,690.65	0.00
<b>流动负债合计</b>		<b>33,297,958,641.49</b>	<b>29,971,997,999.30</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		4,752,500,000.00	1,132,500,000.00
应付债券		2,395,541,597.70	3,890,674,287.98
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益		1,241,800,593.81	1,259,248,108.11
递延所得税负债			
其他非流动负债		252,650,000.00	241,610,000.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>8,642,492,191.51</b>	<b>6,524,032,396.09</b>
<b>负债合计</b>		<b>41,940,450,833.00</b>	<b>36,496,030,395.39</b>
<b>股东权益:</b>			
股本		4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积		7,638,405,188.27	7,638,405,188.27
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		805,545,892.01	805,545,892.01
未分配利润		4,253,776,643.65	5,137,818,445.90
<b>股东权益合计</b>		<b>16,984,041,062.93</b>	<b>17,868,082,865.18</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>58,924,491,895.93</b>	<b>54,364,113,260.57</b>

法定代表人: 周政

主管会计工作负责人: 张建国

会计机构负责人: 柴晶

母公司利润表

2020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	2020年1-6月	2019年1-6月
一、营业收入	十六、4	108,924,210.39	124,451,128.80

减：营业成本	十六、4	35,519,853.04	37,490,942.61
税金及附加		10,139,066.77	40,324,581.18
销售费用		45,385.13	346,811.29
管理费用		56,760,414.28	53,343,169.52
研发费用			
财务费用		535,376,726.91	158,350,314.86
其中：利息费用		884,703,440.72	990,359,766.80
利息收入		349,862,671.26	832,249,253.92
加：其他收益		10,651.08	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	361,107,159.19	527,947,623.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		47,838.35	5,061,646.68
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）		-11,040,000.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		10,957,196.88	34,044,706.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-167,882,228.59</b>	<b>396,587,639.60</b>
加：营业外收入		20,477,051.62	16,974,648.91
减：营业外支出		13,885,229.32	4,184,945.57
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-161,290,406.29</b>	<b>409,377,342.94</b>
减：所得税费用		-5,921,871.67	149,412,474.81
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-155,368,534.62</b>	<b>259,964,868.13</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-155,368,534.62	259,964,868.13
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-155,368,534.62</b>	<b>259,964,868.13</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶



## 母公司现金流量表

2020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	2020年1-6月	2019年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		74,428,702.52	98,791,975.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		18,559,581,688.21	23,943,855,117.99
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>18,634,010,390.73</b>	<b>24,042,647,093.54</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		36,134,825.41	295,038,068.88
支付给职工以及为职工支付的现金		54,990,611.47	65,933,688.13
支付的各项税费		20,412,304.77	142,944,243.38
支付其他与经营活动有关的现金		18,980,770,291.75	28,438,083,067.74
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>19,092,308,033.40</b>	<b>28,941,999,068.13</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-458,297,642.67</b>	<b>-4,899,351,974.59</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		10,000,000.00	0.00
取得投资收益收到的现金		641,876,944.49	184,013,713.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,929.00	1,900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		11,473,465,214.00	11,151,510,539.67
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>12,125,346,087.49</b>	<b>11,335,526,153.53</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,745,426.72	22,370,997.07
投资支付的现金		38,058,485.07	20,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		9,530,937,440.39	6,548,143,006.99
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>9,578,741,352.18</b>	<b>6,590,514,004.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,546,604,735.31</b>	<b>4,745,012,149.47</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,995,000,000.00	2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,659,400,000.00	7,092,634,059.18
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>7,654,400,000.00</b>	<b>9,092,634,059.18</b>
偿还债务支付的现金		43,500,000.00	292,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		484,310,687.33	659,308,195.88
支付其他与筹资活动有关的现金		5,402,353,804.23	7,450,930,233.82
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>5,930,164,491.56</b>	<b>8,402,938,429.70</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,724,235,508.44</b>	<b>689,695,629.48</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>11,870.09</b>	<b>1,778.79</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>3,812,554,471.17</b>	<b>535,357,583.15</b>
加：期初现金及现金等价物余额		2,683,836,116.82	2,262,472,500.67
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>6,496,390,587.99</b>	<b>2,797,830,083.82</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶

**母公司股东权益变动表**  
2020年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶

母公司股东权益变动表（续）  
2020年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				244,339,857.73				793,317,341.53	5,459,607,228.75		8,310,996,024.01
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,813,731,596.00				244,339,857.73				793,317,341.53	5,459,607,228.75		8,310,996,024.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,472,581,743.00				7,394,065,330.54				12,228,550.48	-321,788,782.85		9,557,086,841.17
（一）综合收益总额										122,285,504.81		122,285,504.81
（二）股东投入和减少资本	2,472,581,743.00				7,394,065,330.54							9,866,647,073.54
1.股东投入的普通股	2,472,581,743.00				7,628,765,330.54							10,101,347,073.54
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					-234,700,000.00							-234,700,000.00
（三）利润分配									12,228,550.48	-444,074,287.66		-431,845,737.18
1.提取盈余公积									12,228,550.48	-12,228,550.48		
2.对股东的分配										-431,845,737.18		-431,845,737.18
3.其他												
（四）股东权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				805,545,892.01	5,137,818,445.90		17,868,082,865.18

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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)系经原中共宝安县委以宝组(1982)007号文批准,于1983年2月24日正式成立的县属地方国营企业,原名为“宝安县城建设公司”。1993年2月,经深圳市宝安区人民政府以深宝府[1993]15号文批准,更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。1993年7月10日,经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761号文批准,改组为募集设立的股份有限公司,更名为“深圳宝恒(集团)股份有限公司”,向社会公开发行境内上市内资股(A股)股票并上市交易,并于1993年10月8日领取深企法字04498号(注册号19224718-9)企业法人营业执照。

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

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

2004年12月31日,深圳市宝安区投资管理公司(以下简称宝投公司)与中国粮油食品(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公司278,062,500股国家股转让予中粮集团。转让后,中粮集团持有本公司278,062,500股国家股,占总股本的59.63%,成为本公司第一大股东。

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

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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3月1日，本公司召开第九届董事会第三十一次会议，2019年3月18日召开2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》，公司名称原为：中粮地产（集团）股份有限公司；现变更为：大悦城控股集团股份有限公司；公司证券简称原为：中粮地产，现变更为：大悦城。公司证券代码保持不变，仍为“000031”。2019年3月20日，公司完成了相关工商变更登记手续，取得了深圳市市场监督管理局换发的《营业执照》，公司已由“中粮地产（集团）股份有限公司”正式更名为“大悦城控股集团股份有限公司”。

2019年12月，本公司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。

本公司母公司为Vibrant Oak Limited（明毅有限公司），控股股东是中粮集团。截至2020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。

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

### 2. 所处行业

本公司所属行业为房地产业。

### 3. 经营范围

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

### 4. 主要产品和服务

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

## 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267户，结构化主体1户。其中，本期因非同一控制下企业合并增加子公司1户，本期因同一控制下企业合并增加子公司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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 三、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

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

#### 2. 持续经营

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

### 四、重要会计政策及会计估计

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

#### 3. 营业周期

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

#### 4. 记账本位币

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

#### 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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

本公司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，对上期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本公司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、负债并入本公司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，本公司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公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

### 8. 现金及现金等价物

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



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

#### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的当期加权平均汇率（或实际情况）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。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

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

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

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

### 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金額（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### (2) 金融负债

#### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,(相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露)。按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

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

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

#### 2) 金融负债终止确认条件

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

### (4) 金融资产和金融负债的抵销

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

### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (6) 金融资产减值

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

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

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

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

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

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

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险,如:与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

组合 5	应收账款及其他应收款-除上述组合之外的应收款项。
------	--------------------------

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

### (7) 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 11. 存货

#### (1) 存货的分类

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

#### (2) 存货取得和发出的计价方法

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

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

#### (3) 建造合同形成的存货

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

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

#### (4) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日,按成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货,可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

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

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(6) 低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法进行摊销。

### 12. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司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。如本公司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，本公司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

本公司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，即本公司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；该成本增加了本公司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，即本公司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，是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（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。



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 与合同成本有关的资产的摊销

本公司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

本公司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因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

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

## 14. 长期股权投资

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

控制是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

重大影响是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所享有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

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

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

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。

本集团投资性房地产采用平均年限方法计提折旧或摊销。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(%)
----	---------	--------	---------

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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(%)
房屋及建筑物	20—50	0—10	1.8—5
机器设备	10-15	5	6.3—9.5
运输工具	5-10	5	9.5—19
酒店业家具	5	5	19
房屋装修	5-10	0	10-20
办公设备及其他	5-10	5	9.5—19

本集团于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

### 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. 使用权资产

大悦城地产及其下属子公司执行新租赁准则,其中与使用权资产相关的会计政策如下:

使用权资产,是指大悦城地产及其下属子公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 初始计量

在租赁期开始日，大悦城地产及其下属子公司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，大悦城地产及其下属子公司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。

大悦城地产及其下属子公司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，大悦城地产及其下属子公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧（如果企业选择自租赁期开始的下月计提折旧，需要根据描述具体情况）。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

大悦城地产及其下属子公司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。

大悦城地产及其下属子公司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，大悦城地产及其下属子公司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。

## 20. 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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

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

### 21. 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，每期末均进行减值测试。

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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 22. 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。

### 23. 合同负债

本集团执行新收入准则，其中与合同负债相关的会计政策如下：

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司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。

### 24. 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、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果公司存在设定受益计划，应说明具体会计处理方法。

辞退福利是由于本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益，其中对超过一年予以支付补偿款，按照其他长期职工薪酬处理。

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

### 25. 租赁负债

大悦城地产及其下属子公司执行新租赁准则，其中与租赁负债相关的会计政策如下：

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 初始计量

大悦城地产及其下属子公司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,是指大悦城地产及其下属子公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:①固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;③大悦城地产及其下属子公司合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;④租赁期反映出大悦城地产及其下属子公司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根据大悦城地产及其下属子公司提供的担保余值预计应支付的款项。

#### 2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时,大悦城地产及其下属子公司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。大悦城地产及其下属子公司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

在租赁期开始日后,大悦城地产及其下属子公司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。周期性利率是指大悦城地产及其下属子公司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,大悦城地产及其下属子公司所采用的修订后的折现率。

### (3) 重新计量

在租赁期开始日后,发生下列情形时,大悦城地产及其下属子公司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,大悦城地产及其下属子公司将剩余金额计入当期损益。



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 固定付款额发生变动；
- 2) 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。

### 26. 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。

### 27. 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。

### 28. 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。

## 29. 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、现金流量套期以及对境外经营净投资的套期。对确定承诺的外汇风险进行的套期，本集团作为现金流量套期处理。

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

### (1) 公允价值套期

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

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

### (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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

当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。

### (3) 境外经营净投资套期

境外经营净投资的套期采用与现金流量套期类似的方法进行核算。套期工具的利得或损失中，属于套期有效的部分确认为其他综合收益，套期无效部分的利得或损失则计入当期损益。

已计入其他综合收益的利得和损失，在处置境外经营时，自其他综合收益转出，计入当期损益。

## 30. 收入确认原则和计量方法

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

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

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

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公司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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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实物转移给客户；
- (3) 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；
- (4) 客户已接受该商品或服务。

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

### (1) 房地产销售

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

### (2) 物业出租

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

### (3) 物业管理及酒店运营

本集团在提供物业代理及管理、酒店经营及管理服务提供相关服务时确认收入。

## 31. 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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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,或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件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,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益(由企业选择一种方式确认),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或冲减相关成本(由企业选择一种方式确认)。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

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

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的,本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用(或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用,实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销,冲减相关借款费用)。

(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。

本公司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。

### 32. 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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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。

### 33. 租赁

(1) 大悦城地产及其下属子公司执行新租赁准则，具体内容如下：

#### 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，大悦城地产及其下属子公司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，大悦城地产及其下属子公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，大悦城地产及其下属子公司将合同予以分拆，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，大悦城地产及其下属子公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

#### 2) 大悦城地产及其下属子公司作为承租人

##### ① 租赁初始计量

在租赁期开始日，大悦城地产及其下属子公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额)，发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

大悦城地产及其下属子公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。

##### ② 租赁变更

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

租赁发生变更且同时符合下列条件的，大悦城地产及其下属子公司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；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。

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，大悦城地产及其下属子公司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，大悦城地产及其下属子公司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，大悦城地产及其下属子公司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，大悦城地产及其下属子公司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，大悦城地产及其下属子公司选择不确认使用权资产和租赁负债。大悦城地产及其下属子公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

#### 3) 大悦城地产及其下属子公司为出租人

在评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，大悦城地产及其下属子公司作为出租人，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，大悦城地产及其下属子公司通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（不低于租赁资产使用寿命的75%）；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值（不低于租赁资产公允价值的90%。）；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，大悦城地产及其下属子公司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。

### 4) 融资租赁会计处理

#### ①初始计量

在租赁期开始日，大悦城地产及其下属子公司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。大悦城地产及其下属子公司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

大悦城地产及其下属子公司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，大悦城地产及其下属子公司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，大悦城地产及其下属子公司自租赁变更生效



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 5) 经营租赁的会计处理

#### ①租金的处理

在租赁期内各个期间,大悦城地产及其下属子公司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,大悦城地产及其下属子公司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。大悦城地产及其下属子公司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

大悦城地产及其下属子公司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,大悦城地产及其下属子公司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

大悦城地产及其下属子公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

#### ⑥经营租赁的变更

经营租赁发生变更的,大悦城地产及其下属子公司自变更生效日开始,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。

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

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 融资租赁在租赁期开始日，按租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### 34. 质量保证金

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

### 35. 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。

### 36. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

除大悦城地产及其下属子公司外，本公司及其他子公司于2020年1月1日起执行了财政部于2017年颁布的《企业会计准则第14号——收入》（财会【2017】22号，以下简称新收入准则）。

执行新收入准则，本公司及其他子公司按照准则的规范重新评估其主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面，并按照其规定，根据首次执行新收入准则的累积影响金额调整首次执行该准则当期期初（即2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对2019年度财务报表不予调整。

执行新收入准则前，本公司对房地产销售中发生的代理佣金全部计入当期销售费用；执行新收入准则后，对销售佣金，属于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其他流动资产，属于履约义务中已履行部分相关的支出，列入当期销售费用，相应调整了其他流动资产和未分配利润、少数股东权益等项目。本公司将应向客户产生交付义务的“预收款项”中不含税金额部分重分类至“合同负债”，税额部分自“预收款项”、“其他应付款”重分类至“其他流动负债”。合并资产负债表项目调整如下：

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

报表项目	合并报表		
	2019年12月31日	调整数	2020年1月1日
其他流动资产	4,786,014,291.16	35,476,140.21	4,821,490,431.37
未分配利润	5,544,702,579.68	24,307,490.49	5,569,010,070.17
少数股东权益	23,130,063,139.29	11,168,649.72	23,141,231,789.01
预收款项	29,792,315,314.27	-29,491,345,901.08	300,969,413.19
合同负债	7,781,447,545.78	27,988,749,171.62	35,770,196,717.40
其他应付款	12,985,391,788.00	-692,133,524.32	12,293,258,263.68
其他流动负债	0.00	2,194,730,253.78	2,194,730,253.78

(续)

报表项目	母公司报表		
	2019年12月31日	调整数	2020年1月1日
预收款项	17,458,912.69	-15,959,298.00	1,499,614.69
合同负债	0.00	15,314,525.69	15,314,525.69
其他流动负债	0.00	644,772.31	644,772.31

(2) 重要会计估计变更

本集团本报告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	<p>应税收入按3%、5%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>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%。</p> <p>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：</p> <p>①商品房销售收入：2016年4月30日前开工的项目，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率9%；</p>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
	②建筑、装修、喷涂收入适用税率9%； 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%； ④酒店经营使用税率6%； ⑤物业管理收入以及利息收入适用税率6%。
城市维护建设税	按增值税额的1%、5%及7%计缴。
教育费附加	按增值税额的3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的2%计缴。
企业所得税	本集团依据注册地不同按不同的税率计缴企业所得税，其中： 注册地在中国大陆的公司按应纳税所得额的25%计缴企业所得税； 注册地在香港的公司按16.5%缴纳利得税； 注册地在英属维尔京群岛、百慕达群岛、萨摩亚的公司，无须缴纳任何所得税。 除符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免税外，中国境内居民企业向未在中国境内设立机构、场所的非居民企业分配股息、红利等权益性投资收益，应在作出利润分配决定的日期代扣代缴企业所得税。如实际支付时间先于利润分配决定日期的，应在实际支付时代扣代缴企业所得税。
房产税	从价计征的按照房产原值的70%为纳税基准，年税率为1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为12%。
土地增值税	按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。
土地使用税	采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为20倍，每平方米年税额如下：大城市50万人口以上，每平方米1.5元至30元；中等城市人口20-50万，每平方米1.2元至24元；小城市人口20万以下，每平方米0.9元至18元；县城、建制镇、工矿区每平方米0.6元至12元。 经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的30%以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。
个人所得税	员工的个人所得税由本集团代扣代缴。

## 2. 税收优惠

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

根据重庆市城乡建设委员会关于印发《重庆市绿色建筑评价标识管理办法》(试行)【渝建[2011]117号】的通知:取得重庆市绿色建筑竣工标识的工程项目,可按有关规定向相关部门申请享受国家及重庆市有关税收优惠政策,所得税按15%计算。本公司下属子公司重庆金悦汇房地产开发有限责任公司重庆浣溪锦云项目通过生态小区评审会评审,2020年第一季度其企业所得税减按15%缴纳;2020年第二季度,停止生态小区项目,其企业所得税按25%缴纳。

本集团符合小微企业条件的子公司所得额减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

### 六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2020年1月1日,“期末”系指2020年6月30日,“本期”系指2020年1月1日至6月30日,“上期”系指2019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	1,079,142.18	1,468,432.93
银行存款	35,370,277,365.71	27,549,156,824.93
其他货币资金	44,836,367.95	57,696,783.90
合计	35,416,192,875.84	27,608,322,041.76
其中:存放在境外的款项总额	2,023,630,984.03	1,317,886,170.39

注:其他货币资金期末余额为44,836,367.95元,主要为深圳祥云国际项目回迁安置房建设基金、按揭保证金以及支付宝、微信和pos机的在途资金。所有权或使用权受限的货币资金详见附注六、57.所有权或使用权受到限制的资产。

#### 2. 交易性金融资产

项目	期末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	46,818,040.00	51,902,900.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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. 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	2,444,251.28	0.41	2,444,251.28	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	599,741,190.99	99.59	69,984,671.09	11.67	529,756,519.90
<b>合计</b>	<b>602,185,442.27</b>	<b>100.00</b>	<b>72,428,922.37</b>	<b>—</b>	<b>529,756,519.90</b>

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,880,393.36	0.99	3,880,393.36	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	387,798,932.21	99.01	64,622,529.82	16.66	323,176,402.39
<b>合计</b>	<b>391,679,325.57</b>	<b>100.00</b>	<b>68,502,923.18</b>	<b>—</b>	<b>323,176,402.39</b>

1) 按单项计提应收账款坏账准备

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
成都中粮悦街商户租金	2,392,024.80	2,392,024.80	100.00	预计无法收回
朝阳大悦城商户租金	52,226.48	52,226.48	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>2,444,251.28</b>	<b>2,444,251.28</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

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	599,741,190.99	69,984,671.09	11.67

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
3个月以内(含3个月)	347,652,269.26
3个月以上—1年(含1年)	146,032,123.23
1年以上—2年(含2年)	39,101,833.33
2年以上—3年(含3年)	17,432,886.28
3年以上	51,966,330.17
小计	602,185,442.27
减:坏账准备	72,428,922.37
合计	529,756,519.90

(3) 本期应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	3,880,393.36	1,414.67	1,436,142.08	1,414.67	0.00	2,444,251.28
按组合计提坏账准备	64,622,529.82	5,931,465.42	427,188.46	142,135.69	0.00	69,984,671.09
合计	68,502,923.18	5,932,880.09	1,863,330.54	143,550.36	0.00	72,428,922.37

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	143,550.36

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
永旺商业有限公司北京朝阳分公司	24,514,223.30	1年以内	4.07	220,013.45
北京市保障性住房建设投资中心	22,585,477.50	2-3年	3.75	11,292,738.75
绫致时装(天津)有限公司	19,810,921.05	1年以内	3.29	942,310.25
博天环境集团股份有限公司	17,146,232.95	3个月以内	2.85	0.00
橙天嘉禾影城(中国)有限公司	11,814,282.01	2年以内	1.96	1,428,007.71
合计	95,871,136.81	—	15.92	13,883,070.16

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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. 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	690,839,932.64	89.44	855,954,157.26	95.94
1—2年	65,798,754.20	8.52	22,714,784.96	2.55
2—3年	8,109,759.82	1.05	5,516,890.98	0.61
3年以上	7,661,692.82	0.99	8,011,611.72	0.90
合计	772,410,139.48	100.00	892,197,444.92	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
西安市长安区韦曲街道办事处	319,168,892.00	1年以内	41.32
四川天府新区眉山管理委员会	42,600,000.00	1年以内	5.52
沈阳市自然资源局苏家屯分局	36,757,382.05	1年以内	4.76
国网江苏省电力有限公司供电分公司	38,355,562.98	2年以内	4.97
天府新区眉山管委会住房和城乡建设交通运输局	12,733,863.10	1年之内	1.65
合计	449,615,700.13	—	58.22

5. 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	54,793,301.11	1,849,878.57
应收股利	6,602,144.45	0.00
其他应收款	25,413,294,905.08	24,435,484,091.85
合计	25,474,690,350.64	24,437,333,970.42

5.1 应收利息

项目	期末余额	年初余额
委托贷款	54,793,301.11	1,849,878.57
合计	54,793,301.11	1,849,878.57



大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

5.2 应收股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	6,602,144.45	0.00
合计	6,602,144.45	0.00

5.3 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
保证金及押金	1,226,092,033.13	692,646,337.17
往来款	22,988,732,724.01	23,761,092,946.12
股权收购款	1,234,713,800.00	0.00
其他	207,889,991.10	261,354,479.98
小计	25,657,428,548.24	24,715,093,763.27
减: 坏账准备	244,133,643.16	279,609,671.42
合计	25,413,294,905.08	24,435,484,091.85

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

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	189,994,218.52	87,803,150.67	1,812,302.23	279,609,671.42
2020年1月1日其他应收款账面余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	7,353,383.28	6,912,549.58	197,971.06	14,463,903.92
本期转回	37,483,711.58	12,332,530.87	0.00	49,816,242.45
本期转销	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

2020年1月1日至2020年6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)	
本期核销	0.00	0.00	123,689.73	123,689.73
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2020年6月30日余额	159,863,890.22	82,383,169.38	1,886,583.56	244,133,643.16

(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)	15,752,334,764.56
3个月以上—1年(含1年)	4,460,587,970.28
1年以上—2年(含2年)	4,689,011,258.56
2年以上—3年(含3年)	407,669,885.22
3年以上	347,824,669.62
小计	25,657,428,548.24
减: 坏账准备	244,133,643.16
合计	25,413,294,905.08

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	1,812,302.23	197,971.06	0.00	123,689.73	0.00	1,886,583.56
按组合计提坏账准备	277,797,369.19	14,265,932.86	49,816,242.45	0.00	0.00	242,247,059.60
合计	279,609,671.42	14,463,903.92	49,816,242.45	123,689.73	0.00	244,133,643.16

其中本期重要的坏账准备收回或转回金额:

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
北京恒合悦兴置业有限公司	15,759,551.17	货币	款项收回
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	3,033,988.51	货币	款项收回
天津金航置业有限公司	2,971,482.26	货币	款项收回
合计	21,765,021.94	—	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 本期实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	123,689.73

