

大悦城控股集团股份有限公司  
2019 年度  
审计报告

索引	页码
审计报告	
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	13-183



信永中和会计师事务所

ShineWing  
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No.8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288  
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190  
facsimile: +86(010)6554 7190

## 审计报告

XYZH/2020BJA140004

大悦城控股集团股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了大悦城控股集团股份有限公司（以下简称大悦城控股）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大悦城控股2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

关键审计事项	审计中的应对
<p><b>1、房地产开发项目的收入确认</b></p> <p>请参阅财务报表附注“四、重要会计政策及会计估计”注释 30 所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”注释 42。</p> <p>大悦城控股目前的主营业务为房地产项目开发，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：房地产销售在房地产完工并验收合格，签订了销售合同，达到可交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知，履行了合同规定的其他义务时确认收入的实现。由于公司的房地产销售收入对大悦城控股财务报表的重要性（占本年全部营业收入 79.61%），因此，我们将大悦城控股房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的主要审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、检查大悦城控股的房产标准买卖合同条款，以评价大悦城控股有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</li> <li>3、针对大悦城控股本年确认的房产销售收入，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；</li> <li>4、在资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</li> </ol>
<p><b>2. 存货可变现净值的评估</b></p> <p>请参阅财务报表附注“四、重要会计政策及会计估计”注释 11 所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”注释 6。</p> <p>2019 年 12 月 31 日，大悦城控股存货账面价值为人民币 7,576,832.36 万元，占大悦城控股总资产比例约 41.36%。大悦城控股存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估算每个存货项目的预期未来销售价格、估计开发成本达到完工状态时预计发生的建造成本、未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及管理层运用重大的重大判断和会计估计和判断。</p> <p>鉴于由于存货对在大悦城控股资产中的重要性，且估计预估存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在一定的固有风险，特别是考虑在到当前的经济环境下在各个城市推出的各种应对房地产市场的各种措施加大了确定存货可变现净值的难度，因此，我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>针对存货可变现净值的评估，我们实施的主要审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、评价与存货可变现净值估计相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售项目的实际销售情况进行分析；</li> <li>3、复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异；</li> <li>4、对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化。</li> </ol>

#### 四、 其他信息

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

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

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

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

#### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督大悦城控股的财务报告过程。

#### 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 张 昆

(项目合伙人)

中国注册会计师： 马海霞

中国 北京

二〇二〇年三月二十七日

合并资产负债表  
2019年12月31日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	27,597,505,747.29	19,124,395,900.00
交易性金融资产	六、2	51,902,900.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、3	323,156,871.58	483,796,838.92
应收款项融资			
预付款项	六、4	882,172,328.94	265,925,444.05
其他应收款	六、5	24,428,414,441.92	26,643,446,225.21
其中：应收利息	六、5.1	1,849,878.57	48,162,035.26
应收股利			
存货	六、6	75,768,323,563.57	58,899,443,772.60
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、7	0.00	1,397,145,000.00
其他流动资产	六、8	4,728,036,682.76	3,968,217,141.99
<b>流动资产合计</b>		<b>133,779,512,536.06</b>	<b>110,782,370,322.77</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产		0.00	111,427,970.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	六、9	0.00	159,020,651.70
长期股权投资	六、10	11,305,133,352.83	9,828,439,915.32
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、11	74,237,644.01	509,674.01
投资性房地产	六、12	28,372,747,927.71	32,476,358,249.98
固定资产	六、13	4,223,926,902.46	3,669,308,660.19
在建工程	六、14	1,409,387.00	121,842,576.48
使用权资产	六、15	157,474,135.83	0.00
无形资产	六、16	1,892,792,820.85	765,409,250.09
开发支出			
商誉	六、17	305,214,299.04	386,762,035.76
长期待摊费用	六、18	61,714,730.96	68,638,043.21
递延所得税资产	六、19	2,074,663,479.04	1,604,089,125.57
其他非流动资产	六、20	933,739,168.35	404,114,035.08
<b>非流动资产合计</b>		<b>49,403,053,848.08</b>	<b>49,595,920,187.39</b>
<b>资产总计</b>		<b>183,182,566,384.14</b>	<b>160,378,290,510.16</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：张建国

合并资产负债表（续）  
2019年12月31日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、21	3,196,114,096.93	3,313,682,162.74
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	六、22	0.00	2,140,917.00
应付账款	六、23	10,951,444,916.42	10,822,140,482.38
预收款项	六、24	29,775,232,514.09	22,612,263,852.37
合同负债	六、25	7,781,447,545.78	6,978,376,005.68
应付职工薪酬	六、26	591,220,352.82	541,119,006.20
应交税费	六、27	6,177,385,046.27	4,710,985,176.11
其他应付款	六、28	12,773,081,568.98	11,822,892,067.13
其中：应付利息	六、28.1	383,599,534.65	344,501,680.49
应付股利	六、28.2	399,446,538.40	463,395,188.76
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、29	13,590,868,668.05	12,539,766,574.51
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>84,836,794,709.34</b>	<b>73,343,366,244.12</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、30	45,378,313,055.84	38,998,122,131.60
应付债券	六、31	6,975,333,382.79	7,516,663,548.59
租赁负债	六、32	147,542,406.48	0.00
长期应付款	六、33	0.00	1,425,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、34	43,159,798.40	21,918,633.77
递延收益	六、35	1,289,285,886.61	1,306,172,606.77
递延所得税负债	六、19	678,953,614.57	1,025,664,254.73
其他非流动负债	六、36	1,292,143,123.14	1,035,741,180.01
<b>非流动负债合计</b>		<b>55,804,731,267.83</b>	<b>51,329,282,355.47</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>140,641,525,977.17</b>	<b>124,672,648,599.59</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、37	4,286,313,339.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
资本公积	六、38	7,731,008,781.73	8,163,001,910.35
减：库存股			
其他综合收益	六、39	-180,104,437.90	-151,865,183.63
专项储备			
盈余公积	六、40	1,191,907,996.26	1,179,679,445.78
未分配利润	六、41	6,381,851,588.59	4,447,473,059.08
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>19,410,977,267.68</b>	<b>15,452,020,827.58</b>
少数股东权益		23,130,063,139.29	20,253,621,082.99
<b>股东权益合计</b>		<b>42,541,040,406.97</b>	<b>35,705,641,910.57</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>183,182,566,384.14</b>	<b>160,378,290,510.16</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：张建国

合并利润表  
2019年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、营业总收入</b>		33,786,623,201.85	22,168,629,906.05
其中：营业收入	六、42	33,786,623,201.85	22,168,629,906.05
<b>二、营业总成本</b>		28,100,011,964.92	17,603,424,994.04
其中：营业成本	六、42	19,866,037,324.07	11,954,123,393.78
税金及附加	六、43	3,638,389,243.98	2,386,131,117.38
销售费用	六、44	1,344,234,420.18	1,130,823,194.95
管理费用	六、45	1,592,773,180.28	1,447,539,958.13
研发费用			
财务费用	六、46	1,658,577,796.41	684,807,329.80
其中：利息费用		2,559,164,520.02	1,875,590,893.31
利息收入		1,058,936,735.34	1,304,043,973.77
加：其他收益	六、47	26,690,229.70	18,066,452.40
投资收益（损失以“-”号填列）	六、48	496,631,473.94	846,667,139.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-958,216,021.01	-481,090,536.45
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、49	-15,010,246.13	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、50	41,110,744.22	-8,214,249.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、51	-237,531,855.39	-231,420,285.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、52	641,997.12	8,187,604.32
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		5,999,143,580.39	5,198,491,573.70
加：营业外收入	六、53	100,320,979.35	57,236,602.83
减：营业外支出	六、54	94,151,642.75	162,326,250.72
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		6,005,312,916.99	5,093,401,925.81
减：所得税费用	六、55	2,299,949,441.94	1,519,190,783.93
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		3,705,363,475.05	3,574,211,141.88
<b>（一）按经营持续性分类</b>			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,705,363,475.05	3,574,211,141.88
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>（二）按所有权归属分类</b>		3,705,363,475.05	3,574,211,141.88
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,378,452,817.17	2,063,396,555.86
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,326,910,657.88	1,510,814,586.02
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-52,039,452.78	-231,126,728.97
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-28,239,254.27	-155,734,852.32
<b>（一）不能重分类进损益的其他综合收益</b>			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
<b>（二）将重分类进损益的其他综合收益</b>		-28,239,254.27	-155,734,852.32
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		31,931,049.90	-1,028,065.53
8.外币财务报表折算差额		-60,170,304.17	-154,706,786.79
9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-23,800,198.51	-75,391,876.65
<b>七、综合收益总额</b>		3,653,324,022.27	3,343,084,412.91
归属于母公司股东的综合收益总额		2,350,213,562.90	1,907,661,703.54
归属于少数股东的综合收益总额		1,303,110,459.37	1,435,422,709.37
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）	十八、2	0.61	0.53
（二）稀释每股收益（元/股）	十八、2	0.61	0.53

本年发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为 185,815,550.04 元。上年被合并方实现的净利润为 1,571,737,432.92 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：张建国

合并现金流量表  
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019 年度	2018 年度
<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		38,684,215,588.16	28,724,863,049.33
收到的税费返还		16,640,722.55	102,761.76
收到其他与经营活动有关的现金	六、57	20,977,272,418.03	23,719,841,710.40
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>59,678,128,728.74</b>	<b>52,444,807,521.49</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		23,030,832,627.20	17,944,343,017.82
支付给职工以及为职工支付的现金		1,917,155,159.56	1,728,921,668.43
支付的各项税费		7,258,175,441.12	5,394,654,657.73
支付其他与经营活动有关的现金	六、57	23,406,973,128.95	26,250,080,821.36
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>55,613,136,356.83</b>	<b>51,318,000,165.34</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,064,992,371.91</b>	<b>1,126,807,356.15</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,310,904,104.89	1,000,000.00
取得投资收益收到的现金		309,388,551.77	237,973,042.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,304,088.77	61,048,890.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		614,817,228.49	634,183,665.54
收到其他与投资活动有关的现金	六、57	13,257,343,179.63	9,856,819,188.47
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>16,494,757,153.55</b>	<b>10,791,024,787.22</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,389,528,331.80	2,574,792,648.18
投资支付的现金		1,947,520,900.00	6,397,764,310.01
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		961,489,375.61	84,621,168.09
支付其他与投资活动有关的现金	六、57	13,365,168,560.79	14,611,871,675.78
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>18,663,707,168.20</b>	<b>23,669,049,802.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,168,950,014.65</b>	<b>-12,878,025,014.84</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		6,688,544,382.64	905,640,357.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,287,022,985.91	905,640,357.00
取得借款所收到的现金		33,992,790,491.10	37,343,788,972.12
收到其他与筹资活动有关的现金	六、57	2,571,958,909.09	4,277,685,329.98
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>43,253,293,782.83</b>	<b>42,527,114,659.10</b>
偿还债务所支付的现金		27,415,253,274.08	23,486,439,606.98
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		5,082,029,110.29	4,739,808,778.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		646,019,742.80	1,082,708,428.88
支付其他与筹资活动有关的现金	六、57	4,662,884,317.50	4,046,980,112.57
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>37,160,166,701.87</b>	<b>32,273,228,498.04</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>6,093,127,080.96</b>	<b>10,253,886,161.06</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>9,685,151.01</b>	<b>11,146,306.86</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>7,998,854,589.23</b>	<b>-1,486,185,190.77</b>
加：期初现金及现金等价物余额		19,036,381,672.48	20,522,566,863.25
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、57	<b>27,035,236,261.71</b>	<b>19,036,381,672.48</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：张建国

合并股东权益变动表  
2019年度

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										小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	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					8,162,672,765.89		-164,999,708.14			-406,355,419.03		7,591,317,638.72	14,354,538,828.49	21,945,856,467.21
其他														
二、本年初余额	1,813,731,596.00				8,163,001,910.35		-151,865,183.63		1,179,679,445.78	4,447,473,059.08		15,452,020,827.58	20,253,621,082.99	35,705,641,910.57
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,472,581,743.00				-431,993,128.62		-28,239,254.27		12,228,550.48	1,934,378,529.51		3,958,956,440.10	2,876,442,056.30	6,835,398,496.40
（一）综合收益总额							-28,239,254.27			2,378,452,817.17		2,350,213,562.90	1,303,110,459.37	3,653,324,022.27
（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				
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				7,731,008,781.73		-180,104,437.90		1,191,907,996.26	6,381,851,588.59		19,410,977,267.68	23,130,063,139.29	42,541,040,406.97

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：张建国

合并股东权益变动表（续）  
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2018 年度												少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,813,731,596.00					59,131,103.21		1,153,710,926.28	3,603,911,988.48		6,630,485,613.97	5,114,103,549.69	11,744,589,163.66	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并				8,363,189,522.04		-55,261,434.52			-782,596,731.23		7,525,331,356.29	13,385,118,526.77	20,910,449,883.06	
其他														
二、本年年初余额	1,813,731,596.00			8,363,189,522.04		3,869,668.69		1,153,710,926.28	2,821,315,257.25		14,155,816,970.26	18,499,222,076.46	32,655,039,046.72	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-200,187,611.69		-155,734,852.32		25,968,519.50	1,626,157,801.83		1,296,203,857.32	1,754,399,006.53	3,050,602,863.85	
（一）综合收益总额						-155,734,852.32			2,063,396,555.86		1,907,661,703.54	1,435,422,709.37	3,343,084,412.91	
（二）股东投入和减少资本				-200,187,611.69				-11,960,821.02	-1,168,214.21		-213,316,646.92	1,603,994,698.35	1,390,678,051.43	
1.股东投入的普通股												1,569,649,194.31	1,569,649,194.31	
2.其他权益工具持有者投入资本												-200,000,000.00	-200,000,000.00	
3.股份支付计入股东权益的金额														
4.其他				-200,187,611.69				-11,960,821.02	-1,168,214.21		-213,316,646.92	234,345,504.04	21,028,857.12	
（三）利润分配								37,929,340.52	-436,070,539.82		-398,141,199.30	-1,285,018,401.19	-1,683,159,600.49	
1.提取盈余公积								37,929,340.52	-37,929,340.52					
2.提取一般风险准备														
3.对股东的分配									-398,141,199.30		-398,141,199.30	-1,285,018,401.19	-1,683,159,600.49	
4.其他														
（四）股东权益内部结转														
1.资本公积转增股本														
2.盈余公积转增股本														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本年提取														
2.本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,813,731,596.00			8,163,001,910.35		-151,865,183.63		1,179,679,445.78	4,447,473,059.08		15,452,020,827.58	20,253,621,082.99	35,705,641,910.57	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

母公司资产负债表  
2019年12月31日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,683,837,116.82	2,262,473,500.67
交易性金融资产		75,000,000.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	659,312.93	1,297,518.89
应收款项融资			
预付款项		2,741,953.54	487,108.00
其他应收款	十六、2	32,648,779,203.04	32,906,369,108.41
其中：应收利息	十六、2.1	0.00	3,041,701.26
应收股利			
存货		9,374,651.38	26,073,293.13
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		0.00	1,397,145,000.00
其他流动资产		210,924,456.51	90,110,186.89
<b>流动资产合计</b>		<b>35,631,316,694.22</b>	<b>36,683,955,715.99</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产		0.00	110,180,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		0.00	178,078.74
长期股权投资	十六、3	16,116,578,902.15	7,841,632,857.62
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,344,631,034.77	0.00
投资性房地产		758,555,953.71	731,804,396.11
固定资产		266,121,936.17	268,239,683.94
在建工程			
使用权资产			
无形资产		5,357,931.76	1,751,958.00
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		240,356,213.97	293,257,225.65
其他非流动资产		1,194,593.82	1,016,515.08
<b>非流动资产合计</b>		<b>18,732,796,566.35</b>	<b>9,248,060,715.14</b>
<b>资产总计</b>		<b>54,364,113,260.57</b>	<b>45,932,016,431.13</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：张建国

母公司资产负债表（续）  
2019年12月31日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		950,000,000.00	2,325,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		0.00	2,140,917.00
应付账款		48,419,001.81	60,199,790.12
预收款项		17,458,912.69	42,688,962.05
合同负债			
应付职工薪酬		37,518,009.48	43,001,035.23
应交税费		709,347,293.72	1,100,803,492.52
其他应付款		23,369,398,075.32	23,936,129,239.05
其中：应付利息		143,667,707.05	114,133,060.10
应付股利		1,547,569.47	1,547,569.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,839,856,706.28	226,200,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>29,971,997,999.30</b>	<b>27,736,163,435.97</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,132,500,000.00	1,103,500,000.00
应付债券		3,890,674,287.98	5,876,884,459.48
租赁负债			
长期应付款		0.00	1,610,329,375.00
预计负债			
递延收益		1,259,248,108.11	1,294,143,136.67
递延所得税负债			
其他非流动负债		241,610,000.00	0.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,524,032,396.09</b>	<b>9,884,856,971.15</b>
<b>负债合计</b>		<b>36,496,030,395.39</b>	<b>37,621,020,407.12</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		4,286,313,339.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
资本公积		7,638,405,188.27	244,339,857.73
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		805,545,892.01	793,317,341.53
未分配利润		5,137,818,445.90	5,459,607,228.75
<b>股东权益合计</b>		<b>17,868,082,865.18</b>	<b>8,310,996,024.01</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>54,364,113,260.57</b>	<b>45,932,016,431.13</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：张建国

母公司利润表  
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业收入</b>	十六、4	232,099,487.77	745,189,212.91
减：营业成本	十六、4	87,974,395.25	211,714,426.90
税金及附加		54,312,244.58	200,999,632.73
销售费用		4,274,204.04	2,637,372.45
管理费用		167,211,239.94	195,745,824.59
研发费用			
财务费用		542,343,435.53	-266,146,860.17
其中：利息费用		1,791,910,985.21	1,584,245,660.36
利息收入		1,240,461,447.11	1,858,596,916.53
加：其他收益		410,000.25	290,978.10
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	744,244,568.95	87,569,106.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,477,942.72	-7,756,493.72
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-6,910,000.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		58,045,479.60	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		0.00	-38,604,761.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00	343,950.73
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		171,774,017.23	449,838,090.52
加：营业外收入		33,661,608.35	33,436,804.91
减：营业外支出		4,554,442.14	3,936,700.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		200,881,183.44	479,338,195.43
减：所得税费用		78,595,678.63	100,044,790.23
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		122,285,504.81	379,293,405.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		122,285,504.81	379,293,405.20
（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			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
<b>六、综合收益总额</b>		122,285,504.81	379,293,405.20

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：张建国

母公司现金流量表  
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019 年度	2018 年度
<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		187,468,376.76	329,316,253.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		45,398,140,102.99	33,121,836,947.87
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>45,585,608,479.75</b>	<b>33,451,153,201.67</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		11,147,557.56	61,363,436.74
支付给职工以及为职工支付的现金		105,653,688.99	101,917,119.77
支付的各项税费		651,485,057.13	479,316,343.97
支付其他与经营活动有关的现金		48,860,485,018.93	31,751,492,080.97
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>49,628,771,322.61</b>	<b>32,394,088,981.45</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-4,043,162,842.86</b>	<b>1,057,064,220.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,397,266,091.22	0.00
取得投资收益收到的现金		524,160,679.90	362,662,255.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45,100.00	91,771.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		18,938,813,599.99	16,265,512,648.50
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>20,860,285,471.11</b>	<b>16,628,266,674.55</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		46,845,670.57	20,633,118.57
投资支付的现金		20,000,000.00	170,000,000.00
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		18,354,722,193.80	21,619,998,560.78
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>18,421,567,864.37</b>	<b>21,810,631,679.35</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,438,717,606.74</b>	<b>-5,182,365,004.80</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		2,401,521,396.73	0.00
取得借款收到的现金		3,950,000,000.00	9,105,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		11,988,264,252.18	14,287,698,357.28
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>18,339,785,648.91</b>	<b>23,392,898,357.28</b>
偿还债务支付的现金		4,559,700,000.00	8,723,460,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,012,826,196.82	590,584,613.79
支付其他与筹资活动有关的现金		10,741,463,804.09	10,559,115,018.34
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>16,313,990,000.91</b>	<b>19,873,159,632.13</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,025,795,648.00</b>	<b>3,519,738,725.15</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>13,204.27</b>	<b>56,171.35</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>421,363,616.15</b>	<b>-605,505,888.08</b>
加：期初现金及现金等价物余额		2,262,472,500.67	2,867,978,388.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,683,836,116.82</b>	<b>2,262,472,500.67</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：张建国

母公司股东权益变动表  
2019 年度

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：张建国

母公司股东权益变动表  
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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

2019年1月1日至2019年12月31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2019年12月31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

本集团本年纳入合并范围的子公司共241户，结构化主体1户。其中，本年因同一控制下企业合并增加大悦城地产及其子公司132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

2019年1月1日至2019年12月31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

本集团至本报告年末起至少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

2019年1月1日至2019年12月31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,对上年财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如:通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整,在编制比较报表时,以不早于本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

2019年1月1日至2019年12月31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

2019年1月1日至2019年12月31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

2019年1月1日至2019年12月31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

2019年1月1日至2019年12月31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

2019年1月1日至2019年12月31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

2019年1月1日至2019年12月31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款项。
组合3	应收账款及其他应收款--应收政府有关机构款项、保证金、押金、定金等。
组合4	其他应收款--应收合营企业、联营企业及其他关联方款项。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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。

## 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。对于改变房屋用途用作出售的,按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

大悦城地产及其下属子公司执行新收入准则,其中与合同资产相关的会计政策如下:

### (1) 合同资产的确认方法及标准

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合同资产,是指大悦城地产及其下属子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。如大悦城地产及其下属子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,大悦城地产及其下属子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

大悦城地产及其下属子公司执行新收入准则,其中与合同成本相关的会计政策如下:

### (1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

大悦城地产及其下属子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,即大悦城地产及其下属子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;该成本增加了大悦城地产及其下属子公司未来用于履行履约义务的资源;该成本预期能够收回。

合同取得成本,即大悦城地产及其下属子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,是指大悦城地产及其下属子公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。大悦城地产及其下属子公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等),在发生时计入当期损益,但是,明确由客户承担的除外。

### (2) 与合同成本有关的资产的摊销

大悦城地产及其下属子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

大悦城地产及其下属子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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### 15. 投资性房地产

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。本集团在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，对投资性房地产按照本集团固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

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

本集团于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 17. 在建工程

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

### 18. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过1年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

### 19. 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。

#### (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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

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

### 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

大悦城地产及其下属子公司执行新收入准则，其中与合同负债相关的会计政策如下：

合同负债反映大悦城地产及其下属子公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。大悦城地产及其下属子公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或大悦城地产及其下属子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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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:

#### (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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

- 1) 质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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

### (2) 现金流量套期

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

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

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

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

### (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

(1) 大悦城地产及其下属子公司执行新收入准则,具体内容如下:

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

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

2) 客户能够控制大悦城地产及其下属子公司履约过程中在建的商品;

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

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

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

1) 大悦城地产及其下属子公司就该商品或服务享有现时收款权利;

2) 大悦城地产及其下属子公司已将该商品的实物转移给客户;

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

4) 客户已接受该商品或服务。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

与大悦城地产及其下属子公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

### 1) 房地产销售

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

### 2) 物业出租

大悦城地产及其下属子公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

### 3) 物业管理及酒店运营

大悦城地产及其下属子公司在提供物业代理及管理、酒店经营及管理服务提供相关服务时确认收入。

(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收入准则，其执行的收入准则内容如下：

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

### 1) 销售商品收入

销售商品的收入，在同时满足下列条件时，才能予以确认：

- ①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- ③收入的金额能够可靠地计量；
- ④交易相关的经济利益很可能流入；
- ⑤相关的已发生的成本或将要发生的成本能够可靠地计量。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

### 3) 提供劳务收入

①在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供的劳务收入。

②在资产负债表日，提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

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

### 4) 物业管理收入

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

### 5) 利息收入

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

## 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

2019年1月1日至2019年12月31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,或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助,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

2019年1月1日至2019年12月31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

2019年1月1日至2019年12月31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

2019年1月1日至2019年12月31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

2019年1月1日至2019年12月31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

2019年1月1日至2019年12月31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

本集团于2019年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订:

《企业会计准则第21号——租赁》

《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》

《企业会计准则第23号——金融资产转移》

《企业会计准则第37号——金融工具列报》

《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)

《企业会计准则第7号——非货币性资产交换(修订)》

《企业会计准则第12号——债务重组(修订)》

(1) 大悦城地产及其下属子公司重要会计政策变更

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

2019年1月1日

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

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

### 1) 首次执行日的衔接处理

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

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

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

### 2) 本年应用新租赁准则的处理租赁

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

大悦城地产及其下属子公司承租的主要是物业和运输工具,其中,除了用于对外出租外,其他主要用途是经营自用。

### (2) 除大悦城地产及其下属子公司外,本集团内其他子公司的重要会计政策变更

#### 1) 会计政策变更内容

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

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类:①以摊余成本计量的金融资产;②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;及③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下,金融资产的分类是基于公司管理金融资产

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则,嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来,而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

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

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

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

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

### 2) 首次执行新金融工具准则首次执行当年年初财务报表相关项目列示情况

本集团内其他子公司从2019年1月1日开始执行新金融工具准则,对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资,原分类为“可供出售金融资产”,依据新金融工具准则规定,分类调整至“其他非流动金融资产”。合并资产负债表和母公司报表项目调整如下:

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

(续)

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

### (3) 财务报表列报变更

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团根据《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)的规定编制2019年12月31日的财务报表,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下:

1) 将原合并资产负债表中的“应收票据及应收账款”行项目分拆为“应收票据”“应收账款”“应收款项融资”三个行项目;

2) 将“应付票据及应付账款”行项目分拆为“应付票据”“应付账款”两个行项目;

3) 将原合并利润表中“资产减值损失”“信用减值损失”行项目的列报行次进行了调整。

4) 删除了原合并现金流量表中“为交易目的而持有的金融资产净增加额”“发行债券收到的现金”等行项目。

5) 在原合并资产负债表和合并所有者权益变动表中分别增加了“专项储备”行项目和列项目。

上述会计政策变更对本集团和母公司利润表无影响。

### (4) 《企业会计准则第7号——非货币性资产交换(修订)》

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

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

### (5) 《企业会计准则第12号——债务重组(修订)》

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

### (6) 重要会计估计变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

## 五、 税项

### 1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、9%、13%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 本公司发生增值税应税收入:房地产销售(除简易征收方式外)、部分租赁收入(2016年4月30前取得)、建筑、装修、喷涂收入,原适用税率10%。 根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2019]39号)规定,自2019年4月1日起,适用税率由10%调整为9%。具体情况如下: ①商品房销售收入:2016年4月30日前开工的项目,适用简易征收方式,税率5%;2016年4月30日后开工的项目,以扣减土地价款后的收入为计税额,适用一般征收方式,税率9%; 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	本公司及下属子公司依据注册地不同按不同的税率计缴企业所得税,其中: 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;

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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
	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公司及子公司代扣代缴。

## 2. 税收优惠

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

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已通过生态小区评审会评审,其企业所得税减按15%缴纳。

本集团内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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2019年1月1日，“年末”系指2019年12月31日，“本年”系指2019年1月1日至12月31日，“上年”系指2018年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

#### 1. 货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
库存现金：						
-人民币	1,440,772.23	1.00000	1,440,772.23	2,353,452.32	1.00000	2,353,452.32
-港元	24,282.85	0.89578	21,752.09	56,238.11	0.87620	49,275.83
-美元	25.00	6.97620	174.41	25.00	6.86320	171.58
银行存款：						
-人民币	26,219,465,025.17	1.00000	26,219,465,025.17	18,716,061,502.77	1.00000	18,716,061,502.77
-港元	865,765,051.14	0.89578	775,535,017.55	223,716,371.31	0.87620	196,020,284.54
-美元	77,885,700.23	6.97620	543,346,221.94	15,740,050.85	6.86320	108,027,116.98
其他货币资金：						
-人民币	57,696,783.90	1.00000	57,696,783.90	101,884,095.98	1.00000	101,884,095.98
<b>合计</b>	—	—	27,597,505,747.29	—	—	19,124,395,900.00
其中：存放在境外的款项总额	—	—	1,317,886,170.39	—	—	279,984,823.80
-港元	865,465,336.36	0.89578	775,266,539.00	212,978,834.92	0.87620	186,612,055.16
-美元	77,781,547.46	6.97620	542,619,631.39	13,604,844.48	6.86320	93,372,768.64

