



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

2021 年年度报告

二〇二二年四月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司法定代表人由伟、主管会计工作负责人吴立鹏、会计机构负责人薛晓明声明：保证本年度报告中财务报告真实、准确、完整。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

董事张作学因工作原因无法亲自出席审议本次年报的董事会会议，委托董事曹荣根出席会议并代为行使表决权；独立董事刘园因工作原因无法亲自出席审议本次年报的董事会会议，委托独立董事袁淳出席会议并代为行使表决权；其他董事均出席了审议本次年报的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：不进行现金分红、不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

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

目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理	56
第五节 环境和社会责任	74
第六节 重要事项	76
第七节 股份变动及股东情况	99
第八节 优先股相关情况	105
第九节 债券相关情况	106
第十节 财务报告	112

备查文件目录

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

释 义

释义项	指	释义内容
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深交所	指	深圳证券交易所
中粮集团	指	中粮集团有限公司，公司控股股东
公司、我司、本公司	指	大悦城控股集团股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
中粮地产（集团）股份有限公司、中粮地产	指	公司原名称
明毅	指	明毅有限公司，公司第一大股东

重大风险提示

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	大悦城	股票代码	000031
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	大悦城控股集团股份有限公司		
公司的中文简称	大悦城控股		
公司的外文名称	GRANDJOY HOLDINGS GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写	GRANDJOY		
公司的法定代表人	由伟		
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		
注册地址的邮政编码	518101		
公司注册地址历史变更情况	2017 年 11 月 27 日，公司注册地址变更完成登记，由深圳市宝安区新城二区湖滨路改为现注册地址。		
办公地址	(1) 北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层； (2) 深圳市宝安区留仙一路 8 号中粮创芯研发中心 A1 栋 27 楼		
办公地址的邮政编码	(1) 北京：100020；(2) 深圳：518101		
公司网址	www.grandjoy.com		
电子信箱	000031@cofco.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	宋冰心	杨杰
联系地址	(1) 北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层 (2) 深圳市宝安区留仙一路 8 号中粮创芯研发中心 A1 栋 27 楼	
电话	86-755-23999288；86-010-85017888	
传真	86-755-23999009	
电子信箱	000031@cofco.com	

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	http://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层； 深圳市宝安区留仙一路 8 号中粮创芯研发中心 A1 栋 27 楼

四、注册变更情况

组织机构代码	914403001922471899
公司上市以来主营业务的	无变更

变化情况（如有）	
历次控股股东的变更情况（如有）	2004 年 12 月 31 日，公司原控股股东深圳市宝安区投资管理公司与中粮集团有限公司签订《股权转让协议书》，将其所持有的本公司 278,062,500 股国家股转让予中粮集团。转让完成后，中粮集团成为本公司控股股东。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层
签字会计师姓名	张昆、常景波

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	许菲菲、谭笑	2019 年 2 月 26 日至募集资金使用完毕
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	黄江宁、康昊昱	

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	42,614,497,358.92	38,445,284,255.56	10.84%	33,794,948,813.45
归属于上市公司股东的净利润（元）	107,510,183.02	-386,833,565.96	127.79%	2,049,336,279.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	41,172,691.93	-501,185,321.39	108.22%	1,230,672,788.40
经营活动产生的现金流量净额（元）	-8,464,132,339.15	9,814,109,859.72	-186.24%	3,936,873,869.37
基本每股收益（元/股）	0.03	-0.09	133.33%	0.52
稀释每股收益（元/股）	0.03	-0.09	133.33%	0.52
加权平均净资产收益率	0.58%	-2.06%	增加 2.64 个百分点	12.57%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产（元）	212,727,104,515.44	199,871,387,964.97	6.43%	184,188,013,768.53
归属于上市公司股东的净资产（元）	18,838,312,762.83	18,351,072,907.55	2.66%	19,353,828,258.77

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	6,891,125,244.60	7,357,256,647.44	7,880,401,241.72	20,485,714,225.16
归属于上市公司股东的净利润	269,218,840.09	345,320,807.06	502,104,304.27	-1,009,133,768.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	271,639,456.80	330,633,049.69	501,928,504.04	-1,063,028,318.60
经营活动产生的现金流量净额	-1,782,061,908.47	-6,010,923,374.60	-731,426,353.47	60,279,297.39

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-431,893,715.27	141,806,705.21	1,431,557,303.44	详见注释
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	29,385,050.10	68,886,735.20	29,001,758.62	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	-9,081,282.23	-143,065,138.34	

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-18,199,596.75	-48,462,253.48	-17,036,058.99	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	523,641,356.84	0.00	0.00	详见注释
受托经营取得的托管费收入	943,396.24	943,396.24	943,396.24	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	73,726,236.70	70,692,699.96	26,119,489.04	
减：所得税影响额	20,805,195.20	53,823,461.89	42,720,934.58	
少数股东权益影响额（税后）	90,460,041.57	56,610,783.58	466,136,324.10	
合计	66,337,491.09	114,351,755.43	818,663,491.33	--

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

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

项目	涉及金额（元）	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	388,229,887.62	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

2021 年，我国经济发展和疫情防控双双保持全球领先地位，年内国内生产总值 114.4 万亿元，同比增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。国民经济持续恢复，消费、投资、进出口均实现稳步提升。

房地产业方面，中央坚持“房住不炒”的总基调，“去杠杆”贯穿全年。2021 年前三季度，中央及地方持续加码房地产调控政策，调控方式、力度及细致度均出现了显著升级，调控“工具箱”不断丰富。四季度以来，中央及各部委积极释放稳定信号，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。2021 年全国房地产市场小幅增长，商品房销售面积达到 17.94 亿平方米，同比增长 1.9%，商品房销售额达 18.19 万亿元，同比增长 4.8%。但是，在去年前三季度较为严厉的政策影响下，7 月以来全国商品房销售面积、销售额单月数据同比持续下降，消费者预期转弱，行业发展承压。从各业态表现来看，2021 年全国商品住宅销售额 16.27 万亿元，同比增长 5.3%；办公楼销售额 4701 亿元，同比下降 6.9%；商业营业用房成交 9692 亿元，同比下降 2.0%，写字楼与商业营业用房市场压力较大。房价方面总体趋稳，2021 年 12 月全国 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比上涨 2%，涨幅已经连续 7 个月收窄。但随着去年四季度政策逐渐转向，预计行业将逐步回温。