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	往来款	2,398,593,905.74	2年以内	9.35	0.00
佛山市鹏悦置业有限公司	往来款	2,393,699,825.30	2年以内	9.33	23,936,998.25
深圳中益长昌投资有限公司	往来款	2,071,780,276.10	2年以内	8.07	20,717,802.76
北京悦恒置业有限公司	往来款	1,809,755,813.02	3年以内	7.05	18,097,558.14
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	1,210,051,453.63	2年以内	4.72	12,100,514.54
合计	—	9,883,881,273.79	—	38.52	74,852,873.69

6. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			
	账面余额	其中: 借款费用资 本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	12,274,552,460.74	1,066,203,248.44	96,639,859.09	12,177,912,601.65
开发成本	67,952,014,274.94	4,433,220,580.94	477,715,192.46	67,474,299,082.48
出租开发产品	1,717,235,206.33	47,918,841.00	0.00	1,717,235,206.33
其他存货	25,758,745.33	0.00	62,191.75	25,696,553.58
合计	81,969,560,687.34	5,547,342,670.38	574,417,243.30	81,395,143,444.04

(续)

项目	年初余额			
	账面余额	其中: 借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	14,117,479,149.87	1,534,136,187.45	98,088,946.27	14,019,390,203.60
开发成本	60,670,446,020.23	3,956,676,194.66	267,396,497.50	60,403,049,522.73
出租开发产品	1,320,249,325.98	33,140,380.67	0.00	1,320,249,325.98
其他存货	26,206,830.74	0.00	62,191.75	26,144,638.99

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
合计	76,134,381,326.82	5,523,952,762.78	365,547,635.52	75,768,833,691.30

本集团本报告期借款利息费用的资本化率为 6.12%(2019 年 6.32%)

(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
青岛金沙中粮祥云	2019年12月	0.00	241,090,258.05	241,090,258.05	0.00	0.00
重庆大悦祥云	2020年6月	0.00	876,340,980.26	248,363,723.31	627,977,256.95	0.00
上海前滩项目	2019年12月	42,186,402.87	1,383,951,806.54	9,518,778.05	1,416,619,431.36	0.00
上海海景壹号	2012年12月	24,767,246.87	-36,848.10	24,730,398.77	0.00	0.00
上海静安大悦城·天悦壹号 商铺、车位	2017年7月	244,969,241.01	0.00	-38,438.21	245,007,679.22	0.00
成都大悦城-悦街、写字楼	2015年12月	109,217,290.37	0.00	0.00	109,217,290.37	21,728,325.53
海南中粮·红塘悦海	2018年9月	122,225,846.56	-265,440.96	38,219,026.09	83,741,379.51	0.00
杭州大悦城一商铺	2020年2月	0.00	647,608,486.28	321,784,645.70	325,823,840.58	0.00
深圳中粮凤凰里	2016年11月	5,353,971.42	2,284,454.14	2,842,222.97	4,796,202.59	0.00
深圳一品澜山	2014年6月	134,620,674.70	0.00	17,635,146.57	116,985,528.13	0.00
中粮云景国际	2019年7月	3,393,603,269.61	12,219,781.43	562,798,678.68	2,843,024,372.36	0.00
长沙北纬 28 度	2019年4月	154,219,598.73	2,091,240.76	31,811,854.23	124,498,985.26	0.00
上海翡翠别墅	2015年12月	56,791,744.72	0.00	0.00	56,791,744.72	0.00
上海南桥半岛	2019年7月	47,780,909.52	0.00	30,708.12	47,750,201.40	0.00
成都御岭湾	2017年10月	67,833,577.54	-40,294,681.20	-25,598,503.70	53,137,400.04	13,365,209.59
重庆鸿云	2018年11月	41,847,898.39	0.00	5,859,808.29	35,988,090.10	0.00
成都祥云国际	2015年4月	28,304,373.80	-486,719.70	-456,625.27	28,274,279.37	95,903.59
成都香榭丽都	2012年9月	4,348,799.37	-1,513,585.71	-1,513,585.71	4,348,799.37	0.00
成都香颂丽都	2015年6月	84,207,134.83	-22,753,955.38	1,186,167.48	60,267,011.97	21,219,507.56
成都中粮锦云	2015年12月	385,648,045.04	-19,461,026.21	185,873,305.15	180,313,713.68	0.00
成都中粮鸿云	2016年12月	33,780,921.33	-1,964,651.95	753,988.97	31,062,280.41	0.00
成都中粮祥云里	2019年11月	85,561,176.93	31,821,763.43	19,773,895.60	97,609,044.76	0.00
南京彩云居	2012年11月	282,337.45	0.00	7,663.46	274,673.99	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
南京中粮祥云	2018年12月	31,005,912.50	-2,811,689.40	8,948,176.18	19,246,046.92	0.00
南京中粮鸿云坊	2018年3月	167,900,933.78	34,386,338.66	15,120,253.23	187,167,019.21	40,230,912.82
北京祥云国际	2015年9月	117,928,149.79	1,071,525.46	-1,327,132.43	120,326,807.68	0.00
北京中粮瑞府	2019年11月	1,184,456,695.90	7,631,826.93	402,734,537.49	789,353,985.34	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
天津中粮大道	2018年9月	8,997,684.69	0.00	963,002.45	8,034,682.24	0.00
沈阳中粮隆玺	2019年8月	309,524,308.75	4,879,476.27	255,831,537.07	58,572,247.95	0.00
烟台中粮朗云	2016年11月	45,831,257.32	3,945,948.29	0.00	49,777,205.61	0.00
深圳天悦壹号	2018年12月	580,527,000.12	99,213.21	500,197,228.25	80,428,985.08	0.00
69区创芯研发中心	2018年12月	1,071,011,231.50	11,197,351.76	639,280,752.67	442,927,830.59	0.00
深圳祥云国际	2018年12月	1,582,435,140.74	0.00	546,395,169.27	1,036,039,971.47	0.00
苏州中粮祥云国际	2019年9月	801,738,233.45	66,508,101.23	832,301,830.63	35,944,504.05	0.00
北京京西祥云	2019年10月	3,126,982,488.82	3,568,584.08	801,173,236.85	2,329,377,836.05	0.00
成都中粮宸悦	2020年1月	0.00	36,356,062.52	10,243,036.76	26,113,025.76	0.00
沈阳保利中粮堂悦	2020年6月	0.00	326,466,033.55	93,158,115.98	233,307,917.57	0.00
沈阳中粮花熙祥云	2020年2月	0.00	568,418,585.38	225,583,047.75	342,835,537.63	0.00
<b>合计</b>	—	14,117,479,149.87	4,172,349,219.62	6,015,275,908.75	12,274,552,460.74	96,639,859.09

(3) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计(或实际)竣工时间	预计总投资额(万元)	年初余额	期末余额
亚龙湾一级土地开发	2008年4月	暂未确定	暂未确定	13,802,890.05	21,506,045.71
成都一级土地开发	2005年7月	暂未确定	190,000.00	78,598,996.27	77,844,885.22
成都酒城北地块	2018年7月	2021年9月	80,000.00	394,874,865.55	426,384,831.56
上海静安大悦城二期北写字楼公寓/商业街	2017年12月	2021年6月	682,255.00	5,276,047,371.90	5,439,154,390.38
杭州大悦城一公寓/商铺/写字楼	2016年7月	2020年9月	388,842.22	2,558,449,985.71	1,944,453,783.34
青岛大悦城项目一期	2018年6月	2020年9月	301,474.00	2,054,732,837.90	1,883,971,869.06
重庆大悦祥云	2018年9月	2022年11月	565,900.32	1,896,713,052.09	1,272,739,669.93
青岛创智·中粮锦云	2018年12月	2021年3月	120,000.00	922,802,137.66	1,127,422,648.49
沈阳大悦城E馆	2019年10月	2022年10月	96,849.00	58,403,351.15	72,026,380.82

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计(或实际)竣工时间	预计总投资额 (万元)	年初余额	期末余额
成都天府祥云	2019年11月	2022年10月	461,333.30	1,143,862,352.96	1,224,546,066.71
三亚东岸片区商办地块	2019年12月	2022年7月	168,200.00	629,024,274.17	757,734,476.42
西安上塔坡城中村改造项目	暂未确定	暂未确定	暂未确定	424,631,870.89	1,988,426,012.17
武汉光谷祥云	2019年4月	2022年8月	267,968.00	1,570,014,866.52	1,783,298,053.90
济南市历城区七宗地块	2020年3月	2024年9月	631,400.00	2,956,815,905.98	3,138,291,005.64
三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸4地块	2020年1月	2024年5月	暂未确定	1,200,676,559.13	1,276,889,860.73
沈阳中粮隆玺	2014年3月	2025年10月	877,470.00	459,033,664.49	460,007,597.44
沈阳保利中粮堂悦	2018年6月	2021年12月	171,077.00	1,010,032,437.53	783,262,816.38
沈阳中粮花熙祥云	2018年8月	2021年7月	134,035.00	1,093,943,512.80	601,910,211.47
沈阳锦云天城	2018年10月	2022年10月	290,468.00	1,460,140,563.74	1,709,616,250.62
天津中粮大道	2012年2月	暂未确定	1,630,367.92	1,051,449,930.92	1,054,221,437.56
成都御岭湾	2007年1月	暂未确定	252,352.00	195,959,791.77	193,889,706.52
成都中粮武侯瑞府	2018年6月	2022年7月	513,910.00	3,713,090,758.55	3,942,883,882.63
长沙北纬28度	2010年1月	2021年8月	450,516.61	379,220,095.59	470,506,528.68
株洲锦云	2019年7月	2021年6月	111,025.68	459,838,615.02	552,880,078.12
南京中粮鸿云坊	2014年3月	2020年12月	467,558.00	149,986,990.72	126,308,490.55
南京中粮祥云	2016年4月	2021年5月	263,568.00	1,129,320,012.63	1,293,988,550.38
南京颐和南园	2006年11月	2021年12月	170,449.76	21,277,762.24	21,211,058.76
南京三金祥云	2018年6月	2021年9月	126,200.00	874,631,087.91	917,648,221.94
南京珑悦	2018年6月	2020年12月	215,000.00	1,662,875,977.99	1,704,645,668.17
南京央誉	2018年6月	2022年3月	215,000.00	1,537,912,197.20	1,623,665,983.89
上海南桥半岛	2013年3月	2020年7月	329,129.08	834,893,034.30	837,125,767.80
嘉兴秀湖祥云	2018年11月	2020年12月	202,146.00	1,355,481,041.01	1,460,791,206.29
嘉兴江南国际城	2018年6月	2020年12月	246,509.00	1,858,013,493.81	1,952,376,931.84
深圳祥云国际	2016年8月	2023年3月	542,643.00	731,421,927.76	785,185,826.52
深圳天玺壹号	2016年10月	2021年6月	581,402.00	3,781,287,011.01	4,044,871,712.71
深圳万宝项目	未开工	暂未确定	暂未确定	4,020,679.96	4,020,679.96
太仓湖畔祥云花苑	2018年11月	2020年9月	86,004.31	559,426,153.70	599,291,678.94
成都珑悦锦云	2018年5月	2020年12月	206,202.00	1,549,862,686.55	1,595,873,772.64
深圳福田大悦中心	2020年11月	2023年4月	408,993.69	420,993,693.21	511,167,667.21

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计(或实际)竣工时间	预计总投资额 (万元)	年初余额	期末余额
杭州旭辉中粮朗香郡	2018年9月	2020年11月	315,934.00	2,391,143,879.14	2,452,245,444.87
眉山仁寿首批5宗地块	2019年12月	2022年7月	152,613.00	318,772,406.55	598,787,846.30
重庆浣溪锦云	2019年8月	2021年7月	104,552.59	555,690,362.24	630,391,228.45
重庆祥云赋	2019年12月	2021年7月	158,329.30	815,430,742.94	884,832,505.05
西安悦尚锦云	2019年8月	2021年8月	119,629.00	616,233,091.59	660,506,227.82
天津中北祥云	2018年3月	2021年3月	202,983.00	1,349,505,928.60	1,381,617,983.93
天津锦云悦府	2020年10月	2022年7月	56,356.00	205,710,825.62	206,835,532.16
郑州龙湖北里项目	暂未确定	暂未确定	暂未确定	611,983.73	611,983.73
成都中粮宸悦	2018年6月	2021年6月	89,621.00	578,603,175.23	613,746,297.85
台州黄岩瑞府	2020年2月	2023年9月	630,652.00	1,689,691,299.71	3,434,711,485.73
惠州龙门珑悦锦云	2019年12月	2022年10月	148,036.86	529,222,852.88	561,216,886.51
广东江门新悦锦云	2020年3月	2022年5月	228,000.00	1,276,548,395.27	1,300,744,096.26
大悦城控股孔雀城锦云航天府	2019年6月	2021年3月	108,545.80	360,434,690.05	448,218,726.36
武汉柏林地铁小镇项目一期	2020年4月	2023年10月	486,881.17	1,142,501,589.84	1,244,743,343.89
哈尔滨锦云世家	2020年4月	2022年9月	142,642.65	331,043,821.91	372,860,023.37
沈阳隆悦祥云	2020年3月	2022年9月	268,242.88	1,035,736,536.59	1,191,133,281.94
成都溪府鸿云	暂未确定	暂未确定	暂未确定	0.00	381,788,398.07
重庆中粮天悦壹号	2013年8月	2024年8月	409,213.09	0.00	1,904,981,275.55
<b>合计</b>	—	—	—	60,670,446,020.23	67,952,014,274.94

(4) 出租开发产品明细

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额	跌价准备
				出售	本期计提折旧	其他		
沈阳中粮隆玺	2017年1月	441,461,012.36	0.00	0.00	6,604,801.08	0.00	434,856,211.28	0.00
天津祥云名苑	2015年8月	6,881,166.46	0.00	0.00	0.00	0.00	6,881,166.46	0.00
成都中粮鸿云	2016年12月	182,013,124.67	2,921,267.77	0.00	0.00	0.00	184,934,392.44	0.00
成都中粮锦云	2015年12月	350,479,996.67	186,528,659.13	0.00	6,498,038.00	0.00	530,510,617.80	0.00
长沙北纬28度	2015年7月	10,820,795.54	0.00	0.00	58,670.04	0.00	10,762,125.50	0.00
深圳祥云国际	2018年12月	16,960,042.33	0.00	0.00	0.00	0.00	16,960,042.33	0.00
69区创芯研发中心	2018年12月	311,633,187.95	228,739,962.57	0.00	8,042,500.00	0.00	532,330,650.52	0.00
<b>合计</b>	—	1,320,249,325.98	418,189,889.47	0.00	21,204,009.12	0.00	1,717,235,206.33	0.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (5) 存货跌价减值准备

项目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
成都祥云国际	95,903.59	0.00	0.00	0.00	0.00	95,903.59
成都香颂丽都	21,219,507.56	0.00	0.00	0.00	0.00	21,219,507.56
成都御岭湾	13,365,209.59	0.00	0.00	0.00	0.00	13,365,209.59
南京中粮鸿云坊	41,680,000.00	0.00	0.00	1,449,087.18	0.00	40,230,912.82
成都大悦城-悦街、写字楼	21,728,325.53	0.00	0.00	0.00	0.00	21,728,325.53
南京三金祥云	159,132,027.61	0.00	0.00	0.00	0.00	159,132,027.61
天津中北祥云	73,579,153.90	210,318,694.96	0.00	0.00	0.00	283,897,848.86
杭州旭辉中粮朗香郡	34,685,315.99	0.00	0.00	0.00	0.00	34,685,315.99
其他存货(注)	62,191.75	0.00	0.00	0.00	0.00	62,191.75
<b>合计</b>	<b>365,547,635.52</b>	<b>210,318,694.96</b>	<b>0.00</b>	<b>1,449,087.18</b>	<b>0.00</b>	<b>574,417,243.30</b>

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
成都祥云国际	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—
成都香颂丽都	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—
成都御岭湾	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—
南京三金祥云	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—
成都大悦城-悦街、写字楼	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—
天津中北祥云	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—
南京中粮鸿云坊	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	销售转出
杭州旭辉中粮朗香郡	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—



大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
	料价值的可变现净值低于存货成本。		

(7) 期末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、57。

7. 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的其他非流动资产(附注六、19)	8,338,818.59	0.00
合计	8,338,818.59	0.00

8. 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预缴税费	4,063,907,392.25	4,070,438,261.35
代理佣金	96,947,544.52	104,174,526.64
委托贷款	445,739,692.37	641,739,692.37
其他	4,431,413.67	5,137,951.01
合计	4,611,026,042.81	4,821,490,431.37

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 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	169,712,911.07	0.00	0.00	-36,601.96	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	155,556,775.86	0.00	0.00	1,481,645.34	0.00	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-9,772,169.80	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	583,729,906.66	0.00	0.00	-6,927,286.31	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	250,814,987.14	0.00	0.00	-69,939,881.09	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	4,268,335.65	0.00	0.00	-55,128,925.32	0.00	0.00
苏州市相之悦房地产开发有限公司	485,116,048.69	0.00	0.00	-1,962,820.34	0.00	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	5,455,799.22	0.00	0.00	-3,949,637.31	0.00	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	61,860,794.31	0.00	0.00	1,191,583.48	0.00	0.00
杭州滨毓企业管理有限公司	0.00	102,000,000.00	0.00	-794,446.71	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	82,122,039.93	0.00	118,050,616.35	-1,504,696.24	0.00	0.00
佛山市鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-47,687,997.58	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-72,933,784.22	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	1,783,085.65	0.00	0.00	-499,056.10	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	184,610,976.27	0.00	0.00	-686,399.82	0.00	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	118,632,215.38	0.00	0.00	-242,791.92	0.00	0.00
纳什悦创(北京)科技有限公司	0.00	500,000.00	0.00	-199,894.01	0.00	0.00
嘉兴卓达房地产开发有限公司	0.00	6,000,000.00	0.00	-257,731.59	0.00	0.00
武汉裕灿房地产开发有限公司	0.00	308,000,000.00	0.00	-284.83	0.00	0.00
海南电影公社动画村有限公司	34,314,353.93	0.00	0.00	-825.99	0.00	0.00
中悦高和(天津)股权投资基金管理有限公司	4,876,556.56	0.00	0.00	-605,989.34	0.00	0.00
Garbo Commercial Prop Fund L.P	814,323,067.28	0.00	0.00	-17,674,311.87	0.00	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	411,868,745.72	0.00	0.00	-9,873,500.00	0.00	0.00
Colour Bridge Holding Ltd	4,568,426,854.27	0.00	0.00	-15,337,052.77	0.00	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
中粮高和(天津)并购基金一号 合伙企业(有限合伙)-母基金	64,831,291.36	0.00	0.00	-11,538,296.27	0.00	180,114.44
中粮高和(天津)并购基金一号 合伙企业(有限合伙)-子基金	189,386,931.21	80,000,000.00	0.00	-89,460,711.12	0.00	761,889.86
固安裕坤房地产开发有限公司	0.00	637,000,000.00	0.00	-6,567,963.22	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>8,191,691,676.16</b>	<b>1,133,500,000.00</b>	<b>118,050,616.35</b>	<b>-420,909,826.91</b>	<b>0.00</b>	<b>942,004.30</b>
<b>二、联营企业</b>						
深圳宝兴电线电缆制造有限公 司	125,898,505.60	0.00	0.00	-3,143,711.32	0.00	0.00
天津润粮置业有限公司	521,940,086.80	0.00	0.00	-59,066,446.61	0.00	0.00
北京星华智本投资有限公司	19,149,769.02	0.00	0.00	-466,729.96	0.00	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限 公司	0.00	0.00	0.00	-11,402,616.40	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	64,914,215.32	0.00	0.00	-22,962,045.55	0.00	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-37.71	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	-26,733,843.33	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	493,282,590.75	0.00	0.00	-565,105.91	0.00	0.00
成都德康宏明工程项目管理有 限公司	10,429.88	0.00	0.00	1,138,682.29	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	71,222,499.93	0.00	0.00	-516,950.08	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	178,668,073.86	0.00	0.00	-5,231,433.54	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	259,252,786.56	0.00	0.00	-8,436,882.30	0.00	0.00
中葛永茂(苏州)房地产开发有 限公司	7,989,314.99	0.00	0.00	-575,846.23	0.00	0.00
苏州金悦臻房地产开发有限公 司	3,658,538.78	0.00	0.00	-281,902.46	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司	1,264,063,479.69	0.00	0.00	1,911,618.34	0.00	0.00
北京远创中辉房地产开发有限	0.00	0.00	0.00	-10,965,793.64	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
公司						
江门侨新置业有限公司	50,005,413.46	0.00	0.00	-178,427.15	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限 公司	33,871,322.25	0.00	0.00	-126,993.16	0.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限 公司	2,086,582.24	0.00	0.00	172,614.98	0.00	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	17,428,067.54	0.00	0.00	-1,375,980.48	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>3,113,441,676.67</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-148,807,830.22</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>合计</b>	<b>11,305,133,352.83</b>	<b>1,133,500,000.00</b>	<b>118,050,616.35</b>	<b>-569,717,657.13</b>	<b>0.00</b>	<b>942,004.30</b>

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	169,676,309.11	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	157,038,421.20	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	9,772,169.80	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	0.00	0.00	-10,957,623.24	565,844,997.11	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	-1,068,413.92	179,806,692.13	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	50,860,589.67	0.00	0.00
苏州市相之悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	483,153,228.35	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	0.00	0.00	13,102.72	1,519,264.63	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	63,052,377.79	0.00
杭州滨轼企业管理有限公司	0.00	0.00	-1,332,363.16	99,873,190.13	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	37,433,272.66	0.00	0.00
佛山市鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	47,687,997.58	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	72,933,784.22	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	-302,666.90	981,362.65	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	183,924,576.45	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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		
武汉裕顺房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	118,389,423.46	0.00
纳什悦创（北京）科技有限公司	0.00	0.00	0.00	300,105.99	0.00
嘉兴卓达房地产开发有限公司	0.00	0.00	-4,978,637.81	763,630.60	0.00
武汉裕灿房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	307,999,715.17	0.00
海南电影公社动画村有限公司	0.00	0.00	0.00	34,313,527.94	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	4,270,567.22	0.00
Garbo Commercial Prop Fund L.P	0.00	0.00	0.00	796,648,755.41	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	0.00	0.00	-14,110,308.12	387,884,937.60	0.00
Colour Bridge Holding Ltd	0.00	0.00	0.00	4,553,089,801.50	0.00
中粮高和（天津）并购基金一号合伙 企业（有限合伙）-母基金	0.00	0.00	0.00	53,473,109.53	0.00
中粮高和（天津）并购基金一号合伙 企业（有限合伙）-子基金	0.00	0.00	0.00	180,688,109.95	0.00
固安裕坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	-326,173.59	630,105,863.19	0.00
<b>小计</b>	0.00	0.00	185,624,729.91	8,972,797,967.11	0.00
<b>二、联营企业</b>					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	22,500,000.00	0.00	0.00	100,254,794.28	0.00
天津润粮置业有限公司	0.00	0.00	-4,038,059.76	458,835,580.43	0.00
北京星华智本投资有限公司	0.00	0.00	0.00	18,683,039.06	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	11,402,616.40	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	41,952,169.77	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	37.71	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	26,733,843.33	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	-3,644,842.24	489,072,642.60	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,149,112.17	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	-205,134.49	70,500,415.36	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	173,436,640.32	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	945,077.01	251,760,981.27	0.00
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公	0.00	0.00	0.00	7,413,468.76	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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		
司					
苏州金悦璨房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	3,376,636.32	0.00
苏州安茂置业有限公司	0.00	0.00	-123,373.80	1,265,851,724.23	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	10,965,793.64	0.00	0.00
江门侨新置业有限公司	0.00	0.00	0.00	49,826,986.31	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	0.00	-5,557,071.36	28,187,257.73	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	0.00	0.00	0.00	2,259,197.22	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	-16,052,087.06	0.00	0.00
小计	22,500,000.00	0.00	20,426,799.38	2,962,560,645.83	0.00
合计	22,500,000.00	0.00	206,051,529.29	11,935,358,612.94	0.00

10. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	年初余额
权益工具投资	36,237,644.01	36,237,644.01
债务工具投资	44,500,000.00	38,000,000.00
合计	80,737,644.01	74,237,644.01

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	27,714,097,272.81	6,870,331,658.74	1,977,775,259.45	36,562,204,191.00
2.本期增加金额	348,278,318.33	0.00	159,215,292.79	507,493,611.12
(1) 外购	144,864,976.38	0.00	159,215,292.79	304,080,269.17
(2) 存货\固定资产\在建工程\无形资产转入	6,916,351.56	0.00	0.00	6,916,351.56
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 其他增加	196,496,990.39	0.00	0.00	196,496,990.39
3.本期减少金额	693,556,464.86	833,251,156.39	182,214,335.13	1,709,021,956.38
(1) 处置	2,901,471.31	0.00	0.00	2,901,471.31

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(2) 其他减少	690,654,993.55	833,251,156.39	182,214,335.13	1,706,120,485.07
4.期末余额	27,368,819,126.28	6,037,080,502.35	1,954,776,217.11	35,360,675,845.74
二、累计折旧和累计摊销				
1.年初余额	6,060,842,348.01	1,130,650,514.09	0.00	7,191,492,862.10
2.本期增加金额	450,367,755.77	63,600,142.45	0.00	513,967,898.22
(1) 计提或摊销	408,311,607.77	63,600,142.45	0.00	471,911,750.22
(2) 存货\固定资产\无形资产\在建工程转入	466,825.77	0.00	0.00	466,825.77
(3) 其他增加	41,589,322.23	0.00	0.00	41,589,322.23
3.本期减少金额	9,789,290.61	41,589,322.23	0.00	51,378,612.84
(1) 处置	2,270,793.67	0.00	0.00	2,270,793.67
(2) 其他减少	7,518,496.94	41,589,322.23	0.00	49,107,819.17
4.期末余额	6,501,420,813.17	1,152,661,334.31	0.00	7,654,082,147.48
三、减值准备				
1.年初余额	83,513,227.52	0.00	0.00	83,513,227.52
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	83,513,227.52	0.00	0.00	83,513,227.52
四、账面价值				
1.期末账面价值	20,783,885,085.59	4,884,419,168.04	1,954,776,217.11	27,623,080,470.74
2.年初账面价值	21,569,741,697.28	5,739,681,144.65	1,977,775,259.45	29,287,198,101.38

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2020年6月30日，其投资性房地产公允价值为5,588,227.38万元。本集团编制合并报表时按照公司会计政策对大悦城地产的投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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2020年6月30日，投资性房地产未办产权原值为307,555.34万元，净值257,694.56万元，主要为杭州大悦城自持物业，尚未办理产权证明。

## 12. 固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	4,113,780,509.35	4,218,676,888.57
固定资产清理	17,231,940.08	6,140,153.12
合计	4,131,012,449.43	4,224,817,041.69

### 12.1 固定资产

#### (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	酒店业家具	办公设备及其他	合计
一、账面原值							
1.年初余额	4,998,726,549.47	652,171,131.13	111,057,967.23	44,995,695.65	199,041,028.23	622,074,371.19	6,628,066,742.90
2.本期增加金额	952,108.51	2,345,724.96	1,249,773.89	22,976,063.48	1,056,726.04	28,898,697.86	57,479,094.74
(1) 购置	952,108.51	1,728,195.96	1,249,773.89	1,784,088.16	1,053,303.55	10,332,313.30	17,099,783.37
(2) 存货\在建工程转入	0.00	0.00	0.00	3,001,790.29	0.00	0.00	3,001,790.29
(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	617,529.00	0.00	18,190,185.03	3,422.49	18,566,384.56	37,377,521.08
3.本期减少金额	32,710,519.19	20,140,344.40	1,164,049.33	18,616,467.09	16,920.00	3,918,051.56	76,566,351.57
(1) 处置或报废	30,893,707.95	216,046.45	1,164,049.33	0.00	16,920.00	3,918,051.56	36,208,775.29
(2) 转入投资性房地产	1,529,189.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,529,189.55
(3) 其他减少	287,621.69	19,924,297.95	0.00	18,616,467.09	0.00	0.00	38,828,386.73
4.期末余额	4,966,968,138.79	634,376,511.69	111,143,691.79	49,355,292.04	200,080,834.27	647,055,017.49	6,608,979,486.07
二、累计折旧							
1.年初余额	1,102,411,713.33	406,666,343.51	88,129,017.15	35,896,600.51	175,083,558.53	411,183,104.79	2,219,370,337.82
2.本期增加金额	75,277,638.71	21,665,862.05	3,377,578.71	15,986,927.42	2,718,433.81	35,159,647.59	154,186,088.29
(1) 计提	75,277,638.71	21,080,078.33	3,377,578.71	1,452,707.00	2,715,011.32	20,477,791.68	124,380,805.75
(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	585,783.72	0.00	14,534,220.42	3,422.49	14,681,855.91	29,805,282.54
3.本期减少金额	11,388,097.09	17,226,803.77	1,148,439.93	14,960,502.48	16,920.00	3,663,766.00	48,404,529.27
(1) 处置或报废	10,921,271.32	204,289.83	1,148,439.93	0.00	16,920.00	3,663,766.00	15,954,687.08
(2) 转入投资性房地产	466,825.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	466,825.77



大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
(3) 其他减少	0.00	17,022,513.94	0.00	14,960,502.48	0.00	0.00	31,983,016.42
4. 期末余额	1,166,301,254.95	411,105,401.79	90,358,155.93	36,923,025.45	177,785,072.34	442,678,986.38	2,325,151,896.84
三、减值准备							
1. 年初余额	166,482,663.75	18,572,024.73	0.00	0.00	0.00	4,964,828.03	190,019,516.51
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	19,972,436.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,972,436.63
(1) 处置或报废	19,972,436.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,972,436.63
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	146,510,227.12	18,572,024.73	0.00	0.00	0.00	4,964,828.03	170,047,079.88
四、账面价值							
1. 期末账面价值	3,654,156,656.72	204,699,085.17	20,785,535.86	12,432,266.59	22,295,761.93	199,411,203.08	4,113,780,509.35
2. 年初账面价值	3,729,832,172.39	226,932,762.89	22,928,950.08	9,099,095.14	23,957,469.70	205,926,438.37	4,218,676,888.57

(2) 未办妥产权证书的固定资产

截至2020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25,098.27万元,净值15,932.53万元,上述未办产权物业均属历史遗留问题,产权证明尚在办理中。

12.2 固定资产清理

项目	期末余额	年初余额
房屋及建筑物	13,156,649.37	1,949,376.66
机器设备	3,796,751.27	3,846,648.43
办公设备	278,539.44	344,128.03
合计	17,231,940.08	6,140,153.12

13. 在建工程

项目	期末余额	年初余额
在建工程	3,103,287.18	1,409,387.00
合计	3,103,287.18	1,409,387.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 13.1 在建工程

#### (1) 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中糖大厦改造项目	1,106,859.22	0.00	1,106,859.22	0.00	0.00	0.00
上海静安大悦城一期南改造	587,040.96	0.00	587,040.96	0.00	0.00	0.00
亚龙湾二期休闲外交项目	1,409,387.00	0.00	1,409,387.00	1,409,387.00	0.00	1,409,387.00
合计	3,103,287.18	0.00	3,103,287.18	1,409,387.00	0.00	1,409,387.00

#### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转入固定资产	其他减少	
中糖大厦改造项目	0.00	1,106,859.22	0.00	0.00	1,106,859.22
上海静安大悦城一期南改造	0.00	587,040.96	0.00	0.00	587,040.96
亚龙湾二期休闲外交项目	1,409,387.00	0.00	0.00	0.00	1,409,387.00
合计	1,409,387.00	1,693,900.18	0.00	0.00	3,103,287.18

(续)

工程名称	预算数 (万元)	工程累计投入占 预算比例 (%)	工程 进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资本 化率 (%)	资金 来源
中糖大厦改造项目	5,493.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	自筹
上海静安大悦城一期南改造	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	自筹
亚龙湾二期休闲外交项目	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	自筹
合计	5,693.00	—	—	0.00	0.00	—	—

### 14. 使用权资产

项目	房屋建筑物	运输工具	合计
一、账面原值			
1.年初余额	210,258,205.02	9,030,539.81	219,288,744.83
2.本期增加金额	2,369,940.11	0.00	2,369,940.11
(1) 购置	2,369,940.11	0.00	2,369,940.11
3.本期减少金额	10,986,706.27	0.00	10,986,706.27
(1) 处置	8,979,491.58	0.00	8,979,491.58

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
(2) 其他转出	2,007,214.69	0.00	2,007,214.69
4.期末余额	201,641,438.86	9,030,539.81	210,671,978.67
二、累计折旧			
1.年初余额	41,300,368.18	1,020,088.81	42,320,456.99
2.本期增加金额	18,696,960.76	948,434.85	19,645,395.61
(1) 计提	18,696,960.76	948,434.85	19,645,395.61
3.本期减少金额	2,785,595.63	0.00	2,785,595.63
(1) 处置	778,380.94	0.00	778,380.94
(2) 其他转出	2,007,214.69	0.00	2,007,214.69
4.期末余额	57,211,733.31	1,968,523.66	59,180,256.97
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	124,935,553.54	7,062,016.15	131,997,569.69
2.年初账面价值	149,463,684.83	8,010,451.00	157,474,135.83

15. 无形资产

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
一、账面原值				
1.年初余额	2,028,877,202.37	136,557,508.31	107,606,206.06	2,273,040,916.74
2.本期增加金额	2,950,610.03	2,641,308.50	0.00	5,591,918.53
(1) 购置	0.00	1,949,808.76	0.00	1,949,808.76
(2) 其他增加	2,950,610.03	691,499.74	0.00	3,642,109.77
3.本期减少金额	25,250,523.42	58,600.00	1,600,807.47	26,909,930.89
(1) 处置	23,306,437.38	0.00	0.00	23,306,437.38
(2) 其他减少	1,944,086.04	58,600.00	1,600,807.47	3,603,493.51
4.期末余额	2,006,577,288.98	139,140,216.81	106,005,398.59	2,251,722,904.38
二、累计摊销				

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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.年初余额	292,769,236.20	82,540,304.44	4,938,555.25	380,248,095.89
2.本期增加金额	29,743,136.57	11,795,025.70	2,232,686.99	43,770,849.26
(1) 计提	27,100,010.87	11,417,995.73	2,232,686.99	40,750,693.59
(2) 其他增加	2,643,125.70	377,029.97	0.00	3,020,155.67
3.本期减少金额	12,099,164.67	0.00	0.00	12,099,164.67
(1) 处置	12,099,164.67	0.00	0.00	12,099,164.67
4.期末余额	310,413,208.10	94,335,330.14	7,171,242.24	411,919,780.48
三、减值准备				
1.年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,696,164,080.88	44,804,886.67	98,834,156.35	1,839,803,123.90
2.年初账面价值	1,736,107,966.17	54,017,203.87	102,667,650.81	1,892,792,820.85

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
<b>合计</b>	<b>401,214,416.16</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>401,214,416.16</b>

(2) 商誉减值准备

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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 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	49,785,111.99	10,460,317.84	14,009,837.36	28,065.18	46,207,527.29
其他	13,768,484.57	907,094.35	2,524,265.68	0.00	12,151,313.24
<b>合计</b>	<b>63,553,596.56</b>	<b>11,367,412.19</b>	<b>16,534,103.04</b>	<b>28,065.18</b>	<b>58,358,840.53</b>

### 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	递延所得税资产
资产减值准备	441,687,253.30	109,214,313.33	446,155,671.11	111,536,576.34
计提未缴纳的土地增值税	4,654,093,945.83	1,163,523,486.46	4,261,481,604.68	1,065,370,401.17
超过税前扣除限额的未支付工程款	241,370,724.24	60,342,681.06	609,880,195.91	152,470,048.99
可抵扣亏损	1,329,102,779.42	332,275,694.86	1,446,985,730.31	361,415,643.69
内部交易未实现利润	1,183,454,304.09	295,863,576.02	1,332,732,592.59	333,183,148.15
折旧年限差异	22,217,454.76	5,554,363.69	22,934,146.84	5,733,536.71
预提项目	93,697,689.28	23,424,422.32	105,900,015.26	26,475,003.83
其他	76,188,341.84	19,047,085.46	89,991,721.79	22,497,930.43
<b>合计</b>	<b>8,041,812,492.76</b>	<b>2,009,245,623.20</b>	<b>8,316,061,678.49</b>	<b>2,078,682,289.31</b>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
股息税	3,899,352,168.82	389,935,216.88	3,506,283,867.92	350,628,386.79
评估增值	947,125,909.04	236,781,477.26	951,470,071.13	237,867,517.78
资本化利息	284,640,266.56	71,160,066.64	254,579,866.16	63,644,966.54
其他	151,491,129.10	31,590,582.31	147,424,613.26	30,831,553.73
<b>合计</b>	<b>5,282,609,473.52</b>	<b>729,467,343.09</b>	<b>4,859,758,418.47</b>	<b>682,972,424.84</b>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 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	802,922.26	2,008,442,700.94	4,018,810.27	2,074,663,479.04
递延所得税负债	802,922.26	728,664,420.83	4,018,810.27	678,953,614.57

(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	818,347,132.06	623,346,385.58
计提未缴纳的土地增值税	426,282,453.76	550,260,608.46
可抵扣亏损	3,637,242,040.92	3,195,774,296.94
其他	367,308,708.82	451,815,317.76
合计	5,249,180,335.56	4,821,196,608.74

(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
2020年	435,005,481.46	493,591,815.67	—
2021年	395,827,663.40	397,583,306.52	—
2022年	663,555,295.13	732,115,022.65	—
2023年	843,170,000.11	898,052,595.27	—
2024年	580,353,066.39	583,733,713.24	—
2025年	476,345,236.43	0.00	—
无限期	242,985,298.00	90,697,843.59	—
合计	3,637,242,040.92	3,195,774,296.94	—

19. 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
股东借款	403,097,520.00	403,097,520.00
长期应收款	471,426,105.16	476,313,663.16
现金流量的套期保值(注1)	11,512,503.67	53,133,391.37
其他	1,194,593.82	1,194,593.82
减:一年内到期部分(附注六、7)	8,338,818.59	0.00
合计	878,891,904.06	933,739,168.35

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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。

### 20. 短期借款

#### (1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
保证借款	0.00	0.00
信用借款	3,939,182,155.56	3,196,114,096.93
合计	3,939,182,155.56	3,196,114,096.93

(2) 本集团本报告期不存在已逾期未偿还的短期借款。

### 21. 应付账款

#### (1) 应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
地价	1,400,768,993.88	1,785,516,958.97
工程款	7,404,179,764.59	8,264,825,894.87
销售佣金、广告费等	351,940,300.38	445,551,973.97
物业服务费	32,754,935.10	60,580,588.87
其他	624,594,594.10	618,738,927.05
合计	9,814,238,588.05	11,175,214,343.73

注: 其他主要包括设计费、咨询费、勘察设计检测费、推广费、设备款等。

#### (2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市闸北区旧区改造动迁总指挥北站街道分指挥部	722,062,709.41	尚未结算
三亚市自然资源和规划局	655,580,000.00	尚未结算
中建三局集团有限公司	522,936,264.84	尚未结算
中国建筑一局(集团)有限公司	228,708,087.81	尚未结算
中国建筑第二工程局有限公司	116,324,749.25	尚未结算
中国建筑第四工程局有限公司	81,620,852.39	尚未结算
上海建工五建集团有限公司	50,859,714.94	尚未结算
合计	2,378,092,378.64	—



大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

22. 预收款项

项目	期末余额	年初余额
预收租赁费	243,589,870.82	300,969,413.19
合计	243,589,870.82	300,969,413.19

23. 合同负债

(1) 合同负债列示

项目	期末余额	年初余额
海南中粮·红塘悦海	71,591,791.56	94,984,042.20
杭州大悦城一公寓/商铺/写字楼	2,139,507,510.66	2,770,882,885.44
上海海景壹号	0.00	76,093,383.87
成都天府祥云	4,070,921.00	3,877,067.62
上海静安大悦城·天悦壹号商铺、车位	51,662,601.92	51,662,601.90
上海前滩项目	5,677,108.59	0.00
青岛大悦城项目一期	1,201,250,509.98	1,378,916,521.10
重庆大悦祥云	1,329,667,241.22	1,382,852,800.30
青岛创智·中粮锦云	862,269,150.73	515,024,106.42
武汉光谷祥云	2,419,342,915.54	1,444,973,345.87
深圳中粮凤凰里	4,282,093.35	16,499,684.02
沈阳中粮隆玺	115,443,891.20	520,215,991.79
深圳一品澜山	21,590,613.00	17,597,488.00
天津中粮大道	41,292,349.75	37,917,349.74
北京祥云国际	10,878,348.20	23,532,074.95
北京中粮瑞府	382,708,170.48	737,726,954.69
成都香榭丽都	2,496,914.00	2,454,414.00
成都中粮锦云	22,577,297.16	5,803,341.66
成都香颂丽都	8,158,144.93	15,823,575.63
成都中粮鸿云	43,398,583.42	36,931,463.62
成都祥云国际	19,670,798.17	13,560,768.12
成都中粮祥云里	97,391,531.33	123,974,731.35
成都御岭湾	16,461,574.97	16,244,921.21
长沙北纬28度	950,937,050.28	867,914,094.84
南京中粮鸿云坊	14,223,035.26	21,718,359.76

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
南京中粮祥云	738,939,215.67	707,185,011.14
南京彩云居	0.00	18,000.00
杭州旭辉中粮朗香郡	2,137,911,079.00	1,335,611,654.11
烟台中粮朗云	61,972,663.81	61,972,663.81
上海南桥半岛	1,418,726,248.94	1,361,352,234.71
上海翡翠别墅	4,055,465.25	4,073,837.25
深圳天悦壹号	36,967,569.09	1,543,315,093.17
深圳云景国际	1,234,165,874.87	1,701,391,158.48
苏州中粮祥云国际	31,215,977.30	926,933,692.18
深圳祥云国际	248,740,883.84	965,267,544.58
69区创芯公园	880,605,786.76	1,968,287,383.10
天津中北祥云	307,042,806.42	105,362,570.64
成都中粮武侯瑞府	1,173,048,886.32	661,485,042.57
重庆浣溪锦云	94,125,286.22	4,531,604.00
株洲锦云	103,090,714.83	43,978,313.63
南京三金祥云	112,352,940.41	19,758,648.52
南京央誉	1,335,023,577.98	860,752,981.00
深圳天玺壹号	4,267,477,159.74	1,508,386,852.78
沈阳锦云天城	1,835,953,870.07	1,266,536,019.97
西安悦尚锦云	449,929,773.41	232,357,383.73
成都中粮宸悦	868,137,709.68	977,333,167.12
重庆鸿云	44,220,630.88	66,513,053.71
南京珑悦	2,039,509,384.40	2,190,525,229.00
嘉兴江南国际城	2,123,521,976.36	2,215,620,618.86
沈阳中粮花熙祥云	947,828,885.32	957,539,972.78
沈阳保利中粮堂悦	882,473,518.08	625,698,000.47
成都珑悦锦云	1,437,500,627.92	1,126,042,794.39
北京京西祥云	124,960,358.59	796,684,048.21
嘉兴秀湖祥云	1,685,920,665.38	1,214,689,266.94
成都眉山仁寿首批5宗地块	133,678,002.11	0.00
重庆祥云赋	4,414,399.00	0.00
物业费	152,663,589.09	86,840,345.50

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
房费	36,644,711.32	46,391,538.20
其他	5,606,012.19	10,579,024.75
<b>合计</b>	<b>36,794,976,396.95</b>	<b>35,770,196,717.40</b>

(2) 合同负债的账面价值在本期发生的重大变动情况

项目名称	变动金额	变动原因
深圳天玺壹号	2,759,090,306.96	项目预售增加
深圳天悦壹号	-1,484,756,911.08	项目完工交付
69区创芯公园	-1,087,681,596.34	项目完工交付
武汉光谷祥云	974,369,569.67	项目预售增加
苏州中粮祥云国际	-895,717,714.88	项目完工交付
<b>合计</b>	<b>265,303,654.33</b>	—

24. 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	568,608,359.34	763,091,273.80	950,575,374.99	381,124,258.15
离职后福利-设定提存计划	29,240,924.25	42,165,763.92	54,767,227.79	16,639,460.38
辞退福利	2,160,969.03	764,037.22	1,210,846.71	1,714,159.54
一年内到期的其他福利	10,201.00	49,224.00	53,218.00	6,207.00
<b>合计</b>	<b>600,020,453.62</b>	<b>806,070,298.94</b>	<b>1,006,606,667.49</b>	<b>399,484,085.07</b>

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	487,423,400.29	619,874,241.74	808,659,985.02	298,637,657.01
2、职工福利费	0.00	21,074,572.07	21,074,572.07	0.00
3、社会保险费	5,515,259.00	38,376,608.38	38,329,240.54	5,562,626.84
其中: 医疗保险费	5,173,869.54	36,162,384.54	36,119,522.79	5,216,731.29
工伤保险费	118,482.29	429,046.48	417,150.73	130,378.04
生育保险费	222,907.17	1,608,206.43	1,615,596.09	215,517.51
其他	0.00	176,970.93	176,970.93	0.00
4、住房公积金	5,121,072.83	55,922,219.74	55,881,780.70	5,161,511.87

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
5、工会经费和职工教育经费	70,548,627.22	16,734,459.03	15,520,623.82	71,762,462.43
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、商业保险	0.00	9,564,195.29	9,564,195.29	0.00
8、非货币性福利	0.00	1,544,977.55	1,544,977.55	0.00
9、其他短期薪酬	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>568,608,359.34</b>	<b>763,091,273.80</b>	<b>950,575,374.99</b>	<b>381,124,258.15</b>

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	7,528,010.27	29,125,239.97	29,463,342.12	7,189,908.12
失业保险费	284,533.79	1,047,880.49	1,084,722.37	247,691.91
企业年金	21,428,380.19	11,992,643.46	24,219,163.30	9,201,860.35
<b>合计</b>	<b>29,240,924.25</b>	<b>42,165,763.92</b>	<b>54,767,227.79</b>	<b>16,639,460.38</b>

25. 应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	191,660,742.28	558,965,328.42
企业所得税	418,490,138.39	591,927,393.10
个人所得税	12,404,996.28	12,576,491.29
城市维护建设税	10,418,276.53	16,172,704.59
土地增值税	5,505,172,334.23	4,854,725,060.11
其他税费	130,144,498.04	143,063,822.97
<b>合计</b>	<b>6,268,290,985.75</b>	<b>6,177,430,800.48</b>

26. 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	422,848,450.88	384,471,221.54
应付股利	1,539,338,248.61	399,446,538.40
其他应付款	12,861,331,466.80	11,509,340,503.74
<b>合计</b>	<b>14,823,518,166.29</b>	<b>12,293,258,263.68</b>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

26.1 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	51,353,295.62	71,144,780.36
企业债券利息	324,126,190.92	276,703,675.73
短期借款应付利息	15,631,739.11	6,830,330.11
一年内到期的长期借款利息	31,737,225.23	29,792,435.34
合计	422,848,450.88	384,471,221.54

26.2 应付股利

项目	期末余额	年初余额
本公司及下属子公司未付股利	1,539,338,248.61	399,446,538.40

26.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
保证金及押金	1,613,984,906.87	2,092,866,105.43
代收代付款	722,543,560.42	781,263,926.42
往来款	8,467,009,017.72	6,838,341,988.94
诚意金	583,289,264.86	361,804,131.28
股权收购款	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他	474,504,716.93	435,064,351.67
合计	12,861,331,466.80	11,509,340,503.74