注：其他货币资金年末余额为 57,696,783.90 元，主要为深圳祥云国际项目回迁安置房建设基金以及支付宝、微信 POS 机的在途资金。所有权或使用权受限的货币资金详见附注六、58。

#### 2. 交易性金融资产

项目	年末余额	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	51,902,900.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	387,779,401.40	99.01	64,622,529.82	16.66	323,156,871.58
合计	391,659,794.76	100.00	68,502,923.18	—	323,156,871.58

(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	2,217,763.38	0.39	2,217,763.38	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	569,722,700.69	99.61	85,925,861.77	15.08	483,796,838.92
合计	571,940,464.07	100.00	88,143,625.15	—	483,796,838.92

1) 按单项计提应收账款坏账准备

名称	年末余额			
	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	2,397,021.15	2,397,021.15	100.00	预计无法收回
朝阳大悦城商户租金	1,483,372.21	1,483,372.21	100.00	预计无法收回
合计	3,880,393.36	3,880,393.36	—	—

2) 按组合计提应收账款坏账准备

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	387,779,401.40	64,622,529.82	16.66

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
3个月以内(含3个月)	228,104,284.76
3个月以上—1年(含1年)	56,520,641.69

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1年以上—2年(含2年)	34,051,309.97
2年以上—3年(含3年)	37,240,018.64
3年以上	35,743,539.70
小计	391,659,794.76
减:坏账准备	68,502,923.18
合计	323,156,871.58

### (3) 本年应账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		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	2,217,763.38	4,465,252.05	1,813,573.88	0.00	-989,048.19	3,880,393.36
按组合计提坏账准备	85,925,861.77	14,051,235.08	34,465,285.42	1,074,924.82	185,643.21	64,622,529.82
合计	88,143,625.15	18,516,487.13	36,278,859.30	1,074,924.82	-803,404.98	68,502,923.18

注:其他变动主要为本年公司合并范围变化所致。

其中本年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
政府调换房资金	30,537,376.00	货币	款项收回
三亚市住建局 C11 停车场项目	4,351,687.96	货币	款项收回
合计	34,889,063.96	—	—

### (4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
上海静安大悦城商铺租金	1,074,924.82

### (5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
永旺商业有限公司北京朝阳分公司	24,984,457.11	3个月以内	6.38	0.00
北京市保障性住房建设投资中心	22,585,477.50	2-3年	5.77	11,292,738.75
深圳市宝安区住房保障事务中心	16,052,280.94	3个月以内	4.10	0.00
深圳市龙岗人才安居有限公司	11,713,623.14	3个月以内	2.99	0.00
天津澳中发展有限公司津汇第一分公司	9,922,500.00	3个月以内	2.53	0.00
合计	85,258,338.69	—	21.77	11,292,738.75

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	846,377,736.77	95.94	225,435,523.42	84.78
1—2年	22,266,089.47	2.52	21,310,420.22	8.01
2—3年	5,516,890.98	0.63	10,475,651.80	3.94
3年以上	8,011,611.72	0.91	8,703,848.61	3.27
合计	882,172,328.94	100.00	265,925,444.05	100.00

注:本年预付款项主要系本公司下属子公司陕西鼎安置业有限公司预付的土地拆迁补偿款。因尚未具备结算条件,故作为预付款项列报。

#### (2) 按预付对象归集年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
西安市长安区韦曲街道办事处	647,117,712.00	1年以内	73.36
南京太平水电安装工程有限公司	24,498,699.10	1年以内	2.78
南京江宁水务集团有限公司	17,351,594.80	1年以内	1.97
中建二局第二建筑工程有限公司	8,172,247.94	1年以内	0.93
山东欣民电力工程咨询有限公司	7,859,964.77	1年以内	0.89
合计	705,000,218.61	—	79.93

### 5. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	1,849,878.57	48,162,035.26
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	24,426,564,563.35	26,595,284,189.95
合计	24,428,414,441.92	26,643,446,225.21

#### 5.1 应收利息

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	1,849,878.57	48,162,035.26
合计	1,849,878.57	48,162,035.26

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 5.2 其他应收款

#### (1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
保证金及押金	692,646,337.17	1,983,949,433.52
往来款	23,761,092,946.12	24,762,878,858.82
其他	252,434,951.48	154,533,470.76
小计	24,706,174,234.77	26,901,361,763.10
减: 坏账准备	279,609,671.42	306,077,573.15
合计	24,426,564,563.35	26,595,284,189.95

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

#### (2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	216,274,668.31	89,279,518.89	523,385.95	306,077,573.15
2019年1月1日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
--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
本年计提	83,553,577.46	29,057,846.82	1,372,540.28	113,983,964.56
本年转回	100,335,763.28	26,690,785.88	85,000.00	127,111,549.16
本年转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核销	0.00	154,258.63	0.00	154,258.63
其他变动	-9,498,263.97	-3,689,170.53	1,376.00	-13,186,058.50
2019年12月31日余额	189,994,218.52	87,803,150.67	1,812,302.23	279,609,671.42

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额
3个月以内(含3个月)	11,064,888,829.22
3个月以上—1年(含1年)	10,812,523,540.76
1年以上—2年(含2年)	2,026,521,905.18
2年以上—3年(含3年)	387,096,056.97
3年以上	415,143,902.64
小计	24,706,174,234.77
减: 坏账准备	279,609,671.42
合计	24,426,564,563.35

### (4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		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	523,385.95	1,372,540.28	85,000.00	0.00	1,376.00	1,812,302.23
按组合计提坏账准备	305,554,187.20	112,123,162.17	126,538,287.05	154,258.63	-13,187,434.50	277,797,369.19
合计	306,077,573.15	113,495,702.45	126,623,287.05	154,258.63	-13,186,058.50	279,609,671.42

注: 其他变动主要为本年公司合并范围变化所致。

其中本年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
苏州工业园区悦金房地产有限公司	14,527,291.76	—	本年纳入合并范围
北京万科企业有限公司	9,413,263.97	货币	款项收回
北京正德丰泽房地产开发有限公司	6,120,559.01	货币	款项收回
绍兴臻悦房地产开发有限公司	6,377,788.41	货币	款项收回
深圳汇金贰号投资合伙企业(有限合伙)	4,970,000.00	货币	款项收回
合计	41,408,903.15	—	—

### (5) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
子公司注销清算	154,258.63

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## (6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	2,786,006,571.03	1年以内	11.28	27,860,065.71
佛山市鹏悦置业有限公司	往来款	2,472,398,528.91	3个月-1年	10.01	24,723,985.28
深圳中益长昌投资有限公司	往来款	2,018,905,409.61	1年以内	8.17	20,189,054.10
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	往来款	1,822,086,477.90	3个月-2年	7.38	0.00
北京悦恒置业有限公司	往来款	1,322,282,438.65	2年以内	5.35	13,222,824.39
<b>合计</b>	—	10,421,679,426.10	—	42.19	85,995,929.48

## 6. 存货

### (1) 存货分类

项目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用资 本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	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	25,696,703.01	0.00	62,191.75	25,634,511.26
<b>合计</b>	76,133,871,199.09	5,523,952,762.78	365,547,635.52	75,768,323,563.57

(续)

项目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	14,482,557,284.52	1,844,042,231.36	66,500,862.86	14,416,056,421.66
开发成本	43,750,540,069.00	2,206,270,066.11	159,132,027.61	43,591,408,041.39
出租开发产品	855,969,400.48	25,707,691.99	0.00	855,969,400.48
其他存货	40,892,590.83	0.00	4,882,681.76	36,009,909.07
<b>合计</b>	59,129,959,344.83	4,076,019,989.46	230,515,572.23	58,899,443,772.60

本集团本年度借款利息费用的资本化率为 6.32% (2018年: 6.65%)。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 开发产品明细

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
深圳中粮凤凰里	2016年11月	22,052,613.17	-2,954,490.54	13,744,151.21	5,353,971.42	0.00
深圳一品澜山	2014年6月	206,689,132.16	0.00	72,068,457.46	134,620,674.70	0.00
深圳云景国际	2019年7月	350,717,600.72	3,505,620,069.74	462,734,400.85	3,393,603,269.61	0.00
长沙北纬28度	2019年4月	145,267,393.15	683,889,278.26	674,937,072.68	154,219,598.73	0.00
上海翡翠别墅	2015年12月	64,006,104.33	-3,845,451.74	3,368,907.87	56,791,744.72	0.00
上海南桥半岛	2019年7月	67,889,511.34	662,256,256.79	682,364,858.61	47,780,909.52	0.00
成都御岭湾	2017年10月	195,278,322.01	243,822.65	127,688,567.12	67,833,577.54	13,365,209.59
重庆鸿云	2018年11月	320,706,976.83	0.00	278,859,078.44	41,847,898.39	0.00
成都祥云国际	2015年4月	32,197,940.45	571,113.09	4,464,679.74	28,304,373.80	95,903.59
成都香榭丽都	2012年9月	7,083,371.36	-358,765.25	2,375,806.74	4,348,799.37	0.00
成都香颂丽都	2015年6月	116,177,450.60	-13,172,500.52	18,797,815.25	84,207,134.83	21,219,507.56
成都中粮锦云	2015年12月	748,627,585.61	8,371,297.31	371,350,837.88	385,648,045.04	0.00
成都中粮鸿云	2016年12月	69,166,515.93	-20,618,542.14	14,767,052.46	33,780,921.33	0.00
成都中粮祥云里	2019年11月	242,110,286.15	335,905,581.31	492,454,690.53	85,561,176.93	0.00
南京彩云居	2012年11月	282,337.45	0.00	0.00	282,337.45	0.00
南京中粮祥云	2018年12月	686,606,759.24	21,688,499.54	677,289,346.28	31,005,912.50	0.00
南京中粮鸿云坊	2018年3月	446,928,264.36	-47,303,089.60	231,724,240.98	167,900,933.78	41,680,000.00
北京祥云国际	2015年9月	118,996,773.07	-1,068,623.28	0.00	117,928,149.79	0.00
北京长阳一号地、五号地	2018年5月	244,952,977.90	0.00	244,952,977.90	0.00	0.00
北京中粮瑞府	2019年11月	2,147,891,914.13	0.00	963,435,218.23	1,184,456,695.90	0.00
中粮祥云壹品	2017年9月	67,919,091.92	1,871,110.02	48,200,550.49	21,589,651.45	0.00
天津中粮大道	2018年9月	88,531,557.74	15,344,870.95	94,878,744.00	8,997,684.69	0.00
沈阳中粮隆玺	2019年8月	9,844,065.22	1,086,512,420.92	786,832,177.39	309,524,308.75	0.00
烟台中粮朗云	2016年11月	45,648,971.33	182,285.99	0.00	45,831,257.32	0.00
深圳天悦壹号	2018年12月	2,060,290,995.83	-13,598,484.22	1,466,165,511.49	580,527,000.12	0.00
69区创芯研发中心	2018年12月	1,570,517,093.05	-20,995,743.65	478,510,117.90	1,071,011,231.50	0.00
深圳祥云国际	2018年12月	3,158,479,938.98	0.00	1,576,044,798.24	1,582,435,140.74	0.00
苏州中粮祥云国际	2019年1月	102,446,708.19	1,815,054,921.18	1,115,763,395.92	801,738,233.45	0.00
北京京西祥云	2019年10月	0.00	7,175,410,890.39	4,048,428,401.57	3,126,982,488.82	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
上海前滩项目	2019年3月	0.00	2,081,740,170.46	2,039,553,767.59	42,186,402.87	0.00
上海海景壹号	2012年12月	36,122,438.27	-156,814.53	11,198,376.87	24,767,246.87	0.00
上海静安大悦城·天悦壹号 商铺、车位	2017年7月	373,589,233.88	-18,498,382.53	110,121,610.34	244,969,241.01	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	2017年9月	626,320,069.78	-31,791,105.94	472,303,117.28	122,225,846.56	0.00
<b>合计</b>	—	14,482,557,284.52	17,220,300,594.66	17,585,378,729.31	14,117,479,149.87	98,088,946.27

### (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	年末余额
沈阳中粮隆玺	2014年3月	2025年10月	877,470.00	1,305,599,469.44	459,033,664.49
沈阳保利中粮棠悦	2018年6月	2021年12月	171,077.00	850,137,786.18	1,010,032,437.53
沈阳中粮花熙祥云	2018年8月	2021年7月	134,035.00	824,600,710.42	1,093,943,512.80
沈阳锦云天城	2018年10月	2022年10月	290,468.00	977,199,676.18	1,460,140,563.74
天津中粮大道	2012年2月	暂未确定	1,630,367.92	1,041,014,167.64	1,051,449,930.92
北京中粮瑞府	2014年11月	2019年12月	440,883.00	5,516,412.44	0.00
北京长阳一号地、五号地	2010年5月	暂未确定	1,296,556.65	3,987,601.42	0.00
成都中粮祥云里	2016年8月	2019年11月	83,307.82	331,631,822.81	0.00
成都御岭湾	2007年1月	暂未确定	252,352.00	195,095,298.24	195,959,791.77
成都中粮武侯瑞府	2018年6月	2022年7月	513,910.00	3,236,843,197.33	3,713,090,758.55
长沙北纬28度	2010年1月	2021年8月	450,516.61	571,106,639.93	379,220,095.59
株洲锦云	2019年7月	2021年6月	111,025.68	276,420,979.92	459,838,615.02
南京中粮鸿云坊	2014年3月	2020年8月	467,558.00	95,679,912.20	149,986,990.72
南京中粮祥云	2016年4月	2021年5月	263,568.00	935,780,012.26	1,129,320,012.63
南京颐和南园	2006年11月	2021年12月	170,449.76	21,174,070.70	21,277,762.24
南京三金祥云	2018年6月	2021年9月	126,200.00	741,467,325.94	874,631,087.91
南京珑悦	2018年6月	2020年12月	215,000.00	1,518,993,925.81	1,662,875,977.99
南京央誉	2018年6月	2022年3月	215,000.00	1,338,079,278.58	1,537,912,197.20
上海南桥半岛	2013年3月	2020年6月	329,129.08	794,619,101.34	834,893,034.30
嘉兴秀湖祥云	2018年11月	2020年12月	202,146.00	1,082,859,009.51	1,355,481,041.01

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额
嘉兴江南国际城	2018年6月	2020年9月	246,509.00	1,561,426,054.72	1,858,013,493.81
深圳云景国际	2016年3月	2019年7月	660,968.00	2,703,638,243.46	0.00
深圳祥云国际	2016年8月	2023年3月	542,643.00	466,327,424.77	731,421,927.76
深圳天玺壹号	2016年10月	2021年6月	581,402.00	2,669,081,547.33	3,781,287,011.01
苏州中粮祥云国际	2016年3月	2019年9月	311,566.00	1,457,241,772.04	0.00
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	402,811,461.00	559,426,153.70
成都珑悦锦云	2018年5月	2020年12月	206,202.00	1,428,545,826.27	1,549,862,686.55
中粮金帝项目	未开工	暂未确定	暂未确定	3,742,357.99	420,993,693.21
杭州旭辉中粮朗香郡	2018年9月	2020年11月	315,934.00	2,000,046,821.13	2,391,143,879.14
成都眉山仁寿首批5宗地块	2019年12月	2022年7月	152,613.00	0.00	318,772,406.55
重庆浣溪锦云	2019年8月	2021年7月	104,552.59	0.00	555,690,362.24
重庆祥云赋	2019年12月	2021年7月	158,329.30	0.00	815,430,742.94
西安悦尚锦云	2019年8月	2021年8月	119,629.00	0.00	616,233,091.59
天津中北祥云	2018年3月	2021年3月	202,983.00	0.00	1,349,505,928.60
天津武清区042号地块	2020年10月	2022年8月	暂未确定	0.00	205,710,825.62
郑州龙湖北里项目	暂未确定	暂未确定	暂未确定	0.00	611,983.73
成都中粮宸悦	2018年6月	2020年3月	89,621.00	0.00	578,603,175.23
台州黄岩瑞府	2020年2月	2022年7月	暂未确定	0.00	1,689,691,299.71
惠州龙门珑悦锦云	2019年12月	2022年10月	暂未确定	0.00	529,222,852.88
广东江门新悦锦云	2020年3月	2022年7月	228,000.00	0.00	1,276,548,395.27
武汉问津二期	2019年6月	2021年3月	108,545.80	0.00	360,434,690.05
武汉市蔡甸区P(2019)130号宗地	2020年4月	2023年10月	486,881.17	0.00	1,142,501,589.84
哈尔滨市双城区SG2019106号地块	2020年4月	2022年9月	142,642.65	0.00	331,043,821.91
沈阳市苏家屯区金桔路北2号地块	2020年3月	2022年9月	268,242.88	0.00	1,035,736,536.59
亚龙湾一级土地开发	2008年4月	暂未确定	暂未确定	31,749,145.42	13,802,890.05
成都一级土地开发	2005年7月	暂未确定	190,000.00	213,655,409.56	78,598,996.27
成都酒城北地块	2018年7月	2021年9月	80,000.00	375,917,951.98	394,874,865.55
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	4,909,222,411.49	5,276,047,371.90
杭州大悦城—公寓/商铺/写字楼	2016年7月	2020年3月	388,842.22	2,400,233,847.96	2,558,449,985.71

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额
青岛大悦城项目一期	2018年6月	2020年9月	301,474.00	1,547,700,561.60	2,054,732,837.90
重庆大悦祥云	2018年9月	2022年11月	565,900.32	1,560,197,917.79	1,896,713,052.09
青岛创智·中粮锦云	2018年12月	2021年3月	120,000.00	678,272,472.23	922,802,137.66
沈阳大悦城E馆	2019年10月	2022年10月	96,849.00	29,086,362.95	58,403,351.15
成都天府祥云	2019年11月	2022年10月	461,333.30	0.00	1,143,862,352.96
三亚东岸片区商办地块	2019年12月	2022年7月	168,200.00	0.00	629,024,274.17
西安上塔坡城中村改造项目	暂未确定	暂未确定	暂未确定	0.00	424,631,870.89
武汉光谷祥云	2019年4月	2022年8月	267,968.00	1,173,834,666.90	1,570,014,866.52
济南市历城区七宗地块	2020年3月	2024年9月	631,400.00	0.00	2,956,815,905.98
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	0.00	1,200,676,559.13
卓远589待开发地块	暂未确定	暂未确定	暂未确定	28,810,555.61	0.00
上海前滩项目	2016年4月	2019年3月	186,607.55	1,957,170,178.55	0.00
<b>合计</b>	—	—	—	43,750,540,069.00	60,670,446,020.23

### (4) 出租开发产品明细

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少			年末余额	跌价准备
				处置	本年计提折旧	其他		
沈阳中粮隆玺	2017年1月	516,603,358.83	0.00	60,675,653.53	14,466,692.94	0.00	441,461,012.36	0.00
天津祥云名苑	2015年8月	6,587,608.29	354,366.08	0.00	60,807.91	0.00	6,881,166.46	0.00
成都中粮鸿云	2016年12月	319,658,151.50	0.00	131,846,699.25	5,798,327.58	0.00	182,013,124.67	0.00
成都中粮锦云	2015年12月	0.00	352,372,402.35	0.00	1,892,405.68	0.00	350,479,996.67	0.00
长沙北纬28度	2015年7月	13,120,281.86	0.00	0.00	421,848.44	1,877,637.88	10,820,795.54	0.00
深圳祥云国际	2018年12月	0.00	16,960,042.33	0.00	0.00	0.00	16,960,042.33	0.00
69区创芯研发中心	2018年12月	0.00	313,533,874.01	0.00	1,900,686.06	0.00	311,633,187.95	0.00
<b>合计</b>	—	855,969,400.48	683,220,684.77	192,522,352.78	24,540,768.61	1,877,637.88	1,320,249,325.98	0.00

### (5) 存货跌价减值准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
成都祥云国际	748,224.64	0.00	0.00	652,321.05	0.00	95,903.59

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
成都香颂丽都	30,659,103.10	0.00	0.00	9,439,595.54	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
南京三金祥云	159,132,027.61	0.00	0.00	0.00	0.00	159,132,027.61
成都大悦城-悦街、写字楼	21,728,325.53	0.00	0.00	0.00	0.00	21,728,325.53
天津中北祥云	0.00	73,579,153.90	0.00	0.00	0.00	73,579,153.90
南京中粮鸿云坊	0.00	41,680,000.00	0.00	0.00	0.00	41,680,000.00
杭州旭辉中粮朗香郡	0.00	34,685,315.99	0.00	0.00	0.00	34,685,315.99
其他存货(注)	4,882,681.76	0.00	0.00	4,820,490.01	0.00	62,191.75
<b>合计</b>	<b>230,515,572.23</b>	<b>149,944,469.89</b>	<b>0.00</b>	<b>14,912,406.60</b>	<b>0.00</b>	<b>365,547,635.52</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年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
成都祥云国际	商品房的市场价格下降,导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	商品房价格回升	—
成都香颂丽都	商品房的市场价格下降,导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	销售转出
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。	—	—
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。	—	—

(7) 年末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、58。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 7. 一年内到期的非流动资产

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

### 8. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
增值税	2,286,061,029.27	1,176,389,797.05
营业税	88,702,016.79	94,298,950.60
企业所得税	864,046,434.50	689,479,268.00
城市维护建设税	57,836,987.64	33,720,634.67
教育费附加	28,046,337.38	19,099,858.14
地方教育费附加	18,134,874.53	12,304,831.13
土地增值税	668,798,530.12	501,286,375.78
房产税	237,741.50	181,398.60
土地使用税	650,549.56	574,911.39
代理佣金	68,698,386.43	43,057,005.95
委托贷款	641,739,692.37	1,384,121,919.37
其他	5,084,102.67	13,702,191.31
合计	4,728,036,682.76	3,968,217,141.99

### 9. 长期应收款

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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 10. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	170,488,118.72	0.00	0.00	-775,207.65	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	280,883,914.50	0.00	0.00	4,672,861.36	0.00	0.00
北京鹏悦置业有限公司	2,890,117.47	0.00	0.00	-190,213,517.89	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	0.00	600,000,000.00	0.00	-2,077,270.71	0.00	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司 (注1)	714,178,157.69	0.00	813,000,000.00	-2,811,015.51	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	356,627,376.86	0.00	0.00	-39,761,805.83	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	119,464,389.14	0.00	0.00	-37,501,945.26	0.00	0.00
苏州市相之悦房地产开发有限公司	511,965,326.11	0.00	0.00	-26,849,277.42	0.00	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	9,899,918.59	0.00	0.00	-3,199,360.46	0.00	0.00
杭州良悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-18,775,742.74	0.00	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	0.00	66,000,000.00	0.00	-4,139,205.69	0.00	0.00
杭州滨轼企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	-1,332,363.16	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	220,692,249.19	0.00	0.00	-124,949,926.24	0.00	0.00
佛山市鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-195,077,061.36	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-146,535,297.58	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	3,987,132.97	0.00	0.00	-1,225,685.18	0.00	0.00
苏州工业园区悦金房地产有限公司 (注2)	109,442,616.47	0.00	150,000,000.00	-13,650,933.64	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	0.00	200,200,000.00	0.00	-8,734,695.29	0.00	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	0.00	120,000,000.00	0.00	-1,367,784.62	0.00	0.00
海南电影公社动画村有限公司	34,313,432.85	0.00	0.00	921.08	0.00	0.00
中悦高和(天津)股权投资基金管 理有限公司	4,882,892.88	0.00	0.00	-6,336.32	0.00	0.00
Garbo Commercial Prop Fund L.P	0.00	846,362,719.00	0.00	-29,990,261.82	0.00	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	468,246,460.30	0.00	0.00	-18,835,311.94	0.00	0.00
彩桥控股有限公司	4,587,895,712.29	0.00	0.00	-19,468,858.02	0.00	0.00
中粮高和(天津)并购基金一号合	90,014,744.00	0.00	0.00	-25,552,888.66	0.00	369,436.02

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	本年增减变动				
		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
合伙企业(有限合伙)-母基金(注3)						
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)-子基金(注3)	130,043,035.00	125,000,000.00	0.00	-67,215,561.13	0.00	1,559,457.34
<b>小计</b>	<b>7,815,915,595.03</b>	<b>1,957,562,719.00</b>	<b>963,000,000.00</b>	<b>-975,373,531.68</b>	<b>0.00</b>	<b>1,928,893.36</b>
<b>二、联营企业</b>						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	127,885,635.61	0.00	0.00	-1,987,126.15	0.00	0.00
天津润粮置业有限公司	581,480,862.98	0.00	0.00	-50,943,564.54	0.00	0.00
北京星华智本投资有限公司	22,118,866.86	0.00	0.00	-3,799,286.52	0.00	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	47,500,000.00	0.00	4,041,222.39	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	3,471.29	77,478,930.00	0.00	-12,568,185.97	0.00	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-159.15	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	-16,539,123.06	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	503,718,181.94	0.00	0.00	-2,189,970.59	0.00	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-2,216,666.64	0.00	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	199,242.91	0.00	0.00	-188,813.03	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	86,627,375.59	0.00	0.00	-12,297,390.22	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	193,325,000.00	0.00	0.00	-14,140,069.30	0.00	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-5,622,539.78	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	389,571,072.29	0.00	0.00	-129,373,208.72	0.00	0.00
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	7,883,063.21	0.00	0.00	-1,648,882.80	0.00	0.00
苏州金悦璨房地产开发有限公司	0.00	3,980,000.00	0.00	-321,461.22	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司(注2)	0.00	1,081,072,402.62	0.00	53,701,479.59	0.00	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-8,887,116.43	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	45,831,226.65	0.00	0.00	-182,965.76	0.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	2,596,606.43	0.00	0.00	-510,024.19	0.00	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	51,283,714.53	0.00	0.00	-1,033,910.46	0.00	0.00
北京百旺丰弘企业管理有限公司	0.00	340,000.00	0.00	-340,000.00	0.00	0.00
江门侨新置业有限公司	0.00	50,000,000.00	0.00	5,413.46	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	本年增减变动				
		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
小计	2,012,524,320.29	1,260,371,332.62	0.00	-207,042,349.09	0.00	0.00
合计	9,828,439,915.32	3,217,934,051.62	963,000,000.00	-1,182,415,880.77	0.00	1,928,893.36

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	169,712,911.07	0.00
北京中粮万科置业有限公司	130,000,000.00	0.00	0.00	155,556,775.86	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	187,323,400.42	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	0.00	0.00	-14,192,822.63	583,729,906.66	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司(注1)	0.00	0.00	101,632,857.82	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	-66,050,583.89	250,814,987.14	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	-77,694,108.23	4,268,335.65	0.00
苏州市相之悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	485,116,048.69	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	0.00	0.00	-1,244,758.91	5,455,799.22	0.00
杭州良悦置业有限公司	0.00	0.00	18,775,742.74	0.00	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	61,860,794.31	0.00
杭州滨轼企业管理有限公司	0.00	0.00	1,332,363.16	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	-13,620,283.02	82,122,039.93	0.00
佛山市鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	195,077,061.36	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	146,535,297.58	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	-978,362.14	1,783,085.65	0.00
苏州工业园区悦金房地产有限公司(注2)	0.00	0.00	54,208,317.17	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	0.00	0.00	-6,854,328.44	184,610,976.27	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	118,632,215.38	0.00
海南电影公社动画村有限公司	0.00	0.00	0.00	34,314,353.93	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	4,876,556.56	0.00
Garbo Commercial Prop Fund L.P	0.00	0.00	-2,049,389.90	814,323,067.28	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

常州京瑞房地产开发有限公司	0.00	0.00	-37,542,402.64	411,868,745.72	0.00
彩桥控股有限公司	0.00	0.00	0.00	4,568,426,854.27	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(注3)	0.00	0.00	0.00	64,831,291.36	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(注3)	0.00	0.00	0.00	189,386,931.21	0.00
<b>小计</b>	<b>130,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>484,658,000.45</b>	<b>8,191,691,676.16</b>	<b>0.00</b>
<b>二、联营企业</b>					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	-3.86	125,898,505.60	0.00
天津润粮置业有限公司	0.00	0.00	-8,597,211.64	521,940,086.80	0.00
北京星华智本投资有限公司	0.00	0.00	830,188.68	19,149,769.02	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	-51,541,222.39	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	64,914,215.32	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	159.15	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	16,539,123.06	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	-8,245,620.60	493,282,590.75	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	2,216,666.64	0.00	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	0.00	0.00	0.00	10,429.88	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	-3,107,485.44	71,222,499.93	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	0.00	0.00	-516,856.84	178,668,073.86	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	5,622,539.78	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	-945,077.01	259,252,786.56	0.00
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,755,134.58	7,989,314.99	0.00
苏州金悦臻房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	3,658,538.78	0.00
苏州安茂置业有限公司(注2)	0.00	0.00	129,289,597.48	1,264,063,479.69	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	8,887,116.43	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	0.00	-11,776,938.64	33,871,322.25	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	0.00	0.00	0.00	2,086,582.24	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	-32,821,736.53	17,428,067.54	0.00
北京百旺丰弘企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
江门侨新置业有限公司	0.00	0.00	0.00	50,005,413.46	0.00
<b>小计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>47,588,372.85</b>	<b>3,113,441,676.67</b>	<b>0.00</b>
<b>合计</b>	<b>130,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>532,246,373.30</b>	<b>11,305,133,352.83</b>	<b>0.00</b>