商业地产方面，2021 年面对复杂严峻的国际环境和国内疫情散发等多重考验，消费市场仍展现出较大韧性，整体保持稳定恢复态势，并带动国内实体商业持续恢复。在全球经济增速放缓的背景下，促进居民消费、扩大内需将作为我国推动经济高质量发展的长期战略，中央及地方将持续推出提振消费的政策与措施，商业地产市场蕴含巨大的发展空间。2021 年全国社会消费品零售总额 44 万亿元，同比增长 12.5%。2021 年全国新开业商业项目数量约 510 个（含存量改造；不含专业市场、家居商场、纯商业街区、文化产业园区，商业建筑面积≥2 万方），同比增加约 36%，租金也迎来小幅上涨，下半年，由 100 个典型购物中心商铺为样本标的构成的百大购物中心商铺平均租金环比上涨 0.32%。随着我国消费市场持续恢复以及实体商业智慧运营与综合服务水平不断提升，购物中心客流逐渐回升，商业地产市场继续呈现整体复苏态势，核心商圈租金水平将保持上涨趋势。同时，受宏观调控政策影响，房地产企业探索轻资产模式正加速发展，“轻重并举”的发展战略已成为当前房地产企业发展的新趋势。

二、报告期内公司从事的主要业务

(一)公司从事的主要业务

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

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

公司秉持“健康、安全、智能、绿色”的住宅品牌理念，提供标准化、系列化的住宅与商业产品，是中国房地产开发企业国家一级资质单位。在住宅地产领域，公司打造了面向刚需客户的鸿云系列、面向首次改善客户的锦云系列、面向再次改善客户的祥云系列、面向高端改善的壹号系列，形成了四条互补的产品线，满足多层次的客户住房需求。

在商业地产领域，公司始终以创新驱动商业升级与行业发展，购物中心方面构筑了“2+X”产品线组合模式——以大悦城和大悦春风里为标准产品线，结合祥云小镇、悦街等非标产品，满足更多城市居民消费需求。大悦城城市综合体秉承“年轻、时尚、潮流、品位”的品牌内涵，精准定位 18-35 岁新兴中产阶级客群，赋予产品青年文化属性，以精细化运营形成差异化竞争优势，持续巩固行业引领者的地位；大悦春风里定位“温馨、时尚、惬意、品位”，致力为 25-45 岁城市中产阶级打造理想生活的区域型商业中心。同时，公司在一线及二线核心城市的核心地段运营多个高品质写字楼及高端酒店，打造了多元化业态。“十四五”期间，公司将坚持“轻重并举”的商业拓展模式，并以轻资产项目发展为主要战略方向，以一、二线与强三线城市为核心，加速轻资产商业项目扩张。

（二）公司经营情况

1、总体经营情况

2021 年，面对日益复杂的外部环境，公司坚持改革为要，致力于提升内部管理能力，推动组织管控变革，激发内生活力，以保持自身的竞争力。公司坚持将企业高质量发展与国企改革行动重大部署相融合，落实国企改革“双百行动”，现代企业制度改革取得阶段性成果。公司积极应对行业政策及市场形势的变化，持续降本增效，不断提升地产开发运营环节的管控质量，开发运营效率进一步提高。公司坚持效益优先，各业态经营呈稳中向好态势：全年销售型业务签约额创新高，完成签约金额 727 亿元，持有型业务规模及运营收入稳步提升，商业轻重并举迈出新步伐。公司继续保持安全、稳健的资金状况，有效应对外部环境深刻变化。

土地储备方面，报告期公司获取 16 个项目，目前公司已进入了全国 38 个城市（含香港），土地储备主要分布于京津冀、长三角、长江中游、粤港澳大湾区、成渝等核心都市圈。报告期新增土地面积 147 万平方米，新增土储计容建筑面积 327 万平方米，土地款总额 316 亿元，平均楼面价为 9,659 元/平方米，平均溢价率为 16%。从布局来看，新增土地储备有 39% 位于长三角城市群，23% 位于成渝经济圈，9% 位于京津冀城市群，多数地块土地成本低于周边项目。截至报告期末，公司土地储备可售货值约 2,230 亿元。

资金管理方面，公司加强资金集中管理提升资金使用效率，拓宽融资渠道降低融资成本，在国家建立房地产调控长效机制的行业环境下保障了公司现金流安全。2021 年全口径销售回款 764.10 亿元，通过加快自身存货周转提升发展的内生动力。公司凭借良好的市场信用，创新融资形式，改善负债结构，精准把握发行时机，2021 年新增借款平均成本 4.63%，有效地降低了公司整体的融资成本。报告期公司发行了 20 亿元购房尾款 ABS、35.2 亿元中期票据，控股子公司大悦城地产有限公司成功筹组 6 亿美元俱乐部贷款（其中 1 亿美元成功获得香港品质保证局签发认证为绿色贷款）；公司积极探索商业物业资产证券化，形成盘活存量优质商业物业的良性循环模式，成功发行规模为 18.01 亿元的沈阳大悦城 CMBS。报告期末，公司有息负债余额 717.98 亿元，长短期融资结构合理匹配并不断优化，平均融资成本降至 4.91%，较年初下降 0.19 个百分点，处于行业较低水平。2022 年 1 月公司再次成功发行 15 亿元公司债，3+2 年期利率 3.08%、5+2 年期利率 3.49%，成本较 2021 年进一步下降。报告期

末，公司货币资金余额 248.86 亿元，现金短债比 1.44，公司短期偿债能力较强；净负债率 90.06%；扣除预收账款后的资产负债率 70.31%。报告期，中诚信国际信用评级有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司维持公司 AAA 主体信用评级。