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
RECO HANGZHOU PRIVATE LTD.	1,116,427,802.47	往来款尚未支付
SHUI ON DEVELOPMENT HOLDING	1,000,000,000.00	股权收购款尚未支付
杭州良悦置业有限公司	834,846,340.83	往来款尚未支付
中粮置地管理有限公司	620,831,291.73	往来款尚未支付
苏州安茂置业有限公司	495,801,676.62	往来款尚未支付
深圳华侨城房地产有限公司	474,678,197.30	往来款尚未支付

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
合计	4,542,585,308.95	—

27. 一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期应付款(附注六、32)	343,948,787.55	1,425,000,000.00
一年内到期的租赁负债(附注六、31)	34,812,905.25	37,452,939.38
一年内到期的长期借款(附注六、29)	8,959,311,942.81	9,215,973,443.40
一年内到期的应付债券(附注六、30)	5,229,560,380.98	2,996,836,831.28
合计	14,567,634,016.59	13,675,263,214.06

(2) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	2,222,226,017.36	2,041,475,897.39
保证借款	4,654,335,925.45	6,889,747,546.01
信用借款	2,082,750,000.00	284,750,000.00
合计	8,959,311,942.81	9,215,973,443.40

28. 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
待转销项税额	3,016,290,835.03	2,194,730,253.78

29. 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	2,676,466,404.84	1,549,126,559.33
抵押借款	19,908,999,613.27	16,277,670,322.17
保证借款	28,857,531,041.95	29,466,163,417.24
信用借款	12,449,366,774.74	7,817,519,746.27
减: 一年内到期的长期借款(附注六、27)	8,959,311,942.81	9,215,973,443.40
合计	54,933,051,891.99	45,894,506,601.61

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	2022-10-23	LIBOR+1.15%	美元	2,801,619,219.42	2,756,228,596.78
中国银行(香港)有限公司	2019-10-24	2024-10-23	LIBOR+1.45%	美元	2,801,619,219.42	2,756,228,596.79
星展银行香港分行	2019-12-24	2022-12-14	LIBOR+1.5%	美元	2,676,466,404.84	1,549,126,559.33
交银国际信托有限公司	2018-10-20	2021-10-19	8.00%	人民币	1,411,960,000.00	1,411,970,000.00
农业银行深圳富通城支行	2017-9-26	2023-9-25	5.15%	人民币	1,392,000,000.00	1,395,000,000.00
合计	—	—	—	—	11,083,664,843.68	9,868,553,752.90

30. 应付债券

(1) 应付债券分类

项目	期末余额	年初余额
15 中粮 01	1,999,209,207.88	1,996,836,831.28
18 中粮地产 MTN001	1,498,139,173.10	1,496,995,238.48
18 中粮地产 MTN002	1,198,058,353.20	1,197,132,426.00
18 中粮地产 MTN003	1,197,483,244.50	1,196,546,623.50
17 大悦城 MTN001BC	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
16 中粮 01	732,212,000.00	732,212,000.00
19 中粮 01	1,656,733,204.86	1,655,697,103.52
19 中粮 02	697,126,790.72	696,749,991.29
20 中粮 01 (注)	897,669,061.01	0.00
20 中粮 02 (注)	597,308,056.21	0.00
减: 一年内到期的应付债券 (附注六、27)	5,229,560,380.98	2,996,836,831.28
合计	6,244,378,710.50	6,975,333,382.79

注: 经中国证监会(证监许可(2019)1936号文)核准, 本公司控股子公司中粮置业投资有限公司(以下简称中粮置业)获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过30亿元(含30亿元)的公司债券。中粮置业于2020年3月27日发行首期债券, 共分为两类: 1) 3年期固定利率债券, 发行总额人民币9亿元, 票面利率为3.14%; 2) 5年期固定利率债券, 发行总额人民币6亿元, 票面利率为3.60%。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 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
15 中粮 01	2,000,000,000.00	2015-08-17	5 年	4.40%	2,000,000,000.00	1,996,836,831.28
18 中粮地产 MTN001	1,500,000,000.00	2018-4-24	3 年	5.00%	1,500,000,000.00	1,496,995,238.48
18 中粮地产 MTN002	1,200,000,000.00	2018-7-19	3 年	4.50%	1,200,000,000.00	1,197,132,426.00
18 中粮地产 MTN003	1,200,000,000.00	2018-11-5	3 年	5.00%	1,200,000,000.00	1,196,546,623.50
17 大悦城 MTN001BC	1,000,000,000.00	2017-9-6	3 年	4.95%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
16 中粮 01	3,000,000,000.00	2016-1-14	5 年	3.95%	3,000,000,000.00	732,212,000.00
19 中粮 01	1,660,000,000.00	2019-1-9	6 年	3.94%	1,660,000,000.00	1,655,697,103.52
19 中粮 02	700,000,000.00	2019-1-9	7 年	4.10%	700,000,000.00	696,749,991.29
20 中粮 01	900,000,000.00	2020-3-27	3 年	3.14%	900,000,000.00	0.00
20 中粮 02	600,000,000.00	2020-3-27	5 年	3.60%	600,000,000.00	0.00
小计	13,760,000,000.00	—	—	—	13,760,000,000.00	9,972,170,214.07
减: 一年内到期部分余额	—	—	—	—	—	2,996,836,831.28
合计	13,760,000,000.00	—	—	—	13,760,000,000.00	6,975,333,382.79

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 中粮 01	0.00	43,999,999.98	2,372,376.60	0.00	1,999,209,207.88
18 中粮地产 MTN001	0.00	37,425,000.00	1,143,934.62	0.00	1,498,139,173.10
18 中粮地产 MTN002	0.00	30,000,000.00	925,927.20	0.00	1,198,058,353.20
18 中粮地产 MTN003	0.00	26,700,000.00	936,621.00	0.00	1,197,483,244.50
17 大悦城 MTN001BC	0.00	29,492,413.77	0.00	0.00	1,000,000,000.00
16 中粮 01	0.00	14,384,978.62	0.00	0.00	732,212,000.00
19 中粮 01	0.00	32,527,217.28	1,036,101.34	0.00	1,656,733,204.86
19 中粮 02	0.00	14,273,303.38	376,799.43	0.00	697,126,790.72
20 中粮 01	900,000,000.00	7,432,767.13	-2,330,938.99	0.00	897,669,061.01
20 中粮 02	600,000,000.00	5,681,095.87	-2,691,943.79	0.00	597,308,056.21
小计	1,500,000,000.00	241,916,776.03	1,768,877.41	0.00	11,473,939,091.48
减: 一年内到期部分期末余额	—	—	—	—	5,229,560,380.98
合计	1,500,000,000.00	241,916,776.03	1,768,877.41	0.00	6,244,378,710.50



大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

31. 租赁负债

项目	期末余额	年初余额
租赁房产	160,561,207.96	184,995,345.86
减：一年内到期部分（附注六、27）	34,812,905.25	37,452,939.38
合计	125,748,302.71	147,542,406.48

32. 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
长期应付款	0.00	0.00

(1) 长期应付款按款项性质分类

项目	期末余额	年初余额
华夏资本-中粮购房尾款1号资产支持专项计划	343,948,787.55	1,425,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款（附注六、27）	343,948,787.55	1,425,000,000.00
合计	0.00	0.00

33. 注：2018年7月31日，华夏资本-中粮购房尾款1号资产支持专项计划募集专用账户已实际收到认购资金15亿元，达到约定募集规模，本专项计划已符合成立条件，于2018年7月31日正式成立。其中，优先级资产支持证券发行规模14.25亿元，年收益率5.90%；次级资产支持证券发行规模0.75亿元，全部由公司认购。截至本报告公告日，该资产支持专项计划已全部兑付完毕。

预计负债

项目	期末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	3,048,970.79	206,572.72	—
会员积分（注1）	28,195,291.93	24,716,887.76	—
其他	9,674,192.50	18,236,337.92	—
合计	40,918,455.22	43,159,798.40	—

注1：本公司下属子公司因实施大悦城会员积分计划，承担了一项对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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 34. 递延收益

#### (1) 递延收益分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
递延租金收入	1,267,520,390.03	0.00	17,597,138.58	1,249,923,251.45	按出租期间确认收入
政府补助	20,106,480.34	500,000.00	56,000.00	20,550,480.34	按补助期间确认收入
大悦城配套设施费用返还	1,659,016.24	0.00	39,344.28	1,619,671.96	按出租期间摊销
<b>合计</b>	<b>1,289,285,886.61</b>	<b>500,000.00</b>	<b>17,692,482.86</b>	<b>1,272,093,403.75</b>	—

#### (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
可再生能源补助资金	224,000.00	0.00	0.00	56,000.00	0.00	0.00	168,000.00	与资产相关
宝安区科技创新载体认定补贴项目	1,833,299.20	500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,333,299.20	与收益相关
成都市财政局中共成都宣传部土地变性补偿金及契税	7,299,181.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,299,181.14	与收益相关
成都高新区经贸发展局新媒体孵化中心项目专项拨款	5,750,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,750,000.00	与收益相关
北京市科学技术委员会专用款	5,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000,000.00	与收益相关
<b>合计</b>	<b>20,106,480.34</b>	<b>500,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>56,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>20,550,480.34</b>	—

### 35. 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
股东借款	715,981,197.82	705,962,877.01
套期工具-现金流量套期(注1)	365,841,923.96	0.00
少数股东退出选择权(注2)	605,729,434.75	586,180,246.13
<b>合计</b>	<b>1,687,552,556.53</b>	<b>1,292,143,123.14</b>

注 1: 详见六、19.其他非流动资产注 1。

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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 36. 股本

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

### 37. 资本公积

项目	年初余额 (已重述)	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	8,509,530,127.84	53,943,276.44	22,461,000.00	8,541,012,404.28
其他资本公积	1,478,653.89	561,380.35	0.00	2,040,034.24
合计	8,511,008,781.73	54,504,656.79	22,461,000.00	8,543,052,438.52

注1：本报告期内，本公司子公司中粮地产（北京）有限公司完成现金购买中粮（北京）农业生态谷发展有限公司100.00%股权交易，该交易构成同一控制下企业合并。在编制比较报表时，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在，调增比较报表中所有者权益项下的资本公积（股本溢价）780,000,000.00元，因本期已实现合并而转出资本公积（股本溢价）22,461,000.00元。

注2：本公司购买深圳市宝安三联有限公司3.50%股权为购买少数股东股权，新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调增资本公积（股本溢价）629,694.61元。

注3：本公司子公司成都中金澍茂置业有限公司引入少数股东。少数股东出资前与出资后本公司在子公司的净资产中所占份额之间的差额24,891,563.02元调增资本公积。

注4：本公司子公司重庆灏悦企业管理有限责任公司引入少数股东。少数股东出资前与出资后本公司在子公司的净资产中所占份额之间的差额4,554,751.05元调增资本公积。

注5：本公司子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司处置江门鹏悦置业有限公司部分股权但未丧失控制权。处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额250,333.68元调增资本公积。

注6：本公司合营公司权益发生变动，本公司按照持股比例确认资本公积561,380.35元。

注7：本公司子公司三亚亚龙湾开发股份有限公司回购少数股东股权，少数股东权益变动与收购价格之间的差异调增资本公积23,616,934.08元。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 38. 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	-180,104,437.90	-526,445,299.33	0.00	0.00	-300,159,616.46	-226,285,682.87	-480,264,054.36
其中：现金流量套期储备	31,318,382.01	-406,882,115.62	0.00	0.00	-242,478,324.84	-164,403,790.78	-211,159,942.83
外币财务报表折算差额	-211,422,819.91	-119,563,183.71	0.00	0.00	-57,681,291.62	-61,881,892.09	-269,104,111.53
其他综合收益合计	-180,104,437.90	-526,445,299.33	0.00	0.00	-300,159,616.46	-226,285,682.87	-480,264,054.36

### 39. 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,191,907,996.26	0.00	0.00	1,191,907,996.26
合计	1,191,907,996.26	0.00	0.00	1,191,907,996.26

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

### 40. 未分配利润

项目	本期	上年
上年期末余额	6,381,851,588.59	4,853,828,478.11
加：年初未分配利润调整数	-812,841,518.42	-914,387,890.50
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整	24,307,490.49	0.00
会计政策变更	0.00	0.00
重要前期差错更正	0.00	0.00
同一控制合并范围变更	-837,149,008.91	-914,387,890.50
其他调整因素	0.00	0.00
本期年初余额	5,569,010,070.17	3,939,440,587.61
加：本期归属于母公司所有者的净利润	565,600,917.68	2,049,336,279.73
减：提取法定盈余公积	0.00	12,228,550.48
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本期	上年
应付普通股股利	728,673,267.62	431,845,737.18
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
<b>本期期末余额</b>	<b>5,405,937,720.23</b>	<b>5,544,702,579.68</b>

41. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,141,543,487.34	6,679,542,255.03	18,203,311,008.98	9,209,403,465.64
其他业务	45,297,047.83	33,328,305.30	71,040,389.89	39,467,431.35
<b>合计</b>	<b>12,186,840,535.17</b>	<b>6,712,870,560.33</b>	<b>18,274,351,398.87</b>	<b>9,248,870,896.99</b>

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其中:商品房销售及一级土地开发	9,627,147,260.05	5,458,891,727.50	14,872,862,310.08	7,768,127,295.80
投资物业及相关服务	2,028,057,373.22	771,498,418.69	2,667,940,654.41	962,319,019.34
酒店经营	170,512,606.39	195,490,457.73	433,653,343.60	249,813,455.20
物业及其他管理	315,826,247.68	253,661,651.11	228,854,700.89	229,143,695.30
<b>合计</b>	<b>12,141,543,487.34</b>	<b>6,679,542,255.03</b>	<b>18,203,311,008.98</b>	<b>9,209,403,465.64</b>

(3) 与履约义务相关的信息

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

本集团在客户签署销售合同时向其收取合同价值的20%到100%作为预付房款。

当本集团将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时,如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或本集团就转让商品的交易提供了重大融资利益,则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的,

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### (4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于2020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401.62亿元,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2020年下半年至2022年期间确认收入。

### (5) 前五名项目的主营业务收入情况

项目	本期发生额
深圳天悦壹号	1,532,165,471.44
69区创芯研发中心	1,241,300,737.68
苏州中粮祥云国际	959,047,632.72
杭州大悦城一公寓/商铺/写字楼	895,458,713.72
深圳祥云国际	863,709,714.19
合计	5,491,682,269.75

## 42. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	917,724.76	6,078,363.28
城市维护建设税	30,314,807.64	58,544,458.53
教育费附加	13,410,657.41	29,844,084.28
地方教育费附加	8,883,675.27	18,511,956.85
土地增值税	1,086,808,837.78	2,066,980,338.51
房产税	202,671,421.89	268,235,289.60
土地使用税	6,899,232.22	15,914,799.29
车船使用税	25,384.86	23,039.83
印花税	11,419,646.92	31,630,109.86
其他	2,112,309.91	4,084,497.37
合计	1,363,463,698.66	2,499,846,937.40

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 43. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售现场费	16,186,348.29	28,037,770.12
广告宣传费	67,397,620.09	105,291,784.46
销售代理费	71,185,306.31	115,642,652.48
物业服务费	2,935,675.54	9,889,063.30
职工薪酬	105,330,779.67	128,942,325.22
其他	48,175,237.16	55,337,999.16
<b>合计</b>	<b>311,210,967.06</b>	<b>443,141,594.74</b>

### 44. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	376,156,374.72	401,348,577.61
行政办公费	81,387,840.48	133,238,920.57
折旧、摊销	49,661,248.20	51,395,586.21
中介咨询费	39,129,649.62	35,271,429.01
其他	44,683,041.60	35,253,643.45
<b>合计</b>	<b>591,018,154.62</b>	<b>656,508,156.85</b>

### 45. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,261,450,951.48	1,295,012,969.11
减：利息收入	548,815,978.58	546,008,265.44
加：汇兑损失	55,010,782.60	38,757,852.15
银行手续费	3,539,817.14	9,832,780.02
筹资手续费	25,339,911.41	16,473,956.29
其他	7,206,290.76	12,337,565.10
<b>合计</b>	<b>803,731,774.81</b>	<b>826,406,857.23</b>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

46. 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	3,584,413.24	598,839.64
稳岗补贴	3,934,946.78	336,527.91
其他	9,469,157.45	2,011,148.52
合计	16,988,517.47	2,946,516.07

47. 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	-368,371,223.85	-439,916,608.78
处置长期股权投资产生的投资收益	11,885.16	402,219,935.55
交易性金融资产在持有期间的投资收益	371,178.19	217,114.36
合计	-367,988,160.50	-37,479,558.87

48. 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	-19,549,188.62	-8,310,000.00
合计	-19,549,188.62	-8,310,000.00

49. 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	-4,069,549.55	-8,335,317.74
其他应收款坏账损失	35,352,338.53	49,333,983.37
合计	31,282,788.98	40,998,665.63

50. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-210,318,694.96	652,321.05
商誉减值损失	0.00	-68,745,554.54
合计	-210,318,694.96	-68,093,233.49



大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

51. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-11,615.61	263,598.05	-11,615.61
其他资产处置收益	80,331.56	-100,519.93	80,331.56
合计	68,715.95	163,078.12	68,715.95

52. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	168,667.65	52,788.62	168,667.65
政府补助	4,686,518.01	4,422,270.74	4,686,518.01
违约金	47,136,375.65	8,959,571.63	47,136,375.65
罚款及滞纳金收入	3,872,506.02	7,703,765.82	3,872,506.02
其他	44,725,931.57	17,312,997.28	44,725,931.57
合计	100,589,998.90	38,451,394.09	100,589,998.90

注：其他项主要包含清理无需支付的应付款项、赔偿金等。

(2) 计入当年损益的政府补助

补助项目	本期发生额			上期发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
税金减免	587,110.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
税收返还	712,094.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
残疾人就业补贴、奖励	8,613.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
大型商场疫情期间资金补（北京市商务局）	392,870.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
拱墅区财政局专项补助资金	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
琼 B11376 老旧柴油车补贴款	100,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
三亚市促进旅游营销奖励金	150,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
收北京市流通经济研究中心企业补助资金	9,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
收成都市金牛区环交大智慧城市建设推进办公室补助款	428,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
收武侯电商产业功能区管委会产业发展专项奖励	106,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

补助项目	本期发生额			上期发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
污水费补贴退费	3,193.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
油烟改造补贴-北京市东城区生态环境局	87,939.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
政府奖励	1,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
稳岗补贴	131,897.42	0.00	0.00	4,000.00	0.00	0.00	与收益相关
照明补贴	0.00	0.00	0.00	30,305.49	0.00	0.00	与收益相关
西城区发改委奖励款	0.00	0.00	0.00	3,700,000.00	0.00	0.00	与收益相关
武侯区簇锦街道办纳税大户奖励	8,100.00	0.00	0.00	670,400.00	0.00	0.00	与收益相关
三亚市财政国库支付局汇款	0.00	0.00	0.00	7,243.16	0.00	0.00	与收益相关
环境保护税税收减免	0.00	0.00	0.00	8,722.09	0.00	0.00	与收益相关
成都市武侯区人力资源和社会保障局2018年3-4季度失业动态监测补贴	0.00	0.00	0.00	600.00	0.00	0.00	与收益相关
成都市武侯区人民政府簇锦街道办事处(消防安全先进单位)	0.00	0.00	0.00	1,000.00	0.00	0.00	与收益相关
北京市东城区发展和改革委员会资金补助	960,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
<b>合计</b>	<b>4,686,518.01</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4,422,270.74</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>—</b>

53. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,245,977.09	328,895.90	1,245,977.09
对外捐赠	20,828,303.86	5,786,000.00	20,828,303.86
赔款及违约金	2,087,451.47	4,113,661.91	2,087,451.47
其他	9,217,113.86	8,488,976.35	9,217,113.86
<b>合计</b>	<b>33,378,846.28</b>	<b>18,717,534.16</b>	<b>33,378,846.28</b>

54. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当年所得税费用	841,841,418.12	2,046,521,380.62
递延所得税费用	115,931,584.36	-422,466,003.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
合计	957,773,002.48	1,624,055,377.62

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	1,922,240,510.63
按法定/适用税率计算的所得税费用	480,560,127.66
子公司适用不同税率的影响	53,877,986.26
调整以前期间所得税的影响	3,917,300.95
非应税收入的影响	27,035,150.35
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	152,374,135.23
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-64,456,573.42
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	181,400,486.33
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	0.00
股息税的影响	123,064,389.12
所得税费用	957,773,002.48

55. 其他综合收益

详见本附注“六、38 其他综合收益”相关内容。

56. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
代收款项	1,581,767,583.17	268,699,976.62
收回的拍地保证金	7,041,680,000.00	7,146,403,470.70
押金、保证金	505,222,234.86	463,610,561.28
收到的联营、合营公司款项	588,161,538.78	1,353,107,718.31
收到的集团外部单位往来款及其他	964,575,725.01	4,004,451,871.01
合计	10,681,407,081.82	13,236,273,597.92

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 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	1,720,187,491.95	2,845,764,764.64
支付的拍地保证金	7,493,980,000.00	8,214,225,031.14
支付的保证金、押金、备用金	912,821,925.73	276,242,992.35
支付的与经营活动有关的费用支出	680,941,317.95	790,349,262.65
支付的联营、合营公司款项	468,272,532.19	1,316,305,926.08
支付的集团外部单位往来款及其他	1,875,706,188.60	2,590,793,199.71
<b>合计</b>	<b>13,151,909,456.42</b>	<b>16,033,681,176.57</b>

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	5,427,076,654.65	10,359,148,085.12
收购子公司支付现金净流入	0.00	303,597.95
<b>合计</b>	<b>5,427,076,654.65</b>	<b>10,359,451,683.07</b>

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
向关联方提供借款	3,651,006,648.68	4,778,709,620.66
委托贷款、股权过户手续费	841,041.00	239,284.50
子公司清算不再纳入合并范围减少现金	0.00	2,158,892.81
取得子公司时收购债权支付的现金	0.00	346,648,339.66
<b>合计</b>	<b>3,651,847,689.68</b>	<b>5,127,756,137.63</b>

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方借款	1,530,112,346.46	1,243,997,782.84
处置子公司部分股权款	150,222,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>1,680,334,346.46</b>	<b>1,243,997,782.84</b>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	40,602,982.55	44,128,860.94
关联方资金拆借	829,288,768.06	1,840,118,403.29
租金	15,937,502.75	0.00
偿还永续债本金	44,000,000.00	1,200,000,000.00
收购少数股东股权	220,510,101.14	0.00
同一控制下企业合并支付的对价	22,461,000.00	0.00
合计	1,172,800,354.50	3,084,247,264.23

(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	964,467,508.15	2,925,480,905.43
加: 资产减值准备	210,318,694.96	68,093,233.49
信用资产减值损失	-31,282,788.98	-40,998,665.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	532,692,413.52	598,144,713.31
使用权资产	19,645,395.61	19,152,569.82
无形资产摊销	104,350,836.04	117,878,744.26
长期待摊费用摊销	16,534,103.04	16,513,852.61
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)	-68,715.95	-163,078.12
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	1,077,309.44	276,107.28
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	19,549,188.62	8,310,000.00
财务费用(收益以“-”填列)	898,718,500.63	882,518,700.99
投资损失(收益以“-”填列)	367,988,160.50	37,479,558.87
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	66,220,778.10	-362,547,531.55
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	49,710,806.26	-59,918,471.45
存货的减少(增加以“-”填列)	-1,369,781,608.05	-1,014,417,727.03
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-2,304,213,524.79	-1,276,604,010.65
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	632,965,179.78	-1,856,742,364.09
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	178,892,236.88	62,456,537.54

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
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	35,122,142,465.57	24,571,772,253.12
减: 现金的年初余额	27,046,052,556.18	19,133,283,309.27
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	8,076,089,909.39	5,438,488,943.85

(3) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	重庆鹏域房地产开发有限公司
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	609,490,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	16,822,546.90
重分类至收到的其他与投资活动有关的现金金额	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	592,667,453.10