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

注1:本集团下属子公司中粮地产(北京)有限公司本年通过股权收购的方式取得了原合营企业北京稻香四季房地产开发有限公司的控制权,将其纳入合并范围。

注2:本公司下属子公司中粮天悦地产(苏州)有限公司本年通过股权收购的方式取得了原合营企业苏州工业园区悦金房地产有限公司的控制权,将其纳入合并范围。苏州工业园区悦金房地产有限公司之联营企业苏州安茂置业有限公司为本集团之联营企业。

注3:北京金色时枫房地产开发有限公司(以下简称金色时枫)系本集团合营公司中粮高和(天津)并购私募基金一号合伙企业(有限合伙)(以下简称子基金)控股子公司。原股东豁免了金色时枫债务,金色时枫确认资本公积5,754,455.13元。子基金按照持股比例确认资本公积1,559,457.34元;合营公司中粮高和(天津)并购私募基金投资按照持有子基金的股权比例确认资本公积369,436.02元。

### 11. 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
权益工具投资	36,237,644.01	36,237,644.01
债务工具投资	38,000,000.00	75,700,000.00
合计	74,237,644.01	111,937,644.01

### 12. 投资性房地产

#### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.年初余额	31,037,503,235.82	7,131,582,955.30	905,258,465.75	39,074,344,656.87
2.本年增加金额	780,770,565.97	498,717,173.88	1,270,753,479.15	2,550,241,219.00
(1) 外购	14,114,641.88	0.00	493,939,603.25	508,054,245.13
(2) 存货\固定资产\在建工程\无形资产转入	724,880,246.90	498,717,173.88	775,765,102.73	1,999,362,523.51
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 其他增加	41,775,677.19	0.00	1,048,773.17	42,824,450.36
3.本年减少金额	4,574,193,217.71	759,968,470.44	650,969,721.59	5,985,131,409.74
(1) 处置	51,474,219.10	0.00	0.00	51,474,219.10
(2) 其他减少	4,522,718,998.61	759,968,470.44	650,969,721.59	5,933,657,190.64
4.年末余额	27,244,080,584.08	6,870,331,658.74	1,525,042,223.31	35,639,454,466.13
二、累计折旧和累计摊销				

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1.年初余额	5,432,203,218.46	1,078,648,107.49	0.00	6,510,851,325.95
2.本年增加金额	870,520,961.05	142,725,582.38	0.00	1,013,246,543.43
(1) 计提或摊销	867,019,102.66	142,725,582.38	0.00	1,009,744,685.04
(2) 其他增加	3,501,858.39	0.00	0.00	3,501,858.39
3.本年减少金额	250,181,382.70	90,723,175.78	0.00	340,904,558.48
(1) 处置	8,316,110.89	0.00	0.00	8,316,110.89
(2) 其他减少	241,865,271.81	90,723,175.78	0.00	332,588,447.59
4.年末余额	6,052,542,796.81	1,130,650,514.09	0.00	7,183,193,310.90
三、减值准备				
1.年初余额	87,135,080.94	0.00	0.00	87,135,080.94
2.本年增加金额	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.本年减少金额	3,621,853.42	0.00	0.00	3,621,853.42
(1) 处置	3,621,853.42	0.00	0.00	3,621,853.42
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	83,513,227.52	0.00	0.00	83,513,227.52
四、账面价值				
1.年末账面价值	21,108,024,559.75	5,739,681,144.65	1,525,042,223.31	28,372,747,927.71
2.年初账面价值	25,518,164,936.42	6,052,934,847.81	905,258,465.75	32,476,358,249.98

注: 本公司下属子公司大悦城地产为香港上市公司, 股份代码 00207.HK, 其在香港公开披露的财务数据采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。截至2019年12月31日, 其投资性房地产公允价值为5,719,699.30万元。本集团编制合并报表时按照公司会计政策对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

截至2019年12月31日, 投资性房地产未办产权原值为303,355.08万元, 净值256,059.20万元, 主要为杭州大悦城尚未整体竣工, 产权证尚未办妥。

### 13. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	4,217,786,749.34	3,669,240,258.33
固定资产清理	6,140,153.12	68,401.86

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合计	4,223,926,902.46	3,669,308,660.19
----	------------------	------------------

## 13.1 固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	酒店业家具	办公设备及其他	合计
一、账面原值							
1.年初余额	4,106,035,761.75	592,527,377.48	117,135,474.98	39,434,336.33	187,475,101.20	622,267,689.68	5,664,875,741.42
2.本年增加金额	703,888,353.62	133,350,699.33	9,952,320.92	5,562,671.87	14,011,268.28	38,732,289.06	905,497,603.08
(1) 购置	6,460,647.84	9,592,447.27	9,735,984.54	2,163,819.02	5,623,768.43	38,438,871.07	72,015,538.17
(2) 存货\在建工程转入	114,132,691.74	1,781,323.32	0.00	3,398,852.85	0.00	0.00	119,312,867.91
(3) 企业合并增加	572,812,783.97	119,774,421.60	81,627.60	0.00	7,010,741.78	293,417.99	699,972,992.94
(4) 其他增加	10,482,230.07	2,202,507.14	134,708.78	0.00	1,376,758.07	0.00	14,196,204.06
3.本年减少金额	67,626,713.88	105,063,671.21	16,408,898.71	1,312.55	2,445,341.25	52,378,390.75	243,924,328.35
(1) 处置或报废	51,360,790.54	48,653,038.56	15,799,676.68	1,312.55	2,041,121.64	30,136,109.51	147,992,049.48
(2) 转入投资性房地产	8,448,502.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,448,502.27
(3) 其他减少	7,817,421.07	56,410,632.65	609,222.03	0.00	404,219.61	22,242,281.24	87,483,776.60
4.年末余额	4,742,297,401.49	620,814,405.60	110,678,897.19	44,995,695.65	199,041,028.23	608,621,587.99	6,326,449,016.15
二、累计折旧							
1.年初余额	899,460,151.69	390,064,795.96	96,499,658.20	33,555,491.57	167,720,088.83	407,248,251.65	1,994,548,437.90
2.本年增加金额	159,960,914.31	47,259,840.79	6,252,945.88	2,341,218.32	9,262,470.16	30,796,053.29	255,873,442.75
(1) 计提	153,245,851.69	47,243,539.29	6,252,945.88	2,341,218.32	9,262,470.16	30,700,267.00	249,046,292.34
(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	6,715,062.62	16,301.50	0.00	0.00	0.00	95,786.29	6,827,150.41
3.本年减少金额	46,955,836.90	43,389,551.33	14,863,581.58	109.38	1,899,000.46	34,651,534.19	141,759,613.84
(1) 处置或报废	44,406,633.16	43,379,982.01	14,436,809.79	109.38	2,036,560.14	26,386,876.87	130,646,971.35
(2) 转入投资性房地产	2,549,203.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,549,203.74
(3) 其他减少	0.00	9,569.32	426,771.79	0.00	-137,559.68	8,264,657.32	8,563,438.75
4.年末余额	1,012,465,229.10	393,935,085.42	87,889,022.50	35,896,600.51	175,083,558.53	403,392,770.75	2,108,662,266.81
三、减值准备							
1.年初余额	0.00	1,087,045.19	0.00	0.00	0.00	0.00	1,087,045.19
2.本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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
(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.本年减少金额	0.00	1,087,045.19	0.00	0.00	0.00	0.00	1,087,045.19
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	1,087,045.19	0.00	0.00	0.00	0.00	1,087,045.19
4.年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值							
1.年末账面价值	3,729,832,172.39	226,879,320.18	22,789,874.69	9,099,095.14	23,957,469.70	205,228,817.24	4,217,786,749.34
2.年初账面价值	3,206,575,610.06	201,375,536.33	20,635,816.78	5,878,844.76	19,755,012.37	215,019,438.03	3,669,240,258.33

### (2) 未办妥产权证书的固定资产

截至2019年12月31日,固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为30,941.20万元,净值19,145.83万元,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。

### 13.2 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额
房屋及建筑物	1,949,376.66	0.00
机器设备	3,846,648.43	49,897.16
办公设备	344,128.03	18,504.70
合计	6,140,153.12	68,401.86

### 14. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	1,409,387.00	121,842,576.48
合计	1,409,387.00	121,842,576.48

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 14.1 在建工程

### (1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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
亚龙湾二期污水处理厂	0.00	0.00	0.00	7,075,932.39	0.00	7,075,932.39
西单酒店改造项目	0.00	0.00	0.00	113,357,257.09	0.00	113,357,257.09
<b>合计</b>	<b>1,409,387.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,409,387.00</b>	<b>121,842,576.48</b>	<b>0.00</b>	<b>121,842,576.48</b>

### (2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入固定资产	其他减少	
亚龙湾二期休闲外交项目	1,409,387.00	0.00	0.00	0.00	1,409,387.00
二期污水处理厂	7,075,932.39	15,722,036.42	0.00	22,797,968.81	0.00
西单酒店改造项目	113,357,257.09	1,875,521.65	115,232,778.74	0.00	0.00
上海静安大悦城一期南北改造	0.00	15,043,467.29	0.00	15,043,467.29	0.00
杭州运河文化艺术中心	0.00	33,221,188.34	0.00	33,221,188.34	0.00
<b>合计</b>	<b>121,842,576.48</b>	<b>65,862,213.70</b>	<b>115,232,778.74</b>	<b>71,062,624.44</b>	<b>1,409,387.00</b>

(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:本年利 息资本化金 额	本年利息 资本化率 (%)	资金来源
亚龙湾二期休闲外交项目	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	自筹
二期污水处理厂	4,631.12	100.00	49.00%	101,666.67	0.00	0.00	自筹、贷款
西单酒店改造项目	12,000.00	95.89	100.00%	0.00	0.00	0.00	自有资金
上海静安大悦城一期南北改造	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—
杭州运河文化艺术中心	8,612.00	100.00	100.00%	0.00	0.00	0.00	自筹
<b>合计</b>	<b>25,243.12</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>101,666.67</b>	<b>0.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 15. 使用权资产

项目	房屋建筑物	运输工具	合计
一、账面原值			
1.年初余额	194,360,998.52	0.00	194,360,998.52
2.本年增加金额	15,897,206.50	9,030,539.81	24,927,746.31
(1) 购置	15,897,206.50	9,030,539.81	24,927,746.31
3.本年减少金额	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	210,258,205.02	9,030,539.81	219,288,744.83
二、累计折旧			
1.年初余额	0.00	0.00	0.00
2.本年增加金额	41,300,368.18	1,020,088.81	42,320,456.99
(1) 计提	41,300,368.18	1,020,088.81	42,320,456.99
3.本年减少金额	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	41,300,368.18	1,020,088.81	42,320,456.99
三、减值准备			
1.年初余额	0.00	0.00	0.00
2.本年增加金额	19,494,152.01	0.00	19,494,152.01
(1) 计提	19,494,152.01	0.00	19,494,152.01
3.本年减少金额	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	19,494,152.01	0.00	19,494,152.01
四、账面价值			
1.年末账面价值	149,463,684.83	8,010,451.00	157,474,135.83
2.年初账面价值	194,360,998.52	0.00	194,360,998.52

### 16. 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	893,161,768.47	125,731,501.11	51,822,424.28	1,070,715,693.86
2.本年增加金额	1,195,418,751.50	16,664,696.32	57,755,030.10	1,269,838,477.92
(1) 购置	0.00	15,431,306.59	33,562,302.98	48,993,609.57
(2) 内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	1,187,787,730.01	1,165,806.43	1,692,367.86	1,190,645,904.30
(4) 其他增加	7,631,021.49	67,583.30	22,500,359.26	30,198,964.05

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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
3.本年减少金额	59,703,317.60	5,838,689.12	1,971,248.32	67,513,255.04
(1) 处置	59,703,317.60	3,738,448.15	1,971,248.32	65,413,014.07
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	2,100,240.97	0.00	2,100,240.97
4.年末余额	2,028,877,202.37	136,557,508.31	107,606,206.06	2,273,040,916.74
二、累计摊销				
1.年初余额	239,169,805.34	63,097,960.44	3,038,677.99	305,306,443.77
2.本年增加金额	65,375,670.21	21,747,573.63	2,195,253.52	89,318,497.36
(1) 计提	25,288,642.19	21,747,573.63	2,195,253.52	49,231,469.34
(2) 其他增加	40,087,028.02	0.00	0.00	40,087,028.02
3.本年减少金额	11,776,239.35	2,305,229.63	295,376.26	14,376,845.24
(1) 处置	11,776,239.35	2,076,056.80	295,376.26	14,147,672.41
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	229,172.83	0.00	229,172.83
4.年末余额	292,769,236.20	82,540,304.44	4,938,555.25	380,248,095.89
三、减值准备				
1.年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本年增加金额	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.本年减少金额	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.年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值				
1.年末账面价值	1,736,107,966.17	54,017,203.87	102,667,650.81	1,892,792,820.85
2.年初账面价值	653,991,963.13	62,633,540.67	48,783,746.29	765,409,250.09

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 17. 商誉

#### (1) 商誉原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并形成的	处置	
北京中粮万科房地产开发有限公司	12,802,182.18	0.00	12,802,182.18	0.00
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>414,016,598.34</b>	<b>0.00</b>	<b>12,802,182.18</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	本年增加	本年减少	年末余额
		计提	处置	
成都天泉置业有限责任公司	13,340,375.78	0.00	0.00	13,340,375.78
上海加来房地产开发有限公司	13,914,186.80	0.00	0.00	13,914,186.80
上海悦耀置业发展有限公司	0.00	68,745,554.54	0.00	68,745,554.54
<b>合计</b>	<b>27,254,562.58</b>	<b>68,745,554.54</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

本公司本年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:

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

2) 租赁业务收入和成本预测系按照管理层的经营计划确定的各年度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风险的特定风险的税前利率确定折现率。

经测试,本年上海悦耀置业发展有限公司计提商誉减值 68,745,554.54 元。

### 18. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
固定资产改良支出	63,549,846.35	55,341,281.54	29,793,523.46	39,312,492.44	49,785,111.99
其他	5,088,196.86	9,884,681.42	1,117,438.46	1,925,820.85	11,929,618.97
合计	68,638,043.21	65,225,962.96	30,910,961.92	41,238,313.29	61,714,730.96

### 19. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	446,155,671.11	111,536,576.34	347,148,330.71	86,784,741.24
计提未缴纳的土地增值税	4,261,481,604.68	1,065,370,401.17	2,903,393,873.16	725,848,468.29
超过税前扣除限额的未支付工程款	609,880,195.91	152,470,048.99	681,690,135.97	170,422,534.00
可抵扣亏损	1,446,985,730.31	361,415,643.69	737,367,408.91	184,341,852.23
内部交易未实现利润	1,332,732,592.59	333,183,148.15	1,592,971,291.68	398,242,822.92
折旧年限差异	22,934,146.84	5,733,536.71	24,367,531.00	6,091,882.75
预提项目	105,900,015.26	26,475,003.83	100,303,726.30	25,075,931.59
其他	89,991,721.79	22,497,930.43	63,326,877.43	15,831,719.34
合计	8,316,061,678.49	2,078,682,289.31	6,450,569,175.16	1,612,639,952.36

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
股息税	3,506,283,867.92	350,628,386.79	2,335,178,041.20	233,517,804.12
评估增值	951,470,071.13	237,867,517.78	2,874,540,679.61	718,635,169.90
代理佣金	254,579,866.16	63,644,966.54	189,884,666.12	47,471,166.53
其他	147,424,613.26	30,831,553.73	160,870,077.60	34,590,940.97
合计	4,859,758,418.47	682,972,424.84	5,560,473,464.53	1,034,215,081.52

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年末余额	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	4,018,810.27	2,074,663,479.04	8,550,826.79	1,604,089,125.57
递延所得税负债	-4,018,810.27	678,953,614.57	-8,550,826.79	1,025,664,254.73

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异		
资产减值准备	433,326,869.07	289,725,898.89
计提未缴纳的土地增值税	550,260,608.46	332,290,292.12
可抵扣亏损	2,676,042,412.35	3,218,435,893.13
其他	451,815,317.76	0.00
合计	4,111,445,207.64	3,840,452,084.14

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2019年	0.00	408,046,069.40	
2020年	435,505,214.19	413,760,605.18	
2021年	285,901,469.76	379,505,148.57	
2022年	615,232,712.96	983,016,351.85	
2023年	792,914,201.64	867,398,367.02	
2024年	455,790,970.21	0.00	

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

年份	年末余额	年初余额	备注
无限期	90,697,843.59	166,709,351.11	
合计	2,676,042,412.35	3,218,435,893.13	

### 20. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	0.00	1,397,145,000.00
股东借款	403,097,520.00	403,097,520.00
长期应收款	476,313,663.16	0.00
现金流量的套期保值(注1)	53,133,391.37	0.00
其他	1,194,593.82	1,016,515.08
减:一年内到期部分(附注六、7)	0.00	1,397,145,000.00
合计	933,739,168.35	404,114,035.08

注1:本集团的现金流量的套期保值项目主要是以公允价值计量的利率互换合约形成的资产。截至2019年12月31日,符合套期会计要求的利率互换合约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。

### 21. 短期借款

#### (1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
保证借款	0.00	200,000,000.00
信用借款	3,196,114,096.93	3,113,682,162.74
合计	3,196,114,096.93	3,313,682,162.74

(2) 本集团本年不存在已逾期未偿还的短期借款。

### 22. 应付票据

类别	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	0.00	2,140,917.00
合计	0.00	2,140,917.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 23. 应付账款

#### (1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
地价	1,785,516,958.97	2,138,921,467.83
工程款	8,134,976,429.10	7,805,216,487.83
销售佣金、广告费等	445,551,973.97	361,027,584.01
物业服务费	60,580,588.87	55,324,543.26
其他	524,818,965.51	461,650,399.45
<b>合计</b>	<b>10,951,444,916.42</b>	<b>10,822,140,482.38</b>

注:其他主要包括设计费、咨询费、勘察设计检测费、推广费、设备款等。

#### (2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
上海市闸北区旧区改造动迁总指挥北站街道分指挥部	722,062,709.41	尚未结算
中建三局集团有限公司	785,951,430.65	尚未结算
中国建筑一局(集团)有限公司	439,617,276.36	尚未结算
中国建筑第二工程局有限公司	143,949,724.66	尚未结算
中国建筑第四工程局有限公司	93,935,266.25	尚未结算
<b>合计</b>	<b>2,185,516,407.33</b>	

### 24. 预收款项

#### (1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
深圳中粮凤凰里	17,144,456.33	42,653,559.33
沈阳中粮隆玺	548,282,917.03	1,011,589,394.03
深圳一品澜山	17,597,488.00	28,875,518.00
天津中粮大道	39,713,967.50	93,373,563.00
北京长阳一号地、五号地	0.00	147,097,165.78
北京祥云国际	25,230,645.36	49,167,548.55
北京中粮瑞府	763,133,732.00	1,129,646,570.00
成都香榭丽都	2,454,414.00	7,873,496.00
成都中粮锦云	6,667,285.00	6,039,923.00
成都香颂丽都	16,530,497.94	36,064,276.61

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
成都中粮鸿云	38,828,037.00	143,715,757.77
成都祥云国际	14,683,662.63	23,429,671.63
成都中粮祥云里	137,463,115.00	772,116,790.00
成都御岭湾	17,056,854.93	156,771,854.93
长沙北纬 28 度	928,429,967.07	1,035,719,376.76
南京中粮鸿云坊	22,768,228.00	267,471,706.00
南京中粮祥云	776,628,559.50	1,659,120,474.00
南京彩云居	18,000.00	38,000.00
杭州旭辉中粮朗香郡	1,335,611,654.11	28,475,489.61
烟台中粮朗云	65,071,297.00	52,859,177.00
上海南桥半岛	1,490,883,236.00	1,242,663,479.00
上海翡翠别墅	4,073,837.25	4,073,837.25
深圳天悦壹号	1,619,851,502.00	5,477,405,820.20
深圳云景国际	1,755,219,869.26	1,236,769,311.26
苏州中粮祥云国际	1,020,450,846.00	2,458,879,018.00
深圳祥云国际	995,332,153.00	2,002,957,467.26
69 区创芯公园	2,063,613,198.76	1,807,948,066.48
天津中北祥云	117,460,853.00	0.00
成都中粮武侯瑞府	726,739,487.00	0.00
重庆浣溪锦云	4,531,604.00	0.00
株洲锦云	49,029,864.00	0.00
南京三金祥云	21,499,995.00	0.00
南京央誉	860,752,981.00	0.00
深圳天玺壹号	1,677,425,311.00	0.00
沈阳锦云天城	1,387,778,339.00	0.00
西安悦尚锦云	255,055,208.00	0.00
成都中粮宸悦	1,021,594,773.62	0.00
重庆鸿云	73,611,940.00	506,630,835.00
南京珑悦	2,190,525,229.00	464,526,383.00
嘉兴江南国际城	2,215,620,618.86	145,959,337.00
沈阳中粮花熙祥云	1,050,411,287.64	88,135,902.00
沈阳保利中粮堂悦	625,698,000.47	86,553,600.44

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
成都珑悦锦云	1,239,799,499.00	68,672,809.00
北京京西祥云	827,196,070.00	0.00
嘉兴秀湖祥云	1,342,245,251.00	0.00
物业服务费、租赁费	362,119,276.56	323,769,189.36
其他	3,397,505.27	5,219,485.12
<b>合计</b>	<b>29,775,232,514.09</b>	<b>22,612,263,852.37</b>

### (2) 账龄超过1年的重要预收款项

项目名称	年末余额	未偿还或结转的原因
69区创芯公园	1,037,791,336.00	项目尚未结算
长沙北纬28度	898,844,097.94	项目尚未结算
苏州中粮祥云国际	854,793,340.00	项目尚未结算
深圳天悦壹号	762,652,047.00	项目尚未结算
南京中粮祥云	700,632,926.43	项目尚未结算
<b>合计</b>	<b>4,254,713,747.37</b>	—

### (3) 预收项目前五名

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例(%)
嘉兴江南国际城	145,959,337.00	2,215,620,618.86	2020年9月	91.86
南京珑悦	464,526,383.00	2,190,525,229.00	2020年12月	100.00
深圳天玺壹号	0.00	1,677,425,311.00	2021年6月	15.00
上海南桥半岛	1,242,663,479.00	1,490,883,236.00	2020年4月	92.89
沈阳锦云天城	0.00	1,387,778,339.00	2022年10月	89.10
<b>合计</b>	<b>1,853,149,199.00</b>	<b>8,962,232,733.86</b>	—	—

## 25. 合同负债

### (1) 合同负债列示

项目	年末余额	年初余额
海南中粮·红塘悦海	94,984,042.20	528,532,119.01
杭州大悦城一公寓/商铺/写字楼	2,770,882,885.44	2,099,232,932.00
上海海景壹号	76,093,383.87	101,623,920.00
三亚龙溪悦墅	0.00	1,476,147.10
成都天府祥云	3,877,067.62	4,070,921.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
上海静安大悦城·天悦壹号商铺、车位	51,662,601.90	2,950,000.00
上海前滩项目	0.00	3,561,422,512.00
青岛大悦城项目一期	1,378,916,521.10	263,466,526.00
重庆大悦祥云	1,382,852,800.30	217,672,377.00
青岛创智·中粮锦云	515,024,106.42	0.00
武汉光谷祥云	1,444,973,345.87	0.00
物业费	8,607,681.95	16,945,882.45
房费	46,391,538.20	36,449,989.69
其他	7,181,570.91	144,532,679.43
<b>合计</b>	<b>7,781,447,545.78</b>	<b>6,978,376,005.68</b>

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

### (2) 合同负债的账面价值在本年发生的重大变动情况

项目名称	变动金额	变动原因
上海前滩项目	-3,561,422,512.00	项目完工交付
青岛大悦城项目一期	1,115,449,995.10	项目预售增加
重庆大悦祥云	1,165,180,423.30	项目预售增加
武汉光谷祥云	1,444,973,345.87	项目预售增加

## 26. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	502,912,575.98	1,808,468,456.68	1,751,374,857.83	560,006,174.83
离职后福利-设定提存计划	36,708,494.27	196,611,839.13	204,277,325.44	29,043,007.96
辞退福利	1,493,941.95	4,919,424.41	4,252,397.33	2,160,969.03
一年内到期的其他福利	3,994.00	206,133.36	199,926.36	10,201.00
<b>合计</b>	<b>541,119,006.20</b>	<b>2,010,205,853.58</b>	<b>1,960,104,506.96</b>	<b>591,220,352.82</b>

### (2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	440,111,868.02	1,461,521,692.31	1,422,656,609.75	478,976,950.58

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	本年增加	本年减少	年末余额
2、职工福利费	0.00	88,798,502.40	88,798,502.40	0.00
3、社会保险费	3,092,580.41	89,396,451.08	87,083,272.87	5,405,758.62
其中:医疗保险费	2,773,887.19	79,424,867.13	77,122,623.20	5,076,131.12
工伤保险费	127,337.93	2,484,856.11	2,498,601.61	113,592.43
生育保险费	191,355.29	5,840,307.80	5,815,628.02	216,035.07
其他	0.00	1,646,420.04	1,646,420.04	0.00
4、商业保险	0.00	13,274,039.96	13,274,039.96	0.00
5、住房公积金	3,167,483.71	103,050,590.30	101,127,375.60	5,090,698.41
6、工会经费	11,309,227.56	25,344,497.69	24,192,167.24	12,461,558.01
7、职工教育经费	44,834,904.18	23,164,889.08	9,928,584.05	58,071,209.21
8、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
9、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
10、非货币性福利	396,512.10	3,917,793.86	4,314,305.96	0.00
<b>合计</b>	<b>502,912,575.98</b>	<b>1,808,468,456.68</b>	<b>1,751,374,857.83</b>	<b>560,006,174.83</b>

### (3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	8,140,626.23	143,902,655.84	144,706,200.08	7,337,081.99
失业保险费	206,456.65	5,013,121.43	4,942,032.30	277,545.78
企业年金	28,361,411.39	47,696,061.86	54,629,093.06	21,428,380.19
<b>合计</b>	<b>36,708,494.27</b>	<b>196,611,839.13</b>	<b>204,277,325.44</b>	<b>29,043,007.96</b>

## 27. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	558,965,328.42	190,888,798.49
企业所得税	591,927,393.10	646,703,445.27
个人所得税	12,530,737.08	8,533,881.45
城市维护建设税	16,172,704.59	7,437,893.24
教育费附加	8,133,595.26	5,659,203.01
地方教育费附加	4,117,105.12	3,466,128.18
土地增值税	4,854,725,060.11	3,786,319,644.96
印花税	1,853,346.60	2,850,858.76
房产税	45,644,745.05	40,420,875.75

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
土地使用税	6,324,306.40	5,845,734.96
其他	76,990,724.54	12,858,712.04
合计	6,177,385,046.27	4,710,985,176.11

28. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	383,599,534.65	344,501,680.49
应付股利	399,446,538.40	463,395,188.76
其他应付款	11,990,035,495.93	11,014,995,197.88
合计	12,773,081,568.98	11,822,892,067.13

28.1 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	70,273,093.47	77,674,026.68
企业债券利息	276,703,675.73	252,162,528.41
短期借款应付利息	6,830,330.11	8,188,116.29
一年内到期的长期借款利息	29,792,435.34	6,477,009.11
合计	383,599,534.65	344,501,680.49

28.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
本公司及下属子公司未付股利	399,446,538.40	463,395,188.76