产品研发方面，公司始终坚持绿色发展理念，将服务生态文明建设作为企业的重要责任，针对后疫情时代客户对产品的健康属性的需求，推出“3H 健康居住体系 2.0”。在商业地产领域，公司积极响应国家“双碳”战略，多年来秉持“绿色大悦城”的核心理念，在国内率先提出“能效目标全过程管理”模式，积极使用清洁能源，推动节能减排。2021 年公司与清华大学成立“清华大学（建筑学院）-大悦城控股集团股份有限公司健康环境与高效系统营造技术联合研究中心”，聚焦室内环境健康与建筑的高效系统营造领域，合作开展“购物中心零碳转型与碳中和路径研究”，探索商业地产低碳技术，形成大悦城购物中心碳达峰碳中和行动方案。公司绿色建筑实践获得行业多项认可，如 2021 年北京丰台大悦春风里获得 LEED 金级预认证；丰台大悦春风里、武汉大悦城获得绿色二星认证。

报告期内，公司实现营业收入 426.14 亿元，同比增加 41.69 亿元，同比增长 10.84%。由于本期结算项目中低毛利项目较多，综合毛利率 27.44%，同比上年 31.44% 下降 4 个百分点，与行业利润率下行趋势一致；毛利额 116.92 亿元，同比减少 3.97 亿元，下降 3.28%。2021 年国内零售及酒店业务逐步复苏，公司持有型业务及酒店运营收入稳步提升，投资物业及相关服务实现营业收入 50.48 亿元，同比增长 13.74%。酒店经营实现营业收入 7.66 亿元，同比增长 28.10%。受房地产宏观调控和信贷环境收紧影响，新房销售放缓及价格下行压力明显，参照目前市场参考价格和项目的实际销售情况，公司针对项目资产计提了减值准备，受此影响，报告期公司实现净利润 7.67 亿元，同比降低 31.65%。本报告期权益占比高的销售型结算项目业绩贡献同比增加，实现归母净利润 1.08 亿元，扭亏为盈。本报告期，新获取项目土地支出、开发项目建造支出及税费支出同比增加，全年经营活动净现金流-84.64 亿元，同比减少 186.24%。报告期末公司总资产 2,127.27 亿元，较年初增长 6.43%；归属于上市公司股东的净资产 188.38 亿元，较年初增长 2.66%。

2、各业务板块经营情况

销售型业务

面对 2021 年疫情的冲击及政策调控，公司快速反应，年内项目销售业绩良好，签约额创新高，完成签约金额 727 亿元，较去年增长 5%，签约面积 287 万平方米，同比下降 8%。2021 年银行贷款额度相对紧张，回款成为房企难点，公司通过统筹策略，积极应对市场变化，第一时间发布“加速销售回款专项措施指引”，引导项目加速销售回款，建立高效回款机制，推进难点项目解决方案快速实施，全年实现高质量回款，综合回款率创新高。全年整体去化良好，新开盘项目中，西安中粮奥体壹号四开四罄，上海中粮瑞虹海景壹号三开三罄，苏州大悦澜庭首开即罄，南昌祥云悦府首开去化率 90%，多个项目首开成功代表公司产品力及品牌力不断提升。报告期，公司全口径结算金额 815 亿元，结算面积 347 万平方米，已售未结算的合同面积 372 万平方米。

购物中心

2021 年，公司商业遵循招商管理精细化、品牌资源体系化、过程监管透明化、管理工具数字化的原则，进一步加强标准化建设，搭建大运营管控体系，以增强品牌引领性、持续提升经营效率，并实现规模的进一步扩张。2021 年公司全年获取商业项目 6 个，包括重资产 1 个，为南京大悦城；轻资产

5 个，位于绍兴、天津、无锡、眉山等城市。年内实现苏州大悦春风里、长沙北辰三角洲大悦城、重庆大悦城、北京丰台大悦春风里 4 个项目开业，武汉大悦城于 2022 年初开业。

报告期末，公司商业标准产品线已开业 18 家（含轻资产）购物中心，包括 15 个大悦城购物中心、3 个大悦春风里项目，累计总建筑面积 410.1 万平方米、商业面积 272.8 万平方米、可出租面积 137.8 万平方米，平均出租率 94.3%；其他非标准化产品在营项目（如成都鸿云悦街、杭州大悦城悦街、北京永丰悦界等）共 6 个，总建筑面积 31.9 万平方米、商业面积 20.9 万平方米。在建拟建筹备的大悦城、大悦春风里、祥云小镇及非标项目共 20 个，商业面积约 178.8 万平方米。

公司旗下购物中心全年紧盯业绩目标，夯实“两节一周”、原创“跨年开门红”，形成“2+1+1”全国级原创 IP 营销矩阵（即“大悦嗨新节、大悦超级红运周、大悦疯抢节、大悦中国开门红”等营销活动），满足目标客群多元需求，助推客流业绩提升。2021 年 19 家大悦城、春风里及祥云小镇在营项目累计销售额 259.9 亿元，同比增长 40%；累计客流 2.06 亿人次，同比增幅 31%。截至 2021 年底会员总量达 1118 万人，较 2020 年（861.6 万人）提升 29.75%，会员消费占比达 32.1%。

2021 年公司全力推动商业轻资产管理输出项目落地，在组织建设、制度流程、投资研究等多方面共同发力，全年落地轻资产合作项目 7 个，其中 5 个项目已于报告期内达成合作协议签署，另外 2 个项目近期签约。报告期末，公司以轻资产模式运营管理 4 个大悦城项目，位于天津、昆明、鞍山、长沙，总建筑面积 103.2 万平方米，商业面积约 58.7 万平方米；已签约尚未开业的轻资产商业项目 6 个，位于无锡、天津、绍兴等城市，商业面积约 47.3 万平方米。