(4) 现金和现金等价物

项目	期末余额	年初余额
现金	35,122,142,465.57	27,046,052,556.18
其中: 库存现金	1,073,665.83	1,462,698.73
可随时用于支付的银行存款	35,115,826,391.44	27,014,298,980.28
可随时用于支付的其他货币资金	5,242,408.30	30,290,877.17
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	35,122,142,465.57	27,046,052,556.18
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	5,042,717,264.14	5,937,973,979.55

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

57. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	294,050,410.27	主要是上塔坡村改造项目补偿安置监管资金、借款质押账户资金、贷款配套办理定期存款资金
应收账款	41,714,326.50	借款质押
存货	22,524,510,535.82	借款抵押
投资性房地产	15,011,048,837.20	借款抵押
固定资产	2,567,276,515.31	借款抵押
无形资产	1,398,235,289.46	借款抵押
合计	41,836,835,914.56	—

58. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中: 美元	55,655,626.67	7.0795	394,014,009.01
港币	779,558,872.13	0.9134	712,080,256.16
应收利息			
其中: 美元	3,410,816.49	7.0795	24,146,875.34
其他应收款			
其中: 港币	6,866,073.00	0.9134	6,271,745.72
短期借款			
其中: 美元	62,000,000.00	7.0795	438,929,000.00
港币	1,256,000,000.00	0.9134	1,147,280,640.00
应付股利			
其中: 美元	22,370,940.37	7.0795	158,375,072.35
港币	67,297,667.79	0.9134	61,472,381.67
其他应付款			
其中: 美元	8,720,459.17	7.0795	61,736,490.69
港币	199,654,710.47	0.9134	182,372,598.73
长期借款			
其中: 美元	1,402,333,564.11	7.0795	9,927,820,467.14
港币	1,620,000,000.00	0.9134	1,479,772,800.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
其他非流动资产			
其中：美元	56,938,699.06	7.0795	403,097,520.00
其他非流动负债			
其中：美元	101,134,430.09	7.0795	715,981,197.82

### (2) 境外经营实体

本公司无重要境外经营实体。

## 59. 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	13,404,104.23	其他收益	13,404,104.23
与收益相关	4,686,518.01	营业外收入	4,686,518.01

## 60. 套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

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

本集团对 5,000 万美元和 10,000 万港币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，本期将其列报为其他非流动资产。详见六、19 其他非流动资产。

本集团对 131,280 万美元借款签署了相对应的利率互换合约（IRS），未到期的利率互换合约（IRS）期末余额为负债，本期将其列报为其他非流动负债，详见附注六、35、其他非流动负债。

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

## 七、 合并范围的变化

### 1. 非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	购买成本	股权取得后比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
重庆鹏域房地产开发有限公司	2020-5-31	609,490,000.00	95.00	收购	2020-5-31	取得控制权	0.00	-1,112,920.13

#### (2) 合并成本及商誉



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	重庆鹏域房地产开发有限公司
现金	609,490,000.00
非现金资产的公允价值	0.00
发行或承担的债务的公允价值	0.00
发行的权益性证券的公允价值	0.00
或有对价的公允价值	0.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00
合并成本合计	609,490,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	609,490,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00

### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	重庆鹏域房地产开发有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：		
货币资金	16,822,546.90	16,822,546.90
应收款项	0.00	0.00
存货	1,871,823,792.19	1,825,693,825.52
固定资产	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00
其他资产	657,533,198.16	657,533,198.16
负债：		
借款	1,368,977,270.45	1,368,977,270.45
应付款项	535,633,845.75	535,633,845.75
递延所得税负债	0.00	0.00
净资产	641,568,421.05	595,438,454.38
减：少数股东权益	32,078,421.05	29,771,922.72
取得的净资产	609,490,000.00	565,666,531.66

## 2. 同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被合并方名称	企业合并中取得后的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	100.00%	同受中粮集团控制且该控制并非暂时性	2020年2月28日	取得控制权

(续)

合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入 2019年1-6月	比较期间被合并方的净利润 2019年1-6月
1,049,558.29	-9,081,282.23	3,504,870.53	-62,484,993.05

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 合并成本

项目	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司
现金	22,461,000.00
非现金资产的账面价值	0.00
发行或承担的债务的账面价值	0.00
发行的权益性证券的账面价值	0.00
或有对价	0.00
合并成本合计	22,461,000.00

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	
	合并日	上期期末
资产:		
货币资金	11,620,480.84	10,816,294.47
应收款项	7,068.85	19,530.81
预付款项	7,539,892.35	10,025,115.98
其他应收款	6,325,541.23	8,919,528.50
存货	510,127.73	510,127.73
其他流动资产	48,330,788.69	57,977,608.40
投资性房地产	927,812,665.87	914,450,173.67
固定资产	823,820.81	890,139.23
长期待摊费用	1,379,149.20	1,838,865.60
负债:		
应付款项	233,127,638.02	223,769,427.31
预收款项	16,658,843.49	17,082,800.18
应付职工薪酬	2,663,479.75	8,800,100.80
应交税费	611,840.48	45,754.21
其他应付款	301,643,199.52	212,310,219.02
一年内到期的非流动负债	36,831,925.45	84,394,546.01
长期借款	479,042,900.00	516,193,545.77
净资产	-66,230,291.14	-57,149,008.91
减: 少数股东权益	0.00	0.00
取得的净资产	-66,230,291.14	-57,149,008.91

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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(%)
成都花悦府房地产开发有限责任公司	新设	60.00
重庆悦璟企业管理有限公司	新设	100.00
天津悦沈企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦苏企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦深企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦蓉企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦上企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦都企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦汉企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦盛企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦宁企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦杭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦西企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
张家口悦乾房地产开发有限公司	新设	65.00
南京悦航运营管理有限公司	新设	100.00
天津悦成企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦海企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
南京鹏展运营管理有限公司	新设	100.00
三亚悦成企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦晨企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦江企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦楚企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
天津悦青企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	新设	50.00
杭州腾悦置业有限公司	新设	100.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 八、其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
子公司:						
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
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
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
深圳市宝安三联有限公司(注1)	深圳	深圳	工业地产租赁	77.54	0.00	设立
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
华高置业有限公司	香港	香港	商业贸易	100.00	0.00	设立
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	93.97	6.03	设立
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
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
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
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
中粮地产成都有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	设立
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
中粮地产南京有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	0.00	设立
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
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
杭州鸿悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
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
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
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
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
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
大悦城控股集团苏南有限公司(注2)	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
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
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
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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
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
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
深圳市前海中粮投资管理有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	0.00	设立
沈阳锐镜投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	0.00	设立
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
中粮地产(西安)有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
西安悦鼎房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	51.00	0.00	设立
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
华夏资本中粮购房尾款1号资产支持专项计划(注3)	—	—	—	—	—	设立
中粮地产(深圳)实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	51.00	设立
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
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
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
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
成都悦城实业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	87.88	设立
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
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
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
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
成都怡悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
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
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
中粮祥云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	51.00	设立
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
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
跃胜有限公司(BVI)	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	设立
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
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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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
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
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
上海兴悦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
上海世而房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
上海世斯房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
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
上海玥世企业管理咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
杭州旭悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	50.00	设立
南京卓泓晟房地产开发有限公司(注4)	南京	南京	房地产业	0.00	33.50	设立
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
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
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
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
南京嘉阳房地产开发有限公司(注5)	南京	南京	房地产开发	0.00	40.00	非同一控制企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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
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
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
河北昆泰众腾房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	0.00	60.00	设立
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
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
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
COFCO (BVI) No.94Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
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
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
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
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
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
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
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
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
HOPE BVNO.1 LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
HOPE BVNO.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
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
HOPE HK NO.6 LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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



# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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
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
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
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
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
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
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
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
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
Hengyue Limited	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
COFCO (BVI) No.17 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
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
Gloria Plaza Hotel (Suzhou) Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
Bapton Company Limited	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
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
LEAD STRENGTH LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
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
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
GOLD ENPROMINENT LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
Brighten Sky Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
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
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
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
Hengxin Fund L.P.	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
大悦城商业管理(北京)有限公司	北京	北京	管理咨询	0.00	100.00	同一控制下企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
北京享晟置业有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
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
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
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
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
三亚悦晟教学服务有限公司	三亚	三亚	文化教育	0.00	100.00	同一控制下企业合并
三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司	三亚	三亚	酒店管理及经营	0.00	100.00	同一控制下企业合并
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
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
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
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
北京弘泰基业房地产有限公司	北京	北京	物业投资及开发	0.00	90.00	同一控制下企业合并
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
Joy Valley Ltd	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
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
晓盛有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	83.18	同一控制下企业合并
沈阳和韬房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
大悦城商业管理(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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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
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
郑州市悦铭置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	0.00	51.00	设立
台湾饭店有限公司	北京	北京	酒店管理经营	0.00	91.64	非同一控制下企业合并
COFCO (BVI) NO.97 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
Rosy Commerce Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
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
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
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
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
云南大悦城控股房地产开发有限公司	云南	云南	房地产开发	100.00	0.00	设立
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
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
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
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
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
江门鹏悦置业有限公司(注6)	江门	江门	房地产开发	0.00	50.00	设立
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
成都兴洲数字电视传播有限公司(注7)	成都	成都	房地产开发	0.00	30.00	非同一控制下企业合并
成都大悦西川置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	55.00	设立
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	北京	北京	谷物、蔬菜种植	0.00	100.00	同一控制下企业合并
成都花悦府房地产开发有限责任公司	天津	天津	企业管理	0.00	50.00	新设
重庆悦璟企业管理有限公司	天津	天津	企业管理	0.00	100.00	新设
重庆鹏域房地产开发有限公司	天津	天津	企业管理	0.00	95.00	非同一控制下企业合并
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	0.00	50.00	新设
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	0.00	50.00	新设
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	0.00	50.00	新设
天津悦蓉企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	蒲江	成都蒲江	房地产开发	0.00	60.00	新设
天津悦上企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	重庆	重庆两江新区	企业管理	0.00	100.00	新设
天津悦都企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	重庆	重庆江北	房地产开发	0.00	95.00	新设
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	0.00	50.00	新设
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	0.00	50.00	新设
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	0.00	50.00	新设
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	0.00	50.00	新设
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	0.00	50.00	新设
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	新设
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	新设
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	新设
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	新设
南京鹏展运营管理有限公司	南京	南京	商业综合体管理服务	0.00	100.00	新设
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	新设
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	新设
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	新设
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	新设
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	新设
杭州腾悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	新设

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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1:大悦城控股集团股份有限公司收购深圳市宝安三联有限公司工会委员会持有的3.5%股权,持股比例由74.04%变更为77.54%。

注2:中粮祥云置业(苏州)有限公司于2020年6月更名为大悦城控股集团苏南有限公司。

注3:华夏资本-中粮购房尾款1号资产支持专项计划于2018年7月31日正式成立。其中,优先级资产支持证券发行规模14.25亿元,次级资产支持证券发行规模0.75亿元,公司购买全部次级资产。截至本报告公告日,该资产支持专项计划已全部兑付完毕。

鉴于本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4:南京卓泓晟房地产开发有限公司股东分别为中粮地产南京有限公司、深圳市锦年基础工程有限公司、南京正麟置业发展有限公司,出资比例分别为33.5%、33.5%和33%。鉴于深圳市锦年基础工程有限公司向中粮地产南京有限公司出具一致行动承诺书,本公司将其纳入合并范围。

注5:南京嘉阳房地产开发有限公司股东分别为中粮地产南京有限公司、厦门益悦置业有限公司、南京翔州房地产开发有限公司,出资比例分别为40%、40%和20%。鉴于南京翔州房地产开发有限公司向中粮地产南京有限公司出具一致行动承诺书,且中粮地产南京有限公司股东会享有60%表决权,本公司将其纳入合并范围。

注6: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处置其持有的江门鹏悦置业有限公司50.00%股权,对其持股比例由100%减少为50%。

注7:成都兴洲数字电视传播有限公司(以下简称成都兴洲)股东分别为中粮地产成都有限公司(以下简称成都公司)和成都沅锦悦蓉置业有限公司(以下简称成都沅锦),出资比例分别为30%和70%。成都沅锦将所持有的成都兴洲的全部股权对应的表决权不可撤销的无偿让渡给成都公司,成都公司在协议约定的范围内按自主意愿依法行使目标权利,无需成都沅锦另行授权;同时,成都兴洲董事会由3名董事组成,其中成都公司委派2名董事,成都沅锦委派1名。成都公司取得成都兴洲控制权,本集团将其纳入合并范围。

### (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
百驰有限公司	45.00%	125,056,123.67	0.00	109,356,432.17

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	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
中粮地产（深圳）实业有限公司	49.00%	79,317,950.15	0.00	547,901,256.74
北京稻香四季房地产开发有限公司	0.18%	184,639.42	0.00	5,117,836.00

(3) 重要的非全资子公司（孙）公司的主要财务信息

子（孙）公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
百驰有限公司	4,434,734,393.05	2,299,054,972.59	6,733,789,365.64	5,513,683,349.75	29,338,774.47	5,543,022,124.22
中粮地产（深圳）实业有限公司	6,159,040,401.67	169,761,747.84	6,328,802,149.51	5,210,636,319.41	0.00	5,210,636,319.41
北京稻香四季房地产开发有限公司	2,783,417,265.32	764,245.25	2,784,181,510.57	617,814,777.62	0.00	617,814,777.62
合计	13,377,192,060.04	2,469,580,965.68	15,846,773,025.72	11,342,134,446.78	29,338,774.47	11,371,473,221.25

(续)

子（孙）公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
百驰有限公司	4,897,519,821.28	2,348,213,047.21	7,245,732,868.49	6,350,905,451.08	4,188,186.02	6,355,093,637.10
中粮地产（深圳）实业有限公司	7,012,454,123.35	153,568,454.41	7,166,022,577.76	3,273,610,115.32	2,936,120,000.00	6,209,730,115.32
北京稻香四季房地产开发有限公司	3,577,188,500.41	905,912.52	3,578,094,412.93	1,527,283,428.00	0.00	1,527,283,428.00
合计	15,487,162,445.04	2,502,687,414.14	17,989,849,859.18	11,151,798,994.40	2,940,308,186.02	14,092,107,180.42

(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
百驰有限公司	896,824,078.44	300,128,010.03	300,128,010.03	-315,791,215.35	118,822,410.66	14,737,994.74	14,737,994.74	-26,448,644.12
中粮地产（深圳）实业有限公司	848,461,222.80	161,873,367.66	161,873,367.66	244,546,760.01	15,051,918.10	-12,291,455.26	-12,291,455.26	3,337,717,365.88

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	本期发生额				上期发生额			
北京稻香四季 房地产开发有 限公司	845,109,609.06	102,577,457.57	102,577,457.57	9,241,090.54	0.00	-5,861,207.02	-5,861,207.02	205,816,542.67
合计	2,590,394,910.30	564,578,835.26	564,578,835.26	-62,003,364.80	133,874,328.76	-3,414,667.54	-3,414,667.54	3,517,085,264.43

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

本公司持有子公司深圳市宝安区三联有限公司所有者权益份额发生变化,持股比例由74.04%变为77.54%,未影响本公司的控制权。

本公司持有子公司江门鹏悦置业有限公司所有者权益份额发生变化,持股比例由100%变为50%,未影响本公司的控制权。

本公司持有子公司成都中金澍茂置业有限公司所有者权益份额发生变化,持股比例由95.00%变为51.00%,未影响本公司的控制权。

本公司持有子公司重庆灏悦企业管理有限责任公司所有者权益份额发生变化,持股比例由100.00%变为50.50%,未影响本公司的控制权。

本公司持有子公司三亚亚龙湾开发股份有限公司所有者权益份额发生变化,持股比例由50.82%变为56.96%,未影响本公司的控制权。

(2) 在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	深圳市宝安区三联 有限公司	江门鹏悦置业有 限公司	成都中金澍茂置 业有限公司
现金	18,058,485.07	150,222,000.00	0.00
非现金资产的公允价值	0.00	0.00	0.00
购买成本/处置对价合计	18,058,485.07	150,222,000.00	0.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子 公司净资产份额	18,688,179.68	149,971,666.33	24,891,563.02
差额	-629,694.61	250,333.68	-24,891,563.02
其中:调整资本公积	629,694.61	250,333.68	24,891,563.02
调整盈余公积	0.00	0.00	0.00
调整未分配利润	0.00	0.00	0.00

(续)



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	重庆灏悦企业管理有 限公司	三亚亚龙湾开发股份有 限公司
现金	0.00	280,394,929.28
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	280,394,929.28
减: 按取得/处置的股权比例计算的子 公司净资产份额	4,554,751.05	320,024,484.24
差额	-4,554,751.05	-39,629,554.96
其中: 调整资本公积	4,554,751.05	39,629,554.96
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	
苏州安茂置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	0.00	24.50	按权益法核算
Colour Bridge Holding Ltd.	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资	0.00	49.50	按权益法核算
Garbo Commercial Property Fund LP.	开曼群岛	开曼群岛	投资	0.00	36.36	按权益法核算
北京南悦房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	0.00	25.00	按权益法核算
上海众承房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	0.00	25.00	按权益法核算
深圳中益长昌投资有限公司	深圳市	深圳市	商务服务业	0.00	50.00	按权益法核算
北京鹏悦置业有限公司	天津市	北京市	房地产开发	0.00	34.00	按权益法核算

#### (2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	深圳中益长昌投资有 限公司	北京鹏悦置业有限公司	深圳中益长昌投资有 限公司	北京鹏悦置业有限公司
流动资产:	135,038,886.08	4,598,266,907.37	79,886,227.69	4,262,479,367.07
其中: 现金和现金等价物	71,013,435.73	402,796,339.71	64,471,468.33	275,619,357.70
非流动资产	2,837,896,826.62	128,426.66	2,983,633,951.61	155,357.87
资产合计	2,972,935,712.70	4,598,395,334.03	3,063,520,179.30	4,262,634,724.94
流动负债	3,524,867,745.59	5,159,118,681.53	3,356,370,992.23	4,813,585,902.64
非流动负债	377,647,162.50	0.00	412,822,698.38	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	深圳中益长昌投资有限公司	北京鹏悦置业有限公司	深圳中益长昌投资有限公司	北京鹏悦置业有限公司
负债合计	3,902,514,908.09	5,159,118,681.53	3,769,193,690.61	4,813,585,902.64
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	-929,579,195.39	-560,723,347.50	-705,673,511.31	-550,951,177.70
按持股比例计算的净资产份额	-464,789,597.70	-190,645,938.15	-352,836,755.66	-187,323,400.42
调整事项	464,789,597.70	190,645,938.15	352,836,755.66	187,323,400.42
-商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
-内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
-其他	464,789,597.70	190,645,938.15	352,836,755.66	187,323,400.42
对合营企业权益投资的账面价值	0.00	0.00	0.00	0.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	767,224.94	1,834.86	10,901,994.54	0.00
财务费用	113,897,263.22	-549,867.07	222,185,231.67	-946,376.91
所得税费用	-8,982,009.33	0.00	-17,935,555.08	62,733,789.84
净利润	-145,006,813.43	-9,772,169.80	-293,070,595.15	-559,451,523.21
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-145,006,813.43	-9,772,169.80	-293,070,595.15	-559,451,523.21
本期度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	期末余额/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	Colour Bridge Holding Ltd	Garbo Commercial Property Fund L.P.	Colour Bridge Holding Ltd	Garbo Commercial Property Fund L.P.
流动资产:	21,023,023,503.20	2,283,669,239.26	19,507,255,273.09	2,248,850,026.07
其中: 现金和现金等价物	2,886,199.10	100,078,323.13	1,840,040,040.01	93,009,802.49
非流动资产	15,489,368.79	5,066,619,607.75	33,216,587.34	5,153,129,411.63
资产合计	21,038,512,871.99	7,350,288,847.01	19,540,471,860.43	7,401,979,437.70
流动负债	11,840,047,988.81	2,519,322,184.59	10,305,627,359.69	2,653,620,962.74
非流动负债	303,668.03	2,528,993,250.37	5,699,340.67	2,402,804,479.41
负债合计	11,840,351,656.84	5,048,315,434.96	10,311,326,700.36	5,056,425,442.15
少数股东权益	0.00	110,970,234.34	0.00	105,941,599.29
归属于母公司股东权益	9,198,161,215.15	2,191,003,177.71	9,229,145,160.07	2,239,612,396.26
按持股比例计算的净资产份额	4,553,089,801.50	796,648,755.41	4,568,426,854.27	814,323,067.28

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	Colour Bridge Holding Ltd	Garbo Commercial Property Fund L.P.	Colour Bridge Holding Ltd	Garbo Commercial Property Fund L.P.
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00
-商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
-内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
-其他	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	4,553,089,801.50	796,648,755.41	4,568,426,854.27	814,323,067.28
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	13801670.95	166,464,800.75	0.00	0.00
财务费用	-557,219.00	48,392,240.02	142,209.72	3,549.80
所得税费用	-3,950,627.00	-5,931,600.34	-3,175,783.79	0.00
净利润	-30,983,944.99	-43,580,583.51	-9,703,498.62	3,549.80
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	.00	0.00	0.00
综合收益总额	-30,983,944.99	-43,580,583.51	-9,703,498.62	3,549.80
本季度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

## 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	苏州安茂置业有限公司	北京南悦房地产开发有限公司	苏州安茂置业有限公司	北京南悦房地产开发有限公司
流动资产:	10,691,457,419.62	5,863,315,102.66	9,667,760,573.56	5,873,863,515.60
其中: 现金和现金等价物	318,723,210.75	372,675,099.96	402,818,050.42	571,797,481.90
非流动资产	317,741.62	97,480.26	375,667.06	112,993.51
资产合计	10,691,775,161.24	5,863,412,582.92	9,668,136,240.62	5,873,976,509.11
流动负债	5,410,495,953.09	3,464,739,726.45	3,798,406,557.23	3,522,569,194.79
非流动负债	602,000,000.00	318,270,033.25	1,195,000,000.00	268,744,067.46
负债合计	6,012,495,953.09	3,783,009,759.70	4,993,406,557.23	3,791,313,262.25
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	4,679,279,208.15	2,080,402,823.22	4,674,729,683.39	2,082,663,246.86
按持股比例计算的净资产份额	1,146,423,406.00	520,100,705.81	1,145,308,772.43	520,665,811.72
调整事项	119,428,318.23	-31,028,063.21	118,754,707.26	-27,383,220.97
-商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
-内部交易未实现利润	65,569,076.61	-31,028,063.21	64,895,465.64	-27,383,220.97
-其他	53,859,241.62	0.00	53,859,241.62	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	苏州安茂置业有限公司	北京南悦房地产开发有限公司	苏州安茂置业有限公司	北京南悦房地产开发有限公司
对联营企业权益投资的账面价值	1,265,851,724.23	489,072,642.60	1,264,063,479.69	493,282,590.75
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	105,216,271.85	0.00	0.00	0.00
财务费用	-18,587,910.75	-4,187,864.05	-1,484,114.55	-1,477,972.03
所得税费用	1,539,260.02	0.00	0.00	81,883.60
净利润	4,549,524.76	-2,260,423.67	-4,360,761.61	-1,536,746.89
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	4,549,524.76	-2,260,423.67	-4,360,761.61	-1,536,746.89
本季度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
	上海众承房地产开发有限公司	上海众承房地产开发有限公司
流动资产:	8,028,829,406.18	8,140,264,577.36
其中: 现金和现金等价物	159,981,741.30	225,560,542.46
非流动资产	95,392.01	87,389.40
资产合计	8,028,924,798.19	8,140,351,966.76
流动负债	6,464,004,960.22	5,229,345,668.82
非流动负债	418,800,000.00	1,718,800,000.00
负债合计	6,882,804,960.22	6,948,145,668.82
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	1,146,119,837.97	1,192,206,297.94
按持股比例计算的净资产份额	286,529,959.49	298,051,574.49
调整事项	-34,768,978.22	-38,798,787.93
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00
--其他	-34,768,978.22	-38,798,787.93
对联营企业权益投资的账面价值	251,760,981.27	259,252,786.56
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	202,280.86	503,654.07
财务费用	198,006.42	-923,052.30