28.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
保证金及押金	2,090,385,599.51	1,724,482,793.26
代收代付款	781,263,926.42	810,413,600.86
往来款	7,385,033,915.10	6,887,726,061.62
诚意金	361,449,453.28	316,045,246.21
股权收购款	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他	371,902,601.62	276,327,495.93
合计	11,990,035,495.93	11,014,995,197.88

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
RECO HANGZHOU PRIVATE LTD.	1,116,430,869.05	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
中粮置地管理有限公司	582,145,842.62	往来款尚未支付
杭州良悦置业有限公司	530,362,965.83	往来款尚未支付
裕传有限公司	420,709,171.15	往来款尚未支付
合计	3,649,648,848.65	—

## 29. 一年内到期的非流动负债

### (1) 类别

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期应付款(附注六、33)	1,425,000,000.00	0.00
一年内到期的租赁负债(附注六、32)	37,452,939.38	29,194,383.88
一年内到期的长期借款(附注六、30)	9,131,578,897.39	4,677,759,813.51
一年内到期的应付债券(附注六、31)	2,996,836,831.28	7,862,006,761.00
合计	13,590,868,668.05	12,568,960,958.39

### (2) 1年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	2,041,475,897.39	2,290,266,813.51
保证借款	284,750,000.00	332,400,000.00
信用借款	6,805,353,000.00	2,055,093,000.00
合计	9,131,578,897.39	4,677,759,813.51

## 30. 长期借款

### (1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	1,549,126,559.33	0.00
抵押借款	15,761,476,776.40	17,904,965,803.55
保证借款	29,381,768,871.23	17,088,099,800.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	7,817,519,746.27	8,682,816,341.56
减:一年内到期的长期借款(附注六、29)	9,131,578,897.39	4,677,759,813.51
<b>合计</b>	<b>45,378,313,055.84</b>	<b>38,998,122,131.60</b>

### (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	币种	年末数(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	2,756,228,596.78	0.00
中国银行(香港)有限公司	2019-10-24	2024-10-23	LIBOR+1.45%	美元	2,756,228,596.79	0.00
星展银行香港分行	2019-12-24	2022-12-14	LIBOR+1.5%	美元	1,549,126,559.33	0.00
建设银行深圳福田支行	2016-09-27	2021-09-26	5.00%	人民币	1,500,000,000.00	2,000,000,000.00
交银国际信托有限公司	2018-10-20	2021-10-19	8.00%	人民币	1,411,970,000.00	1,411,990,000.00
<b>合计</b>	—	—	—	—	<b>9,973,553,752.90</b>	<b>3,411,990,000.00</b>

## 31. 应付债券

### (1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
15 中粮 01	1,996,836,831.28	1,992,083,774.48
18 中粮地产 MTN001	1,496,995,238.48	1,494,717,800.00
18 中粮地产 MTN002	1,197,132,426.00	1,195,333,675.00
18 中粮地产 MTN003	1,196,546,623.50	1,194,749,210.00
16 中粮 01	732,212,000.00	2,999,779,089.11
19 中粮 01(注)	1,655,697,103.52	0.00
19 中粮 02(注)	696,749,991.29	0.00
倍隆有担保票据	0.00	5,502,006,761.00
17 大悦城 MTN001BC	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
减:一年内到期公司债券(附注六、29)	2,996,836,831.28	7,862,006,761.00
<b>合计</b>	<b>6,975,333,382.79</b>	<b>7,516,663,548.59</b>

注:经中国证监会(证监许可(2018)1067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2019年1月9日发行首期债券,共分为两类:1)6年期固定利率债券,发行总额人民币16.6亿元,债券期限为6年期固定利率债券,债券存续期前3年固定利率为3.94%,第3年末附本公司调整票面利率选择

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

权及投资者回售选择权; 2) 7年期固定利率债券, 发行总额人民币7亿元, 债券存续期前5年固定利率为4.1%, 第5年末附中粮置业调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

### (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	1,992,083,774.48
18 中粮地产 MTN001	1,500,000,000.00	2018-04-25	3 年	5.00%	1,500,000,000.00	1,494,717,800.00
18 中粮地产 MTN002	1,200,000,000.00	2018-07-20	3 年	4.45%	1,200,000,000.00	1,195,333,675.00
18 中粮地产 MTN003	1,200,000,000.00	2018-11-06	3 年	5.00%	1,200,000,000.00	1,194,749,210.00
17 大悦城 MTN001BC	1,000,000,000.00	2017-09-07	3 年	4.95%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
16 中粮 01	3,000,000,000.00	2016-01-14	5 年	3.95%	3,000,000,000.00	2,999,779,089.11
19 中粮 01	1,660,000,000.00	2019-01-09	6 年	3.94%	1,660,000,000.00	0.00
19 中粮 02	700,000,000.00	2019-01-09	7 年	4.10%	700,000,000.00	0.00
倍隆有担保票据	800,000,000.00	2014-11-19	5 年	3.63%	795,944,000.00	5,502,006,761.00
小计	13,060,000,000.00	—	—	—	13,055,944,000.00	15,378,670,309.59
减: 一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	0.00	7,862,006,761.00
合计	13,060,000,000.00	—	—	—	13,055,944,000.00	7,516,663,548.59

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
15 中粮 01	0.00	88,000,000.00	4,753,056.80	0.00	1,996,836,831.28
18 中粮地产 MTN001	0.00	74,850,000.00	2,277,438.48	0.00	1,496,995,238.48
18 中粮地产 MTN002	0.00	60,000,000.00	1,798,751.00	0.00	1,197,132,426.00
18 中粮地产 MTN003	0.00	53,400,000.00	1,797,413.50	0.00	1,196,546,623.50
17 大悦城 MTN001BC	0.00	53,115,415.91	0.00	0.00	1,000,000,000.00
16 中粮 01	0.00	31,311,440.13	220,910.89	2,267,788,000.00	732,212,000.00
19 中粮 01	1,660,000,000.00	63,970,487.64	-4,302,896.48	0.00	1,655,697,103.52
19 中粮 02	700,000,000.00	28,070,958.93	-3,250,008.71	0.00	696,749,991.29
倍隆有担保票据	0.00	0.00	0.00	5,502,006,761.00	0.00
小计	2,360,000,000.00	452,718,302.61	3,294,665.48	7,769,794,761.00	9,972,170,214.07
减: 一年内到期部分年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	2,996,836,831.28
合计	2,360,000,000.00	452,718,302.61	3,294,665.48	7,769,794,761.00	6,975,333,382.79

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 32. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁房产	184,995,345.86	194,360,998.52
减: 一年内到期部分 (附注六、29)	37,452,939.38	29,194,383.88
<b>合计</b>	<b>147,542,406.48</b>	<b>165,166,614.64</b>

### 33. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	0.00	1,425,000,000.00

#### (3) 长期应付款按款项性质分类

项目	期末余额	年初余额
华夏资本-中粮购房尾款1号资产支持专项计划	1,425,000,000.00	1,425,000,000.00
减: 一年内到期的长期应付款 (附注六、29)	1,425,000,000.00	0.00
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>1,425,000,000.00</b>

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

### 34. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	206,572.72	4,086,682.20	诉讼未判决
会员积分 (注1)	24,716,887.76	17,831,951.57	
其他	18,236,337.92	0.00	
<b>合计</b>	<b>43,159,798.40</b>	<b>21,918,633.77</b>	

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、积分计划承诺对年末积分余额的公允价值进行了估计, 并确认销售费用和预计负债。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 35. 递延收益

#### (1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
递延租金收入	1,302,759,047.97	0.00	35,238,657.94	1,267,520,390.03	按出租期间确认收入
政府补助	1,675,854.00	18,549,181.14	118,554.80	20,106,480.34	按补助期间确认收入
大悦城配套设施费用返还	1,737,704.80	0.00	78,688.56	1,659,016.24	按出租期间摊销
合计	1,306,172,606.77	18,549,181.14	35,435,901.30	1,289,285,886.61	—

#### (2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
可再生能源补助资金	336,000.00	0.00	0.00	112,000.00	0.00	0.00	224,000.00	与收益相关
宝安区科技创新载体认定补贴项目	1,339,854.00	500,000.00	0.00	6,554.80	0.00	0.00	1,833,299.20	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	0.00	7,299,181.14	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	0.00	5,750,000.00	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	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000,000.00	与资产相关
合计	1,675,854.00	18,549,181.14	0.00	118,554.80	0.00	0.00	20,106,480.34	—

### 36. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
股东借款	705,962,877.01	697,255,365.24
套期工具-现金流量套期	0.00	2,015,814.77
少数股东退出选择权(注)	586,180,246.13	336,470,000.00
合计	1,292,143,123.14	1,035,741,180.01

注: 主要为按照公允价值持续计量的武汉大悦城房地产开发有限公司和西安悦鼎房地产开发有限公司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

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 37. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,813,731,596.00	2,472,581,743.00	0.00	0.00	0.00	2,472,581,743.00	4,286,313,339.00

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

注 2: 本年公司以非公开发行方式募集配套资金,发行人民币普通股(A 股)360,443,001.00 股,每股面值 1 元,每股发行价为 6.73 元,收到募集资金总额 2,425,781,396.73 元,扣除股本 360,443,001.00 元,冲减相关费用 23,509,811.32 元,余额 2,041,828,584.41 元计入资本公积(股本溢价)。

### 38. 资本公积

项目	年初余额 (已重述)	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	8,162,672,765.89	7,657,042,185.70	8,090,184,823.75	7,729,530,127.84
其他资本公积	329,144.46	1,149,509.43	0.00	1,478,653.89
合计	8,163,001,910.35	7,658,191,695.13	8,090,184,823.75	7,731,008,781.73

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

注 2: 为收购大悦城地产股权,本年公司以非公开发行方式向 Vibrant Oak Limited(明毅有限公司)发行人民币普通股(A 股)2,112,138,742.00 股,每股面值 1 元,每股发行价为 6.84 元,收到出资 14,447,028,995.28 元。扣除股本 2,112,138,742.00 元、冲减相关费用 7,466,887.72 元,余额 12,327,423,365.56 元计入资本公积(股本溢价)。本公司收购大悦城地产的股权属于同一控制下企业合并,支付对价 14,447,028,995.28 元

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

与被合并方所有者权益账面价值的份额 7,706,542,375.85 元之间的差额 6,740,486,619.43 元冲减资本公积(股本溢价)。本事项合计增加资本公积(股本溢价) 5,586,936,746.13 元。

注 3: 本年公司以非公开发行方式募集配套资金,发行人民币普通股(A股) 360,443,001.00 股,每股面值 1 元,每股发行价为 6.73 元,收到募集资金总额 2,425,781,396.73 元,扣除股本 360,443,001.00 元,冲减相关费用 23,509,811.32 元,余额 2,041,828,584.41 元计入资本公积(股本溢价)。

注 4: 本公司收购大悦城地产的股权属于同一控制下企业合并,视同合并后的报告主体在以前期间一直存在,对比较报表的相关项目进行调整,因本期已实现合并而转出资本公积(股本溢价) 7,706,542,375.85 元。

注 5: 本公司购买中粮祥云置业(苏州)有限公司 49%股权为购买少数股东股权,新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额,调减资本公积(股本溢价) 121,138,802.53 元。

注 6: 本公司子公司成都天泉置业有限责任公司购买重庆华悦锦合实业有限公司 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,调减资本公积(股本溢价) 27,803,645.37 元。

注 7: 本公司子公司西安悦鼎房地产开发有限公司引入少数股东。少数股东出资额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 28,276,855.16 元调增资本公积。

注 8: 2019年8月15日,本公司及本公司子公司西安悦鼎房地产开发有限公司(以下简称“西安悦鼎”)与第三方深圳市明诚金融服务有限公司(以下简称“明诚金融”)签订协议约定明诚金融将以股权加债权的方式投资西安悦鼎。增资后,本公司持有西安悦鼎 51%的股权,明诚金融持有余下 49%的股权。

协议约定,本公司已将卖出选择权授予合作伙伴,于西安悦鼎所开发项目所占土地上的商场营运满两年后可行使,即明诚金融有权要求本公司参考其应占西安悦鼎资产净值的市值以现金代价购回其所持 49%股权。本公司对因回购义务可能被要求支付明诚金融的金额估计现值人民币 234,700,000.00 元相应减少资本公积。

注 9: 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 1,149,509.43 元。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 39. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	-151,865,183.63	-52,039,452.78	0.00	0.00	-28,239,254.27	-23,800,198.51	-180,104,437.90
其中：现金流量套期储备	-612,667.89	54,568,510.11	0.00	0.00	31,931,049.90	22,637,460.21	31,318,382.01
外币财务报表折算差额	-151,252,515.74	-106,607,962.89	0.00	0.00	-60,170,304.17	-46,437,658.72	-211,422,819.91
其他综合收益合计	-151,865,183.63	-52,039,452.78	0.00	0.00	-28,239,254.27	-23,800,198.51	-180,104,437.90

### 40. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,179,679,445.78	12,228,550.48	0.00	1,191,907,996.26
合计	1,179,679,445.78	12,228,550.48	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。

### 41. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	4,853,828,478.11	3,603,911,988.48
加：年初未分配利润调整数	-406,355,419.03	-782,596,731.23
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整	0.00	0.00
会计政策变更	0.00	0.00
重要前期差错更正	0.00	0.00
同一控制合并范围变更	-406,355,419.03	-782,596,731.23
其他调整因素	0.00	0.00
本年年初余额	4,447,473,059.08	2,821,315,257.25
加：本年归属于母公司所有者的净利润	2,378,452,817.17	2,063,396,555.86
减：提取法定盈余公积	12,228,550.48	37,929,340.52
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	431,845,737.18	398,141,199.30
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
其他	0.00	1,168,214.21

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年	上年
本年年末余额	6,381,851,588.59	4,447,473,059.08

### 42. 营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	33,575,429,137.01	19,773,955,874.37	21,911,483,903.00	11,838,265,356.52
其他业务	211,194,064.84	92,081,449.70	257,146,003.05	115,858,037.26
合计	33,786,623,201.85	19,866,037,324.07	22,168,629,906.05	11,954,123,393.78

#### (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	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	26,897,130,885.85	16,699,452,620.49	16,306,095,445.68	9,311,919,713.48
投资物业及相关服务	5,144,464,432.24	1,934,504,099.84	4,380,993,947.10	1,698,874,420.09
酒店经营	841,584,229.61	540,972,606.12	732,639,316.48	386,938,837.22
物业及其他管理	692,249,589.31	599,026,547.92	491,755,193.74	440,532,385.73
合计	33,575,429,137.01	19,773,955,874.37	21,911,483,903.00	11,838,265,356.52

#### (3) 与履约义务相关的信息

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

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

大悦城地产及其下属子公司在客户签署销售合同时向其收取合同价值的20%到100%作为预付房款。

当大悦城地产及其下属子公司将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时,如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

大悦城地产及其下属子公司就转让商品的交易提供了重大融资利益,则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的,大悦城地产及其下属子公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法核算。

### (4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于2019年12月31日,大悦城地产及其下属子公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币77.84亿元,主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。大悦城地产及其下属子公司预计该金额将于2020年至2021年期间确认收入。

### (5) 前五名项目的主营业务收入情况

项目	本年发生额
深圳天悦壹号	4,928,200,643.46
北京京西祥云	4,241,372,648.87
上海前滩项目	3,401,162,835.13
深圳祥云国际	2,156,874,649.51
苏州中粮祥云	1,596,422,448.64
合计	16,324,033,225.61

## 43. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	8,443,188.00	45,540,221.66
城市维护建设税	105,512,739.79	88,820,666.75
教育费附加	51,348,385.90	38,745,706.64
地方教育费附加	33,103,131.18	25,365,174.96
土地增值税	2,755,334,294.07	1,661,492,209.66
房产税	531,254,330.88	463,520,878.30
土地使用税	30,882,353.06	29,040,427.41
车船使用税	125,959.97	208,513.93
印花税	51,530,186.06	26,471,945.79
其他	70,854,675.07	6,925,372.28
合计	3,638,389,243.98	2,386,131,117.38

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 44. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售现场费	95,654,748.05	133,055,890.62
广告宣传费	347,024,412.45	362,591,988.18
销售代理费	433,725,195.79	247,892,297.08
物业服务费	47,029,431.23	47,460,525.55
职工薪酬	286,804,557.12	251,147,738.13
其他	133,996,075.54	88,674,755.39
<b>合计</b>	<b>1,344,234,420.18</b>	<b>1,130,823,194.95</b>

### 45. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	932,709,374.23	801,231,982.56
行政办公费	294,366,203.36	231,374,707.27
折旧、摊销	97,328,374.05	79,847,408.45
中介咨询费	146,999,169.06	154,225,887.18
其他	121,370,059.58	180,859,972.67
<b>合计</b>	<b>1,592,773,180.28</b>	<b>1,447,539,958.13</b>

### 46. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	2,559,164,520.02	1,875,590,893.31
减: 利息收入	1,058,936,735.34	1,304,043,973.77
加: 汇兑损失	85,338,291.00	41,197,372.31
银行手续费	21,368,562.42	23,068,752.45
筹资手续费	51,643,158.31	48,628,721.43
其他	0.00	365,564.07
<b>合计</b>	<b>1,658,577,796.41</b>	<b>684,807,329.80</b>

### 47. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
个税手续费返还	4,529,846.33	1,944,100.09
稳岗补贴	786,376.26	323,002.31
增值税即征即退	3,326,526.57	0.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
增值税加计抵减	4,435,849.68	0.00
政府奖励金	6,292,001.76	13,918,950.00
金帝食品减免税收益	1,667,689.81	0.00
武侯区簇锦街道办区域内产业发展专项款	4,051,000.00	1,522,200.00
其他	1,600,939.29	358,200.00
合计	26,690,229.70	18,066,452.40

### 48. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-958,216,021.01	-481,090,536.45
合营及联营企业转为子公司投资收益	402,937,507.81	0.00
处置长期股权投资产生的投资收益	1,053,566,006.44	1,320,402,684.42
交易性金融资产在持有期间的投资收益	369,793.56	4,227,795.17
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	0.00	3,127,196.77
处置交易性金融负债取得的投资收益	-2,025,812.86	0.00
合计	496,631,473.94	846,667,139.91

### 49. 公允价值变动收益/损失

项目	本年发生额	上年发生额
少数股东退出选择权	-15,010,246.13	0.00
合计	-15,010,246.13	0.00

### 50. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	41,110,744.22	-8,214,249.28
合计	41,110,744.22	-8,214,249.28

### 51. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	0.00	-58,923,048.46
存货跌价损失	-149,292,148.84	-172,497,237.20
商誉减值损失	-68,745,554.54	0.00
使用权资产减值损失	-19,494,152.01	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
合计	-237,531,855.39	-231,420,285.66

52. 资产处置收益 (损失以“-”号填列)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	149,710.77	13,692,940.16	149,710.77
无形资产处置收益	574,770.67	0.00	574,770.67
投资性房地产处置收益	0.00	-5,505,335.84	0.00
其他资产处置收益	-82,484.32	0.00	-82,484.32
合计	641,997.12	8,187,604.32	641,997.12

53. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	254,424.33	887,033.85	254,424.33
政府补助	5,537,456.72	12,353,039.85	5,537,456.72
违约金	53,667,312.62	10,702,001.58	53,667,312.62
罚款及滞纳金收入	8,601,327.40	9,138,792.29	8,601,327.40
其他	32,260,458.28	24,155,735.26	32,260,458.28
合计	100,320,979.35	57,236,602.83	100,320,979.35

注: 其他项主要包含清理无法支付的应付款项、赔偿金等。

(2) 计入当年损益的政府补助

补助项目	本年发生额			上年发生额			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	
财政资金补助	4,402,392.00	0.00	0.00	4,027,500.00	0.00	0.00	与收益相关
提前淘汰黄标车补贴款	0.00	0.00	0.00	16,000.00	0.00	0.00	与收益相关
发改委扶持基金	0.00	0.00	0.00	5,469,442.02	0.00	0.00	与收益相关
环境保护税即征即退	2,306.24	0.00	0.00	9,160.56	0.00	0.00	与收益相关
普陀区投资促进办公室表彰奖励	0.00	0.00	0.00	200,000.00	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

2019年1月1日至2019年12月31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	本年发生额			上年发生额			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	
拱墅区财政局专项补助资金	100,000.00	0.00	0.00	1,180,000.00	0.00	0.00	与收益相关
职工培训补贴	377,358.48	0.00	0.00	672,590.95	0.00	0.00	与收益相关
入境游奖励	200,000.00	0.00	0.00	457,025.57	0.00	0.00	与收益相关
相城区优秀企业奖励	0.00	0.00	0.00	50,000.00	0.00	0.00	与收益相关
深圳环境保护局油烟在线补贴收入	0.00	0.00	0.00	11,320.75	0.00	0.00	与收益相关
成都2017年扶持资金	0.00	0.00	0.00	180,000.00	0.00	0.00	与收益相关
深圳住建局二等奖奖励	0.00	0.00	0.00	80,000.00	0.00	0.00	与收益相关
烟台市芝罘区文化和旅游局节庆经费	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
住房建设和交通运输局补贴款	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
特别贡献奖	4,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
可再生能源补贴收入	166,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
城乡建设奖金	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
专项补助	20,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
管理奖励	50,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
<b>合计</b>	<b>5,537,456.72</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>12,353,039.85</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>—</b>

### 54. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性 损益的金额
非流动资产毁损报废损失	25,842,632.26	90,719,078.96	25,842,632.26
对外捐赠	19,418,301.30	4,166,730.00	19,418,301.30
赔款及违约金	35,416,073.90	59,968,774.30	35,416,073.90
其他	13,474,635.29	7,471,667.46	13,474,635.29
<b>合计</b>	<b>94,151,642.75</b>	<b>162,326,250.72</b>	<b>94,151,642.75</b>

### 55. 所得税费用

#### (1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	2,742,112,554.32	1,827,945,615.69
递延所得税费用	-442,163,112.38	-308,754,831.76

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
合计	2,299,949,441.94	1,519,190,783.93

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	6,005,312,916.99
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,501,328,229.25
子公司适用不同税率的影响	-57,973,865.57
调整以前期间所得税的影响	118,563,816.54
非应税收入的影响	-23,609,119.23
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	373,183,612.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-94,259,157.15
本年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	243,812,597.47
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	0.00
股息税的影响	238,903,328.45
所得税费用	2,299,949,441.94

### 56. 其他综合收益

详见本附注“六、39 其他综合收益”相关内容。

### 57. 现金流量表项目

#### (1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

##### 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
代收款项	147,975,017.06	350,285,621.35
收回的拍地保证金	8,722,461,500.00	4,670,772,392.91
收到的其他押金、保证金	2,061,080,680.05	3,318,119,117.56
收到的联营、合营公司款项	1,295,471,559.24	1,452,809,633.37
收到的集团外部单位往来款及其他	8,750,283,661.68	13,927,854,945.21
合计	20,977,272,418.03	23,719,841,710.40

##### 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
代付款项	335,476,052.11	2,389,965.06

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
支付的拍地保证金	10,159,512,364.11	5,798,724,256.54
支付的其他保证金、押金、备用金	1,636,000,622.21	3,659,082,047.20
支付的与经营活动有关的费用支出	1,207,180,791.35	3,180,250,699.86
支付的联营、合营公司款项	1,129,311,794.70	4,248,101,166.44
支付的集团外部单位往来款及其他	8,939,491,504.47	9,361,532,686.26
<b>合计</b>	<b>23,406,973,128.95</b>	<b>26,250,080,821.36</b>

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金拆借	13,257,039,581.68	9,602,916,470.27
收购子公司支付现金净流入	303,597.95	253,902,718.20
<b>合计</b>	<b>13,257,343,179.63</b>	<b>9,856,819,188.47</b>

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金拆借	12,905,138,404.61	14,591,671,829.36
委托贷款、股权过户手续费	320,254.74	403,765.37
子公司不再纳入合并范围减少现金	107,853,279.23	19,796,081.05
利率套期结算	2,025,812.86	0.00
取得子公司时收购债权支付的现金	349,830,809.35	0.00
<b>合计</b>	<b>13,365,168,560.79</b>	<b>14,611,871,675.78</b>

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金拆借	2,571,958,909.09	4,277,685,329.98
<b>合计</b>	<b>2,571,958,909.09</b>	<b>4,277,685,329.98</b>

6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
筹资保证金、手续费	112,365,158.60	40,408,474.39
关联方资金拆借	3,140,384,541.66	3,806,571,638.18
偿还永续债本金	1,200,000,000.00	200,000,000.00
贷款保证金	95,550,826.24	0.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
股权收购跨期支付的现金对价	77,022,063.37	0.00
新租赁准则租金支付	37,561,727.63	0.00
<b>合计</b>	<b>4,662,884,317.50</b>	<b>4,046,980,112.57</b>

### (2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	3,705,363,475.05	3,574,211,141.88
加: 资产减值准备	237,531,855.39	231,420,285.66
信用资产减值损失	-41,110,744.22	8,214,249.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,116,065,395.00	952,673,736.12
使用权资产折旧	42,320,456.99	0.00
无形资产摊销	191,957,051.72	242,643,516.95
长期待摊费用摊销	30,910,961.92	19,416,561.56
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)	-641,997.12	-8,187,604.32
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	25,588,207.93	89,832,045.11
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	15,010,246.13	0.00
财务费用(收益以“-”填列)	1,794,128,330.81	831,127,427.32
投资损失(收益以“-”填列)	-496,631,473.94	-846,667,139.91
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-95,452,472.22	-388,825,796.91
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-346,710,640.16	80,070,965.15
存货的减少(增加以“-”填列)	-12,817,033,214.69	-11,388,775,004.57
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-885,977,493.59	-2,335,205,931.82
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	11,589,674,426.91	10,064,858,904.65
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	4,064,992,371.91	1,126,807,356.15
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:		
现金的年末余额	27,035,236,261.71	19,036,381,672.48

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
减: 现金的年初余额	19,036,381,672.48	20,522,566,863.25
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	7,998,854,589.23	-1,486,185,190.77

### (3) 当年支付的取得子公司的现金净额

项目	苏州工业园区悦金房地产有限公司	北京稻香四季房地产开发有限公司	COFCO (BVI) NO.97 LIMITED	陕西鼎安置业有限公司	成都兴洲数字电视传播有限公司	合计
本年发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	158,750,000.00	1,076,694,555.02	17,051,338.38	92,493,275.28	104,000,000.00	1,448,989,168.68
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	10,223,198.15	266,987,605.29	17,325,485.09	92,522,726.52	100,744,375.97	487,803,391.02
重分类至收到的其他与投资活动有关的现金金额	0.00	0.00	-274,146.71	-29,451.24	0.00	-303,597.95
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
取得子公司支付的现金净额	148,526,801.85	809,706,949.73	0.00	0.00	3,255,624.03	961,489,375.61

### (4) 当年收到的处置子公司的现金净额

项目	北京中粮万科房地产开发有限公司	泉智有限公司	耀赛有限公司	合计
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	796,912,300.00	0.00	0.00	796,912,300.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	182,095,071.51	38,934,436.43	66,759,949.99	287,789,457.93
重分类至支付的其他与投资活动有关的现金金额	0.00	-38,934,436.43	-66,759,949.99	-105,694,386.42
加: 以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	0.00	0.00	0.00	0.00
处置子公司收到的现金净额	614,817,228.49	0.00	0.00	614,817,228.49

### (5) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	0.00	0.00
其中: 库存现金	1,462,698.73	2,402,899.73
可随时用于支付的银行存款	27,003,482,685.81	19,020,108,904.29

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
可随时用于支付的其他货币资金	30,290,877.17	13,869,868.46
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
其中:三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
年末现金和现金等价物余额	27,035,236,261.71	19,036,381,672.48
其中:母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	5,937,973,979.55	3,864,261,038.06

### 58. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	562,269,485.58	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	20,807,230.09	借款质押
存货	20,662,921,638.04	借款抵押
投资性房地产	14,904,336,871.44	借款抵押
固定资产	2,638,804,542.63	借款抵押
无形资产	1,474,335,993.23	借款质押
合计	40,263,475,761.01	—

### 59. 外币货币性项目

#### (1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中:美元	62,540,848.61	6.97620	436,297,468.04
港币	798,045,695.01	0.89578	714,873,372.68
应收利息			
其中:美元	3,410,816.49	6.97620	23,794,538.00
其他应收款			
其中:港币	48,000.66	0.89578	42,998.03
短期借款			
其中:美元	62,000,011.54	6.97620	432,524,480.48