凭借在商业地产领域积累的核心竞争力，公司获得“2021 年中国商业地产运营十强企业”、“2021 年品牌价值典范企业”等荣誉。

写字楼与产业地产

2021 年，国内经济增长放缓、全球经济因疫情陷入衰退、国际贸易形势面临巨大挑战，写字楼及产业地产市场需求受到抑制。公司通过强化运营提升租户满意度与忠诚度、加速空置面积去化、保证营收稳定性。报告期写字楼及产业地产整体出租率为 91%，均高于项目所处地区的市场平均水平，平均租金单价较上年略有上浮。公司积极拓展写字楼轻资产合作项目，已获取的中糖大厦于 2021 年第 4 季度顺利完成更新改造工程，目前新客户的招租工作已基本完成。

产业地产方面，报告期末，公司在深圳拥有物业建筑面积约 104 万平方米：宝安新安片区建筑面积约 31 万平方米（占地约 20 万平方米）、福海片区建筑面积约 73 万平方米（占地约 47 万平方米）。报告期内深圳地区在运营项目 11 个，整体平均出租率 99%。其中，中粮创芯研发中心、中粮 031 创意园陆续进入稳定运营期，中粮创芯研发中心获评“2021 中国产业园区标杆项目 TOP10”，期末出租率 97.12%；中粮 031 创意园获评“深圳市宝安区文创培育园区”，期末出租率 100%。2021 年新增改造入市的中粮智造科技园，前身为来料加工厂，现已打造为先进制造专业化园区并在 2021 年 11 月开园，总建筑面积约 5.3 万平方米，新引入 4 家年产值均超亿元的智能制造业头部企业，产业聚集度 100%，成功汰换落后产能，提升资产价值。

酒店与长租公寓

2021 年度公司酒店业务采取多种管理创新措施提升运营管理水平。北京华尔道夫酒店、三亚美高梅酒店、三亚瑞吉酒店通过跨界合作，强化与同类酒店产品的差异化定位，有效提升产品竞争力、稳定入住率。长租公寓业务完成大悦乐邑、大悦乐邑 fresh 两条产品线产品标准升级，深圳区域大力推

进政企合作模式，所有门店均实现人才安居房源覆盖，并获得“青年公寓 TOP30”、“2021 年度最具影响力公寓企业”等奖项。

物业管理服务

报告期公司物业管理服务围绕品牌、运营、科技、规模等关键维度，以多业态物业管理与高质量服务，构建人民美好生活场景。2021 年正式焕新物业服务品牌“大悦服务”，持续改善服务质量；成立物业管理创新技术团队，获得数项国家应用新型专利；坚持多元化布局，已进驻约 30 个核心城市，实现住宅、公寓、别墅、写字楼、大悦城综合体等多业态布局。报告期末，合同管理项目 128 个，在管项目 86 个，合同管理总面积约 2300 万平方米，其中在管面积近 1500 万平方米，同比快速增长。2021 年公司物业获得“2021 中国物业服务百强企业”、“2021 广东省物协物业服务品牌标杆企业”等行业荣誉。

3、公司、子公司及合营联营公司的房地产项目开发、销售、出租及公司融资情况

新增土地储备项目

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面 积 (m ²)	土地取得 方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	昆明鸿云（昆明市经开区 KCJ2020-15 号地块）	昆明经济技术开发区清水片区	居住用地	51,416	128,540	公开市场	100%	60,117	60,117
2	重庆市渝北区两路组团 S 分区 S25-1/02、S25-2/02 号地块	重庆市两江新区中央公园北侧	居住用地	44,460	66,690	公开市场	100%	91,999	91,999
3	成都市东部新区 DB2020-27-2 号地块	成都市东部新区养马街道马头村	居住用地	42,917	107,250	公开市场	51%	71,321	36,373.71
4	南京大悦城综合体（南京市浦口区 NO.2021G52 地块）（注 1）	南京市浦口区河滨路北、浦滨路西	商办混合用地、二类居住用地	207,997	550,029	公开市场	29.795%	606,000	303,000
5	嘉兴秀悦澜庭（嘉兴市秀洲区 2020 嘉秀洲-038 号宗地）	嘉兴市油车港镇，怡纺路东侧、正阳路北侧	商住用地	77,394	157,891	股权收购	49%	127,604	62,526
6	南京市秦淮区 2021G31 地块	南京市秦淮区南部新城嘉园路以南、冶修二路以东	居住用地	16,416	41,041	合作方式	25%	151,000	37,750
7	张家口教育小镇项目（二期）（河北省张家口市 JK2021-01 宗地、JK2021-02 宗地）	张家口市经开区滨河南路东侧	居住用地	134,768	302,571	公开市场	65%	51,680	33,591.73
8	义乌市江东街道宗泽路与和欣路交叉口西北侧宗地	义乌市江东街道	商服、住宅、教育等	132,313	218,317	公开市场	51%	447,645	228,299
9	苏州市吴江区盛泽 WJ-J-2021-006 号地块	盛泽绸都大道西侧，舜湖西路北侧	居住用地	55,653	100,175	合作方式	30%	96,111	28,833

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面 积 (m ²)	土地取得 方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
10	成都昌公晏 TOD 项目(成都市天府新区华阳街道地块)	成都市天府新区华阳街道香山村三、五组, 兴隆街道罗家店村五组	住宅兼容商业用地、服务设施用地	138,748	346,869	股权收购	32.34%	450,405	145,661
11	长沙望城区雷锋公园项目	长沙市望城区高塘岭街道胜利村	住宅用地、商业用地	155,442	343,829	股权收购	60%	71,163	42,698
12	重庆市两江新区两路组团 C 标准分区 C04-3、C07-3、C09-1、C09-5 地块	重庆市两江新区中央公园板块中央公园东侧, 重庆渝北大悦城南侧	居住用地	112,000	159,120	股权收购	49%	249,994	126,268
13	西安市高陵区 4 宗地(编号为 610126203011GB00014、610126203011GB00012、610126202006GB00008、610126202006GB00019)	高陵区老城区, 南与未央区、灞桥区隔渭河相望, 东与临潼相邻, 西与西咸新区泾河新城相接, 北与咸阳市三原县相联	居住和商服用地	162,043	457,202	公开市场	100%	221,738	221,738
14	常州武进区 JWJ20210201 号地块	常州市武进区东宝南路西侧、横溪路南侧	居住用地	38,513	77,026	公开市场	51%	99,700	50,847
15	绍兴市镜湖新区凤林西路以北 7-1 号地块	绍兴市镜湖新区中心环西侧	住宅用地	56,095	129,019	股权收购	50%	276,000	138,000
16	成都市天府新区 TF(07/09):2021-17 号地块(注 2)	成都市天府新区煎茶街道高庙村一组	住宅兼容商业用地	41,543	83,000	公开市场	30.39%	84,660	43,177