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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/本期发生额	年初余额/上期发生额
	上海众承房地产开发有限公司	上海众承房地产开发有限公司
所得税费用	-11,249,176.40	-2,200,471.73
净利润	-33,747,529.20	-316,504,909.19
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	-33,747,529.20	-316,504,909.19
本期度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00

(3) 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	3,623,059,410.20	2,808,941,754.61
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-378,126,292.47	-170,930,081.25
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-378,126,292.47	-170,930,081.25
联营企业:		
投资账面价值合计	955,875,297.73	1,096,842,819.67
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-141,717,460.35	-87,725,866.65
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-141,717,460.35	-87,725,866.65

(4) 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公司转移资金能力不存在重大限制。

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
杭州良悦置业有限公司	-40,728,481.26	-3,436,633.68	-44,165,114.94
FANCY MERIT LTD	-22,808,126.33	3,524,186.28	-19,283,940.05
绍兴臻悦房地产开发有限公司	-8,654,760.69	-1,090,966.15	-9,745,726.84
成都沅锦悦蓉置业有限公司	-7,167,645.97	0.00	-7,167,645.97
北京百旺丰弘企业管理有限公司	-219,406.98	-296,025.55	-515,432.53

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	-7,619,454.31	-7,619,454.31

### (6) 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。

### (7) 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。

## 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2020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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	期末数	年初数
货币资金		
其中：美元	394,014,009.01	436,297,468.04
港币	712,080,256.16	714,873,372.68
应收利息		
其中：美元	24,146,875.34	23,794,538.00
其他应收款		
其中：港币	6,271,745.72	42,998.03
短期借款		
其中：美元	438,929,000.00	432,524,480.48
港币	1,147,280,640.00	1,125,099,680.00
应付股利		
其中：美元	158,375,072.35	156,064,160.32
港币	61,472,381.67	7,863,118.03
其他应付款		
其中：美元	61,736,490.69	60,159,836.61
港币	182,372,598.73	175,657,565.73
长期借款		
其中：美元	9,927,820,467.14	3,879,157,164.80
港币	1,479,772,800.00	2,526,099,600.00
其他非流动资产		
其中：美元	403,097,520.00	403,097,520.00
其他非流动负债		
其中：美元	101,134,430.09	715,981,197.82

2) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

项目	汇率变动	2020年1-6月		2019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%	-245,433,365.79	-475,556,128.45	-105,404,052.50	-335,785,554.92
	对人民币贬值5%	245,433,365.79	475,556,128.45	105,404,052.50	335,785,554.92

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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%	-113,993,620.90	-113,993,620.90	-208,355,960.44	-208,355,960.44
	对人民币贬值 5%	113,993,620.90	113,993,620.90	208,355,960.44	208,355,960.44

### 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、27、29)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2020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5,009,937.11万元，及人民币计价的固定利率合同，金额为人民币1,773,217.49万元。

### 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：



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	利率变动	2020年1-6月		2019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%	-200,587,908.79	-200,587,908.79	-118,915,251.48	-118,915,251.48
基准利率	减少0.5%	200,587,908.79	200,587,908.79	118,915,251.48	118,915,251.48

### 5) 价格风险

截至2020年6月30日,本集团以公允价值计量的金融资产可能会受到价格波动的影响。

#### (2) 信用风险

截至2020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2020年6月30日,本集团尚未使用的银行借款额度为人民币430.79亿元。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十、公允价值的披露

1. 期末以公允价值计量的资产和负债的金额和公允价值计量层次

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
(一) 交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	46,818,040.00	46,818,040.00
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	46,818,040.00	46,818,040.00
(2) 权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
(二) 其他非流动金融资产				
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	80,737,644.01	80,737,644.01
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	44,500,000.00	44,500,000.00
(2) 权益工具投资	0.00	0.00	36,237,644.01	36,237,644.01
(三) 一年内到期的非流动资产				
现金流量套期工具	0.00	8,338,818.59	0.00	8,338,818.59
(四) 其他非流动资产				
现金流量套期工具	0.00	3,173,685.08	0.00	3,173,685.08
持续以公允价值计量的资产总额	0.00	11,512,503.67	127,555,684.01	139,068,187.68
(五) 其他非流动负债				-
套期工具-现金流量套期	0.00	365,841,923.96	0.00	365,841,923.96
少数股东退出选择权	0.00	0.00	605,729,434.75	605,729,434.75
持续以公允价值计量的负债总额	0.00	365,841,923.96	605,729,434.75	971,571,358.71

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

一年内到期的非流动资产、其他非流动资产、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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

### 十一、关联方及关联交易

#### (一) 关联方关系

##### 1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 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2020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。本公司的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

##### 2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.(1)企业集团的构成”相关内容。

##### 3. 合营企业及联营企业

本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	与本公司关系
南京雍祥房地产开发有限公司	子公司之联营企业
南京粮荣信房地产开发有限公司	子公司之联营企业
杭州良悦置业有限公司	子公司之合营企业
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都德康宏明工程项目管理有限公司	子公司之联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	与本公司关系
深圳中益长昌投资有限公司	子公司之合营企业
佛山市鹏悦置业有限公司	子公司之合营企业
北京鹏悦置业有限公司	子公司之合营企业
上海众承房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都沅锦悦蓉置业有限公司	子公司之联营企业
广州市鹏万房地产有限公司	子公司之合营企业
北京中粮万科置业有限公司	子公司之合营企业
北京悦恒置业有限公司	子公司之合营企业
北京恒合悦兴置业有限公司	子公司之合营企业
北京星华智本投资有限公司	子公司之联营企业
北京正德丰泽房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京南悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京辉拓置业有限公司	子公司之联营企业
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州市相之悦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
北京远创中辉房地产开发有限公司	子公司之联营企业
天津润粮置业有限公司	子公司之联营企业
武汉裕滕房地产开发有限公司	子公司之合营企业
广州安合房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆悦凯房地产开发有限公司	子公司之合营企业
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	子公司之联营企业
北京新润致远房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州金悦璨房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州安茂置业有限公司	子公司之联营企业
常州京瑞房地产开发有限公司	子公司之合营企业
FANCYMERIT LTD	子公司之联营企业
固安裕坤房地产开发有限公司	子公司之合营企业
沈阳和慧房地产开发有限公司	子公司之联营企业
嘉兴卓达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
Garbo Comme Prop Fund L.P	子公司之合营企业
北京悦云智慧科技有限公司	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

2020年1月1日至2020年6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	与本公司关系
武汉裕顺房地产开发有限公司	子公司之合营企业

4. 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中粮阳光企业管理有限公司	同受中粮集团控制
中谷集团三亚贸易有限公司	同受中粮集团控制
中粮海南投资发展有限公司	同受中粮集团控制
众智汇能投资管理有限公司	子公司之其他股东
中粮资本(香港)有限公司	同受中粮集团控制
COFCO Finance Limited	同受中粮集团控制
Gloria Int'l Hotels Ltd.	同受中粮集团控制
中粮贸易有限公司	同受中粮集团控制
中粮海优(北京)有限公司	同受中粮集团控制
中粮进口食品(上海)有限公司	同受中粮集团控制
中粮我买网投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮资本投资有限公司	同受中粮集团控制
Chinatex (H.K.) Holding Limited	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
深圳市明诚金融服务有限公司	同受中粮集团控制
佛山市淦盈置业有限公司	子公司合营企业之子公司
成都蜀山投资有限公司	子公司联营企业之子公司
中粮信托有限责任公司	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
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同受中粮集团控制
中粮置地有限公司	同受中粮集团控制
China Food Trading Ltd	同受中粮集团控制
China Mengniu Dairy Ltd	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
COFCO Trading (HK) LTD	同受中粮集团控制
China Agri-Ind	同受中粮集团控制
COFCO Capital (HK) CO.LTD	同受中粮集团控制

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	其他关联方与本公司关系
中粮期货(国际)有限公司	同受中粮集团控制
China Food Limited	同受中粮集团控制
Fancy Rise Investment Limited	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
中粮屯河糖业股份有限公司	同受中粮集团控制
Reco Hangzhou Privite Limited	子公司之其他股东
Reco Joycity Private Limited	子公司之其他股东
青岛东耀房地产开发有限公司	子公司联营企业之子公司
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	子公司之其他股东
宁波悦融新置业有限公司	子公司联营企业之子公司
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
Vibrant OakLtd (明毅公司)	同受中粮集团控制
中粮集团有限公司	最终控股公司
大连中土畜富威格木业有限公司	同受中粮集团控制
北京可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制
中粮酒业有限公司	同受中粮集团控制
大悦萄园红酒	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
中粮置地管理有限公司	同受中粮集团控制
COFCO (HK) Ltd	同受中粮集团控制
Sunry (Holdings) HK Ltd	同受中粮集团控制
Chinatex (H.K.) Holding Ltd	同受中粮集团控制
广州侨鹏房产开发有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	同受中粮集团控制
中粮我买网有限公司	同受中粮集团控制
SHUIION DEVELOPMENT HOLDING	子公司之其他股东
中粮财务有限责任公司	同受中粮集团控制
北京乐优富拓投资有限公司	子公司之联营企业的其他股东

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	其他关联方与本公司关系
深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	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
深圳沅晖投资合伙企业(有限合伙)	子公司之其他股东
南京三金房地产开发有限公司	子公司之其他股东
卓越置业集团(南京)有限公司	子公司之其他股东
南京正麟置业发展有限公司	子公司之其他股东
南京翔洲房地产开发有限公司	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
建发房地产集团南京有限公司	子公司之其他股东
厦门益悦置业有限公司	子公司之其他股东
共青城盛恩投资管理合伙企业(有限合伙)	子公司之其他股东最终控制方控制的子公司
杭州旭辉置业有限公司	子公司股东之同系子公司
深圳华侨城房地产有限公司	子公司之其他股东
广州越伟房产发展有限公司	同受中粮集团控制
武汉市轨道交通建设有限公司	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
重庆华宇集团有限公司	子公司之其他股东
沈阳业昌企业管理有限公司	子公司之其他股东
辽宁保利实业有限公司	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
深圳瑞诚嘉益投资合伙企业(有限合伙)	子公司之其他股东
上海景时成攀投资中心(有限合伙)	子公司之其他股东
上海景时宾华投资中心	子公司之其他股东
深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	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
上海景时南科投资中心(有限合伙)	子公司之其他股东
深圳市锦年基础工程有限公司	子公司之其他股东
上海万科投资管理有限公司	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
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
北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	子公司之其他股东
裕传有限公司	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

2020年1月1日至2020年6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	其他关联方与本公司关系
中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	子公司之联营企业的其他股东
Joy City Commercial Pro Fund	子公司之其他股东
鹏利国际集团有限公司	同受中粮集团控制

(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	8,739,450.90	5,989,505.32
北京可口可乐饮料有限公司	采购商品	92,229.73	26,685.95
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	716.98	620,903.11
凯莱国际酒店管理(北京)有限公司	接受劳务	4,071.00	1,733,747.52
华夏粮油票证研究利用开发中心	接受劳务	611,018.00	526,597.00
中粮阳光企业管理(北京)有限公司	接受劳务	3,047,461.11	2,568,264.15
北京可口可乐饮料有限公司	接受劳务	0.00	38,206.00
中粮海优(北京)有限公司	采购商品	0.00	97,000.00
杭州良悦置业有限公司	接受劳务	0.00	309,773.99
德鸿物业发展(深圳)有限公司	接受劳务	0.00	45,604.36
上海中土畜浦东进出口有限公司	接受劳务	0.00	188.00
中粮集团有限公司	接受劳务	0.00	13,523.72
中粮可口可乐饮料有限公司	接受劳务	0.00	23,442.18
北京悦云智慧科技有限公司	采购商品	198,600.00	0.00
广西中粮生物质能源有限公司	采购商品	238,120.00	0.00
海南中粮可口可乐饮料有限公司三亚分公司	接受劳务	3,199.13	0.00
武汉中粮肉食品有限公司	采购商品	155,185.00	0.00
宿州中粮生物化学有限公司	采购商品	114,960.00	0.00
浙江春江轻纺集团有限责任公司	采购商品	188,190.00	0.00
中粮集团有限公司	接受劳务	0.00	13,523.72
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	采购商品	15,396.00	0.00
中粮可口可乐饮料(济南)有限公司	采购商品	7,584.00	0.00
中粮可口可乐饮料(山东)有限公司	采购商品	37,500.00	0.00



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
中粮生化能源(肇东)有限公司	采购商品	182,617.56	0.00
中粮鲜到家供应链管理有限公司	采购商品	76,470.00	0.00
合计	—	13,712,769.41	11,993,441.30

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 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
Joy City Commercial Pro Fund	提供劳务	9,410,197.52	9,507,882.53
Garbo Comme Prop Fund L.P	提供劳务	8,994,344.00	0.00
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	提供劳务	8,441,088.64	0.00
中粮贸易有限公司	物业管理	2,970,534.28	3,462,442.79
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理	1,089,278.04	492,603.64
中粮信托有限责任公司	物业管理	1,031,307.30	979,733.38
中粮电子商务投资有限公司	物业管理	688,204.80	483,699.12
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	物业管理	627,908.73	118,800.00
中粮海优(北京)有限公司	物业管理	559,229.32	549,755.69
中粮生物科技股份有限公司	物业管理	257,961.31	0.00
广州越伟房产发展有限公司	物业管理	145,522.76	120,400.55
中国山货花卉进出口公司	物业管理	131,603.36	134,079.33
肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	物业管理	114,167.67	110,715.41
中粮生化能源(榆树)有限公司	物业管理	110,881.80	172,118.81
华夏粮油票证研究利用开发中心	物业管理	84,791.11	177,185.85
苏州市相之悦房地产开发有限公司	物业管理	46,269.47	0.00
深圳市明诚金融服务有限公司	物业管理	40,167.59	27,420.11
中粮生化服务管理有限公司	物业管理	29,700.00	0.00
中粮生物化学(安徽)股份有限公司	物业管理	19,800.00	29,700.00
中茶生活(北京)茶业有限公司	物业管理	16,365.76	16,676.15
中粮资本投资有限公司	物业管理	14,850.00	14,850.00
中粮进口食品(上海)有限公司	物业管理	9,000.00	9,000.00
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	物业管理	8,207.79	515,227.42
中粮油脂(海南)有限公司	物业管理	1,626.62	0.00
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	提供劳务	243.71	16,107.22
中粮生化能源(肇东)有限公司	物业管理	0.00	195,086.81
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	物业管理	0.00	16,645.28
成都蜀山投资有限公司	物业管理	0.00	133,018.85
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>34,843,251.58</b>	<b>7,775,266.41</b>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

1) 受托管理/承包情况

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

2. 关联租赁情况

(1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资 产 种类	本期确认的租 赁收益	上期确认的租 赁收益
北京中粮广场发展有限公司	中粮贸易有限公司	写字楼	30,353,872.56	29,685,175.86
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	9,665,008.80	8,699,901.42
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	7,603,358.40	1,405,714.26
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	4,720,797.95	4,657,215.81
北京中粮广场发展有限公司	中粮科技股份有限公司	写字楼	5,402,723.71	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮海优(北京)有限公司	写字楼	3,416,794.43	2,599,274.20
Bapton Company Limited	COFCO(HK)Ltd	写字楼	1,984,833.39	1,859,058.56
Bapton Company Limited	China Agri-Ind	写字楼	1,983,608.54	1,853,023.67
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	2,025,714.27	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮山萃天然食品(北京)有限公司	写字楼	1,156,600.00	934,200.00
Bapton Company Limited	China Mengniu Dairy Ltd	写字楼	1,020,400.08	938,120.88
Bapton Company Limited	COFCO Trading (HK) LTD	写字楼	934,258.77	875,056.71
Bapton Company Limited	COFCO Capital(HK)CO. LTD	写字楼	891,521.79	769,466.49
Bapton Company Limited	中粮期货(国际)有限公司	写字楼	898,211.38	838,434.19
Bapton Company Limited	China Foods Trading Ltd	写字楼	869,410.18	822,683.97
Bapton Company Limited	China Food Ltd	写字楼	564,910.85	526,758.00
Bapton Company Limited	COFCO Finance Limited	写字楼	528,037.50	494,259.14
Bapton Company Limited	CPMC Holdings Limited	写字楼	504,320.08	474,082.20
Bapton Company Limited	Sunry (Holdings) HKLtd	写字楼	499,900.51	452,729.54
Bapton Company Limited	Chinatex (H. K.) HoldingLtd	写字楼	429,970.00	417,288.73

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
Bapton Company Limited	GloriaInt'lHotelsLtd.	写字楼	427,107.63	494,259.14
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	360,228.56	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中茶生活(北京)茶业有限公司	写字楼	153,000.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮资本投资有限公司	写字楼	150,000.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	华夏粮油票证研究利用开发中心	写字楼	146,668.00	232,136.00
大悦城控股集团股份有限公司	深圳市明诚金融服务有限公司	写字楼	128,640.00	0.00
Bapton Company Limited	Fancy Rise Investment Limited	写字楼	108,553.20	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮期货有限公司	写字楼	96,600.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮进口食品(上海)有限公司	写字楼	31,500.00	0.00
大悦城控股集团股份有限公司	深圳前海中金海汇基金管理有限公司	写字楼	12,358.10	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮贸易(大连)农大数据有限公司	写字楼	10,200.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中纺油脂有限公司	写字楼	10,200.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮集团有限公司	写字楼	4,800.00	2,400.00
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	9,428.57	0.00
中粮地产投资(北京)有限公司	中粮海优(北京)有限公司	商铺	0.00	7,614.84
中粮地产投资(北京)有限公司	中粮名庄荟国际酒业有限公司	商铺	0.00	75,687.55
大悦城控股集团股份有限公司	中粮信托有限责任公司	写字楼	0.00	136,022.86
Bapton Company Limited	COFCO Meat Products (HK) Ltd	写字楼	0.00	210,703.20
上海新兰房地产开发有限公司	上海中土畜浦东进出口有限公司	写字楼	0.00	748,188.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	写字楼	0.00	5,606,269.74
北京中粮广场发展有限公司	中粮生物化学(安徽)股份有限公司	写字楼	0.00	311,428.56
北京中粮广场发展有限公司	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	写字楼	0.00	156,420.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	写字楼	0.00	146,940.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	本期确认的租 赁费	上期确认的租 赁费
中粮集团有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	写字楼	11,861,211.12	6,104,502.90
中粮集团有限公司	大悦城商业管理(北京)有限公司	写字楼	0.00	6,044,544.00

### 3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否已 经履行完毕
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城发展有限公司	60,000.00	2015-2-12	2032-2-10	否
中粮置地管理有限公司	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	30,000.00	2015-7-20	2020-7-20	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司	62,000.00	2016-9-1	2023-8-29	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司	150,000.00	2016-9-28	2023-9-25	否
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城发展有限公司	35,000.00	2016-12-8	2028-12-4	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	37,000.00	2017-3-10	2024-3-9	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司	190,000.00	2017-3-18	2023-3-15	否
中粮置业投资有限公司	西单大悦城有限公司	53,313.00	2017-3-29	2025-12-20	否
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
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	150,000.00	2017-12-28	2023-12-27	否
大悦城控股集团股份有限公司	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	35,750.00	2018-1-31	2021-1-30	是
大悦城控股集团股份有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司	150,000.00	2018-2-1	2022-1-31	是
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	120,000.00	2018-3-15	2020-3-14	是
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	180,000.00	2018-4-24	2021-4-23	是
大悦城控股集团股份有限公司	大悦城控股集团苏南有限公司	100,000.00	2018-5-4	2020-5-3	是
大悦城控股集团股份有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	60,000.00	2018-6-29	2025-6-28	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆华悦锦合实业有限公司	50,000.00	2018-6-30	2023-6-29	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司	60,000.00	2018-7-3	2021-7-2	否
大悦城控股集团股份有限公司	杭州良悦置业有限公司	80,000.00	2018-7-12	2022-7-11	否
中粮地产南京有限公司	南京雍祥房地产开发有限公司	24,500.00	2018-7-28	2022-7-27	否
大悦城控股集团股份有限公司	南京嘉阳房地产开发有限公司	36,000.00	2018-8-15	2022-7-30	否
中粮地产(北京)有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	34,300.00	2018-9-8	2022-9-7	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财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	中粮地产(北京)有限公司	150,000.00	2018-10-17	2022-10-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	南京三金祥云置业有限公司	21,000.00	2018-11-1	2022-10-31	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	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和嘉投资有限公司	60,000.00	2018-11-21	2024-11-20	否
中粮地产(天津)有限公司	天津粮滨投资有限公司	14,434.18	2018-12-18	2021-6-17	否
大悦城控股集团股份有限公司	佛山市淦盈置业有限公司	30,000.00	2018-12-19	2023-12-7	否
中粮地产(北京)有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	19,600.00	2018-12-29	2023-12-11	否
大悦城地产有限公司	立运有限公司	137,016.00	2019-3-25	2021-3-26	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	否
大悦城控股集团股份有限公司	佛山市新纪元置业有限公司	60,000.00	2019-5-21	2037-5-20	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	229,500.00	2019-5-24	2026-5-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆悦凯房地产开发有限公司	21,000.00	2019-6-4	2025-6-3	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和坤房地产开发有限公司	80,000.00	2019-6-21	2024-6-20	是
大悦城控股集团股份有限公司	天津市北源置业有限公司	150,000.00	2019-6-27	2024-6-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	160,000.00	2019-6-28	2025-4-30	否
大悦城商业管理(北京)有限公司(注1)	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	60,000.00	2019-6-29	2024-6-20	否
大悦城控股集团股份有限公司(注3)	北京稻香四季房地产开发有限公司	100,000.00	2019-8-21	2024-8-20	否
大悦城控股集团股份有限公司(注4)	中粮地产(北京)有限公司	60,000.00	2019-8-21	2024-8-20	否
杭州鸿悦置业有限公司(注2)	杭州旭悦置业有限公司	100,000.00	2019-9-6	2022-9-5	否
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited	283,180.00	2019-10-25	2022-10-24	否
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited	283,180.00	2019-10-25	2024-10-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	25,000.00	2019-11-1	2024-10-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆泽悦实业有限公司	240,000.00	2019-11-23	2024-12-20	否
大悦城控股集团股份有限公司	青岛智悦置地有限公司	105,000.00	2019-12-5	2024-12-3	否
中粮置业投资有限公司(注5)	北京中粮广场发展有限公司	3,000.00	2019-12-18	2022-12-17	否
鹏源发展(北京)有限公司、立运有限公司、佑城有限公司(注6)	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	陕西鼎安置业有限公司	160,000.00	2019-12-31	2022-12-31	否

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	重庆泽悦实业有限公司	15,000.00	2020-1-2	2024-7-16	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	100,000.00	2020-1-8	2025-1-8	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和坤房地产开发有限公司	80,000.00	2020-1-22	2025-1-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司	65,000.00	2020-2-11	2025-2-10	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	150,000.00	2020-2-11	2025-2-10	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	80,000.00	2020-3-13	2026-9-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮(深圳)智汇置业有限公司	93,000.00	2020-3-13	2028-3-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	60,000.00	2020-3-26	2027-3-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京悦恒置业有限公司	107,100.00	2020-4-14	2024-4-13	否
大悦城控股集团股份有限公司(注7)	眉山加悦置业有限公司	24,000.00	2020-4-29	2026-4-28	否
大悦城控股集团股份有限公司	株洲金城日月湖置业有限公司	50,000.00	2020-5-16	2025-5-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	武汉裕顺房地产开发有限公司	10,000.00	2020-5-20	2026-5-19	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(注8)	眉山加悦置业有限公司	34,000.00	2020-6-5	2026-6-4	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	171,500.00	2020-6-9	2025-6-8	否
成都天泉置业有限责任公司、重庆悦启企业管理有限责任公司(注9)	重庆悦致渝房地产开发有限公司	75,000.00	2020-6-17	2025-6-16	否
重庆中鹏实业(集团)有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	13,000.00	2019-6-28	2024-6-27	否
重庆中鹏实业(集团)有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	80,000.00	2019-7-3	2025-7-2	否
重庆中鹏实业(集团)有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	20,000.00	2019-7-3	2024-7-2	否
重庆中鹏实业(集团)有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	40,117.00	2019-6-19	2025-12-30	否