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
港币	1,256,000,000.00	0.89578	1,125,099,680.00
应付股利			
其中:美元	22,370,941.25	6.97620	156,064,160.32
港币	8,777,956.67	0.89578	7,863,118.03
其他应付款			
其中:美元	8,623,582.55	6.97620	60,159,836.61
港币	196,094,538.53	0.89578	175,657,565.73
长期借款			
其中:美元	556,055,899.31	6.97620	3,879,157,164.80
港币	2,820,000,000.00	0.89578	2,526,099,600.00
其他非流动资产			
其中:美元	57,781,818.18	6.97620	403,097,520.00

### (2) 境外经营实体

本公司无重要境外经营实体。

### 60. 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	26,690,229.70	其他收益	26,690,229.70
与收益相关	5,537,456.72	营业外收入	5,537,456.72

## 七、 合并范围的变化

### 1. 非同一控制下企业合并

#### (1) 本年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	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
苏州工业园区悦金房地产有限公司	2019-5-31	158,750,000.00	100.00	收购	2019-5-31	取得控制权	0.00	61,171,041.20
北京稻香四季房地产开发有限公司	2019-6-30	1,076,694,555.02	99.82	收购	2019-6-30	取得控制权	4,241,372,648.87	570,414,273.75
COFCO (BVI) NO.97 LIMITED (注1)	2019-1-2	17,051,338.38	100.00	收购	2019-1-2	取得控制权	73,293,007.67	-47,463,389.10

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
陕西鼎安置业有限公司	2019-2-28	92,493,275.28	51.00	增资	2019-2-28	取得控制权	0.00	-7,653,833.71
成都兴洲数字电视传播有限公司(注2)	2019-12-31	104,000,000.00	30.00	收购	2019-12-31	取得控制权	0.00	0.00

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

注 2: 本集团子公司中粮地产成都有限公司(以下简称成都公司)本年通过股权收购的方式取得了联营企业成都沅锦悦蓉置业有限公司(以下简称成都沅锦)下属子公司成都兴洲数字电视传播有限公司(以下简称成都兴洲) 30% 的控制权。同时成都兴洲变更章程约定: 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; 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。上述变更完成后成都公司取得成都兴洲控制权, 纳入本集团合并范围。

### (2) 合并成本及商誉

项目	苏州工业园区悦金房地产有限公司	北京稻香四季房地产开发有限公司	COFCO(BVI)N O.97LIMITED	陕西鼎安置业有限公司	成都兴洲数字电视传播有限公司
现金	158,750,000.00	1,076,694,555.02	17,051,338.39	92,493,275.28	104,000,000.00
非现金资产的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行或承担的债务的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
发行的权益性证券的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
或有对价的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	162,696,908.05	1,074,864,381.14	11,367,558.49	0.00	0.00
合并成本合计	321,446,908.05	2,151,558,936.16	28,418,896.88	92,493,275.28	104,000,000.00
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	321,446,908.05	2,151,558,936.16	28,418,896.88	92,493,275.28	104,000,000.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	苏州工业园区悦金 房地产有限公司	北京稻香四季房地 产开发有限公司	COFCO(BVI)N O.97LIMITED	陕西鼎安置 业有限公司	成都兴洲数字电 视传播有限公司
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

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

(续)

项目	COFCO (BVI) NO.97 LIMITED		陕西鼎安置业有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产:				
货币资金	17,325,485.09	17,325,485.09	92,522,726.52	92,522,726.52
应收款项	10,986,766.55	10,986,766.55	8,002,050.00	8,002,050.00
存货	636,601.24	636,601.24	83,350,391.51	83,350,391.51

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	COFCO (BVI) NO.97 LIMITED		陕西鼎安置业有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
固定资产	699,988,065.13	699,988,065.13	105,189.28	105,189.28
无形资产	1,151,325,136.17	103,747,153.34	0.00	0.00
其他资产	712,818.72	17,059,189.79	0.00	0.00
负债:				
借款	624,300,000.00	624,300,000.00	0.00	0.00
应付款项	1,096,448,213.24	1,096,448,213.24	2,620,994.02	2,620,994.02
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他负债	52,980,000.00	52,980,000.00	0.00	0.00
净资产	107,246,659.66	-923,984,952.10	181,359,363.29	181,359,363.29
减: 少数股东权益	78,827,762.78	-7,383,199.82	88,866,088.01	88,866,088.01
取得的净资产	28,418,896.88	-916,601,752.28	92,493,275.28	92,493,275.28

(续)

项目	成都兴洲数字电视传播有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产:		
货币资金	100,744,375.97	100,744,375.97
应收款项	0.00	0.00
存货	578,603,175.23	351,382,532.24
固定资产	290,456.69	627,012.32
无形资产	241,618.73	223,224.26
其他资产	1,126,734,210.75	1,126,734,210.75
负债:		
借款	240,000,000.00	240,000,000.00
应付款项	81,655,696.56	81,655,696.56
递延所得税负债	0.00	0.00
其他负债	1,138,291,474.14	1,189,306,071.77
净资产	346,666,666.67	68,749,587.21
减: 少数股东权益	242,666,666.67	48,124,711.05

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	成都兴洲数字电视传播有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
取得的净资产	104,000,000.00	20,624,876.16

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

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

注1: 本公司本年通过股权收购的方式取得了原合营企业北京稻香四季房地产开发有限公司、苏州工业园区悦金房地产有限公司的控制权。根据企业会计准则, 公司对于购买日之前持有的被购买方的股权, 按照购买日的公允价值进行了重新计量, 公允价值与账面价值的差异人民币 402,937,507.81 元确认为本年投资收益(附注六、48)。

2. 同一控制下企业合并

(1) 本年发生的同一控制下企业合并

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

(续)

合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入 2018年度	比较期间被合并方的净利润 2018年度
603,413,511.64	185,815,550.04	8,128,913,962.53	1,571,737,432.92

注1: 本公司2018年4月24日召开第九届董事会第十八次会议, 审议通过了与本次重大资产重组事项相关的议案, 并与交易对方明毅有限公司签署了附生效条件的相关协议。公司拟以非公开发行股份方式向明毅有限公司购买其持有的大悦城地产 9,133,667,644

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

股普通股股份(占大悦城地产已发行普通股股份总数的64.18%,占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份总数的59.59%);同时向不超过10名特定投资者发行股份募集配套资金,募集资金总额不超过人民币242,578.14万元,不超过公司以发行股份方式购买大悦城地产9,133,667,644股普通股股份交易价格的100%。2018年6月13日,本次重大资产重组相关方案获得本公司股东大会审议通过。2018年12月25日,本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。截至2019年2月1日,本次重大资产重组的标的资产大悦城地产9,133,667,644股普通股股份已登记至本公司名下,本次交易之标的资产已完成过户。过户完成后大悦城地产纳入合并范围。本公司和大悦城地产均由中粮集团控制且该控制并非暂时性的,本次合并系同一控制下企业合并,合并日为2019年2月1日,并于比较财务报表年初起将大悦城地产纳入本集团合并财务报表的合并范围中。

### (2) 合并成本

项目	大悦城地产有限公司
现金	0.00
非现金资产的账面价值	0.00
发行或承担的债务的账面价值	0.00
发行的权益性证券的账面价值	2,112,138,742.00
或有对价	0.00
合并成本合计	2,112,138,742.00

### (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	大悦城地产有限公司	
	合并日	上年年末
资产:		
货币资金	5,965,352,454.55	7,120,024,237.04
应收款项	4,466,317,598.71	4,583,670,204.39
存货	16,164,290,103.56	16,064,932,857.39
其他流动资产	2,314,178,624.76	2,313,619,566.71
长期股权投资	5,463,286,884.03	5,469,769,035.74
其他非流动金融资产	1,719,715.72	509,674.01

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	大悦城地产有限公司	
	合并日	上年年末
投资性房地产	29,906,233,441.74	28,702,775,167.76
固定资产	3,811,483,587.51	3,120,744,591.38
在建工程	133,625,159.01	121,842,576.48
使用权资产	191,172,389.64	0.00
无形资产	1,855,421,471.06	712,084,733.82
商誉	253,042,554.54	253,042,554.54
长期待摊费用	49,300,213.10	39,505,254.14
递延所得税资产	368,231,896.60	370,044,232.38
其他非流动资产	403,398,261.48	403,097,520.00
负债：		
借款	17,722,578,896.62	16,381,863,137.84
应付款项	18,643,954,809.87	18,501,708,223.43
一年内到期的非流动负债	6,438,199,146.12	8,791,273,574.51
应付债券	4,081,554,559.20	1,639,779,089.11
租赁负债	153,797,387.87	0.00
预计负债	21,789,566.45	21,582,633.77
递延收益	2,057,814.09	2,073,704.80
递延所得税负债	905,473,154.96	904,479,417.24
其他非流动负债	1,004,309,781.20	1,035,741,180.01
净资产	22,373,339,239.63	21,997,161,245.07
减：少数股东权益	14,666,796,863.78	14,405,011,459.68
取得的净资产	7,706,542,375.85	7,592,149,785.39

### 3. 处置子公司

#### (1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
北京中粮万科房地产开发有限公司 (注1)	796,912,300.00	50.00	协议转让	2019-10-31	控制权发生变更	162,377,522.47
泉智有限公司 (注2)	91,623,457.00	100.00	以股份折价作为对	2019-9-30	控制权发生变更	444,963,736.28

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
耀赛有限公司(注2)	115,000,000.00	100.00	合营企业的出资	2019-9-30	控制权发生变更	446,794,779.20

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京中粮万科房地产开发有限公司(注1)	—	—	—	—	资产基础法	—
泉智有限公司(注2)	—	—	—	—	资产基础法	—
耀赛有限公司(注2)	—	—	—	—	资产基础法	—

注1:北京中粮万科房地产开发有限公司(以下简称“北京中粮万科”)为中粮地产(北京)有限公司(以下简称“北京公司”)之子公司,持股比例50%。北京公司与北京万科企业有限公司(以下简称“北京万科”)签订产权交易合同,向北京万科转让其持有的北京中粮万科50%股权,截至2019年10月31日上述交易完成交割,北京公司不再持有北京中粮万科股权,北京中粮万科不再纳入北京公司合并报表范围。

注2:2019年8月,大悦城地产与子公司耀动有限公司、泉智有限公司、创晟有限公司(泉智有限公司的全资子公司)、上海高星置业有限公司(创晟有限公司的全资子公司)、合营企业Garbo Commercial Property Fund L.P.(耀动有限公司持股36.36%)签定重组框架协议,约定将泉智有限公司的全部股权折价91,623,457.00元,作为耀动有限公司对Garbo Commercial Property Fund L.P.的出资款。

2019年8月,大悦城地产与耀动有限公司、耀赛有限公司、创徽有限公司(耀赛有限公司的全资子公司)、西安秦汉唐国际广场管理有限公司(创徽有限公司的持股80%的子公司)、合营企业Garbo Commercial Property Fund L.P.签定重组框架协议,约定将耀赛有限公司的全部股权折价115,000,000.00元,作为耀动有限公司对Garbo Commercial Property Fund L.P.的出资款。

截至2019年9月30日,上述交易已完成交割,泉智有限公司、创晟有限公司和上海高星置业有限公司及耀赛有限公司、创徽有限公司和西安秦汉唐国际广场管理有限公司不再纳入合并范围。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 4. 其他原因的合并范围变动

#### (1) 本年新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
河南新发展大悦实业有限公司	设立	100.00
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	设立	50.00
郑州市悦铭置业有限公司	设立	51.00
重庆灏悦企业管理有限责任公司	设立	100.00
重庆悦启企业管理有限责任公司	设立	100.00
重庆悦致渝房地产开发有限公司	设立	100.00
成都中粮美悦置业有限公司	设立	65.00
眉山加悦置业有限公司	设立	56.00
大悦城(三亚)投资有限公司	设立	100.00
云南大悦城控股房地产开发有限公司	设立	100.00
天津鹏程置业有限公司	设立	100.00
台州海悦置业有限公司	设立	100.00
惠州市悦鹏房地产有限公司	设立	100.00
江门鹏悦置业有限公司	设立	100.00
武汉裕中丰房地产开发有限公司	设立	50.00
哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	设立	51.00
沈阳和广房地产开发有限公司	设立	70.00
济南大悦城产业发展有限公司	设立	60.00
沈阳和安商业管理有限公司	设立	100.00
三亚悦港企业管理有限公司	设立	100.00
四川鑫旅望房地产开发有限责任公司	设立	60.00
武汉地悦房地产开发有限公司	设立	51.00
三亚嘉悦开发建设有限公司	设立	100.00
天津乐和企业管理有限公司	设立	70.00
成都大悦西川置业有限公司	设立	55.00

注:因本年发生的同一控制下企业合并增加大悦城地产及其下属子公司132户,详见附注八、1(1)企业集团的构成。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 本年减少公司

公司名称	新减少合并范围的原因	持股比例%
凯莱物业管理(广州)有限公司	注销	100.00
三亚亚龙湾物业管理有限公司	注销	100.00
深圳市金帝营销有限公司	注销	100.00
深圳凯莱物业管理有限公司	注销	60.00

## 八、其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
子公司:						
1、中粮地产集团深圳工人服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.09	9.91	设立
2、中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.00	10.00	设立
3、中粮地产集团深圳工业发展有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	80.00	20.00	设立
4、深圳市宝安三联有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	74.04	0.00	设立
5、深圳市宝安福安实业有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	56.52	0.00	设立
6、华高置业有限公司	香港	香港	商业贸易	100.00	0.00	设立
7、中粮地产集团深圳物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	93.97	6.03	设立
8、深圳中粮地产物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00	0.00	设立
9、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	0.00	设立
10、中粮地产发展(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	0.00	设立
11、长沙中粮地产投资有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00	0.00	设立
12、中粮地产成都有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	设立
13、成都天泉置业有限责任公司	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
14、中粮地产南京有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	0.00	设立
15、苏源集团江苏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	90.00	0.00	同一控制下企业合并
16、杭州易筑房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
17、杭州鸿悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
18、中粮地产(上海)有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	0.00	设立

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	
19、上海加来房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00	0.00	同一控制下企业合并
20、中粮地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	0.00	设立
21、天津粮滨投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00	0.00	设立
22、中耀房地产开发(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	65.00	0.00	设立
23、中粮祥云置业(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
24、中粮地产(天津)有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	0.00	设立
25、中粮房地产开发(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
26、烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
27、中粮天悦地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
28、太仓悦祥房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00	0.00	设立
29、中粮地产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	0.00	设立
30、深圳市前海中粮投资管理有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	0.00	设立
31、沈阳锐镜投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	0.00	设立
32、沈阳和悦投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	51.00	0.00	设立
33、中粮地产(西安)有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
34、西安悦鼎房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	51.00	0.00	设立
35、大悦城地产有限公司	香港	百慕达	商业开发、管理	59.59	0.00	同一控制下企业合并
36、华夏资本中粮购房尾款1号资产支持专项计划(注1)	—	—	—	—	—	设立
37、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
38、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
39、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
40、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
41、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
42、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
43、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
44、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
45、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
46、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
47、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
48、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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	
49、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
50、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
51、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
52、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
53、跃胜有限公司(BVI)	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	设立
54、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
55、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
56、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
57、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
58、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
59、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
60、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
61、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
62、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
63、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
64、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
65、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
66、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
67、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
68、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
69、成都中金澍茂置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	95.00	设立
70、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
71、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
72、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
73、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
74、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
75、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
76、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
77、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
78、杭州旭悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	50.00	设立

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	
89、南京卓泓晟房地产开发有限公司(注2)	南京	南京	房地产业	0.00	33.50	设立
80、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
81、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
82、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
83、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
84、南京嘉阳房地产开发有限公司(注3)	南京	南京	房地产开发	0.00	40.00	非同一控制企业合并
85、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
86、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
87、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
88、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
89、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
90、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
91、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
92、COFCO (BVI) No.94 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
93、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
94、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
95、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
96、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
97、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
98、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
99、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
100、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
101、HOPE BV NO.1 LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
102、HOPE BV NO.2 LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
103、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
104、HOPE HK NO.6 LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
105、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
106、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
107、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
108、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
109、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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	
110、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
111、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
112、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
113、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
114、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
115、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
116、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
117、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
118、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
119、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
120、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
121、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
122、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
123、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
124、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
125、Hengyue Limited	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
126、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
127、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
128、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
129、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
130、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
131、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
132、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
133、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
134、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
135、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
136、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
137、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
138、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
139、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
140、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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	
141、Bapton Company Limited	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
142、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
143、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
144、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
145、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
146、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
147、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
148、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
149、沈阳大悦城房产开发有限公司	沈阳	沈阳	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
150、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
151、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
152、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
153、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
154、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
155、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
156、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
157、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
158、Brighten Sky Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
159、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
160、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
161、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
162、Hengxin Fund L.P.	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
163、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
164、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
165、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
166、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
167、三亚亚龙湾开发股份有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	50.82	同一控制下企业合并
168、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
169、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
170、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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	
171、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
172、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
173、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
174、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
175、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
176、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
177、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
178、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
179、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
180、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
181、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
182、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
183、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
184、三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司	三亚	三亚	酒店管理 & 经营	0.00	100.00	同一控制下企业合并
185、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
186、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
187、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
188、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
189、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
190、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
191、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
192、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
193、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
194、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
195、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
196、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
197、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
198、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
199、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
200、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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	
201、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
202、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
203、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
204、CEDARSTAR LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
205、Joy Valley Ltd	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
206、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
207、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
208、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
209、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
210、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
211、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
212、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
213、台湾饭店有限公司	北京	北京	酒店管理及经营	0.00	91.64	非同一控制下企业合并
214、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
215、Rosy Commerce Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
216、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
217、重庆灏悦企业管理有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
218、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
219、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
220、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
221、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
222、成都中粮美悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	56.00	设立
223、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
224、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
225、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
226、江门鹏悦置业有限公司	江门	江门	房地产开发	0.00	100.00	设立
227、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
228、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
229、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
230、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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	
231、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
232、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
233、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
234、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
235、陕西鼎安置业有限公司	西安	西安	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
236、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
237、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
238、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
239、三亚嘉悦开发建设有限公司	三亚	三亚	房地产开发	0.00	74.92	设立
240、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
241、成都兴洲数字电视传播有限公司(注4)	成都	成都	房地产开发	0.00	30.00	非同一控制下企业合并
242、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

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

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

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

注4:成都兴洲数字电视传播有限公司系本公司本年非同一控制下企业合并纳入合并范围。具体情况详见“附注七、合并范围变化 1、非同一控制下企业合并(1)本年发生的非同一控制下企业合并”注2说明。

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	49.00%	162,514,159.65	147,000,000.00	272,194,946.89
上海悦耀置业发展有限公司	50.00%	457,135,985.45	0.00	1,388,356,550.89

## (3) 重要的非全资子(孙)公司的主要财务信息

子(孙)公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	5,121,828,505.67	42,644,590.99	5,164,473,096.66	3,215,973,205.04	1,393,000,000.00	4,608,973,205.04
上海悦耀置业发展有限公司	2,172,426,959.47	1,247,139,501.93	3,419,566,461.40	642,853,359.63	0.00	642,853,359.63
<b>合计</b>	<b>7,294,255,465.14</b>	<b>1,289,784,092.92</b>	<b>8,584,039,558.06</b>	<b>3,858,826,564.67</b>	<b>1,393,000,000.00</b>	<b>5,251,826,564.67</b>

(续)

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

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2,157,029,659.97	331,661,550.31	331,661,550.31	404,609,601.40	400,275,366.67	75,584,346.47	75,584,346.47	461,452,617.59
上海悦耀置业发展有限公司	3,402,392,192.92	914,271,970.89	914,271,970.89	-549,243,904.01	0.00	20,271,626.41	20,271,626.41	3,018,291,556.21
<b>合计</b>	<b>5,559,421,852.89</b>	<b>1,245,933,521.20</b>	<b>1,245,933,521.20</b>	<b>-144,634,302.61</b>	<b>400,275,366.67</b>	<b>95,855,972.88</b>	<b>95,855,972.88</b>	<b>3,479,744,173.8</b>

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

#### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

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

本公司持有子公司西安悦鼎房地产开发有限公司所有者权益份额发生变化，持股比例由100%变为51%，未影响本公司的控制权。

本公司子公司成都天泉置业有限责任公司购买重庆华悦锦合实业有限公司50%股权，持股比例由50.00%变为100%，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	中粮祥云置业（苏州）有限公司	重庆华悦锦合实业有限公司	西安悦鼎房地产开发有限公司
现金	502,000,000.00	149,008,550.00	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	502,000,000.00	149,008,550.00	0.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	380,861,197.47	121,204,904.63	-28,276,855.16
差额	121,138,802.53	27,803,645.37	28,276,855.16
其中：调整资本公积	-121,138,802.53	-27,803,645.37	28,276,855.16
调整盈余公积	0.00	0.00	0.00
调整未分配利润	0.0	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 L.P.	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	投资	0.00	50.00	按权益法核算

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	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	
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/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	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:	79,886,227.69	4,262,479,367.07	70,575,158.97	4,165,157,177.10
其中: 现金和现金等价物	64,471,468.33	275,619,357.70	58,897,338.21	145,791,848.53
非流动资产	2,983,633,951.61	155,357.87	3,066,533,034.84	62,905,819.39
资产合计	3,063,520,179.30	4,262,634,724.94	3,137,108,193.81	4,228,062,996.49
流动负债	3,356,370,992.23	4,813,585,902.64	3,118,924,392.93	4,219,562,650.98
非流动负债	412,822,698.38	0.00	430,786,717.04	0.00
负债合计	3,769,193,690.61	4,813,585,902.64	3,549,711,109.97	4,219,562,650.98
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	-705,673,511.31	-550,951,177.70	-412,602,916.16	8,500,345.51
按持股比例计算的净资产 份额	-352,836,755.66	-187,323,400.42	-206,301,458.08	2,890,117.47
调整事项	352,836,755.66	187,323,400.42	206,301,458.08	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	352,836,755.66	187,323,400.42	206,301,458.08	0.00
对合营企业权益投资的账 面价值	0.00	0.00	0.00	2,890,117.47
存在公开报价的合营企业 权益投资的公允价值				
营业收入	10,901,994.54	0.00	7,257,221.37	0.00
财务费用	222,185,231.67	-946,376.91	190,073,167.67	33,179,917.86
所得税费用	-17,935,555.08	62,733,789.84	-14,815,409.53	-13,588,992.15
净利润	-293,070,595.15	-559,451,523.21	-245,643,541.73	-42,124,210.66
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	-293,070,595.15	-559,451,523.21	-245,643,541.73	-42,124,210.66
本季度收到的来自合营企 业的股利	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

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

项目	期末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	Colour Bridge Holding Ltd.	Garbo Commercial Property Fund L.P.	Colour Bridge Holding Ltd.	Garbo Commercial Property Fund L.P.
流动资产:	19,507,255,273.09	2,248,850,026.07	16,639,926,484.35	510,632.82
其中: 现金和现金等价物	1,840,040,040.01	93,009,802.49	141,901,719.99	510,619.10
非流动资产	33,216,587.34	5,153,129,411.63	371,706.02	0.00
资产合计	19,540,471,860.43	7,401,979,437.70	16,640,298,190.37	510,632.82
流动负债	10,305,627,359.69	2,653,620,962.74	7,371,822,003.92	1,828,503.60
非流动负债	5,699,340.67	2,402,804,479.41	0.00	0.00
负债合计	10,311,326,700.36	5,056,425,442.15	7,371,822,003.92	1,828,503.60
少数股东权益	0.00	105,941,599.29	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	9,229,145,160.07	2,239,612,396.26	9,268,476,186.45	-1,317,870.78
按持股比例计算的净资产 份额	4,568,426,854.27	814,323,067.28	4,587,895,712.29	-479,177.82
调整事项	0.00	0.00	0.00	479,177.82
--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	479,177.82
对合营企业权益投资的账 面价值	4,568,426,854.27	814,323,067.28	4,587,895,712.29	0.00
存在公开报价的合营企业 权益投资的公允价值				
营业收入		105,466,467.51	0.00	-1,317,870.78
财务费用	456,596.72	36,796,060.64	0.00	0.00
所得税费用	-12,989,835.19	-2,965,800.18	-731,022.43	0.00
净利润	-39,331,026.38	-88,995,589.17	-2,584,868.10	-1,317,870.78
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	-39,331,026.38	-88,995,589.17	-2,584,868.10	-1,317,870.78
本季度收到的来自合营企 业的股利	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

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	苏州安茂置业有限公司	北京南悦房地产开发有限公司	上海众承房地产开发有限公司	苏州安茂置业有限公司(注1)	北京南悦房地产开发有限公司	上海众承房地产开发有限公司
流动资产:	9,667,760,573.56	5,873,863,515.60	8,140,264,577.36	—	5,056,383,580.35	8,079,048,745.56
其中: 现金和现金等价物	402,818,050.42	571,797,481.90	225,560,542.46	—	344,985,610.81	67,189,950.30
非流动资产	375,667.06	112,993.51	87,389.40	—	144,019.93	71,430.07
资产合计	9,668,136,240.62	5,873,976,509.11	8,140,351,966.76	—	5,056,527,600.28	8,079,120,175.63
流动负债	3,798,406,557.23	3,522,569,194.79	5,229,345,668.82	—	2,925,665,871.62	4,300,621,042.75
非流动负债	1,195,000,000.00	268,744,067.46	1,718,800,000.00	—	39,438,599.42	2,068,800,000.00
负债合计	4,993,406,557.23	3,791,313,262.25	6,948,145,668.82	—	2,965,104,471.04	6,369,421,042.75
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	—	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	4,674,729,683.39	2,082,663,246.86	1,192,206,297.94	—	2,091,423,129.24	1,709,699,132.88
按持股比例计算的净资产份额	1,145,308,772.43	520,665,811.72	298,051,574.49	—	522,855,782.30	427,424,783.22
调整事项	118,754,707.26	-27,383,220.97	-38,798,787.93	—	-19,137,600.36	-37,853,710.93
--商誉	0.00	0.00	0.00	—	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	64,895,465.64	-27,383,220.97	-38,798,787.93	—	-19,137,600.36	-37,853,710.93
--其他	53,859,241.62	0.00	0.00	—	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	1,264,063,479.69	493,282,590.75	259,252,786.56	—	503,718,181.94	389,571,072.29
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	1,629,010,570.56	0.00	1,081,961.63	—	0.00	1,947,998.94
财务费用	-12,577,386.11	-6,060,300.84	1,092,441.04	—	-293,914.18	-1,070,605.60
所得税费用	71871759.77	0.00	-13,829,285.01	—	0.00	-1,285,546.05
净利润	215,615,279.30	-8,759,882.35	-517,492,834.88	—	-7,758,347.22	-382,114,226.13
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	—	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	—	0.00	0.00
综合收益总额	215,615,279.30	-8,759,882.35	-517,492,834.88	—	-7,758,347.22	-382,114,226.13
本季度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	—	0.00	0.00

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	2,808,941,754.61	3,225,129,765.27
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-921,671,262.98	-255,872,567.88
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-921,671,262.98	-255,872,567.88
联营企业:		
投资账面价值合计	1,146,175,972.96	1,119,235,066.06
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-524,368,247.66	-171,998,313.41
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-524,368,247.66	-171,998,313.41

### (5) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制

合营企业或联营企业向本集团转移资金能力不存在重大限制。

### (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
COFCO (BVI) No.97 Limited (注1)	130,054,422.26	-130,054,422.26	0.00
FANCY MERIT LTD	-7,518,357.73	-15,289,768.60	-22,808,126.33
北京百旺丰弘企业管理有限公司	0.00	-219,406.98	-219,406.98
成都沅锦悦蓉置业有限公司	-6,419,771.60	-747,874.37	-7,167,645.97
杭州良悦置业有限公司	0.00	-40,728,481.26	-40,728,481.26
绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	-8,654,760.69	-8,654,760.69

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

### (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本集团本年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2019年12月31日,本集团的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	年末数	年初数
货币资金		
其中:美元	436,297,468.04	15,740,067.40
港币	714,873,372.68	140,748,990.04
应收利息		