注 1: 此项目为公司子公司大悦城地产持有 50%权益。

注 2: 此项目为公司子公司大悦城地产持有 51%权益。

注 3: 除已标明是权益数据外, 其他数据均为全口径, 权益比例为公司最终持股比例。

主要项目开发情况

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
北京	1	北京祥云赋	顺义区	住宅、商业	25.00	2018年8月	在建	65,602.95	120,165.00	99,053.54	99,053.54	-	831,370.90
	2	北京天瑞宸章	朝阳区	住宅	20.00	2018年10月	竣工	53,525.81	58,878.00	58,878.00	58,878.00	560,564.00	557,051.87
	3	北京智慧谷	海淀区	住宅、商业	49.00	2018年5月	在建	84,212.00	183,335.96	44,169.00	98,682.96	1,064,705.00	974,079.61
	4	北京瑞悦府	朝阳区	住宅、办公	25.00	2018年3月	竣工	59,511.18	89,266.76	-	89,266.76	-	686,926.62
	5	北京槐新雅筑(南苑槐新项目)	丰台区	住宅、配套商业	25.00	2018年3月	竣工	75,405.56	41,083.00	-	41,083.00	778,509.00	639,363.90
		北京丰台大悦时代广场(南苑槐新项目)		办公、商业、养老、酒店		2018年11月	在建		92,709.00	-			
		北京丰台大悦春风里(南苑槐新项目)		购物中心		2018年11月	竣工		30,176.00	30,176.00	30,176.00		
	6	北京良乡旭辉城	房山区	住宅、写字楼	11.10	2017年10月	在建	53,579.09	101,509.57	-	71,007.57	264,486.00	65,934.37
	7	北京青龙湖西海	房山区	商业别墅	20.00	2018年3月	在建	70,503.00	56,609.00	-	17,808.00	200,026.00	202,247.10
	8	北京京西祥云	房山区	住宅、商业	99.82	2017年4月	竣工	67,914.00	163,823.00	-	163,823.00	726,710.00	683,584.25
	9	北京中粮天恒天悦壹号	丰台区	住宅	51.00	2017年3月	竣工	132,436.00	254,197.00	100,841.22	254,197.00	1,483,519.00	1,388,757.54
	10	北京中粮瑞府	朝阳区	住宅	100.00	2014年11月	竣工	75,359.79	81,712.00	-	81,712.00	464,768.00	472,044.87
	11	北京苹果园项目	石景山区	商业、办公	11.92	2018年6月	在建	35,254.00	123,416.00	-	-	812,359.48	671,010.73
	12	北京大兴大悦春风里	大兴区	购物中心	29.80	2019年5月	竣工	45,158.00	76,543.00	-	76,543.00	341,500.00	343,253.12
13	北京祥云国际	顺义区	住宅、商业、写字楼、公寓	51.00	2010年8月	竣工	290,487.00	520,833.00	-	520,833.00	860,767.00	856,083.58	
14	北京西单大悦城	西城区	购物中心 写字楼	30.39	2005年7月	竣工 竣工	16,101.00	176,414.00	-	176,414.00	364,041.00	383,990.29	

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
	15	北京大悦酒店	西城区	酒店		2018年9月	竣工		23,603.00	-	23,603.00		
	16	朝阳大悦城购物中心	朝阳区	购物中心	27.35	2008年6月	竣工	84,638.00	272,302.00	-	272,302.00	329,281.00	333,053.54
	17	北京中粮广场	东城区	写字楼	30.39	1992年9月	竣工	22,601.00	121,808.00	-	121,808.00	132,848.00	130,867.70
	18	中粮置地广场	东城区	写字楼	30.39	2016年9月	竣工	13,063.00	52,120.00	-	52,120.00	283,877.00	264,998.98
	19	中粮健康科技园	房山区	产业园、公寓	100.00	2017年6月	竣工	119,876.40	179,812.90	103,740.90	179,812.90	146,832.00	135,115.38
张家口	20	张家口中粮祥云国际	经开区	住宅、可售商业	65.00	2020年9月	在建	203,404.99	478,679.84	-	-	373,824.56	181,113.67
	21	张家口教育小镇项目(二期)(河北省张家口市 JK2021-01 宗地、JK2021-02 宗地)*	经开区	住宅	65.00	暂未开工	拟建	134,767.71	302,570.84	-	-	-	42,532.87
廊坊	22	固安拾光锦云	固安县	住宅	49.00	2020年10月	在建	113,163.90	226,527.80	-	-	279,069.00	168,401.89
上海	23	上海禧瑞祥云	浦东新区	住宅	50.00	2017年4月	在建	56,886.60	68,264.00	-	39,617.00	387,817.00	372,179.84
	24	上海央玺	宝山区	住宅	25.00	2017年4月	竣工	70,210.00	126,378.00	-	126,378.00	930,058.00	906,881.75
	25	上海南桥锦云	奉贤区	住宅	100.00	2013年3月	竣工	107,185.00	201,405.00	-	201,405.00	329,129.08	386,788.53
	26	上海前滩项目	浦东新区	住宅、写字楼	29.80	2016年6月	竣工	24,592.00	83,613.00	-	83,613.00	316,467.00	302,863.54
	27	上海静安大悦城二期北商业街	静安区	商业	30.39	2017年11月	在建	20,498.00	13,895.00	-	-	93,232.77	112,016.80
		上海静安大悦城二期北写字楼公寓	静安区	写字楼、公寓		2017年11月	竣工		93,996.00	93,996.00	93,996.00	589,020.23	553,738.78
上海静安大悦城天悦壹号		静安区	住宅、商铺	2014年10月		竣工	27,854.00	61,350.00	-	61,350.00	422,600.00	443,249.09	