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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2：本公司下属子公司杭州旭悦置业有限公司（以下简称“杭州旭悦”）与平安银行股份有限公司杭州分行签订《固定资产贷款合同》，向平安银行申请人民币10亿元贷款，用于杭州旭悦中粮朗香郡项目的开发建设等贷款合同约定的用途。本公司控股全资子公司杭州鸿悦置业有限公司（以下简称“杭州鸿悦”）与平安银行签订《质押担保合同》，杭州鸿悦以其持有的杭州旭悦50%股权作为质押物为杭州旭悦在《固定资产贷款合同》项下债务提供质押担保。同时，杭州旭悦的其他股东均以其持有的相应比例股权提供同等条件的股权质押担保。

注3：本公司下属子公司北京稻香四季房地产开发有限公司（以下简称“稻香四季”）与中信银行中信银行股份有限公司北京分行（以下简称“中信银行”）签订了《固定资产贷款合同》，稻香四季向中信银行申请人民币10亿元的贷款，用于其持有的北京中粮京西祥云项目开发建设。稻香四季将与中信银行签订《抵押合同》、《保证金账户质押合同》、《账户质押监管协议》等文件，以其持有的北京中粮京西祥云项目未网签部分在建工程及对应土地资产进行抵押，同时在中信银行开立保证金账户及销售回款监管账户并质押。

注4：本公司下属子公司中粮地产（北京）有限公司（以下简称“北京公司”）与中信银行签订了《并购借款合同》，北京公司向中信银行申请人民币6亿元的借款，用于支付收购稻香四季股权价款。北京公司与中信银行签订《权利质押合同》等文件，将其持有的稻香四季99.82%股权进行质押。

注5：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。本公司控股子公司中粮置业投资有限公司（以下简称“中粮置业”）与星展银行签订《股权质押协议》，以其持有的北京中粮广场40%股权为北京中粮广场在贷款协议项下全部债务提供股权质押担保。

注6：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。



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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7: 本公司下属子公司眉山加悦置业有限公司(以下简称“眉山加悦”,公司控股子公司成都中粮美悦置业有限公司持有其56%股权)与中国建设银行股份有限公司成都第九支行(以下简称“建设银行”)签订了《固定资产借款合同》(以下简称“借款合同”),眉山加悦向建设银行申请人民币2.4亿元贷款,用于成都眉山仁寿县地块项目的开发建设等贷款合同约定的用途。眉山加悦与建设银行《最高额抵押合同》,以其持有的视高街道大悦路1号2019(TR)-46号地块作为抵押物为其在《借款合同》项下债务提供抵押担保。眉山加悦的另一股东眉山加州智慧小镇投资开发有限公司将其持有的眉山加悦44%股权质押予本公司。成都中粮美悦置业有限公司(以下简称“中粮美悦”)的另一股东深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)将其持有的中粮美悦35%股权质押予本公司。

注8: 本公司下属子公司眉山加悦置业有限公司(以下简称“眉山加悦”,公司控股子公司成都中粮美悦置业有限公司持有其56%股权)与中国建设银行股份有限公司成都第九支行(以下简称“建设银行”)签订了《固定资产借款合同》(以下简称“借款合同”),眉山加悦向建设银行申请人民币3.4亿元贷款,用于成都眉山仁寿县地块项目的开发建设等贷款合同约定的用途。眉山加悦与建设银行《最高额抵押合同》,以其持有的视高街道大悦路1号2019(TR)-45号地块作为抵押物为其在《借款合同》项下债务提供抵押担保。眉山加悦的另一股东眉山加州智慧小镇投资开发有限公司将其持有的眉山加悦44%股权质押予本公司。成都中粮美悦置业有限公司(以下简称“中粮美悦”)的另一股东深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)将其持有的中粮美悦35%股权质押予本公司。

注9: 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”,公司全资子公司成都天泉置业有限责任公司直接和间接共持有其50.995%股权)与平安银行股份有限公司重庆分行(以下简称“平安银行”)签订了《固定资产借款合同》(以下简称“借款合同”),重庆悦致渝向平安银行申请人民币7.5亿元贷款,用于重庆中粮祥云赋项目的开发建设等贷款合同约定的用途。本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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日
<b>资金拆入:</b>				
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	232,500.00	2019.10-2020.02	合同约定还款日
中粮置地管理有限公司	拆入	55,000.00	2020.01	合同约定还款日
武汉裕顺房地产开发有限公司	拆入	12,500.00	2020.04	合同约定还款日
杭州良悦置业有限公司	拆入	83,000.00	2020.01	合同约定还款日
苏州安茂置业有限公司	拆入	49,000.00	2020.01-2020.06	合同约定还款日
裕传有限公司	拆入	38,396.38	2020.01	合同约定还款日
南京三金房地产开发有限公司	拆入	22,001.40	2020.01	合同约定还款日
建发房地产集团有限公司	拆入	18,200.00	2020.01	合同约定还款日
南京翔洲房地产开发有限公司	拆入	9,100.00	2020.01	合同约定还款日
武汉市轨道交通建设有限公司	拆入	32,593.10	2020.01	无固定日期
深圳市明诚金融服务有限公司	拆入	5,976.00	2019.08	合同约定还款日
黑龙江省中农投资有限公司	拆入	9,461.59	2020.01	合同约定还款日
沈阳业昌企业管理有限公司	拆入	17,705.56	2020.01-2020.02	合同约定还款日
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆入	35,184.29	2018.02-2020.04	合同约定还款日
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆入	3,648.50	2020.01	合同约定还款日
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆入	9,000.00	2019.09-2020.04	合同约定还款日
宁波悦融新置业有限公司	拆入	6,600.00	2020.02-2020.06	合同约定还款日
广州市鹏万房地产有限公司	拆入	20,075.34	实际到账日	无固定日期
重庆昆翔房地产开发有限责任公司	拆入	59,879.48	2020.02-2020.06	合同约定还款日
深圳华侨城房地产有限公司	拆入	47,467.82	2019.12	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
辽宁保利实业有限公司	拆入	4,508.82	2020.01	合同约定还款日
北京中粮万科置业有限公司	拆入	7,000.00	2020.01	合同约定还款日
江苏江都建设集团有限公司	拆入	13,030.50	2020.06	合同约定还款日
RECO HANGZHOU PRIVATE LTD.	拆入	111,642.64	2016.05	无固定日期
鹏利国际集团有限公司	拆入	21,525.24	2017.01-2017.12	合同约定还款日
众智汇能投资管理有限公司	拆入	68,608.18	2018.07	无固定日期
中粮财务有限责任公司	拆入	126,552.83	2016.12-2020.04	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

2020年1月1日至2020年6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
太平资产管理有限公司	拆入	343,380.00	2019.12-2020.01	合同约定还款日
<b>资金拆出:</b>				
上海梁悦实业有限公司	拆出	84,800.00	2020.01	合同约定到期日
嘉兴卓达房地产开发有限公司	拆出	28,773.27	2019.10-2020.04	合同约定到期日
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	226,772.00	2017.07-2020.06	合同约定到期日
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	21,746.35	2020.01	合同约定到期日
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	79,442.81	2017.10-2018.01	合同约定到期日
北京悦恒置业有限公司	拆出	292,459.50	2020.01-2020.06	合同约定到期日
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	44,167.05	2017.05-2020.04	合同约定到期日
北京辉拓置业有限公司	拆出	16,484.10	2017.10-2019.01	合同约定到期日
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	23,849.48	2018.02-2020.06	合同约定到期日
固安裕坤房地产开发有限公司	拆出	71,834.00	2020.03-2020.04	合同约定到期日
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	271,073.79	2018.04-2020.04	合同约定到期日
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	2,937.55	2017.12	合同约定到期日
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	123,686.52	2020.01	合同约定到期日
天津润粮置业有限公司	拆出	39,721.39	2020.01	合同约定到期日
天津金航置业有限公司	拆出	179,469.50	2020.01	合同约定到期日
上海众承房地产开发有限公司	拆出	82,811.00	2020.01	合同约定到期日
成都蜀山投资有限公司	拆出	11,875.31	2020.01	合同约定到期日
深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	拆出	32,500.00	2019.03-2019.10	合同约定到期日
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	34,624.68	2019.06-2020.01	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
上海景时宾华投资中心(有限合伙)	拆出	10,000.00	2018.09	合同约定到期日
佛山市淦盈置业有限公司	拆出	2,500.00	2020.01	合同约定到期日
广州安合房地产开发有限公司	拆出	10,460.23	2018.02-2019.04	合同约定到期日
佛山鹏悦置业有限公司	拆出	228,007.36	2020.01	合同约定到期日
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	207,545.60	2019.08-2020.06	合同约定到期日
上海景时南科投资中心(有限合伙)	拆出	17,350.45	2010.01	合同约定到期日
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	拆出	23,158.87	2020.01	合同约定到期日
苏州金悦璨房地产开发有限公司	拆出	34,021.97	2019.06-2020.04	合同约定到期日
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	拆出	15,000.00	2020.01-2020.05	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

2020年1月1日至2020年6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
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
温岭滨鸿房地产开发有限公司	拆出	28,558.30	2019.08-2020.01	合同约定到期日
深圳锦年基础工程有限公司	拆出	15,410.00	2019.09-2020.03	合同约定到期日
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
重庆市金科宸居置业有限公司	拆出	3,750.00	2020.04	合同约定到期日
江门侨新置业有限公司	拆出	30,402.00	2019.12-2020.05	合同约定到期日
辽宁保利实业有限公司	拆出	6,959.00	2020.06	合同约定到期日
沈阳和慧房地产开发有限公司	拆出	22,280.30	2020.06	合同约定到期日
上海万科投资管理有限公司	拆出	22,785.00	2020.01	合同约定到期日
南京粮荣信房地产开发有限公司	拆出	14,060.00	2020.01	合同约定到期日
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	78,511.57	2019.07	合同约定到期日
FANCY MERIT LTD.	拆出	40,309.75	2018.05	无固定日期
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	64,173.97	2018.08-2018.12	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	110,000.00	2019.12	合同约定到期日
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆出	2,338.24	2020.05-2020.06	合同约定到期日

注：本期公司及各子公司计提的关联方资金拆借利息支出合计金额 118,808,445.02 元；本期公司及各子公司计提的关联方资金拆借计提的利息收入合计金额 420,585,550.65 元。

5. 关键管理人员薪酬

项目名称	本期发生额	上期发生额
薪酬	7,855,700.00	4,648,931.00

6. 其他关联交易

企业名称	银行存款		利息收入	
	期末余额	年初余额	本期金额	上期金额
中粮财务有限责任公司	2,401,760,891.67	2,173,830,563.13	13,968,920.02	7,218,998.45

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## (三) 关联方往来余额

### 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	应收账款:				
应收账款	中粮酒业有限公司	70,424.70	0.00	0.00	0.00
应收账款	大悦萄园红酒	27,482.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮贸易有限公司	485,509.23	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮进口食品(上海)有限公司	1,590.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮电子商务投资有限公司	265,514.89	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮资本投资有限公司	5,247.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	深圳市明诚金融服务有限公司	8,379.81	0.00	0.00	0.00
应收账款	佛山市淦盈置业有限公司	302,510.07	0.00	2,438,207.00	24,382.07
应收账款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	385,538.37	0.00	0.00	0.00
应收账款	重庆悦凯房地产开发有限公司	218,502.00	0.00	523,549.99	0.00
应收账款	成都蜀山投资有限公司	28,200.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮信托有限责任公司	69,984.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	451,880.87	4,518.81
应收账款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	658,223.66	6,582.24	696,994.93	6,969.95
应收账款	中粮资本(香港)有限公司	97,607.91	0.00	129,504.70	0.00
应收账款	COFCO Finance Limited	88,865.29	0.00	0.00	0.00
应收账款	Gloria International Hotels Li	342,411.39	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮集团有限公司	12,000.00	0.00	6,960.00	0.00
应收账款	中粮贸易有限公司	5,286,842.53	0.00	155,129.54	0.00
应收账款	中粮海优(北京)有限公司	3,211,780.28	0.00	400,881.02	0.00
应收账款	中粮进口食品(上海)有限公司	5,512.50	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮我买网投资有限公司	2,483,528.91	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮资本投资有限公司	26,250.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	中国食品贸易有限公司	0.00	0.00	4,263.91	0.00
应收账款	苏州安茂置业有限公司	0.00	0.00	5,977,080.00	59,770.80
应收账款	宁波悦融新置业有限公司	0.00	0.00	1,249,237.18	12,492.37
应收账款	中粮高和基金-子基金	5,916,767.09	0.00	0.00	0.00
应收账款	北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	7,282,202.95	0.00	7,567,203.93	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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:				
其他应收款	COLOUR BRIDGE HOLDINGS	0.00	0.00	97,208.98	0.00
其他应收款	JoyCity Commercial Property Fund L.P.	28,263,065.00	0.00	18,859,387.72	0.00
其他应收款	RECO VALLEY PRIVATE LTD.	0.00	0.00	43.89	0.00
其他应收款	北京恒合悦兴置业有限公司	1,210,051,453.63	12,100,514.54	2,786,006,571.03	27,860,065.71
其他应收款	北京辉拓置业有限公司	194,705,129.09	2,037,978.01	185,178,257.93	1,851,782.58
其他应收款	北京南悦房地产开发有限公司	506,038,964.03	5,060,389.64	520,532,749.60	5,205,327.50
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	914,925,434.13	0.00	902,472,955.97	0.00
其他应收款	北京星华智本投资有限公司	2,859,432.97	28,594.33	2,837,158.50	28,371.59
其他应收款	北京远创中辉房地产开发有限公司	208,617,252.26	2,086,172.52	134,989,879.63	1,349,898.79
其他应收款	北京悦恒置业有限公司	1,809,755,813.02	18,097,558.14	1,322,282,438.65	13,222,824.39
其他应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	184,231,873.88	1,842,318.74	186,884,150.47	1,868,841.51
其他应收款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	560,248,057.32	5,602,480.57	863,646,907.89	8,636,469.08
其他应收款	常州京瑞房地产开发有限公司	4,554,657.07	0.00	4,500,000.00	0.00
其他应收款	成都德康宏明工程项目管理有限公司	19,598,079.21	195,980.79	20,951,131.58	209,511.31
其他应收款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	3,381,732.83	33,817.33	815,948.29	8,159.49
其他应收款	成都蜀山投资有限公司	135,409,736.61	1,354,097.37	131,674,189.18	1,314,841.90
其他应收款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	148,642,779.43	0.00	543,123,276.79	1,620,285.78
其他应收款	佛山市滄盈置业有限公司	29,069,301.50	290,734.27	2,084,027.15	20,840.27
其他应收款	佛山市鹏悦置业有限公司	2,393,699,825.30	23,936,998.25	2,472,398,528.91	24,723,985.28
其他应收款	广州安台房地产开发有限公司	108,366,725.94	1,083,667.26	107,267,074.46	1,072,670.74
其他应收款	河南新发展投资集团有限公司	0.00	0.00	211,515.48	2,115.15
其他应收款	济南历城控股集团有限公司	0.00	0.00	6,713,899.74	0.00
其他应收款	江门侨新置业有限公司	304,020,045.00	3,040,200.45	299,020,045.00	2,990,200.45
其他应收款	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2,398,593,905.74	0.00	1,822,086,477.90	0.00
其他应收款	南京粮荣信房地产开发有限公司	105,447,950.00	1,054,479.50	155,480,275.00	1,554,802.75
其他应收款	南京雍祥房地产开发有限公司	27,495,528.96	272,806.44	56,212,383.38	562,123.84
其他应收款	南京正麟置业发展有限公司	150,375,012.20	1,503,750.12	128,509,354.76	1,285,093.55
其他应收款	宁波悦融新置业有限公司	0.00	0.00	12,673,894.40	126,738.94
其他应收款	厦门市悦鹏置业有限公司	1,762,717.52	17,298.39	1,537,747.92	15,377.47

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	上海景时宾华投资中心(有限合伙)	115,439,726.07	1,154,397.25	111,201,369.89	1,112,013.70
其他应收款	上海景时成攀投资中心(有限合伙)	190,858,082.15	1,908,580.82	183,278,904.08	1,832,789.04
其他应收款	上海景时南科投资中心(有限合伙)	184,343,470.70	1,813,612.20	180,527,817.57	1,805,278.18
其他应收款	上海梁悦实业有限公司	809,669,554.64	8,095,630.94	929,365,626.39	9,293,656.26
其他应收款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	930,189,520.29	0.00	1,000,234,671.04	0.00
其他应收款	上海万科投资管理有限公司	297,382,739.81	2,973,827.40	354,826,052.96	3,548,260.53
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	913,609,734.30	9,136,097.34	992,616,860.82	9,926,168.61
其他应收款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	46,577,819.69	465,778.20	46,577,819.69	465,778.20
其他应收款	深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	817,400,000.00	8,552,958.90	817,400,000.00	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	154,100,000.00	1,541,000.00	131,903,044.72	1,319,030.45
其他应收款	深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	339,534,967.46	0.00	326,022,104.73	0.00
其他应收款	深圳中益长昌投资有限公司	2,071,780,276.10	20,717,802.76	2,018,905,409.61	20,189,054.10
其他应收款	苏州金悦臻房地产开发有限公司	164,804,625.71	1,648,046.26	336,780,721.42	3,367,807.21
其他应收款	苏州市相之悦房地产开发有限公司	657,329.55	6,573.30	126,874.38	1,268.74
其他应收款	天津金航置业有限公司	827,529,761.84	8,276,355.58	1,124,783,783.96	11,247,837.84
其他应收款	天津润粮置业有限公司	425,954,918.17	4,259,549.18	417,219,523.58	4,172,195.23
其他应收款	天津市中辰朝华置业有限公司	1,146,385,250.62	11,463,852.51	1,137,632,523.95	11,376,325.24
其他应收款	天津泰达城市轨道交通投资发展有限公司	0.00	0.00	200,000.00	2,000.00
其他应收款	温岭滨鸿房地产开发有限公司	126,054,891.38	1,260,548.91	284,250,636.84	2,842,506.37
其他应收款	武汉裕顺房地产开发有限公司	298,930.76	2,989.31	298,930.76	2,989.31
其他应收款	武汉裕滕房地产开发有限公司	25,706,492.16	257,064.92	25,091,400.59	250,914.00
其他应收款	中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	293,590,767.72	2,935,907.68	296,519,351.88	2,965,193.52
其他应收款	中国山货花卉进出口公司	0.00	0.00	12,802.68	0.00
其他应收款	中粮电子商务投资有限公司	0.00	0.00	203.75	0.00
其他应收款	中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	1,142.40	0.00	1,142.40	0.00
其他应收款	中粮海优(北京)有限公司	0.00	0.00	21,956.89	0.00
其他应收款	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	0.00	0.00	13,343.20	0.00
其他应收款	中粮期货有限公司	0.00	0.00	1.90	0.00
其他应收款	中粮生物科技股份有限公司	0.00	0.00	19,834.88	0.00
其他应收款	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	0.00	0.00	338.75	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	中粮油脂(海南)有限公司	884.87	0.00	1,247.89	0.00
其他应收款	中英人寿保险有限公司北京分公司	0.00	0.00	43,755.85	0.00
其他应收款	重庆悦凯房地产开发有限公司	2,675,111.11	27,254.61	48,356,590.70	482,925.91
其他应收款	众智汇能投资管理有限公司	0.00	0.00	23,794,538.00	0.00
其他应收款	固安裕坤房地产开发有限公司	93,783,550.00	937,835.50	0.00	0.00
其他应收款	杭州盛飞商务信息咨询有限公司	154,212,600.00	1,542,126.00	0.00	0.00
其他应收款	重庆市金科宸居置业有限公司	37,081,595.69	0.00	0.00	0.00
其他应收款	沈阳和慧房地产开发有限公司	222,803,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	武汉裕灿房地产开发有限公司	8,203.93	0.00	0.00	0.00
其他应收款	Garbo Comme Prop Fund L.P	17,680,496.23	0.00	10,361,603.00	0.00
其他应收款	辽宁保利实业有限公司	57,811,838.62	0.00	0.00	0.00
其他应收款	上海置悦实业有限公司	71,077,060.67	1,180,506.16	0.00	0.00
其他应收款	北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	3,129,736.12	0.00	3,129,736.12	0.00
其他应收款	嘉兴卓达房地产开发有限公司	248,342,216.76	2,483,422.17	0.00	0.00
	应收利息:				
应收利息	常州京瑞房地产开发有限公司	30,646,425.76	0.00	1,849,878.57	0.00
应收利息	ZHONG ZHI HUI NENG INVESTMENT	24,146,875.35	0.00	0.00	0.00
	预付款项:				
预付款项	中粮阳光企业管理有限公司	586,080.00	0.00	757,020.00	0.00
	其他流动资产:				
其他流动资产	常州京瑞房地产开发有限公司	445,739,692.37	0.00	641,739,692.37	0.00
	其他非流动资产/一年内到期的非流动资产:				
其他非流动资产/一年内到期的非流动资产	FANCY MERIT LTD.	403,097,520.00	0.00	403,097,520.00	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	0.00	1,704.36
应付账款	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	126,438.50	126,438.50
应付账款	中粮集团有限公司	20,000.00	20,000.00