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其中:美元	23,794,538.00	0.00
其他应收款		
其中:美元	0.00	106,830,919.46
港币	42,998.03	0.00
短期借款		
其中:美元	432,524,480.48	56,698,764.82
港币	1,125,099,680.00	456,000,000.00
应付股利		
其中:美元	156,064,160.32	0.00
港币	7,863,118.03	289,039,211.38
其他应付款		
其中:美元	60,159,836.61	13,094.59
港币	175,657,565.73	5,173,008.27
长期借款		
其中:美元	3,879,157,164.80	334,345,163.84
港币	2,526,099,600.00	2,734,000,000.00
其他非流动资产		
其中:美元	403,097,520.00	58,733,174.03

2) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设:所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

项目	汇率变动	2019 年度		2018 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
美元	对人民币升值 5%	-183,295,516.98	-408,952,344.84	-75,997,080.61	-305,705,862.88
	对人民币贬值 5%	183,295,516.98	408,952,344.84	75,997,080.61	305,705,862.88
港币	对人民币升值 5%	-162,133,672.33	-162,133,672.33	-146,573,124.56	-146,573,124.56
	对人民币贬值 5%	162,133,672.33	162,133,672.33	146,573,124.56	146,573,124.56

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 3) 利率风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注六、21、29、30)有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。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2019年12月31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1,721,006.00万元,及人民币计价的固定利率合同,金额为人民币4,049,594.61万元。

### 4) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设:

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用;

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

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

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

项目	利率变动	2019年度		2018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
浮动利率借款	增加 0.5%	-162,343,069.75	-162,343,069.75	-89,172,905.06	-89,172,905.06
浮动利率借款	减少 0.5%	162,343,069.75	162,343,069.75	89,172,905.06	89,172,905.06

### 5) 价格风险

截至2019年12月31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2019年12月31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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (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。2019年12月31日,本集团尚未使用的银行借款额度为人民币506.09亿元。

## 十、公允价值的披露

### 1. 年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	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
(一) 交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	51,902,900.00	51,902,900.00
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	51,902,900.00	51,902,900.00
(2) 权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
(二) 其他非流动金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	74,237,644.01	74,237,644.01
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	38,000,000.00	38,000,000.00
(2) 权益工具投资	0.00	0.00	36,237,644.01	36,237,644.01
(三) 其他非流动资产	0.00	53,133,391.37	0.00	53,133,391.37
现金流量套期工具	0.00	53,133,391.37	0.00	53,133,391.37
持续以公允价值计量的资产总额	0.00	53,133,391.37	126,140,544.01	179,273,935.38
二、其他非流动负债				
持续以公允价值计量的负债总额	0.00	0.00	586,180,246.13	586,180,246.13

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

其他非流动资产为本集团与金融机构签订的利率互换合约,本集团使用金融机构提供

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的报价作为估值依据。

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

持续第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产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2019年12月31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。本年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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都德康宏明工程项目管理有限公司	子公司之联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
深圳中益长昌投资有限公司	子公司之合营企业
佛山市鹏悦置业有限公司	子公司之合营企业
北京鹏悦置业有限公司	子公司之合营企业
上海众承房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都沅锦悦蓉置业有限公司	子公司之联营企业
广州市鹏万房地产有限公司	子公司之合营企业
北京中粮万科置业有限公司	子公司之合营企业
北京悦恒置业有限公司	子公司之合营企业
北京恒合悦兴置业有限公司	子公司之合营企业
北京星华智本投资有限公司	子公司之联营企业
北京正德丰泽房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京南悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京辉拓置业有限公司	子公司之联营企业
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州市相之悦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
北京远创中辉房地产开发有限公司	子公司之联营企业
天津润粮置业有限公司	子公司之联营企业
武汉裕滕房地产开发有限公司	子公司之合营企业
广州安合房地产开发有限公司	子公司之合营企业
重庆悦凯房地产开发有限公司	子公司之合营企业
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	子公司之联营企业
北京新润致远房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州金悦璨房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州安茂置业有限公司	子公司之联营企业
常州京瑞房地产开发有限公司	子公司之合营企业
FANCY MERIT LTD	子公司之联营企业

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 4. 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海万科投资管理有限公司	子公司之其他股东
天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司	子公司之其他股东
深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
上海景时南科投资中心（有限合伙）	子公司之其他股东
北京万科企业有限公司	子公司之其他股东
中英人寿保险有限公司广东分公司	同受中粮集团控制
广州侨鹏房产开发有限公司	同受中粮集团控制
苏州苏源房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
成都凯莱物业发展有限公司	同受中粮集团控制
中粮财务有限责任公司	同受中粮集团控制
中粮置地管理有限公司	同受中粮集团控制
裕传有限公司	同受中粮集团控制
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	同受中粮集团控制
华夏粮油票证研究利用开发中心	同受中粮集团控制
中粮酒业有限公司	同受中粮集团控制
上海景时宾华投资中心	子公司之其他股东
上海梁悦实业有限公司	子公司合营企业之子公司
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮阳光企业管理有限公司	同受中粮集团控制
中英人寿保险有限公司	同受中粮集团控制
中粮海优（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	同受中粮集团控制
中粮电子商务投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易有限公司	同受中粮集团控制
中粮生物科技股份有限公司	同受中粮集团控制
中铁房地产集团华东有限公司	子公司之其他股东
中粮世通供应链（中国）投资有限公司	同受中粮集团控制

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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
中粮屯河番茄有限公司	同受中粮集团控制
中粮信托有限责任公司	同受中粮集团控制
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	同受中粮集团控制
中粮名庄荟国际酒业有限公司	同受中粮集团控制
深圳市明诚金融服务有限公司	同受中粮集团控制
中粮山萃天然食品(北京)有限公司	同受中粮集团控制
中国茶叶股份有限公司	同受中粮集团控制
广州越伟房产发展有限公司	同受中粮集团控制
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同受中粮集团控制
上海万科物业服务服务有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万科长宁置业有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万实建设发展有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海重万置业有限公司	子公司之其他股东控制的企业
中粮集团(深圳)有限公司	同受中粮集团控制
辽宁保利实业有限公司	子公司之其他股东
深圳前海中粮发展有限公司	同受中粮集团控制
共青城盛恩投资管理合伙企业	子公司之其他股东最终控制方控制的子公司
南京三金房地产开发有限公司	子公司之其他股东
深圳市锦年基础工程有限公司	子公司之其他股东
中茶生活(北京)茶业有限公司	同受中粮集团控制
中粮进口食品(上海)有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化能源(榆树)有限公司	同受中粮集团控制
厦门益悦置业有限公司	子公司之其他股东
南京翔洲房地产开发有限公司	子公司之其他股东
中粮鹏利置业(重庆)有限公司	同受中粮集团控制
深圳沅晖投资合伙企业(有限合伙)	子公司之其他股东
中国山货花卉进出口公司	同受中粮集团控制
中粮期货有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化服务管理有限公司	同受中粮集团控制
上海万科企业有限公司	子公司之其他股东控制的企业
南京正麟置业发展有限公司	子公司之其他股东
天津市中辰朝华置业有限公司	合营公司之控股公司

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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
中粮国际（北京）有限公司辽宁分公司	同受中粮集团控制
北京乐优富拓投资有限公司	子公司之联营企业的其他股东
上海浦汇置业有限公司	其他股东关联公司
武汉万科祥盈管理服务有限公司	其他股东关联公司
杭州旭辉置业有限公司	子公司股东之同系子公司
佛山市淦盈置业有限公司	子公司合营企业之子公司
CPMC Holdings Limited	同受中粮集团控制
China Food Limited	同受中粮集团控制
COFCO Meat Holdings Limited	同受中粮集团控制
Reco Hangzhou Privite Limited	子公司之其他股东
Reco Jocity Private Limited	子公司之其他股东
北京可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制
北京中粮龙泉山庄有限公司	同受中粮集团控制
凯莱国际酒店管理（北京）有限公司	同受中粮集团控制
凯莱国际酒店有限公司	同受中粮集团控制
肯考帝亚农产品贸易（上海）有限公司	同受中粮集团控制
鹏利国际集团有限公司	同受中粮集团控制
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	子公司之其他股东
上海中土畜浦东进出口有限公司	同受中粮集团控制
天津可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制
香港三利（控股）有限公司	同受中粮集团控制
中谷集团三亚贸易有限公司	同受中粮集团控制
中国粮油控股有限公司	同受中粮集团控制
中国蒙牛乳业有限公司	同受中粮集团控制
中国食品贸易有限公司	同受中粮集团控制
中粮创新食品（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮海南投资发展有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易（香港）有限公司	同受中粮集团控制
中粮期货（国际）有限公司	同受中粮集团控制
中粮世通供应链物流（中国）有限公司	同受中粮集团控制
中粮屯河糖业股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮我买网投资有限公司	同受中粮集团控制

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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
中粮置地有限公司	同受中粮集团控制
中粮资本(香港)有限公司	同受中粮集团控制
中粮资本投资有限公司	同受中粮集团控制
China Agri-Ind	同受中粮集团控制
China Food Trading Ltd	同受中粮集团控制
China Mengniu Dairy Ltd	同受中粮集团控制
COFCO Capital (HK) CO. LTD	同受中粮集团控制
COFCO Finance Limited	同受中粮集团控制
COFCO Meat Products (HK) Ltd	同受中粮集团控制
COFCO Trading (HK) LTD	同受中粮集团控制
Fancy Rise Investment Limited	同受中粮集团控制
Gloria Int'l Hotels Ltd.	同受中粮集团控制
成都蜀山投资有限公司	子公司联营企业之子公司
成都兴洲数字电视传播有限公司	2019年12月31日前为子公司联营企业之子公司 2019年12月31日后为控股子公司
海南中粮可口可乐饮料有限公司三亚分公司	同受中粮集团控制
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	子公司之其他股东
宁波悦融新置业有限公司	子公司联营企业之子公司
青岛东耀房地产开发有限公司	子公司联营企业之子公司
厦门市悦鹏置业有限公司	子公司合营企业之子公司
上海景时成攀投资中心(有限合伙)	子公司之其他股东
上海景时股权投资基金管理有限公司	子公司之其他股东的母公司
深圳瑞诚嘉益投资合伙企业(有限合伙)	子公司之其他股东
沈阳凯莱大酒店	同受中粮集团控制
Chinatex (H.K.) Holding Limited	同受中粮集团控制
中粮发展有限公司	同受中粮集团控制
中粮国际(北京)有限公司天津分公司	同受中粮集团控制
中粮集团(香港)有限公司	同受中粮集团控制
中粮进口食品(上海)有限公司北京分公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制
中粮油脂(海南)有限公司	同受中粮集团控制

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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
中土畜三利实业发展有限公司	同受中粮集团控制
众智汇能投资管理有限公司	子公司之其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司之其他股东
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

### (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	本年发生额	上年发生额
中粮集团有限公司	接受劳务	2,452,265.54	2,364,676.28
华夏粮油票证研究利用开发中心	采购商品	0.00	2,000.00
华夏粮油票证研究利用开发中心	接受劳务	2,203,942.00	1,660,268.50
中粮阳光企业管理(北京)有限公司	接受劳务	1,945,285.70	2,482,712.02
中英人寿保险有限公司	接受劳务	12,616,667.86	7,555,124.09
中粮海优(北京)有限公司	采购商品	124,583.90	410,940.00
北京可口可乐饮料有限公司	采购商品	64,837.61	254,954.00
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	2,052,934.93	99,381.40
上海中土畜浦东进出口有限公司	接受劳务	188.00	23,997.80
中茶生活(北京)茶业有限公司	采购商品	35,012.00	36,104.40
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	接受劳务	14,028.29	46,608.00
中国华粮物流集团北京粮食销区中心供应库	接受劳务	0.00	5,200.00
中粮黑龙江酿酒有限公司	采购商品	0.00	10,650.00
中粮名庄荟国际酒业有限公司	接受劳务	0.00	13,980.00
中粮集团(香港)有限公司	接受劳务	0.00	11,730.32
香港三利(控股)有限公司	接受劳务	0.00	163.51
凯莱国际酒店管理(北京)有限公司	接受劳务	2,606,673.17	5,520,367.32
中粮屯河(北京)营销有限公司	采购商品	0.00	50,800.00
中粮阳光企业管理(北京)有限公司	采购商品	0.00	2,127,187.00
中国茶叶股份有限公司	采购商品	0.00	382.00
中粮贸易(香港)有限公司	接受劳务	0.00	484.71
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	采购商品	0.00	300,000.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	本年发生额	上年发生额
中粮资本投资有限公司	接受劳务	0.00	287,142.84
上海市浦东新区潍坊街道中茶茶叶店	采购商品	0.00	12,000.00
中土畜三利实业发展有限公司	采购商品	0.00	2,160.00
COFCO (HK) Ltd	接受劳务	0.00	12,282.88
COFCO Finance Limited	接受劳务	0.00	2,050.24
COFCO Trading (HK) LTD	接受劳务	0.00	513.63
Sunry (Holdings) HK Ltd	接受劳务	788.53	171.21
TG Properties Ltd	接受劳务	0.00	25,080.00
德鸿物业发展(深圳)有限公司	接受劳务	91,304.56	0.00
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	接受劳务	91,393.13	0.00
北京可口可乐饮料有限公司	接受劳务	222,267.00	0.00
中粮阳光企业管理有限公司	接受劳务	1,186,021.70	0.00
合计	—	25,708,193.92	23,319,112.15

### (2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理	1,088,971.83	1,234,726.93
深圳市明诚金融服务有限公司	物业管理	50,190.11	39,333.05
中国山货花卉进出口公司	物业管理	281,118.62	155,899.89
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	物业管理	0.00	2,205.82
中粮电子商务投资有限公司	物业管理	972,794.18	857,398.76
中粮海优(北京)有限公司	物业管理	1,023,007.19	1,265,238.51
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	物业管理	880,338.24	1,002,813.26
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	物业管理	395,532.72	224,892.00
中粮贸易有限公司	物业管理	6,486,065.13	4,851,264.13
中粮生化能源(肇东)有限公司	物业管理	0.00	603,068.63
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	物业管理	16,941.96	27,872.59
中粮屯河番茄有限公司	物业管理	0.00	108,343.05
中粮信托有限责任公司	物业管理	2,002,610.93	1,630,150.02
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	物业管理	32,662.17	53,372.40
广州越伟房产发展有限公司	物业管理	251,526.76	600,237.77
深圳前海中粮发展有限公司	提供劳务	5,911,320.75	5,911,320.75

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	本年发生额	上年发生额
中英人寿保险有限公司	提供劳务	5,384,905.66	5,384,905.66
中粮生物科技股份有限公司	物业管理	450,166.60	90,434.01
苏州市相之悦房地产开发有限公司	物业管理	18,675.47	18,675.47
中茶生活(北京)茶业有限公司	物业管理	33,818.21	32,679.47
中粮进口食品(上海)有限公司	物业管理	18,000.00	15,158.00
中粮生化服务管理有限公司	物业管理	0.00	37,964.01
中粮生化能源(榆树)有限公司	物业管理	344,814.24	309,422.87
北京正德丰泽房地产开发有限公司	物业管理	0.00	700,998.03
成都蜀山投资有限公司	物业管理	320,377.32	424,370.75
成都兴洲数字电视传播有限公司	物业管理	870,621.53	742,404.38
成都德康宏明工程项目管理有限公司	提供劳务	0.00	4,887,788.10
中粮集团(深圳)有限公司	物业管理	0.00	471,698.12
中粮国际(北京)有限公司	提供劳务	0.00	140,978.84
北京稻香四季房地产开发有限公司	提供劳务	0.00	87,328.57
Top Glory Properties Mgmt Ltd	提供劳务	0.00	107,819.16
中国茶叶股份有限公司	提供劳务	0.00	34,041.85
中粮海优(北京)有限公司	提供劳务	39,164.71	959,508.00
中粮进口食品(上海)有限公司北京分公司	提供劳务	0.00	18,000.00
中粮期货(国际)有限公司	提供劳务	0.00	175,481.18
中粮世通供应链物流(中国)有限公司	提供劳务	0.00	33,891.00
中粮屯河糖业股份有限公司	提供劳务	0.00	130,284.00
佛山市淦盈置业有限公司	物业管理	2,277,931.16	0.00
成都美食嘉年华文化发展有限公司	物业管理	363,715.43	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	物业管理	636,601.94	0.00
华夏粮油票证研究利用开发中心	物业管理	381,991.45	0.00
肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	物业管理	222,413.90	0.00
中粮资本投资有限公司	物业管理	29,700.00	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	提供劳务	1,993,396.22	0.00
宁波悦融新置业有限公司	提供劳务	1,178,525.64	0.00
Joy City Comm Pro fund lp	提供劳务	18,859,312.24	0.00
Garbo Comme Prop Fund L.P	提供劳务	14,443,795.00	0.00
北京金色时枫房地产开发有限公司	提供劳务	5,660,377.37	0.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	本年发生额	上年发生额
常州京瑞房地产开发有限公司	提供劳务	4,500,000.00	0.00
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	提供劳务	76,190.48	0.00
上海瑞虹新城有限公司	提供劳务	11,139,097.07	0.00
合计	—	88,636,672.23	33,371,969.03

### (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	本年确认的托管收益
中粮集团(深圳)有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	经营管理	2016-7-1	2019-12-31	双方约定	471,698.12
苏州苏源房地产开发有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	经营管理	2016-7-1	2019-12-31	双方约定	471,698.12
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	经营管理	2019-7-1	2019-12-31	双方约定	235,849.06
合计	—	—	—	—	—	1,179,245.30

## 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	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
中粮地产投资(北京)有限公司	中粮海优(北京)有限公司	商铺	28,074.97	151,829.31
成都硕泰丽都地产开发有限公司	中粮酒业有限公司	商铺	0.00	36,437.15
中粮地产投资(北京)有限公司	中粮名庄荟国际酒业有限公司	商铺	134,284.79	102,593.30
大悦城控股集团股份有限公司	深圳前海中粮发展有限公司	写字楼	0.00	161,542.86
大悦城控股集团股份有限公司	中粮信托有限责任公司	写字楼	269,325.72	204,034.29
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	256,240.00	191,400.00
BaptonCompanyLimited	CPMC Holdings Limited	写字楼	956,869.20	847,489.50
BaptonCompanyLimited	中粮期货(国际)有限公司	写字楼	1,692,112.41	1,367,385.79
北京中粮广场发展有限公司	华夏粮油票证研究利用开发中心	写字楼	232,136.00	696,408.00
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	0.00	1,876,752.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	写字楼	0.00	44,100.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	本年确认的租 赁收益	上年确认的租赁收益
北京中粮广场发展有限公司	中粮集团有限公司	写字楼	9,600.00	36,000.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	写字楼	9,343,782.89	11,902,371.44
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	4,918,109.90	2,697,142.86
北京中粮广场发展有限公司	中粮贸易有限公司	写字楼	59,971,376.16	63,683,078.91
北京中粮广场发展有限公司	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	写字楼	156,420.00	550,440.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮期货有限公司	写字楼	186,900.00	182,700.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮生物科技股份有限公司	写字楼	1,257,142.80	795,578.56
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	303,360.00	325,164.00
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	301,975.00	351,626.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮我买网投资有限公司	写字楼	9,346,947.09	9,821,246.18
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	4,241,515.30	5,047,693.00
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	295,714.26	287,142.84
北京中粮广场发展有限公司	中粮屯河番茄有限公司	写字楼	934,200.00	1,010,910.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮生化能源(肇东)有限公司	写字楼	3,901,333.36	4,421,513.89
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	628,571.40	622,668.56
Bapton Company Limited	COFCO Meat Holdings Limited	写字楼	0.00	376,662.00
Bapton Company Limited	China Food Ltd	写字楼	1,063,188.00	941,655.00
Bapton Company Limited	China Agri-Industries Holdings Limited	写字楼	3,744,040.64	3,612,365.96
北京中粮广场发展有限公司	中粮生化能源(榆树)有限公司	写字楼	3,415,238.12	3,826,297.88
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	81,750.00	90,000.00
北京中粮广场发展有限公司	肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	写字楼	2,298,429.20	2,286,285.41
Bapton Company Limited	China Foods Trading Ltd	写字楼	1,667,419.71	191,434.01
Bapton Company Limited	China Mengniu Dairy Ltd	写字楼	1,892,970.79	24,937.76
Bapton Company Limited	Chinatex (H.K.) Holding Ltd	写字楼	842,239.46	8,984.93
Bapton Company Limited	COFCO (HK) Ltd	写字楼	3,755,601.04	413,026.32
Bapton Company Limited	COFCO Capital (HK) CO. LTD	写字楼	1,423,647.63	164,664.64
Bapton Company Limited	COFCO Finance Limited	写字楼	997,593.55	102,512.33
Bapton Company Limited	COFCO Meat Products (HK) Ltd	写字楼	215,738.57	0.00
Bapton Company Limited	COFCO Trading (HK) LTD	写字楼	1,766,676.82	178,210.09
Bapton Company Limited	Gloria Int'l Hotels Ltd.	写字楼	997,593.55	93,193.03

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	本年确认的租 赁收益	上年确认的租赁收益
Bapton Company Limited	Sunry (Holdings) HK Ltd	写字楼	937,310.59	0.00
Bapton Company Limited	Fancy Rise Investment Limited	写字楼	212,637.60	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中国山货花卉进出口公司	写字楼	2,242,080.00	0.00
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	17,195,725.67	17,651,951.69
北京中粮广场发展有限公司	北京屯河食品有限公司	写字楼	554,900.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮屯河(北京)营销有限公司	写字楼	110,980.00	0.00
北京昆庭资产管理有限公司	中粮集团有限公司	写字楼	18,867.92	0.00
北京昆庭资产管理有限公司	北京金色时枫房地产开发有限公司	写字楼	22,018.34	0.00
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	商铺	247,020.80	0.00
北京弘泰基业房地产有限公司	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	场地	259,523.82	0.00
北京弘泰基业房地产有限公司	中粮海优(北京)有限公司	商铺	311,317.72	0.00
西单大悦城有限公司	上海中土畜浦东进出口有限公司北京分公司	商铺	3,515,714.26	0.00
浙江和润天成置业有限公司	杭州良悦置业有限公司	写字楼	176,146.79	0.00

## (2) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	本年确认的租 赁费	上年确认的租 赁费
成都凯莱物业发展有限公司	中粮地产成都有限公司	写字楼	0.00	2,204,081.64
中粮集团有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	写字楼	12,209,005.72	12,209,005.72
河南新发展投资集团有限公司	河南新发展大悦实业有限公司	写字楼	612,723.34	0.00
中粮集团有限公司	大悦城商业管理(北京)有限公司	写字楼	11,513,417.14	11,513,417.14

## 3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否已经 履行完毕
大悦城控股集团股份有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	49,000.00	2018-12-21	2023-12-11	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	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司	20,000.00	2019-5-07	2024-5-06	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	2018-7-03	2021-7-02	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都怡悦置业有限公司	42,000.00	2016-12-14	2019-5-5	是
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	60,000.00	2018-11-13	2025-11-12	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财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	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	佛山市溢盈置业有限公司	30,000.00	2018-12-19	2023-12-7	否
大悦城控股集团股份有限公司	佛山市新纪元置业有限公司	60,000.00	2019-5-17	2037-5-16	否
大悦城控股集团股份有限公司	杭州良悦置业有限公司	80,000.00	2018-7-12	2022-7-11	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
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	2018-11-01	2022-10-31	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	上海悦鹏置业发展有限公司	80,000.00	2018-6-22	2022-6-21	是
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和嘉投资有限公司	60,000.00	2018-11-21	2024-11-20	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	否
大悦城控股集团股份有限公司	天津市北源置业有限公司	150,000.00	2019-6-27	2024-6-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	120,000.00	2018-3-15	2020-3-14	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	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	中粮地产(北京)有限公司	180,000.00	2018-4-24	2021-4-23	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	2018-11-03	2025-4-30	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	160,000.00	2019-6-28	2025-4-30	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	229,500.00	2018-3-31	2026-3-30	是
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	229,500.00	2019-5-24	2026-5-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮祥云置业(苏州)有限公司	100,000.00	2018-5-4	2020-5-3	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	60,000.00	2018-6-29	2025-6-28	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	63,120.00	2018-1-4	2020-1-3	是
大悦城控股集团股份有限公司	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	32,500.00	2017-4-21	2021-4-20	是
大悦城控股集团股份有限公司	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	35,750.00	2018-1-31	2021-1-30	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	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	重庆泽悦实业有限公司	15,000.00	2019-12-31	2024-7-16	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	2019-5-31	2025-6-3	否
杭州鸿悦置业有限公司	杭州旭悦置业有限公司	110,000.00	2018-10-13	2020-10-12	是
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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否已经 履行完毕
中粮地产(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
中粮地产(深圳)实业有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	140,000.00	2017-12-9	2025-9-24	否
中粮地产(天津)有限公司	天津粮滨投资有限公司	14,434.18	2018-12-18	2021-6-17	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
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	37,000.00	2017-3-10	2024-3-9	否
大悦城控股集团股份有限公司、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	101,000.00	2017-8-10	2019-2-17	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	150,000.00	2017-12-28	2023-12-27	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司	50,000.00	2016-6-8	2019-6-7	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司	62,000.00	2016-9-01	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	90,000.00	2014-6-26	2021-6-25	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司	150,000.00	2016-9-28	2021-9-25	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	2022-3-15	否
中粮地产南京有限公司	南京卓泓晟房地产开发有限公司	31,490.00	2018-5-30	2021-5-29	是
中粮地产南京有限公司	南京卓泓晟房地产开发有限公司	28,500.00	2019-4-11	2024-4-10	是
大悦城商业管理(北京)有限公司(注1)	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	60,000.00	2019-6-29	2024-6-20	否
锦星有限公司、熙安有限公司	立运有限公司	99,789.89	2017-3-29	2022-6-17	是
大悦城地产有限公司	倍隆有限公司	558,096.00	2014-11-18	2019-11-18	是
中粮置地管理有限公司	大悦城(天津)有限公司	40,000.00	2014-10-20	2021-12-31	是
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城发展有限公司	35,000.00	2016-12-8	2028-12-4	否
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城发展有限公司	60,000.00	2015-2-12	2032-2-10	否
中粮置业投资有限公司	西单大悦城有限公司	53,313.00	2017-3-29	2025-12-20	否
大悦城地产有限公司	立运有限公司	134,367.00	2019-3-25	2021-3-26	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	青岛智悦置地有限公司	105,000.00	2019-12-5	2024-12-3	否
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited	279,048.00	2019-10-25	2022-10-24	否
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited	279,048.00	2019-10-25	2024-10-24	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	2019-9-06	2022-9-05	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
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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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
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

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。

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,用于杭州旭辉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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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., Hong Kong 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。

### 4. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	备注
<b>资金拆入：</b>					
RECO HANGZHOU PRIVATE LTD.	拆入	111,642.64	2016-5-11	未约定	
北京中粮万科置业有限公司	拆入	7,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
成都兴洲数字电视传播有限公司	拆入	8,400.00	2019-3-28	2019-12-31	
成都兴洲数字电视传播有限公司	拆入	5,460.00	2019-3-29	2019-12-31	
成都兴洲数字电视传播有限公司	拆入	1,140.00	2019-8-28	2019-12-31	
成都兴洲数字电视传播有限公司	拆入	960.00	2019-8-29	2019-12-31	
成都兴洲数字电视传播有限公司	拆入	1,540.00	2019-10-31	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆入	11,817.50	2018-2-13	2020-2-12	
共青城盛恩投资管理合伙企业	拆入	41,863.82	2019-1-1	2019-12-31	
广州市鹏万房地产有限公司	拆入	20,075.34	未约定	未约定	
杭州良悦置业有限公司	拆入	14,220.00	2019-1-1	2019-12-31	
杭州良悦置业有限公司	拆入	20,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
杭州良悦置业有限公司	拆入	5,780.00	2019-1-1	2019-12-31	
杭州良悦置业有限公司	拆入	20,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
杭州良悦置业有限公司	拆入	20,000.00	2019-4-4	2019-12-31	
杭州良悦置业有限公司	拆入	10,000.00	2019-4-22	2019-12-31	
杭州良悦置业有限公司	拆入	10,000.00	2019-5-15	2019-12-31	
杭州旭辉置业有限公司	拆入	786.18	2019-1-1	2019-12-31	