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
上海		上海静安大悦城北楼购物中心	静安区	购物中心		2013年3月	竣工	12,894.00	65,499.00	-	65,499.00	297,791.00	292,917.00
		上海静安大悦城南楼购物中心	静安区	购物中心		2013年7月	竣工	12,488.00	65,501.00	-	65,501.00	143,310.00	147,373.00
	28	上海瑞虹天悦郡庭	虹口区	住宅、商铺	24.54	2018年9月	竣工	30,360.00	115,047.85	-	115,047.85	683,020.47	641,928.37
	29	上海瑞虹海景壹号	虹口区	住宅、商铺	24.54	2019年12月	在建	42,560.00	162,988.00	-	-	977,055.35	799,587.02
	30	上海翡翠别墅	闵行区	住宅	51.00	2007年8月	竣工	304,784.00	198,976.00	-	198,976.00	317,811.00	316,848.42
	31	上海海景壹号	浦东新区	住宅	59.59	2003年7月	竣工	24,304.00	98,465.00	-	98,465.00	239,509.00	239,509.00
	32	上海长风大悦城	普陀区	购物中心	36.36	2017年2月	竣工	28,584.00	72,198.00	-	72,198.00	269,000.00	269,395.76
南昌	33	南昌大悦城综合体	西湖区	购物中心、写字楼	59.59	2022年6月	拟建	42,886.00	238,172.00	-	-	274,317.00	51,044.66
				公寓	59.59	2021年8月	在建	20,153.00	120,919.00	-	-	113,009.00	36,683.44
		南昌祥云悦府		住宅	59.59	2021年5月	在建	73,354.00	161,380.00	-	-	218,229.35	132,677.02
嘉兴	34	嘉兴秀湖祥云	秀洲区	住宅	100.00	2018年11月	竣工	64,695.00	116,451.00	-	116,451.00	202,146.00	177,939.59
	35	嘉兴江南国际城	国际商务区	住宅	51.00	2018年6月	竣工	67,705.00	148,953.00	-	148,953.00	246,509.00	226,827.69
	36	嘉兴悦琅园	秀洲区	住宅	30.00	2019年9月	在建	63,312.00	113,961.60	-	-	184,256.00	146,632.00
	37	嘉兴秀悦澜庭(嘉兴市秀洲区2020嘉秀洲-038号宗地)*	秀洲区	住宅	49.00	2021年7月	在建	77,394.00	157,891.00	-	-	-	147,105.00
深圳	38	25区城市更新项目	宝安区	住宅、办公、公寓	100.00	2018年5月	竣工	21,817.00	159,689.41	159,689.41	159,689.41	581,402.00	519,540.24
			宝安区	商业、办公、公寓	100.00	2022年3月	拟建	32,865.00	261,910.00	-	-	-	204,448.91

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
深圳			宝安区	办公、公寓	100.00	2021年9月	在建	12,320.74	90,200.00	-	-	302,507.00	100,418.63
	39	深圳云景国际	光明区	住宅、商铺、写字楼、公寓	51.00	2016年3月	竣工	84,780.12	431,782.98	-	431,782.98	678,955.58	675,998.66
	40	深圳一品澜山	坪山区	住宅	100.00	2011年7月	竣工	53,113.15	126,078.00	-	126,078.00	155,598.00	155,163.32
	41	深圳中粮凤凰里	宝安区	住宅	100.00	2015年3月	竣工	47,595.43	127,800.00	-	127,800.00	135,136.00	134,904.00
	42	深圳天悦壹号	宝安区	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	2015年5月	竣工	26,397.10	174,620.29	-	174,620.29	390,398.00	366,321.10
	43	深圳祥云国际	龙岗区	住宅、公寓、写字楼、商业	51.00	2015年4月	竣工	27,039.70	217,777.61	-	217,777.61	542,643.00	520,794.32
	44	深圳福田大悦中心	福田区	写字楼、公寓、商业	100.00	2021年3月	在建	24,147.50	148,510.00	-	-	408,994.00	230,373.93
	45	69区创芯研发中心	宝安区	公寓、写字楼	100.00	2016年12月	竣工	24,100.38	142,371.86	-	142,371.86	267,826.00	260,714.76
佛山	46	佛山世茂望德	禅城区	住宅	25.00	2018年5月	在建	55,008.63	192,530.13	64,139.39	64,139.39	430,200.70	346,814.11
	47	佛山中粮珑湾祥云	禅城区	住宅	25.00	2018年8月	竣工	22,854.50	81,416.71	-	81,416.71	176,760.00	179,653.69
厦门	48	厦门中粮鹭湾祥云	翔安区	住宅	50.00	2018年10月	竣工	22,209.05	54,300.00	54,300.00	54,300.00	229,773.00	235,999.95
	49	厦门云玺壹号	集美区	住宅	30.39	2021年5月	在建	62,446.00	152,090.00	-	-	593,461.46	424,968.19
厦门大悦城		集美区	购物中心	2022年5月		拟建	28,921.00	80,100.00	-	-	138,409.60	31,532.23	
广州	50	广州朗云花园	白云区	住宅	10.00	2019年1月	在建	28,570.00	85,576.80	38,656.40	54,385.00	348,732.00	308,846.20
惠州	51	惠州珑悦锦云	龙门县	住宅	100.00	2019年12月	在建	55,947.45	195,816.07	105,537.20	105,537.20	148,037.00	111,015.10
江门	52	江门新悦锦云	新会区	住宅	50.00	2020年3月	在建	58,620.00	175,856.25	61,688.00	61,688.00	246,346.00	186,661.07
	53	江门云顶花园	新会区	住宅	50.00	2020年4月	在建	42,865.00	107,162.82	69,770.80	77,019.60	139,545.97	117,965.33
成都	54	成都中粮原山	崇州市	住宅、商业	24.50	2012年7月	在建	244,435.67	162,627.37	-	94,190.97	52,100.00	31,006.12
	55	成都珑悦锦云	成华区	住宅	50.00	2018年5月	竣工	36,204.11	108,611.05	108,611.05	108,611.05	206,202.00	216,388.33
	56	成都中粮武侯瑞府	武侯新城	住宅	68.15	2018年6月	在建	104,780.00	209,559.00	164,016.00	164,016.00	513,910.00	485,319.17