大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	北京可口可乐饮料有限公司	7,488.00	34,764.00
	其他应付款:		
其他应付款	COFCO Finance Limited	177,730.58	31,886.90
其他应付款	COFCO Trading (HK) LTD	314,459.39	0.00
其他应付款	CPMC Holdings Limited	170,813.28	161,240.40
其他应付款	Fancy Rise Investment Limited	36,537.60	35,831.20
其他应付款	Gloria Int'l Hotels Ltd.	171,416.88	168,102.79
其他应付款	Reco Joy City Private Ltd	3,353,098.59	3,288,271.43
其他应付款	SHUI ON DEVELOPMENT HOLDING	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他应付款	Reco Hangzhou Privite Limited	1,116,427,802.47	1,116,430,869.05
其他应付款	China Agri-Industries Holdings Limited	664,928.78	629,313.40
其他应付款	China Food Limited	189,995.52	179,156.00
其他应付款	Garbo Comme PropFund L.P.	6.47	6.98
其他应付款	RECO VALLEY PRIVATE LTD.	127.00	127.00
其他应付款	北京乐优富拓投资有限公司	9,109,026.67	9,109,026.67
其他应付款	北京远创中辉房地产开发有限公司	1,519,360.03	1,519,360.03
其他应付款	北京中粮万科置业有限公司	140,146,027.78	136,297,486.12
其他应付款	成都德康宏明工程项目管理有限公司	18,665.19	0.00
其他应付款	成都蜀山投资有限公司	90,603.40	0.00
其他应付款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	382,966,518.01	141,184,351.37
其他应付款	德鸿物业发展(深圳)有限公司	5,429,975.93	5,277,155.68
其他应付款	共青城盛恩投资管理合伙企业(有限合伙)	74,453,131.70	74,453,131.70
其他应付款	广州侨鹏房产开发有限公司	37,651,960.05	37,624,615.34
其他应付款	广州市鹏万房地产有限公司	200,753,356.58	200,753,356.58
其他应付款	广州越伟房产发展有限公司	43,512.00	369,969.32
其他应付款	杭州良悦置业有限公司	834,846,340.83	916,716,840.83
其他应付款	杭州盛飞商务信息咨询有限公司	4,444.44	0.00
其他应付款	杭州旭辉置业有限公司	1,871,682.49	1,871,682.49
其他应付款	黑龙江省中农投资有限公司	100,946,818.81	98,874,938.67
其他应付款	建发房地产集团南京有限公司	12,657,792.00	0.00
其他应付款	建发房地产集团有限公司	187,897,548.95	183,586,891.00
其他应付款	江苏江都建设集团有限公司	130,305,000.00	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	辽宁保利实业有限公司	708,805.03	45,088,161.38
其他应付款	南京三金房地产开发有限公司	250,198,202.67	250,154,250.67
其他应付款	南京翔洲房地产开发有限公司	111,073,261.03	108,917,933.06
其他应付款	南京正麟置业发展有限公司	4,200,000.00	0.00
其他应付款	宁波悦融新置业有限公司	66,000,000.00	0.00
其他应付款	青岛东耀房地产开发有限公司	201,437,223.76	0.00
其他应付款	厦门益悦置业有限公司	29,828,407.14	29,828,407.14
其他应付款	上海高星置业有限公司	13,260,413.53	0.00
其他应付款	深圳华侨城房地产有限公司	474,678,197.30	624,678,197.30
其他应付款	深圳市明诚金融服务有限公司	41,873,476.59	14,008,550.00
其他应付款	深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	74,673.48	70,000.00
其他应付款	深圳沅晖投资合伙企业(有限合伙)	2,232,123.27	59,760,000.00
其他应付款	沈阳业昌企业管理有限公司	5,743,528.81	1,390,382.48
其他应付款	苏州安茂置业有限公司	495,801,676.62	283,844,494.81
其他应付款	苏州市相之悦房地产开发有限公司	166,390,709.51	67,101,506.96
其他应付款	武汉市轨道交通建设有限公司	335,736,067.72	326,343,823.30
其他应付款	武汉裕顺房地产开发有限公司	100,000,000.00	0.00
其他应付款	武汉裕滕房地产开发有限公司	90,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款	西安秦汉唐国际广场管理有限公司	8,775,506.14	0.00
其他应付款	中谷集团三亚贸易有限公司	330,612.41	330,612.41
其他应付款	中粮财务有限责任公司	6,170.17	142,386.06
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	中粮海南投资发展有限公司	190,000,000.00	190,000,000.00
其他应付款	中粮海优(北京)有限公司	2,087,381.61	2,105,701.50
其他应付款	中粮集团有限公司	19,929.04	119,786.57
其他应付款	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	2,943,291.60	2,943,291.60
其他应付款	中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	4,273,710.18	1,418,644.08
其他应付款	中粮贸易有限公司	16,096,629.99	16,215,189.99
其他应付款	中粮期货(国际)有限公司	304,240.19	298,358.16
其他应付款	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	71,100.00	71,100.00
其他应付款	中粮屯河糖业股份有限公司	191,870.10	191,870.10
其他应付款	中粮我买网投资有限公司	2,251,071.00	2,145.76

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	中粮我买网有限公司	120.00	0.00
其他应付款	中粮信托有限责任公司	3,698,724.00	3,707,878.71
其他应付款	中粮油脂(海南)有限公司	3,300.00	3,300.00
其他应付款	中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	89,657.10	89,657.10
其他应付款	中粮置地管理有限公司	622,161,172.32	608,886,568.56
其他应付款	中粮置地有限公司	34,283.70	31,874.10
其他应付款	重庆华宇集团有限公司	3,163,639.84	172,555,639.84
其他应付款	重庆昆翔房地产开发有限责任公司	251,268,995.72	0.00
其他应付款	重庆悦凯房地产开发有限公司	13,419,642.98	0.00
其他应付款	卓越置业集团(南京)有限公司	1,424,987.80	1,424,987.80
其他应付款	鹏利国际集团有限公司	242,027,767.57	233,752,211.27
其他应付款	上海浦汇置业有限公司	0.00	18,046.00
其他应付款	上海万科投资管理有限公司	0.00	8,128,808.02
其他应付款	上海万科物业服务服务有限公司	0.00	38,932,726.87
其他应付款	上海万实建设发展有限公司	0.00	207,982.00
其他应付款	上海重万置业有限公司	0.00	1,200.00
其他应付款	天津润粮置业有限公司	0.00	11,174,285.15
其他应付款	天津可口可乐饮料有限公司	0.00	35,201.11
其他应付款	武汉裕轩房地产开发有限公司	0.00	7,496,320.00
其他应付款	香港三利(控股)有限公司	168,260.03	165,006.98
其他应付款	中粮电子商务投资有限公司	0.00	2,251,071.00
其他应付款	中粮发展有限公司	0.00	1,060,000.00
其他应付款	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	0.00	159,561.62
其他应付款	北京天恒乐活城置业有限公司	0.00	541,484.21
其他应付款	大耀香港有限公司	0.00	0.01
其他应付款	海南中粮可口可乐饮料有限公司三亚分公司	0.00	12,030.00
其他应付款	武汉万科祥盈管理服务有限公司	0.00	440.96
其他应付款	裕传有限公司	448,625,421.52	439,337,016.46
其他应付款	中纺(香港)控股有限公司	234,203.64	229,675.66
其他应付款	中国蒙牛乳业有限公司	325,184.64	318,897.68
其他应付款	中国山货花卉进出口公司	0.00	598,939.02
其他应付款	中国食品贸易有限公司	288,028.46	271,860.99

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	中粮集团(香港)有限公司	732,009.99	632,285.60
其他应付款	中粮贸易(香港)有限公司	314,459.39	297,616.10
其他应付款	中粮名庄荟国际酒业有限公司	0.00	65,016.01
其他应付款	中粮资本(香港)有限公司	309,644.10	279,810.14
其他应付款	重庆市金科宸居置业有限公司	0.00	94,025.82
	应付利息:		
应付利息	中粮财务有限责任公司	1,611,416.84	1,802,639.34
应付利息	中粮集团有限公司	2,499,740.32	860,031.98
	预收款项:		
预收款项	中粮集团有限公司	24,000.00	24,000.00
预收款项	中粮贸易有限公司	312,989.29	312,989.29
预收款项	中国山货花卉进出口公司	0.00	12,802.68
预收款项	中粮电子商务投资有限公司	0.00	169,992.35
预收款项	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	0.00	182,611.20
预收款项	中粮名庄荟国际酒业有限公司	0.00	7,194.40
预收款项	中粮信托有限责任公司	0.00	176,400.00
预收款项	中粮集团(香港)有限公司	0.00	62,704.60
预收款项	中纺(香港)控股有限公司	51,360.45	16,789.16
	短期借款:		
短期借款	中粮集团有限公司	2,325,000,000.00	950,000,000.00
	长期借款:		
长期借款	太平资产管理有限公司	3,433,384,000.00	2,123,800,000.00
长期借款	中粮财务有限责任公司	1,226,728,351.28	1,239,418,351.28
	其他非流动负债/一年内到期的非流动负债:		
一年内到期的非流动负债	中粮财务有限责任公司	28,110,000.00	30,110,000.00
其他非流动负债	众智汇能投资管理有限公司	715,981,197.82	705,962,877.01

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (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公司作为整合及发展中粮集团房地产业务专业平台的承诺已经履行。

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

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

1) 中粮集团地产业务发展战略

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### 3) 其他避免同业竞争承诺

除住宅地产业务外,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、

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

列入核查范围的房地产开发项目开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的承诺、业绩承诺及补偿安排、减值补偿承诺等;

3) 中粮集团(香港)有限公司关于本次重大资产重组承诺内容为股份限售承诺。

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

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

1) 非竞争协议。

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

2) 非竞争协议中的优先拒绝权。

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

## 十二、或有事项

### 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至2020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公司的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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. 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2020年6月30日,本集团为其他单位提供的债务担保情况详见附注十一、(二)、3 关联担保情况。

### 3. 其他或有负债及其财务影响

①本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保类型为阶段性担保,担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止,截止2020年6月30日,尚未结清的担保金额为人民币1,427,320.82万元,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本公司子公司北京弘泰基业房地产有限公司、沈阳大悦城发展有限公司等存在未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的情形,可能面临被罚款或者拆除的风险。基于该事项发生的原因和现实情况,本集团管理层认为该等房产被拆除的风险较小。同时,本公司最终控股方中粮集团已作出承诺,将就大悦城地产就上述不合规事项而遭受或产生的所有罚金、亏损及开支向大悦城地产提供补偿。

## 十三、 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		
—土地受让合同	0.00	65,558.00
—建安工程合同	653,310.36	482,172.41
—对外投资合同	211,285.16	202,595.16
—其他承诺支出	0.00	0.00
合计	864,595.51	750,325.57

### 2. 经营租赁承诺

截至2020年6月30日,大悦城地产及其子公司于2019年1月1日执行新租赁准则。新租赁准则取消承租人经营租赁和融资租赁的分类,要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债,并分别确认折旧和利息费用。详见附



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注六、14 使用权资产、附注六、31 租赁负债和附注六、27 一年内到期的非流动负债。除大悦城地产及其子公司外,本集团对外签订的不可撤销的大额经营租赁合同情况如下:

项目	期末余额(万元)	年初余额(万元)
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额:		
资产负债表日后第1年	761.90	0.00
资产负债表日后第2年	1,523.80	0.00
资产负债表日后第3年	6,095.20	0.00
以后年度	24,921.20	0.00
合计	33,302.10	0.00

### 3. 与合营企业投资相关的未确认承诺

参见“附注八、3(7)”部分。

### 4. 其他承诺事项

2020年5月19日,重庆中鹏实业(集团)有限公司(以下简称“中鹏实业”)与本公司子公司重庆悦璟企业管理有限公司(以下简称“重庆悦璟”)签订产权交易合同,中鹏实业将所持有的重庆鹏域房地产开发有限公司(系中鹏实业出资5,000.00万元出资注册成立,以下简称“重庆鹏域”)95%股权有偿转让给受让方重庆悦璟,本次重庆鹏域股权转让,各方当事人已被授权。协议约定:(1)截至2020年3月12日,重庆鹏域未偿还中鹏实业的借款本金共计50,387.00万元;重庆悦璟在股权交割日起3个月内,按持股比例向重庆鹏域提供借款金额为重庆鹏域向中鹏实业负债总额扣减5,000.00万元的47.5%,重庆鹏域在该笔借款到账后5个工作日内偿还中鹏实业。重庆悦璟在股权交割日起6个月内,按持股比例向重庆鹏域提供借款金额为重庆鹏域向中鹏实业负债总额扣减5,000.00万元的47.5%,重庆鹏域在该笔借款到账后5个工作日内偿还中鹏实业。具体借款金额、借款利率、借款条件及借款期限等,中鹏实业、重庆悦璟双方与重庆鹏域另行签订补充协议约定。(2)股权交割日后3个月内,重庆悦璟须提供经重庆鹏域贷款银行(华夏银行沙坪坝支行)认可的本金为19,000.00万元的担保用以置换中鹏实业目前存在的等金额的保证担保。(3)股权交割日后3个月内,对中鹏实业已经承担保证担保的重庆鹏域债务(债权人:重庆三峡银行沙坪坝支行,债权本金1.3亿元),重庆悦璟需向中鹏实业提供反担保或委托担保公司向中鹏实业提供反担保或置换中鹏实业保证担保。

## 十四、 资产负债表日后事项

### 1. 利润分配情况

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本公司2020年3月27日召开第九届董事会第四十四次会议审议2019年度利润分配预案，拟以2020年2月28日总股本4,286,313,339股为基数，向在本公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每10股派现金红利1.70元(含税)，即728,673,267.63元(含税)，剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司2019年度不进行资本公积金转增股本。上述利润分配方案已经股东会决议通过并于2020年7月17日实施完毕。

### 2. 销售退回

本集团本期未发生重要的销售退回事项。

### 3. 关于大悦城控股集团股份有限公司收购西安国际陆港文盛置业有限公司、西安国际陆港文汇置业有限公司、西安国际陆港文兴置业有限公司事项

本公司与西安国际陆港文化体育产业有限公司(以下简称“西安国际”)签订合作框架协议，西安国际拟通过西安市公共资源交易中心挂牌转让方式向本公司转让其所持西安国际陆港文盛置业有限公司、西安国际陆港文汇置业有限公司、西安国际陆港文兴置业有限公司各70%的股权，转让价格分别为39,007.27万元、39,692.13万元、44,771.98万元。本公司已支付股权转让款123,471.38万元(见附注六、5.3(1))。

截至2020年6月30日，上述三家公司的股权转让尚未完成。

### 4. 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5%缴纳，个人以该职工上期度工资总额为基数，比例不低于企业为该职工缴费的四分之一，不超过国家规定的上限缴纳。本集团本期年金计划无重大变化。

### 5. 终止经营

本集团本期不存在终止经营的企业。

### 6. 分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为投资物业及相关服务、商品房销售及一级土地开发、酒店经营、物业及其他管理共四个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

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

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

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

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。

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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

2020年1-6月分部财务信息：

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

2020年1-6月分部财务信息（续）：

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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1-6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	14,872,862,310.08	2,668,394,306.80	433,653,343.60	409,843,205.85
其中：				
外部销售收入	14,872,862,310.08	2,667,940,654.41	433,653,343.60	290,320,716.76
分部间销售收入	0.00	453,652.39	0.00	119,522,489.09
分部费用	10,197,155,501.06	2,021,949,045.19	439,788,645.67	277,668,271.27
分部利润[注 1]	4,675,706,809.02	646,445,261.61	-6,135,302.07	132,174,934.58
分部资产	120,726,716,657.36	47,830,912,155.64	6,245,936,018.20	6,822,431,540.81
分部负债	93,967,185,390.28	32,055,260,885.94	3,958,628,440.87	3,603,548,617.02

2019年1-6月分部财务信息（续）：

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	9,574,374.02	18,394,327,540.35	-119,976,141.48	18,274,351,398.87
其中：				
外部销售收入	9,574,374.02	18,274,351,398.87	0.00	18,274,351,398.87
分部间销售收入	0.00	119,976,141.48	-119,976,141.48	0.00
分部费用	712,140,451.80	13,648,701,914.99	53,167,096.08	13,701,869,011.07
分部利润[注 1]	-702,566,077.78	4,745,625,625.36	-173,143,237.56	4,572,482,387.80
分部资产	173,601,520,804.52	355,227,517,176.53	-183,989,012,653.08	171,238,504,523.45
分部负债	96,629,211,610.61	230,213,834,944.72	-95,338,129,211.02	134,875,705,733.70

注1：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2020年1-6月	2019年1-6月
分部利润	2,225,509,473.71	4,572,482,387.80
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-19,549,188.62	-8,310,000.00
投资收益	-367,988,160.50	-37,479,558.87
资产处置收益	68,715.95	163,078.12
其他收益	16,988,517.47	2,946,516.07
营业利润	1,855,029,358.01	4,529,802,423.12

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本集团本期不存在其他对投资者决策有影响的重要事项。

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				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	12,671,863.41	100.00	11,754.54	0.09	12,660,108.87
合计	12,671,863.41	100.00	11,754.54	0.09	12,660,108.87

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	671,067.47	100.00	11,754.54	1.75	659,312.93
合计	671,067.47	100.00	11,754.54	1.75	659,312.93

1) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	12,671,863.41	11,754.54	0.09
合计	12,671,863.41	11,754.54	0.09

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
3个月以内(含3个月)	12,627,417.31
3个月以上—1年(含1年)	44,446.10
1年以上—2年(含2年)	0.00
小计	12,671,863.41
减: 坏账准备	11,754.54
合计	12,660,108.87

(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	11,754.54	0.00	0.00	0.00	0.00	11,754.54
合计	11,754.54	0.00	0.00	0.00	0.00	11,754.54

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合 计数的比例(%)	坏账准备期 末余额
深圳市宝安华丰实业有限公司	4,064,387.96	3个月以内	32.07	0.00
深圳市常润四季餐饮连锁有限公司	707,091.86	3个月以内	5.58	0.00
深圳市现代投资发展有限公司	647,135.04	3个月以内	5.11	0.00
深圳市指南者产业服务有限公司	596,413.84	3个月以内	4.71	0.00
深圳市优家公寓管理有限公司	526,043.46	3个月以内	4.15	0.00
合计	6,541,072.16	—	51.62	0.00

2. 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	333,722,294.91	0.00
其他应收款	33,188,245,528.29	32,648,779,203.04
合计	33,521,967,823.20	32,648,779,203.04

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2.1 应收股利

项目	期末余额	年初余额
子公司股利	333,722,294.91	0.00
合计	333,722,294.91	0.00

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	359,653.03	439,382.81
往来款	31,993,261,598.25	32,709,815,362.37
股权收购款	1,234,713,800.00	0.00
其他	24,212,495.97	13,783,673.70
小计	33,252,547,547.25	32,724,038,418.88
减：坏账准备	64,302,018.96	75,259,215.84
合计	33,188,245,528.29	32,648,779,203.04

(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)	
2020年1月1日余额	74,919,861.29	339,354.55	0.00	75,259,215.84
2020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	9,698,871.19	0.00	0.00	9,698,871.19
本期转回	20,508,689.99	147,378.08	0.00	20,656,068.07
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
2020年6月30日余额	64,110,042.49	191,976.47	0.00	64,302,018.96



大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
3个月以内(含3个月)	29,920,483,100.20
3个月以上—1年(含1年)	3,331,881,533.19
1年以上—2年(含2年)	0.00
2年-3年	0.00
3年以上	182,913.86
小计	33,252,547,547.25
减:坏账准备	64,302,018.96
合计	33,188,245,528.29

(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	75,259,215.84	9,698,871.19	20,656,068.07	0.00	0.00	64,302,018.96
合计	75,259,215.84	9,698,871.19	20,656,068.07	0.00	0.00	64,302,018.96

其中本期重要的坏账准备收回或转回金额:

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	2,692,435.21	货币	款项收回
北京恒合悦兴置业有限公司	5,089,966.44	货币	款项收回
天津金航置业有限公司	10,141,579.49	货币	款项收回
合计	17,923,981.14	—	—

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## (6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中粮地产(北京)有限公司	往来款	4,526,849,552.60	3个月以内	13.61	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	往来款	2,321,284,927.66	3个月以内	6.98	0.00
中粮地产成都有限公司	往来款	2,115,317,522.88	3个月以内	6.36	0.00
北京鹏源置业有限公司	往来款	1,945,329,834.89	3个月以内	5.85	0.00
天津市中辰朝华置业有限公司	往来款	1,384,693,508.27	3个月以内	4.17	0.00
合计	—	12,293,475,346.30	—	36.97	0.00

## 3. 长期股权投资

### (1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	15,758,312,807.20	4,900,000.00	15,753,412,807.20	15,740,254,322.13	4,900,000.00	15,735,354,322.13
对联营、合营企业投资	371,272,418.37	0.00	371,272,418.37	381,224,580.02	0.00	381,224,580.02
合计	16,129,585,225.57	4,900,000.00	16,124,685,225.57	16,121,478,902.15	4,900,000.00	16,116,578,902.15

### (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
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2,030,388,806.34	0.00	0.00	2,030,388,806.34	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	45,900,000.00	0.00	0.00	45,900,000.00	0.00	0.00
中粮地产(天津)有限公司	68,000,000.00	0.00	0.00	68,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产(北京)有限公司	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产成都有限公司	235,000,000.00	0.00	0.00	235,000,000.00	0.00	0.00
成都天泉置业有限责任公司	418,771,335.00	0.00	0.00	418,771,335.00	0.00	0.00
长沙中粮地产开发有限公司	35,568,983.90	0.00	0.00	35,568,983.90	0.00	0.00
中粮地产南京有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	496,842,132.05	0.00	0.00	496,842,132.05	0.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
杭州鸿悦置业有限公司	600,000,000.00	0.00	0.00	600,000,000.00	0.00	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	335,345,937.02	0.00	0.00	335,345,937.02	0.00	0.00
中粮地产(上海)有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	182,655,758.07	0.00	0.00	182,655,758.07	0.00	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	845,000,001.00	0.00	0.00	845,000,001.00	0.00	0.00
中粮地产发展(深圳)有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
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
华高置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	0.00	900,000.00	0.00	900,000.00
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00
中粮地产(集团)深圳工人服务有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	4,000,000.00	0.00	0.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00
深圳市宝安三联有限公司	67,272,937.10	18,058,485.07	0.00	85,331,422.17	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	5,110,857.43	0.00	0.00	5,110,857.43	0.00	0.00
中粮天悦地产(苏州)有限公司	151,000,000.00	0.00	0.00	151,000,000.00	0.00	0.00
太仓悦祥房地产开发有限公司	300,000,000.00	0.00	0.00	300,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产(武汉)有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
沈阳和悦投资有限公司	163,200,000.00	0.00	0.00	163,200,000.00	0.00	0.00
中粮地产(西安)有限公司	17,000,000.00	0.00	0.00	17,000,000.00	0.00	0.00
西安悦鼎房地产开发有限公司	200,000,000.00	0.00	0.00	200,000,000.00	0.00	0.00
大悦城地产有限公司	7,706,542,375.85	0.00	0.00	7,706,542,375.85	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>15,740,254,322.13</b>	<b>18,058,485.07</b>	<b>0.00</b>	<b>15,758,312,807.20</b>	<b>0.00</b>	<b>4,900,000.00</b>

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	169,712,911.07	0.00	0.00	-36,601.96	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	155,556,775.86	0.00	0.00	1,481,645.34	0.00	0.00
小计	325,269,686.93	0.00	0.00	1,445,043.38	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	55,954,893.09	0.00	0.00	-1,397,205.03	0.00	0.00
小计	55,954,893.09	0.00	0.00	-1,397,205.03	0.00	0.00
合计	381,224,580.02	0.00	0.00	47,838.35	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	169,676,309.11	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	157,038,421.20	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	326,714,730.31	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	44,557,688.06	0.00
小计	10,000,000.00	0.00	0.00	44,557,688.06	0.00
合计	10,000,000.00	0.00	0.00	371,272,418.37	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	105,852,505.44	35,519,853.04	122,035,069.22	37,488,478.31
其他业务	3,071,704.95	0.00	2,416,059.58	2,464.30
合计	108,924,210.39	35,519,853.04	124,451,128.80	37,490,942.61

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中:商品房销售及一级土地开发	14,757,585.72	2,842,222.97	28,456,373.58	9,062,282.34
投资物业及相关服务	91,094,919.72	32,677,630.07	93,578,695.64	28,426,195.97
合计	105,852,505.44	35,519,853.04	122,035,069.22	37,488,478.31

### (3) 前四名项目的营业收入情况

项目	本期发生额
深圳凤凰里6栋1503房客户	2,468,072.38
深圳凤凰里3栋2402房客户	2,966,508.57
深圳凤凰里6栋203房客户	3,221,190.48
深圳凤凰里8栋2501房客户	6,101,814.29
合计	14,757,585.72

## 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	47,838.35	5,061,646.68
成本法核算的长期股权投资收益	351,986,236.12	522,885,977.29
其他权益工具投资在持有期间的股利收入	9,073,084.72	0.00
合计	361,107,159.19	527,947,623.97

## 十七、 财务报告批准

本财务报告于2020年8月28日由本公司董事会批准报出。

## 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2020年1-6月非经常性损益如下:

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6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	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-1,008,593.49	—
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）	18,090,622.24	—
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-9,081,282.23	本期发生同一控制下合并中粮（北京）农业生态谷发展有限公司
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	-19,549,188.62	—
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	67,186,357.29	—
小计	56,109,613.31	—
减：所得税影响额	18,438,616.69	—
少数股东权益影响额（税后）	39,053,786.82	—
<b>合计</b>	<b>-1,382,790.20</b>	<b>—</b>

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	446,622,962.00	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营活动直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。

## 2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本公司2020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	每股收益（元/股）
-------	------	-----------

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	净资产收益率(%)	基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	2.92	0.13	0.13
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	2.92	0.13	0.13

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二〇年八月二十八日