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	备注
杭州旭辉置业有限公司	拆入	500.00	2019-1-1	2019-12-31	
杭州旭辉置业有限公司	拆入	30,000.00	2019-8-26	2019-9-1	
黑龙江省中农投资有限公司	拆入	17,000.00	2019-8-23	未约定	
建发房地产集团有限公司	拆入	18,200.00	2019-10-22	2019-12-31	
辽宁保利实业有限公司	拆入	22,760.65	2017-12-26	未约定	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	3,001.40	2017-6-22	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	15,500.00	2017-12-20	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	500.00	2018-9-18	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	500.00	2019-7-8	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	500.00	2019-8-12	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	1,000.00	2019-9-17	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	500.00	2019-10-21	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	500.00	2019-11-9	2019-12-31	
南京翔洲房地产开发有限公司	拆入	12,700.00	2019-1-1	2019-12-31	
南京翔洲房地产开发有限公司	拆入	400.00	2019-7-2	2019-12-31	
南京正麟置业发展有限公司	拆入	5,124.87	2019-1-1	2019-4-27	
南京正麟置业发展有限公司	拆入	10,230.00	2019-4-4	2019-5-8	
鹏利国际集团有限公司	拆入	5,434.16	2017-1-20	2020-3-29	
鹏利国际集团有限公司	拆入	15,643.41	2017-12-21	2020-12-20	
厦门益悦置业有限公司	拆入	25,400.00	2019-1-1	2019-12-31	
厦门益悦置业有限公司	拆入	800.00	2019-7-4	2019-12-31	
深圳市锦年基础工程有限公司	拆入	5,202.52	2019-1-1	2019-4-28	
深圳市锦年基础工程有限公司	拆入	12,060.00	2019-4-4	2019-5-9	
深圳市明诚金融服务有限公司	拆入	27,180.00	2019-6-3	2019-8-14	
深圳市明诚金融服务有限公司	拆入	2,703.47	2019-7-5	2019-8-14	
深圳市明诚金融服务有限公司	拆入	5,976.00	2019-8-15	2019-12-31	
深圳昱行投资合伙企业(有限合伙)	拆入	5,000.00	2018-8-14	2019-2-14	
深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	拆入	7.00	2019-10-22	2020-10-22	
沈阳业昌企业管理有限公司	拆入	32,255.56	2019-12-6	未约定	
苏州安茂置业有限公司	拆入	14,700.00	2019-7-26	2019-12-31	
苏州安茂置业有限公司	拆入	2,450.00	2019-8-16	2019-12-31	

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	备注
苏州安茂置业有限公司	拆入	2,450.00	2019-8-30	2019-12-31	
苏州安茂置业有限公司	拆入	4,900.00	2019-10-10	2019-12-31	
苏州安茂置业有限公司	拆入	1,225.00	2019-11-20	2019-12-31	
苏州安茂置业有限公司	拆入	2,450.00	2019-12-20	2019-12-31	
太平资产管理有限公司	拆入	118,380.00	2019-12-20	2022-12-20	
太平资产管理有限公司	拆入	94,000.00	2019-12-25	2022-12-25	
武汉市轨道交通建设有限公司	拆入	32,593.10	2019-12-24	2019-12-31	
裕传有限公司	拆入	38,396.38	2019-1-12	2020-1-11	
中粮财务有限责任公司	拆入	19,600.00	2014-10-23	2019-10-23	
中粮财务有限责任公司	拆入	19,600.00	2014-10-21	2019-10-21	
中粮财务有限责任公司	拆入	19,550.00	2019-10-21	2024-10-21	
中粮财务有限责任公司	拆入	19,550.00	2019-10-23	2024-10-23	
中粮财务有限责任公司	拆入	12,750.00	2017-1-17	2023-8-8	
中粮财务有限责任公司	拆入	25,000.00	2019-3-4	2034-3-4	
中粮财务有限责任公司	拆入	1,392.86	2018-8-28	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	339.27	2017-9-27	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	1,294.26	2017-12-1	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	3,191.23	2017-12-18	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	1,838.58	2018-1-23	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	3,216.63	2018-2-8	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	859.40	2018-3-2	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	2,416.45	2018-4-13	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	1,338.53	2018-4-24	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	917.08	2019-1-23	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	462.54	2019-10-23	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	200.00	2016-12-8	2019-6-8	
中粮财务有限责任公司	拆入	35,000.00	2016-12-8	2021-12-8	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	10,000.00	2018-5-8	2019-5-8	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	47,500.00	2018-8-8	2019-8-8	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	60,000.00	2018-8-10	2019-8-10	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	60,000.00	2018-10-19	2019-10-19	

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	备注
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	55,000.00	2018-10-22	2019-10-22	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	100,000.00	2019-1-3	2020-1-3	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	40,000.00	2019-8-9	2019-12-25	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	40,000.00	2019-8-12	2019-12-25	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	60,000.00	2019-10-17	2019-12-31	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	55,000.00	2019-10-18	2019-12-31	
中粮置地管理有限公司	拆入	25,000.00	2019-1-30	2020-1-30	
中粮置地管理有限公司	拆入	30,000.00	2018-1-30	2019-12-31	
中铁房地产集团华东有限公司	拆入	23,873.87	2018-2-9	2021-2-8	
中铁房地产集团华东有限公司	拆入	3,891.54	2018-4-27	2021-4-26	
中铁房地产集团华东有限公司	拆入	640.00	2018-6-15	2021-6-14	
中铁房地产集团华东有限公司	拆入	4,090.00	2018-7-16	2021-7-15	
中铁房地产集团华东有限公司	拆入	11,672.15	2018-10-22	2021-10-21	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	4,834.00	2019-5-5	未约定	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	2,466.00	2019-5-17	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	13.82	2019-5-10	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	12.15	2019-5-24	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	729.00	2019-6-19	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	188.68	2019-7-11	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	1,378.66	2019-8-19	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	459.00	2019-9-20	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	466.34	2019-10-23	2019-11-4	
众智汇能投资管理有限公司	拆入	67,259.36	2018-7-18	未约定	
<b>资金拆出:</b>					
FANCY MERIT LTD.	拆出	40,309.75	2018-5-24	未约定	
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	55,412.00	2017-1-9	2019-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	8,820.00	2017-5-11	2019-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	81,500.00	2017-7-5	2019-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	980.00	2017-8-8	2019-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	83,000.00	2017-9-14	2019-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	490.00	2018-3-7	2019-12-31	

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	备注
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	9,310.00	2018-3-15	2019-12-31	
北京辉拓置业有限公司	拆出	1,665.00	2017-10-25	2019-12-31	
北京辉拓置业有限公司	拆出	13,002.14	2019-1-1	2019-12-31	
北京辉拓置业有限公司	拆出	1,816.96	2019-1-1	2019-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	28,964.38	2019-1-1	2019-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	14,568.64	2019-1-1	2019-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	5,556.36	2019-1-1	2019-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	77.68	2019-1-1	2019-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	1,250.00	2019-1-1	2019-12-31	
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	9,200.00	2018-6-29	2019-6-30	
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	40,597.26	2018-8-7	2019-6-30	
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	39,714.31	2018-7-1	2019-6-30	
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	79,511.57	2019-7-1	2022-6-30	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	197.39	2018-5-9	2019-6-5	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	3,181.61	2018-5-9	2019-6-5	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	239.03	2018-6-19	2019-6-5	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	1,099.20	2018-9-19	2019-6-5	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	600.00	2018-10-19	2019-6-5	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	20,363.00	2018-2-22	2019-12-31	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	3,569.24	2018-11-2	2019-12-31	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	45,000.00	2019-5-30	2019-6-12	
北京悦恒置业有限公司	拆出	108,094.50	2016-8-1	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	10,200.00	2016-11-17	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	6,120.00	2016-12-16	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	3,060.00	2017-1-22	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	3,570.00	2017-2-4	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	3,570.00	2017-3-20	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	5,100.00	2017-5-10	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	153,000.00	2018-11-26	2019-2-28	
北京悦恒置业有限公司	拆出	129,259.50	2019-4-18	2020-6-30	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	7,412.97	2017-6-7	2019-3-24	

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	备注
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	45,486.45	2017-6-29	2019-7-4	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	48.05	2017-8-1	2019-3-24	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	2,882.70	2017-8-3	2019-5-8	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	36.59	2017-8-1	2019-5-8	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	2,195.55	2017-8-3	2019-5-8	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	259.00	2017-10-20	2019-7-4	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	444.00	2017-12-19	2019-7-4	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	5,685.28	2018-1-5	2019-8-15	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	1,147.00	2018-1-10	2019-12-31	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	9,899.01	2018-6-15	2019-12-31	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	9,340.80	2018-6-15	2019-12-31	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	2,261.41	2018-6-15	2019-12-31	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	10,000.00	2017-10-26	2019-4-1	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	23,224.50	2017-12-4	2019-12-31	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	75,525.51	2018-1-8	2019-12-31	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	9,000.00	2017-10-27	2019-12-31	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	6,000.00	2017-10-27	2019-12-31	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	6,700.00	2019-1-1	2019-1-1	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	15,000.00	2019-1-1	2019-1-1	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	20,000.00	2019-1-1	2019-4-28	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	1,000.00	2019-1-1	2019-4-28	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	25,000.00	2019-1-1	2019-11-3	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	10,000.00	2019-1-1	2019-3-31	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	2,500.00	2019-1-1	2019-11-3	
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	119,170.00	2018-8-24	2020-8-23	
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	3,150.00	2018-9-17	2020-9-16	
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	735.00	2018-10-18	2023-10-18	
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	2,249.10	2018-11-16	2023-11-16	
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	6,244.87	2018-12-20	2023-12-19	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	1,500.00	2019-1-1	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	200.00	2019-6-19	2019-12-31	

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	备注
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	1,800.00	2019-6-21	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	7,000.00	2019-6-24	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	11,000.00	2019-6-25	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	2,000.00	2019-6-26	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	1,800.00	2019-9-20	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	1,500.00	2019-12-20	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	25,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	27,000.00	2019-1-11	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	22,319.27	2019-3-7	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	14,164.27	2019-5-6	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	28,215.60	2019-5-15	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	2,112.00	2019-10-14	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	78,497.36	2019-1-1	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	22,820.00	2017-9-26	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	142,690.00	2017-10-10	2019-12-31	
广州安合房地产开发有限公司	拆出	19,760.23	2018-2-9	2019-12-31	
广州安合房地产开发有限公司	拆出	700.00	2019-4-19	2019-12-31	
杭州良悦置业有限公司	拆出	10,000.00	2019-1-1	2019-1-20	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	35,057.00	2019-7-3	2019-7-24	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	16,183.00	2019-7-3	2019-7-24	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	18,730.57	2019-1-1	2019-6-30	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	43,000.00	2019-1-1	2020-4-7	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	30,000.00	2019-1-1	2020-8-26	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	835.86	2019-9-20	2020-9-20	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	7,500.00	2019-9-30	2020-9-30	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	44,290.65	2019-8-5	2020-8-4	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	2,012.79	2019-8-22	2020-8-21	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	3,732.92	2019-11-7	2020-11-6	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	19,000.00	2019-11-28	2020-11-27	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	924.51	2019-12-9	2020-12-8	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	171.43	2019-12-13	2020-12-12	

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	备注
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	3,498.26	2019-12-27	2020-12-26	
南京粮荣信房地产开发有限公司	拆出	25,530.00	2019-7-5	2019-7-31	
南京粮荣信房地产开发有限公司	拆出	14,060.00	2019-1-1	2019-12-31	
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	3,922.45	2017-8-16	2019-9-5	
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	6,982.50	2017-12-20	2019-12-31	
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	980.00	2018-2-12	2019-8-6	
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	490.00	2018-5-22	2019-8-6	
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	980.00	2018-7-30	2019-3-12	
南京正麟置业发展有限公司	拆出	13,200.00	2019-10-1	2019-12-31	
宁波悦融新置业有限公司	拆出	17,526.94	2018-11-16	2020-11-15	
宁波悦融新置业有限公司	拆出	1,650.00	2019-5-14	2021-5-13	
青岛东耀房地产开发有限公司	拆出	6,393.22	2018-10-18	2019-4-18	
青岛东耀房地产开发有限公司	拆出	735.00	2019-1-14	2019-4-22	
青岛东耀房地产开发有限公司	拆出	4,410.00	2019-4-15	2019-7-31	
青岛东耀房地产开发有限公司	拆出	6,393.22	2019-4-15	2019-7-31	
青岛东耀房地产开发有限公司	拆出	735.00	2019-4-15	2019-7-31	
上海景时宾华投资中心(有限合伙)	拆出	10,000.00	2019-1-1	2019-9-7	
上海景时成攀投资中心(有限合伙)	拆出	16,000.00	2019-1-1	2019-5-25	
上海景时南科投资中心(有限合伙)	拆出	17,350.45	2019-1-31	2020-1-30	
上海梁悦实业有限公司	拆出	23,900.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,100.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,200.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,200.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,200.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,200.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	57,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	拆出	110,000.00	2018-12-27	2019-12-26	
上海万科投资管理有限公司	拆出	19,600.00	2018-5-23	2019-5-22	
上海万科投资管理有限公司	拆出	3,185.00	2018-11-30	2019-11-29	

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	备注
上海众承房地产开发有限公司	拆出	89,061.00	2019-1-1	2019-12-31	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	20,551.47	2018-7-4	2019-4-14	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	980.00	2018-7-10	2019-4-14	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	401.46	2018-8-15	2019-4-14	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	10,119.54	2019-1-1	2019-12-31	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	19,596.46	2019-1-1	2019-12-31	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	12,750.00	2019-1-1	2019-12-31	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	11.08	2019-1-1	2019-12-22	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	340.00	2019-1-1	2019-12-22	
深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	拆出	80,000.00	2018-5-25	2019-5-24	
深圳市锦年基础工程有限公司	拆出	13,400.00	2019-10-1	2019-12-31	
深圳沅晖投资合伙企业(有限合伙)	拆出	12,000.00	2018-10-26	2019-11-27	
深圳沅晖投资合伙企业(有限合伙)	拆出	8,000.00	2018-10-26	2019-11-27	
深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	拆出	15,600.00	2019-3-28	2019-12-31	
深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	拆出	10,140.00	2019-3-29	2019-12-31	
深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	拆出	3,900.00	2019-8-29	2019-12-31	
深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	拆出	2,860.00	2019-10-31	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	58,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	46,700.00	2019-1-1	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	1,773.00	2018-7-18	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	2,273.40	2018-11-21	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	6,168.50	2018-11-21	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	3,679.08	2019-6-20	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	61,100.00	2019-8-15	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	21,500.00	2019-11-8	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	2,655.19	2019-11-20	2019-12-31	
苏州安茂置业有限公司	拆出	48,225.30	2019-1-1	2019-5-9	
苏州金悦臻房地产开发有限公司	拆出	32,012.07	2019-6-10	2019-12-31	
苏州金悦臻房地产开发有限公司	拆出	567.15	2019-11-8	2019-12-31	
天津金航置业有限公司	拆出	100,933.50	2019-9-27	2019-12-31	
天津金航置业有限公司	拆出	1,247.00	2019-11-12	2022-11-11	

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	备注
天津金航置业有限公司	拆出	68,289.00	2019-8-30	2019-12-31	
天津润粮置业有限公司	拆出	39,721.39	2019-7-1	2019-12-31	
天津润粮置业有限公司	拆出	42,661.39	2019-1-1	2019-6-30	
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	11,371.50	2019-1-1	2019-10-16	
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	28,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	87,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	9,555.02	2019-1-1	2019-12-31	
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	26,180.00	2019-5-13	2019-5-15	
武汉裕顺房地产开发有限公司	拆出	12,000.00	2019-9-18	2019-9-29	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	36,040.00	2019-1-1	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	150.00	2019-1-25	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	200.00	2019-3-29	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	729.81	2019-4-4	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	4,335.00	2019-4-15	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	600.00	2019-4-26	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	100.00	2019-5-21	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	220.19	2019-5-30	2019-12-31	
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	拆出	16,585.72	2019-1-1	2019-12-31	
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	拆出	15,253.14	2019-1-1	2019-12-31	
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	拆出	1,400.00	2019-1-1	2019-4-23	
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆出	2,500.00	2019-4-29	2019-12-31	
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆出	15,000.00	2019-5-20	2019-12-31	
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆出	9,148.50	2019-1-1	2019-12-31	

注: 本年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 482,271,078.32 元; 本年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 1,364,713,039.05 元。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 5. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额(万元)	上年发生额(万元)
薪酬	2,681.71	1,262.71

### 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	本年金额	上年金额
中粮财务有限责任公司	2,173,830,563.13	1,550,016,902.70	13,336,819.53	11,096,221.35

### (三) 关联方往来余额

#### 1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		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	北京正德丰泽房地产开发有限公司	451,880.87	4,518.81	0.00	0.00
应收账款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	696,994.93	6,969.95	0.00	0.00
应收账款	成都蜀山投资有限公司	0.00	0.00	134,833.00	1,348.33
应收账款	成都兴洲数字电视传播有限公司	0.00	0.00	786,948.66	7,869.49
应收账款	佛山市滢盈置业有限公司	2,438,207.00	24,382.07	0.00	0.00
应收账款	苏州安茂置业有限公司	5,977,080.00	59,770.80	0.00	0.00
应收账款	香港三利(控股)有限公司	0.00	0.00	21,429.22	0.00
应收账款	中纺(香港)控股有限公司	0.00	0.00	49,266.54	0.00
应收账款	中国食品贸易有限公司	4,263.91	0.00	5,397.39	0.00
应收账款	中粮海优(北京)有限公司	400,881.02	0.00	134,821.67	1,348.22
应收账款	中粮集团有限公司	6,960.00	0.00	12,000.00	0.00
应收账款	中粮进口食品(上海)有限公司	0.00	0.00	3,180.00	31.80
应收账款	中粮酒业有限公司	0.00	0.00	31,184.46	311.84
应收账款	中粮贸易有限公司	155,129.54	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮期货(国际)有限公司	0.00	0.00	591,448.67	0.00
应收账款	中粮资本香港有限公司	129,504.70	0.00	0.00	0.00
应收账款	重庆悦凯房地产开发有限公司	523,549.99	0.00	0.00	0.00
应收账款	宁波悦融新置业有限公司	1,249,237.18	12,492.37	0.00	0.00
	其他应收款:				

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	COFCO(BVI)No.97Limited	0.00	0.00	275,805,330.11	0.00
其他应收款	COFCO Meat Holdings Limited	0.00	0.00	5,606.25	0.00
其他应收款	COLOUR BRIDGE HOLDINGS	97,208.98	0.00	0.00	0.00
其他应收款	Garbo Comme Prop Fund L.P.	10,361,603.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	Joy City Commercial Property Fund L.P.	18,859,387.72	0.00	18,856,705.97	0.00
其他应收款	RECO VALLEY PRIVATE LTD.	43.89	0.00	0.00	0.00
其他应收款	北京恒合悦兴置业有限公司	2,786,006,571.03	27,860,065.71	2,806,799,601.64	28,067,996.03
其他应收款	北京辉拓置业有限公司	185,178,257.93	1,851,782.58	152,647,366.90	1,526,473.67
其他应收款	北京南悦房地产开发有限公司	520,532,749.60	5,205,327.50	585,331,604.69	5,853,316.05
其他应收款	北京鹏悦置业有限公司	19,937.50	199.38	19,937.50	199.38
其他应收款	北京万科企业有限公司	0.00	0.00	941,326,396.87	9,413,263.97
其他应收款	北京新润致远房地产开发有限公司	902,472,955.97	0.00	950,683,405.74	0.00
其他应收款	北京星华智本投资有限公司	2,837,158.50	28,371.59	2,137,431.38	21,374.31
其他应收款	北京远创中辉房地产开发有限公司	134,989,879.63	1,349,898.79	298,450,365.60	2,984,503.65
其他应收款	北京悦恒置业有限公司	1,322,282,438.65	13,222,824.39	1,544,494,427.08	15,444,944.28
其他应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	186,884,150.47	1,868,841.51	798,940,051.41	7,989,400.52
其他应收款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	863,646,907.89	8,636,469.08	1,344,078,536.32	13,440,785.36
其他应收款	常州京瑞房地产开发有限公司	4,500,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	成都德康宏明工程项目管理有限公司	20,951,131.58	209,511.31	1,878,856.08	18,788.56
其他应收款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	815,948.29	8,159.49	0.00	0.00
其他应收款	成都蜀山投资有限公司	131,674,189.18	1,314,841.90	1,594,217.73	15,942.18
其他应收款	成都兴洲数字电视传播有限公司	0.00	0.00	1,963,055.00	19,630.55
其他应收款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	543,123,276.79	1,620,285.78	152,308,349.33	1,523,083.49
其他应收款	佛山市溢盈置业有限公司	2,084,027.15	20,840.27	554,560.53	5,545.60
其他应收款	佛山市鹏悦置业有限公司	2,472,398,528.91	24,723,985.28	2,629,020,401.38	26,290,204.01
其他应收款	广州安合房地产开发有限公司	107,267,074.46	1,072,670.74	208,338,670.52	2,083,386.71
其他应收款	广州越伟房产发展有限公司	0.00	0.00	259,895.13	2,598.95
其他应收款	杭州良悦置业有限公司	0.00	0.00	93,432,535.19	934,325.35
其他应收款	河南新发展投资集团有限公司	211,515.48	2,115.15	0.00	0.00
其他应收款	济南历城控股集团有限公司	6,713,899.74	0.00	0.00	0.00
其他应收款	江门侨新置业有限公司	299,020,045.00	2,990,200.45	0.00	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额		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	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	1,822,086,477.90	0.00	979,581,425.92	0.00
其他应收款	南京粮荣信房地产开发有限公司	155,480,275.00	1,554,802.75	258,770,124.11	2,587,701.24
其他应收款	南京雍祥房地产开发有限公司	56,212,383.38	562,123.84	153,835,110.29	1,538,351.10
其他应收款	南京正麟置业发展有限公司	128,509,354.76	1,285,093.55	0.00	0.00
其他应收款	宁波悦融新置业有限公司	12,673,894.40	126,738.94	0.00	0.00
其他应收款	厦门市悦鹏置业有限公司	1,537,747.92	15,377.47	1,151,919.87	11,519.20
其他应收款	上海景时宾华投资中心(有限合伙)	111,201,369.89	1,112,013.70	0.00	0.00
其他应收款	上海景时成攀投资中心(有限合伙)	183,278,904.08	1,832,789.04	168,078,904.10	1,680,789.04
其他应收款	上海景时股权投资基金管理有限公司	0.00	0.00	102,701,369.87	1,027,013.70
其他应收款	上海景时南科投资中心(有限合伙)	180,527,817.57	1,805,278.18	0.00	0.00
其他应收款	上海梁悦实业有限公司	929,365,626.39	9,293,656.26	370,435,470.00	3,704,354.70
其他应收款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,000,234,671.04	0.00	1,100,347,464.68	0.00
其他应收款	上海万科投资管理有限公司	354,826,052.96	3,548,260.53	344,776,918.55	3,447,769.19
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	992,616,860.82	9,926,168.61	1,051,109,734.30	10,511,097.34
其他应收款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	46,577,819.69	465,778.20	684,356,661.35	6,843,566.61
其他应收款	深圳汇金贰号投资合伙企业(有限合伙)	0.00	0.00	497,000,000.00	4,970,000.00
其他应收款	深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	817,400,000.00	8,174,000.00	846,568,797.54	8,465,687.95
其他应收款	深圳瑞诚嘉益投资合伙企业(有限合伙)	8,569,863.00	85,698.63	0.00	0.00
其他应收款	深圳市锦年基础工程有限公司	131,903,044.72	1,319,030.45	0.00	0.00
其他应收款	深圳沅晖投资合伙企业(有限合伙)	0.00	0.00	200,482,191.78	2,004,821.92
其他应收款	深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	326,022,104.73	0.00	0.00	0.00
其他应收款	深圳中益长昌投资有限公司	2,018,905,409.61	20,189,054.10	1,151,079,723.86	11,510,797.24
其他应收款	苏州工业园区悦金房地产有限公司	0.00	0.00	1,452,729,175.80	14,527,291.76
其他应收款	苏州金悦臻房地产开发有限公司	336,780,721.42	3,367,807.21	0.00	0.00
其他应收款	苏州市相之悦房地产开发有限公司	126,874.38	1,268.74	16,564.21	165.64
其他应收款	天津金航置业有限公司	1,124,783,783.96	11,247,837.84	0.00	0.00
其他应收款	天津润粮置业有限公司	417,219,523.58	4,172,195.23	428,297,888.88	4,282,978.89
其他应收款	天津市中辰朝华置业有限公司	1,137,632,523.95	11,376,325.24	1,408,169,950.05	14,081,699.50
其他应收款	天津泰达城市轨道交通投资发展有限公司	200,000.00	2,000.00	200,000.00	2,000.00
其他应收款	温岭滨鸿房地产开发有限公司	284,250,636.84	2,842,506.37	0.00	0.00
其他应收款	武汉裕顺房地产开发有限公司	298,930.76	2,989.31	0.00	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额		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	武汉裕滕房地产开发有限公司	25,091,400.59	250,914.00	365,801,015.27	3,658,010.15
其他应收款	中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	296,519,351.88	2,965,193.52	363,878,056.20	3,638,780.56
其他应收款	中国粮油控股有限公司	0.00	0.00	782.62	0.00
其他应收款	中国山货花卉进出口公司	12,802.68	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮电子商务投资有限公司	203.75	0.00	203.75	2.03
其他应收款	中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	1,142.40	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮海优(北京)有限公司	21,956.89	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	13,343.20	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	0.00	0.00	3,280.00	32.80
其他应收款	中粮期货(国际)有限公司	0.00	0.00	45,474.78	0.00
其他应收款	中粮期货有限公司	1.90	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮生物科技股份有限公司	19,834.88	0.00	19,816.88	198.17
其他应收款	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	338.75	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮油脂(海南)有限公司	1,247.89	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮置地成都公司联合工会	0.00	0.00	135,950.00	0.00
其他应收款	中粮置地管理有限公司	0.00	0.00	5,177.26	0.00
其他应收款	中英人寿保险有限公司北京分公司	43,755.85	0.00	0.00	0.00
其他应收款	重庆悦凯房地产开发有限公司	48,356,590.70	482,925.91	214,427,696.26	2,144,276.96
其他应收款	众智汇能投资管理有限公司	23,794,538.00	0.00	0.00	0.00
	应收利息:				
应收利息	北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	3,041,701.26	0.00
应收利息	常州京瑞房地产开发有限公司	1,849,878.57	0.00	0.00	0.00
应收利息	众智汇能投资管理有限公司	0.00	0.00	23,409,115.73	0.00
	预付款项:				
预付款项	中粮阳光企业管理(北京)有限公司	0.00	0.00	403,392.00	0.00
预付款项	中粮阳光企业管理有限公司	757,020.00	0.00	177,408.00	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	641,739,692.37	0.00	1,315,489,692.37	0.00
其他流动资产	青岛东耀房地产开发有限公司	0.00	0.00	63,932,227.00	0.00
其他流动资产	台湾饭店有限公司	0.00	0.00	4,700,000.00	0.00
	其他非流动资产/一年内到期的非流动资产:				

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他非流动资产/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
其他非流动资产/一年内到期的非流动资产	北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	1,397,145,000.00	0.0

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	应付账款:		
应付账款	北京可口可乐饮料有限公司	34,764.00	1,812.00
应付账款	成都凯莱物业发展有限公司	0.00	179,691.35
应付账款	中粮集团有限公司	20,000.00	1,366,400.22
应付账款	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	126,438.50	240,000.00
应付账款	中粮智慧农场	0.00	300,000.00
应付账款	中英人寿保险有限公司北京分公司	1,704.36	0.00
	其他应付款:		
其他应付款	China Agri-Industries Holdings Limited	629,313.40	0.00
其他应付款	China Food Limited	179,156.00	175,240.00
其他应付款	COFCO Finance Limited	31,886.90	0.00
其他应付款	COFCO Meat Holdings Limited	0.00	70,096.00
其他应付款	CPMC Holdings Limited	161,240.40	157,716.00
其他应付款	Fancy Rise Investment Limited	35,831.20	35,048.00
其他应付款	Garbo Comme Prop Fund L.P.	6.98	0.00
其他应付款	GloriaInt'l Hotels Ltd.	168,102.79	0.00
其他应付款	Great Wall Pro.Inv.Fund	0.10	0.00
其他应付款	Reco Hangzhou Privite Limited	1,116,430,869.05	1,116,424,499.85
其他应付款	Reco Joy city Private Limited	3,288,271.43	0.00
其他应付款	RECO VALLEY PRIVATE LTD.	127.00	0.00
其他应付款	SHUI ON DEVELOPMENT HOLDING	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他应付款	北京稻香四季房地产开发有限公司	0.00	409,017,591.20
其他应付款	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	北京天恒乐活城置业有限公司	541,484.21	0.00
其他应付款	北京万科企业有限公司	0.00	506,562,053.47