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
	57	成都中粮宸悦	武侯区	公寓、商业	100.00	2018年6月	竣工	13,340.00	80,025.00	-	80,025.00	89,621.00	39,130.40
	58	成都御岭湾	龙泉驿区	住宅、商业	100.00	2007年1月	在建	638,243.00	219,365.67	-	163,945.53	252,352.00	234,807.60
	59	成都天府大悦城购物中心	天府新区	购物中心	59.59	2021年7月	在建	38,106.96	134,044.12	-	-	207,546.00	98,262.75
成都天府大悦城公寓写字楼		天府新区	公寓、写字楼	2021年7月		在建	64,263.58		-	-	74,792.00	37,702.66	
成都天府祥云		天府新区	住宅	2019年11月		在建	32,086.87	116,978.97	51,317.00	51,317.00	178,995.00	152,945.08	
	60	成都观澜祥云	天府新区	住宅、公寓、写字楼	17.85	2019年8月	在建	92,193.17	323,598.66	135,522.06	135,522.06	239,983.00	174,587.00
	61	成都酒城北地块	武侯区	住宅	41.50	无计划	拟建	13,484.00	67,419.94	-	-	-	132,320.13
	62	成都酒城南地块	武侯区	商业、公寓	41.50	2022年9月	拟建	32,385.72	129,542.88	-	-	-	-
	63	成都中粮锦云	成华区	住宅、商业	100.00	2014年1月	竣工	60,579.38	181,728.25	-	181,728.25	270,364.00	252,751.33
	64	成都祥云国际	武侯区	住宅	70.00	2010年9月	竣工	88,832.09	224,704.36	-	224,704.36	274,409.00	279,310.94
	65	成都香榭丽都	武侯区	住宅	100.00	2011年1月	竣工	21,000.00	58,800.00	-	58,800.00	76,793.00	98,528.97
	66	成都中粮鸿云	锦江区	住宅、商业	51.00	2015年1月	竣工	64,313.73	192,872.42	-	192,872.42	261,029.00	241,967.75
	67	成都香颂丽都	武侯区	住宅、商业	61.45	2013年12月	竣工	29,065.00	103,324.52	-	103,324.52	125,256.00	106,555.21
	68	成都中粮祥云里	金牛区	住宅、商业	100.00	2016年8月	竣工	37,557.62	75,077.10	-	75,077.10	83,308.00	80,513.92
	69	成都大悦城购物中心	武侯区	购物中心、写字楼	59.59	2014年6月	竣工	66,536.00	145,276.00	-	145,276.00	249,280.00	213,811.44
		成都大悦城悦街	武侯区	商业街	59.59	2014年6月	竣工	8,529.00	25,500.00	-	25,500.00		
	70	成都溪府鸿雲	蒲江县	住宅、商办	60.00	2020年10月	在建	118,564.37	237,128.74	-	-	144,639.00	78,951.06
	71	成都湖光锦云(成都市东部新区 DB2020-27-2)	蒲江县	住宅、商办	51.00	2021年9月	在建	42,917.34	107,250.00	-	-	-	81,410.64

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)	
		号地块)*												
	72	成都大悦保利时区(成都昌公晏 TOD 项目)*	天府新区	住宅、商办	32.34	2022 年 1 月	拟建	138,846.56	352,763.70	-	-	-	290,044.69	
	73	成都市天府新区 TF(07/09):2021-17 号地块*	天府新区	住宅、商办	30.39	2022 年 1 月	拟建	41,542.86	83,000.00	-	-	-	87,513.50	
重庆	74	重庆江州锦云	两江新区	住宅、商业	50.00	2019 年 5 月	在建	62,568.60	93,852.90	64,368.88	88,985.07	97,668.00	92,845.24	
	75	重庆大悦城购物中心	渝北区	购物中心	59.59	2019 年 11 月	在建	46,795.00	130,403.50	-	-	-	190,483.00	157,386.31
		重庆大悦城铂悦(重庆大悦城商业(LOFT+SOHO+商业街))	渝北区	公寓、写字楼、商业街		2019 年 11 月	在建		95,747.70	-	-	144,100.00	103,584.79	
		重庆中央公园祥云	渝北区	住宅、商业		2018 年 9 月	在建		69,906.10	181,534.42	50,075.00	114,339.25	231,318.00	224,968.43
	76	重庆浣溪锦云	巴南区	住宅、商业	50.00	2019 年 9 月	在建	44,675.50	93,361.57	62,552.40	62,552.40	104,553.00	99,226.45	
	77	重庆祥云赋	两江新区	住宅、商业	51.00	2020 年 3 月	在建	86,347.10	115,498.28	-	-	158,329.00	128,239.40	
	78	重庆鸿云	九龙坡区	住宅、公寓、商业	100.00	2017 年 4 月	竣工	36,700.00	128,365.32	-	128,365.32	99,833.00	109,161.14	
	79	重庆天悦壹号	江北区	住宅、公寓、商业	66.50	2020 年 9 月	在建	168,311.00	269,211.73	-	10,052.49	404,923.53	319,155.20	
	80	重庆中央公园瑞府(重庆市渝北区两路组团 S 分区 S25-1/02、S25-2/02	渝北区	住宅、商业	100.00	2021 年 11 月	在建	44,460.00	66,604.00	-	-	-	100,548.76	