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额	年初余额
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	136,297,486.12	265,519,319.44
其他应付款	成都凯莱物业发展有限公司	0.00	900,000.00
其他应付款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	141,184,351.37	130,800,734.72
其他应付款	大耀香港有限公司	0.01	0.01
其他应付款	德鸿物业发展(深圳)有限公司	5,277,155.68	4,278,650.77
其他应付款	共青城盛恩投资管理合伙企业	74,453,131.70	418,638,222.50
其他应付款	广州侨鹏房产开发有限公司	37,624,615.34	37,624,615.34
其他应付款	广州市鹏万房地产有限公司	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	369,969.32	352,243.71
其他应付款	海南中粮可口可乐饮料有限公司三亚分公司	12,030.00	0.00
其他应付款	杭州良悦置业有限公司	916,716,840.83	630,362,965.83
其他应付款	杭州旭辉置业有限公司	1,871,682.49	13,286,440.10
其他应付款	黑龙江中农投资有限公司	98,874,938.67	0.00
其他应付款	建发房地产集团有限公司	183,586,891.00	0.00
其他应付款	凯莱国际酒店管理(北京)有限公司	0.00	463,937.49
其他应付款	凯莱国际酒店有限公司	0.00	164,428.39
其他应付款	辽宁保利实业有限公司	45,088,161.38	145,538,161.38
其他应付款	南京三金房地产开发有限公司	250,154,250.67	218,845,265.34
其他应付款	南京翔洲房地产开发有限公司	108,917,933.06	138,159,253.00
其他应付款	南京正麟置业发展有限公司	0.00	73,436,916.36
其他应付款	鹏利国际集团有限公司	233,752,211.27	1,096,786.52
其他应付款	厦门益悦置业有限公司	29,828,407.14	273,879,548.00
其他应付款	上海浦汇置业有限公司	18,046.00	18,046.00
其他应付款	上海万科企业有限公司	0.00	800.00
其他应付款	上海万科投资管理有限公司	8,128,808.02	24,636,094.84
其他应付款	上海万科物业服务服务有限公司	38,932,726.87	34,985,080.00
其他应付款	上海万科长宁置业有限公司	0.00	2,271,340.31
其他应付款	上海万实建设发展有限公司	207,982.00	57,048.00
其他应付款	上海重万置业有限公司	1,200.00	1,200.00
其他应付款	深圳市锦年基础工程有限公司	0.00	74,585,026.79
其他应付款	深圳市明诚金融服务有限公司	14,008,550.00	50,000,000.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额	年初余额
其他应付款	深圳沅晖投资合伙企业(有限合伙)	59,760,000.00	0.00
其他应付款	沈阳凯莱大酒店	0.00	8,870.23
其他应付款	沈阳业昌企业管理有限公司	1,390,382.48	0.00
其他应付款	苏州安茂置业有限公司	283,844,494.81	0.00
其他应付款	苏州市相之悦房地产开发有限公司	67,101,506.96	33,228,631.94
其他应付款	天津可口可乐饮料有限公司	35,201.11	35,201.11
其他应付款	天津润粮置业有限公司	11,174,285.15	0.00
其他应付款	武汉市轨道交通建设有限公司	326,343,823.30	0.00
其他应付款	武汉万科祥盈管理服务有限公司	440.96	84.80
其他应付款	武汉裕滕房地产开发有限公司	60,000,000.00	0.00
其他应付款	武汉裕轩房地产开发有限公司	7,496,320.00	0.00
其他应付款	香港三利(控股)有限公司	165,006.98	155,343.95
其他应付款	裕传有限公司	439,337,016.46	420,709,171.15
其他应付款	中茶生活(北京)茶业有限公司	0.00	360.02
其他应付款	中纺(香港)控股有限公司	229,675.66	224,655.40
其他应付款	中谷集团三亚贸易有限公司	330,612.41	0.00
其他应付款	中国粮油控股有限公司	0.00	615,557.84
其他应付款	中国蒙牛乳业有限公司	318,897.68	311,927.20
其他应付款	中国山货花卉进出口公司	598,939.02	599,349.02
其他应付款	中国食品贸易有限公司	271,860.99	265,918.64
其他应付款	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	188,622.19	127,964.49
其他应付款	中粮财务有限责任公司	142,386.06	164,428.40
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	中粮电子商务投资有限公司	2,251,071.00	2,251,071.00
其他应付款	中粮发展有限公司	1,060,000.00	0.00
其他应付款	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	159,561.62	134,637.69
其他应付款	中粮国际(北京)有限公司天津分公司	0.00	48,344.40
其他应付款	中粮海南投资发展有限公司	190,000,000.00	200,000,000.00
其他应付款	中粮海优(北京)有限公司	2,105,701.50	1,823,370.36
其他应付款	中粮集团(香港)有限公司	632,285.60	618,465.07
其他应付款	中粮集团有限公司	119,786.57	1,142,951.48
其他应付款	中粮酒业有限公司	0.00	14,451.26

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额	年初余额
其他应付款	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	2,943,291.60	2,966,057.60
其他应付款	中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	1,418,644.08	1,418,644.08
其他应付款	中粮贸易(香港)有限公司	297,616.10	291,110.79
其他应付款	中粮贸易有限公司	16,215,189.99	16,187,041.39
其他应付款	中粮名庄荟国际酒业有限公司	65,016.01	0.00
其他应付款	中粮鹏利置业(重庆)有限公司	0.00	165,000.00
其他应付款	中粮期货(国际)有限公司	298,358.16	281,469.44
其他应付款	中粮生化能源(榆树)有限公司	0.00	2,976.25
其他应付款	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	71,100.00	71,540.52
其他应付款	中粮屯河番茄有限公司	0.00	774.85
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	2,145.76	2,145.76
其他应付款	中粮信托有限责任公司	3,707,878.71	3,110,808.00
其他应付款	中粮油脂(海南)有限公司	3,300.00	0.00
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	608,886,568.56	582,593,707.50
其他应付款	中粮置地有限公司	31,874.10	0.00
其他应付款	中粮资本(香港)有限公司	279,810.14	273,694.04
其他应付款	中铁房地产集团华东有限公司	0.00	536,257,269.19
其他应付款	重庆华宇集团有限公司	172,555,639.84	0.00
其他应付款	重庆市金科宸居置业有限公司	94,025.82	0.00
其他应付款	卓越置业集团(南京)有限公司	1,424,987.80	0.00
其他应付款	深圳华侨城房地产有限公司	624,678,197.30	0.00
其他应付款	深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	70,000.00	0.00
	应付利息:		
应付利息	上海景时宾华投资中心(有限合伙)	0.00	186,711.69
应付利息	中粮财务有限责任公司	1,802,639.34	0.00
应付利息	中粮集团有限公司	860,031.98	3,427,589.26
	预收款项:		
预收款项	苏州苏源房地产开发有限公司	0.00	409,272.64
预收款项	中茶生活(北京)茶业有限公司	0.00	2,623.50
预收款项	中纺(香港)控股有限公司	16,789.16	26,286.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	年末余额	年初余额
预收款项	中国山货花卉进出口公司	12,802.68	12,802.68
预收款项	中粮电子商务投资有限公司	169,992.35	28,474.98
预收款项	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	182,611.20	148,379.32
预收款项	中粮集团(香港)有限公司	62,704.60	61,334.00
预收款项	中粮集团有限公司	24,000.00	24,000.00
预收款项	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	0.00	1,064,801.54
预收款项	中粮贸易有限公司	312,989.29	6,241,380.72
预收款项	中粮名庄荟国际酒业有限公司	7,194.40	0.00
预收款项	中粮期货(国际)有限公司	0.00	43,810.00
预收款项	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	0.00	30,136.92
预收款项	中粮屯河番茄有限公司	0.00	13,867.14
预收款项	中粮信托有限责任公司	176,400.00	0.00
	短期借款:		
短期借款	中粮集团有限公司	950,000,000.00	2,325,000,000.00
	长期借款:		
长期借款	太平资产管理有限公司	2,123,800,000.00	0.00
长期借款	中粮财务有限责任公司	1,239,418,351.28	624,172,136.99
	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	30,110,000.00	406,200,000.00
其他非流动负债	众智汇能投资管理有限公司	705,962,877.01	0.00

### (一) 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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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) 中粮集团房地产业务发展战略

中粮集团将以本集团作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台,在战略规划上,中粮集团目前拟将本集团作为中粮集团住宅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。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

③若本集团拟在其现有进行住宅地产开发的的城市之外的城市,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、有关填补回报措施承诺、尚未取得房屋产权证和土地使用权证等不合规事项引致任何争议或者损失的承诺、列入核查范围的房地产开发项目开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的承诺等;

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

3) 中粮集团(香港)有限公司关于本次重大资产重组承诺内容为股份限售承诺。

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 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

截止2019年12月31日,本集团内个别子公司是某些法律诉讼中的被告,也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果,管理层相信任何因此引致的负债不会对本公司的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

### 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2019年12月31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2019年12月31日,尚未结清的担保金额为人民币1,312,077.63万元,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、沈阳大悦城房产开发有限公司等存在未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的情形,可能面临被罚款或者拆除的风险。基于该事项发生的原因和现实情况,本集团管理层认为该等

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	年末余额	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	65,558.00	0.00
—建安工程合同	482,172.41	278,080.93
—对外投资合同	202,595.16	366,330.41
—其他承诺支出	0.00	30,843.90
合计	750,325.57	675,255.24

#### 2. 经营租赁承诺

截至2019年12月31日,大悦城地产及其子公司于2019年1月1日执行新租赁准则。新租赁准则取消承租人经营租赁和融资租赁的分类,要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债,并分别确认折旧和利息费用。详见附注六、15 使用权资产、附注六、32 租赁负债和附注六、29 一年内到期的非流动负债。本集团内其他子公司无大额的对外签订的不可撤销的经营租赁合同。

#### 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

1) 2017年8月17日,大悦城控股子公司 Hengxin 已与深圳市明诚金融服务有限公司(以下简称“深圳明诚”)、Reco Joyrepo Private Limited(以下简称“Reco Joyrepo”)及投资方就(a)成立境外基金; (b)成立境内普通合伙人; 及(c)成立境内基金订立框架协议。根据框架协议,初步投资总额将为(a)境外基金人民币6,270,000,000元(相当于约7,202,000,000港元),其中大悦城地产作为有限合伙人之一的总承担将为人民币2,280,000,000元(相当于约2,619,000,000港元),占境外基金权益的36.36%; 及(b)境内基金人民币5,130,000,000元(相当于约5,908,000,000港元),其中大悦城地产作为有限合伙人之一的总承担将为人民币1,140,000,000元(相当于约1,313,000,000港元),

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

占境内基金权益的 22.22%。因此,大悦城地产就成立基金的总承担将约为人民币 3,420,000,000 元(相当于约 3,932,000,000 港元)。境外基金及境内基金将单独或共同寻找位于中国境内潜在物业项目的收购机会,从而升级改造为大悦城地产自有旗舰品牌「大悦城」商业项目或商业综合体项目。

2) 2018年6月26日,大悦城地产、投资公司(本公司参股的合营企业)、合营方(Shui On Development 的全资子公司)及 Shui On Development 订立投资协议,由投资公司(作为买方)自合营方收购项目公司(合营方的全资子公司)50%的股权。大悦城地产同意以合营方及 Shui On Development 为受益人,担保投资公司履行投资协议及其他相关协议所约定的所有义务。根据投资协议条款,最高补偿金金额为 300,000.00 万元,担保期间截至 2020 年 1 月 10 日。其中,项目公司是一家在英属维尔京群岛注册成立的有限公司,主要从事开发及投资两块土地,即位于上海市虹口区嘉兴路及新港路分去 129 号地块及 130 号地块的瑞虹新城项目的第 1 至 7 地段,占地面积约 73,000 平方米。

3) 2018年6月26日,大悦城地产、投资公司(大悦城地产之下属子公司晓盛有限公司)、合营方(虹得投资有限公司)及 Shui On Development 订立投资协议,根据投资协议及其他相关协议,项目公司及下属子公司(上海瑞虹新城有限公司)将自银行或其他独立金融机构获得融资,用作开发及投资项目及其下属子公司(上海瑞虹新城有限公司)物业开发项目。因此提供贷款予项目公司之下属子公司(上海瑞虹新城有限公司)之银行(独立第三方)要求(其中包括)项目公司(彩桥控股有限公司)提供贷款担保,并为此签订资金支持函。

2019年6月20日,大悦城地产、投资公司(大悦城地产之下属子公司晓胜有限公司)、Shui On Development 及合营伙伴(虹得投资有限公司)签订资金支持信函,大悦城地产根据资金支持信函条款承诺提供最高人民币 287,000.00 万元最高资金支持金额予项目公司(彩桥控股有限公司),以在触发付款责任情况下,协助项目公司(彩桥控股有限公司)履行贷款担保项下付款责任。资金支持信函将于银行抵押代理人评估抵押品价值之 70%超过贷款金额时予以终止。

4) 2018年8月1日,大悦城地产子公司大悦城商业管理(北京)有限公司已与天津畅和股权投资基金管理有限公司就成立母基金及项目基金订立框架协议。高和基金母基金透过项目基金寻找位于中国境内具有挖潜价值的商业、写字楼等潜在项目收购机会。根据框架协议,大悦城地产于基金的投资总额将不超过人民币 2,500,000,000 元,其中包括大悦城地产于母基金的投资总额最多人民币 750,000,000 元及大悦城地产于项目基金(将根据框架协议予以成立)的潜在投资。

## 十四、 资产负债表日后事项

### 1. 重要的非调整事项

根据大悦城地产出具的确认函及其提供的相关文件,大悦城地产拟将上海长风大悦城项目的相关权益或所涉股权注入大悦城地产参与成立的境外基金中(“资产注入”),以实现引入外部资金对该项目进行升级改造的同时通过基金享有收益。根据相关各方签署的框架协议,各方约定如境外基金内部决策同意前述资产注入,则大悦城地产应进行该项资产注入。截至报告出具日,境外基金内部决策机构已同意前述资产注入,大悦城地产据此应实施该项资产注入,各方将就资产注入另行签署相关具体协议。根据大悦城地产于2017年8月17日发布的《有关成立基金之须予披露交易》,前述境外基金设立的主要目的为单独或与境内基金共同寻找位于中国境内潜在物业项目的收购机会,从而升级改造为大悦城地产自有旗舰品牌大悦城商业项目或商业综合体项目。

### 2. 利润分配情况

本公司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。上述分配方案待股东大会决议。

### 3. 销售退回

本集团本年未发生重要的销售退回事项。

### 4. 对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新型冠状病毒感染的肺炎疫情于2020年1月在全国爆发以来,对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行,企业的经营活动被限制或暂停,并实施了旅行限制和隔离等防控措施。

肺炎疫情将对包括湖北省在内的部分省市和部分行业的企业经营、以及整体经济运行造成影响,从而在一定程度上影响本集团投资性房地产的资产质量或资产收益水平。此次疫情对本集团生产和经营造成的影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。本集团将继续密切关注肺炎疫情发展情况,就对本集团财务状况、经营成果等方面的影响进行及时评估和积极应对。截至本报告报出日,评估工作正在持续进行中。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 5. 关于北京公司收购生态谷事项

本公司下属子公司北京公司与中粮集团签订股权收购协议,北京公司拟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,转让价格2,246.10万元。

2020年2月18日,中粮(北京)农业生态谷发展有限公司已完成工商登记变更。

### 6. 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

本集团本年无前期差错更正。

### 2. 债务重组

本集团本年无债务重组。

### 3. 资产置换

本集团本年无资产置换。

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

### 5. 终止经营

本集团本年不存在终止经营的企业。

### 6. 分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

### (2) 本年度报告分部的财务信息

2019年1-12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	26,899,050,523.90	5,202,698,647.52	841,584,229.61	1,125,080,632.55
其中:				
外部销售收入	26,897,130,885.85	5,144,464,432.24	841,584,229.61	903,443,654.15
分部间销售收入	1,919,638.05	58,234,215.28	0.00	221,636,978.40
分部费用	21,064,078,469.09	4,037,915,870.80	891,297,585.58	422,355,300.48
分部利润[注 1]	5,834,972,054.81	1,164,782,776.72	-49,713,355.97	702,725,332.07
分部资产	141,388,411,273.65	46,520,909,412.93	6,347,733,696.41	4,180,940,644.13
分部负债	107,975,193,087.70	30,784,684,091.96	3,974,735,571.91	1,783,959,645.56

2019年1-12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	34,068,414,033.58	-281,790,831.73	33,786,623,201.85
其中:				
外部销售收入	0.00	33,786,623,201.85	0.00	33,786,623,201.85
分部间销售收入	0.00	281,790,831.73	-281,790,831.73	0.00
分部费用	1,684,320,930.55	28,099,968,156.50	196,464,919.59	28,296,433,076.09
分部利润[注 1]	-1,684,320,930.55	5,968,445,877.08	-478,255,751.32	5,490,190,125.76
分部资产	183,132,778,897.67	381,570,773,924.79	-198,388,207,540.65	183,182,566,384.14

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部负债	102,137,481,072.32	246,656,053,469.45	-106,014,527,492.28	140,641,525,977.17

2018年1-12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	16,306,095,445.68	4,403,520,205.73	732,639,316.48	1,037,023,933.62
其中：				
外部销售收入	16,306,095,445.68	4,380,993,947.10	732,639,316.48	748,901,196.79
分部间销售收入	0.00	22,526,258.63	0.00	288,122,736.83
分部费用	14,132,869,937.91	3,785,370,277.85	742,097,468.69	653,801,922.52
分部利润[注 1]	2,173,225,507.77	618,149,927.88	-9,458,152.21	383,222,011.10
分部资产	117,529,167,357.66	56,498,888,406.62	2,899,169,836.82	10,057,564,276.80
分部负债	96,662,547,960.84	34,533,273,995.49	969,872,208.20	9,766,077,764.55

2018年1-12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	22,479,278,901.51	-310,648,995.46	22,168,629,906.05
其中：				
外部销售收入	0.00	22,168,629,906.05	0.00	22,168,629,906.05
分部间销售收入	0.00	310,648,995.46	-310,648,995.46	0.00
分部费用	1,445,503,826.07	20,759,643,433.04	-2,916,583,904.06	17,843,059,528.98
分部利润[注 1]	-1,445,503,826.07	1,719,635,468.47	2,605,934,908.60	4,325,570,377.07
分部资产	149,074,916,900.16	336,059,706,778.06	-175,681,416,267.90	160,378,290,510.16
分部负债	79,136,960,914.15	221,068,732,843.23	-96,396,084,243.64	124,672,648,599.59

注1：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2019年	2018年
分部利润	5,490,190,125.76	4,325,570,377.07
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-15,010,246.13	0.00
投资收益	496,631,473.94	846,667,139.91
资产处置收益	641,997.12	8,187,604.32
其他收益	26,690,229.70	18,066,452.40
营业利润	5,999,143,580.39	5,198,491,573.70

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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

本集团本年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	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	1,297,518.89	100.00	0.00	0.00	1,297,518.89
合计	1,297,518.89	100.00	0.00	0.00	1,297,518.89

1) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	671,067.47	11,754.54	1.75
合计	671,067.47	11,754.54	1.75

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
3个月以内(含3个月)	504,036.09
3个月以上—1年(含1年)	153,419.48
1年以上—2年(含2年)	13,611.90
小计	671,067.47
减: 坏账准备	11,754.54

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合计	659,312.93
----	------------

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		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	0.00	11,754.54	0.00	0.00	0.00	11,754.54
合计	0.00	11,754.54	0.00	0.00	0.00	11,754.54

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳鹏城国瑞置业有限公司	233,200.00	3个月以内	34.75	0.00
钟喜武	174,638.10	3个月以内	26.02	0.00
深圳市立刻飞技术有限公司	40,626.95	3个月以内	6.05	0.00
深圳市坤鑫投资有限公司	27,336.00	1年以内	4.07	1,366.80
深圳市朗森投资发展有限公司	38,021.60	2年以内	5.67	4,800.57
合计	513,822.65	—	76.56	6,167.37

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	0.00	3,041,701.26
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	32,648,779,203.04	32,903,327,407.15
合计	32,648,779,203.04	32,906,369,108.41

2.1 应收利息

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	0.00	3,041,701.26
合计	0.00	3,041,701.26

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	439,382.81	498,086,422.03

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	32,709,815,362.37	32,538,365,719.53
其他	13,783,673.70	191,715.57
小计	32,724,038,418.88	33,036,643,857.13
减: 坏账准备	75,259,215.84	133,316,449.98
合计	32,648,779,203.04	32,903,327,407.15

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	132,782,946.30	533,503.68	0.00	133,316,449.98
2019年1月1日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
--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
本年计提	23,301,775.55	0.00	0.00	23,301,775.55
本年转回	81,164,860.56	194,149.13	0.00	81,359,009.69
本年转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2019年12月31日余额	74,919,861.29	339,354.55	0.00	75,259,215.84

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
3个月以内(含3个月)	10,460,638,600.61
3个月以上—1年(含1年)	22,263,037,490.24
1年以上—2年(含2年)	179,414.17
3年以上	182,913.86
小计	32,724,038,418.88
减: 坏账准备	75,259,215.84

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合计	32,648,779,203.04
----	-------------------

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		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	133,316,449.98	23,301,775.55	81,359,009.69	0.00	0.00	75,259,215.84
<b>合计</b>	133,316,449.98	23,301,775.55	81,359,009.69	0.00	0.00	75,259,215.84

其中本年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
绍兴臻悦房地产开发有限公司	6,218,087.91	货币	款项收回
北京正德丰泽房地产开发有限公司	6,535,245.65	货币	款项收回
北京恒合悦兴置业有限公司	22,874,184.30	货币	款项收回
苏州工业园区悦金房地产有限公司	14,527,291.76	—	本年纳入合并范围内
北京悦恒置业有限公司	15,409,012.50	货币	款项收回
<b>合计</b>	65,563,822.12	—	—

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
中粮地产成都有限公司	往来款	2,630,543,488.44	1年以内	8.04	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	往来款	2,476,403,906.13	1年以内	7.57	0.00
中粮地产(北京)有限公司	往来款	2,466,891,196.63	3个月以内	7.54	0.00
中粮房地产开发(杭州)有限公司	往来款	1,989,439,051.95	1年以内	6.08	0.00
中粮地产南京有限公司	往来款	1,534,346,154.68	1年以内	4.69	0.00
<b>合计</b>	—	11,097,623,797.83	—	33.92	0.00

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	381,224,580.02	0.00	381,224,580.02	509,820,911.34	0.00	509,820,911.34
<b>合计</b>	<b>16,121,478,902.15</b>	<b>4,900,000.00</b>	<b>16,116,578,902.15</b>	<b>7,846,532,857.62</b>	<b>4,900,000.00</b>	<b>7,841,632,857.62</b>

## (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2,030,388,806.34	0.00	0.00	2,030,388,806.34	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	45,900,000.00	0.00	0.00	45,900,000.00	0.00	0.00
中粮地产(天津)有限公司	68,000,000.00	0.00	0.00	68,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产(北京)有限公司	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产成都有限公司	235,000,000.00	0.00	0.00	235,000,000.00	0.00	0.00
成都天泉置业有限责任公司	418,771,335.00	0.00	0.00	418,771,335.00	0.00	0.00
长沙中粮地产开发有限公司	35,568,983.90	0.00	0.00	35,568,983.90	0.00	0.00
中粮地产南京有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	496,842,132.05	0.00	0.00	496,842,132.05	0.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
杭州鸿悦置业有限公司	600,000,000.00	0.00	0.00	600,000,000.00	0.00	0.00
中粮房地产开发(杭州)有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	335,345,937.02	0.00	0.00	335,345,937.02	0.00	0.00
中粮地产(上海)有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	182,655,758.07	0.00	0.00	182,655,758.07	0.00	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	845,000,001.00	0.00	0.00	845,000,001.00	0.00	0.00
中粮地产发展(深圳)有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
中粮祥云置业(苏州)有限公司	229,500,000.00	502,000,000.00	0.00	731,500,000.00	0.00	0.00
华高置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	0.00	900,000.00	0.00	900,000.00
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00
中粮地产(集团)深圳工人服务有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	4,000,000.00	0.00	0.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00
深圳市宝安三联有限公司	67,272,937.10	0.00	0.00	67,272,937.10	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	5,110,857.43	0.00	0.00	5,110,857.43	0.00	0.00
中粮天悦地产(苏州)有限公司	151,000,000.00	0.00	0.00	151,000,000.00	0.00	0.00
太仓悦祥房地产开发有限公司	300,000,000.00	0.00	0.00	300,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产(武汉)有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
沈阳和悦投资有限公司	163,200,000.00	0.00	0.00	163,200,000.00	0.00	0.00
中粮地产(西安)有限公司	17,000,000.00	0.00	0.00	17,000,000.00	0.00	0.00
西安悦鼎房地产开发有限公司	10,000,000.00	190,000,000.00	0.00	200,000,000.00	0.00	0.00
大悦城地产有限公司	0.00	7,706,542,375.85	0.00	7,706,542,375.85	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>7,336,711,946.28</b>	<b>8,403,542,375.85</b>	<b>0.00</b>	<b>15,740,254,322.13</b>	<b>0.00</b>	<b>4,900,000.00</b>

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	170,488,118.72	0.00	0.00	-775,207.65	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	280,883,914.50	0.00	0.00	4,672,861.36	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>451,372,033.22</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3,897,653.71</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	56,838,058.29	0.00	0.00	-883,165.20	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,610,819.83	0.00	1,074,274.04	-536,545.79	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>58,448,878.12</b>	<b>0.00</b>	<b>1,074,274.04</b>	<b>-1,419,710.99</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>合计</b>	<b>509,820,911.34</b>	<b>0.00</b>	<b>1,074,274.04</b>	<b>2,477,942.72</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	169,712,911.07	0.00
北京中粮万科置业有限公司	130,000,000.00	0.00	0.00	155,556,775.86	0.00
<b>小计</b>	<b>130,000,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>325,269,686.93</b>	<b>0.00</b>

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31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	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	55,954,893.09	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	55,954,893.09	0.00
合计	130,000,000.00	0.00	0.00	381,224,580.02	0.00

### 4. 营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	226,436,802.56	87,971,930.95	736,926,823.57	208,235,129.56
其他业务	5,662,685.21	2,464.30	8,262,389.34	3,479,297.34
合计	232,099,487.77	87,974,395.25	745,189,212.91	211,714,426.90

#### (2) 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	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	50,064,899.01	13,744,151.21	576,674,611.69	146,074,626.94
投资物业及相关服务	171,846,478.33	74,227,779.74	160,252,211.88	62,160,502.62
物业管理及相关服务	4,525,425.22	0.00	0.00	0.00
合计	226,436,802.56	87,971,930.95	736,926,823.57	208,235,129.56

#### (3) 前五名项目的营业收入情况

项目	本年发生额
深圳凤凰里 8 栋 601 房客户	6,156,970.48
深圳凤凰里 3 栋 1901 房客户	4,779,133.33
深圳凤凰里 1 栋 2305 房客户	3,782,372.38
深圳凤凰里 2 栋 1404 房客户	3,482,546.67
深圳凤凰里 7 栋 1802 房客户	3,313,871.43
合计	21,514,894.29

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,477,942.72	-7,756,493.72
成本法核算的长期股权投资收益	742,719,811.05	92,325,600.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	0.00	3,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-953,184.82	0.00
合计	744,244,568.95	87,569,106.28

### 十七、 财务报告批准

本财务报告于2020年3月27日由本公司董事会批准报出。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 十八、 财务报表补充资料

#### 1. 本年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2019年度非经常性损益如下:

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	1,431,557,303.44	本年主要为股权处置及合 联营企业转为子公司取得 收益
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)	29,001,758.62	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净 损益	185,815,550.04	本年发生同一控制下合并 大悦城地产有限公司
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	-17,036,058.99	
受托经营取得的托管费收入	1,179,245.30	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	26,119,489.04	
小计	1,656,637,287.45	
减: 所得税影响额	42,720,934.58	
少数股东权益影响额(税后)	466,136,324.10	
合计	1,147,780,028.77	

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团将《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	871,743,042.63	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2019年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下:

报告期利润	加权平均 净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	14.69%	0.61	0.61
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	7.85%	0.33	0.33

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二〇年三月二十七日