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
		号地块)*											
	81	重庆天玺壹号(重庆市两江新区两路组团C标准分区C04-3、C07-3、C09-1、C09-5地块)*	渝北区	住宅	49.00	2022年3月	拟建	112,000.00	159,120.30	-	-	-	257,589.81
眉山	82	眉山加州智慧城一期	仁寿县	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	36.40	2019年12月	在建	108,866.78	191,547.61	107,887.82	107,887.82	152,613.00	128,898.16
	83	眉山加州智慧城二期	仁寿县	住宅	36.40	2020年6月	竣工	40,127.11	70,386.96	70,386.96	70,386.96	65,098.42	63,146.17
	84	眉山加州智慧城三期	仁寿县	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	36.40	2021年6月	在建	281,547.96	527,052.73	-	-	-	67,068.97
昆明	85	昆明隆盛府	西山区	住宅、商业、写字楼	30.00	2020年1月	在建	113,179.60	688,931.00	-	-	1,180,050.00	842,526.34
	86	昆明鸿云(昆明市经开区KCJ2020-15号地块)*	经开区	住宅、商业、	100.00	2021年9月	在建	51,416.03	128,540.07	-	-	-	69,196.10
沈阳	87	沈阳锦云天城	沈北新区	住宅	100.00	2018年11月	在建	170,367.00	425,917.50	219,649.00	219,649.00	290,468.00	260,124.20
	88	沈阳中粮花熙祥云	大东区	住宅	100.00	2018年6月	竣工	50,204.47	110,449.83	-	110,449.83	135,509.00	140,551.43
	89	沈阳保利中粮堂悦	大东区	住宅	51.00	2018年6月	在建	64,834.97	142,636.93	34,706.00	99,050.20	177,700.00	142,088.03
	90	沈阳中粮隆玺	皇姑区	住宅、写字楼、公寓	65.00	2011年6月	在建	258,853.90	673,017.00	-	557,331.00	877,470.00	682,182.42

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
	91	沈阳大悦城 E 馆	大东区	购物中心	59.59	2019 年 10 月	在建	13,136.34	55,201.83	-	-	173,631.00	86,354.62
		沈阳大悦城 E 魔方		公寓	59.59		在建		23,545.12	-	-		
	92	沈阳大悦城	大东区	购物中心	59.59	2007 年 4 月	竣工	58,121.71	227,659.23	-	227,659.23	189,819.00	238,628.58
				住宅、公寓			竣工		199,439.45	-	199,439.45		
	93	沈阳隆悦祥云	苏家屯区	住宅	70.00	2020 年 3 月	在建	106,889.92	224,468.83	-	-	279,514.00	191,466.93
	94	沈阳美悦府	经济技术开发区	住宅	49.00	2021 年 4 月	在建	112,266.38	202,079.48	-	-	234,690.00	120,184.26
95	沈阳京西祥云	经济技术开发区	住宅	60.00	2021 年 4 月	在建	100,178.28	180,320.90	-	-	216,011.00	122,639.64	
哈尔滨	96	哈尔滨锦云世家	双城区	住宅	51.00	2020 年 3 月	在建	95,741.00	228,022.33	-	-	150,493.00	94,150.84
天津	97	天津辰悦	北辰区	公寓、商业	34.00	2019 年 5 月	在建	37,818.10	52,945.30	-	-	130,327.77	109,687.25
	98	天津雍祥府	北辰区	住宅、商业	34.00	2018 年 5 月	竣工	75,608.90	142,454.90	142,454.90	142,454.90	466,020.63	465,991.02
	99	天津昆仑御	北辰区	住宅、商业	49.00	2018 年 3 月	在建	63,480.00	108,712.56	-	72,715.63	319,586.00	251,776.23
	100	天津中粮大道	河东区	住宅、写字楼、商业	90.00	2012 年 2 月	在建	129,785.10	755,000.00	-	154,487.00	1,630,368.00	384,946.00
	101	天津锦云悦府	武清区	住宅、商业	100.00	2020 年 9 月	在建	23,943.60	38,309.76	-	-	56,356.00	46,946.00
	102	天津中北祥云	西青区	住宅、商业	100.00	2018 年 4 月	竣工	48,342.80	69,282.13	69,282.13	69,282.13	202,983.00	171,115.94
	103	天津悦城大境	空港经济开发区	住宅、商业	50.00	2019 年 9 月	在建	147,656.20	236,249.92	137,430.04	137,430.04	543,994.00	439,580.8
	104	天津南开大悦城购物中	南开区	购物中心	30.39	2010 年 2 月	竣工	61,361.00	142,135.00	-	142,135.00	329,623.00	314,523.41

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
		心											
南京	105	南京悦江府	浦口区	住宅、商业	37.00	2018年11月	在建	32,620.95	84,813.80	68,597.00	68,597.00	220,267.00	214,672.92
	106	南京三金祥云	溧水区	住宅、商业	50.00	2018年6月	竣工	34,251.80	68,300.30	68,300.30	68,300.30	126,200.00	119,098.49
	107	南京都会 09	溧水区	住宅、办公、商业	49.00	2018年4月	在建	37,798.86	88,086.39	33,553.20	67,000.80	120,374.00	106,176.92
	108	南京央誉	溧水区	住宅、商业	40.00	2018年6月	竣工	73,276.86	156,915.50	83,693.30	156,915.50	244,551.00	237,538.49
	109	南京珑悦	江宁区	住宅	33.50	2018年6月	竣工	35,051.21	80,612.80	80,612.80	80,612.80	215,000.00	211,119.45
	110	南京中粮祥云	江宁区	住宅、公寓、办公、商业	51.00	2016年4月	竣工	70,308.25	199,111.24	1,809.55	199,111.24	263,568.00	251,326.97
	111	南京颐和南园	江宁区	住宅	90.00	2006年11月	在建	504,500.00	290,829.12	-	280,962.12	170,450.00	159,662.02
	112	南京彩云居	江宁区	住宅、公寓	100.00	2010年12月	竣工	43,900.00	74,574.00	-	74,574.00	73,513.00	77,410.75
	113	南京中粮鸿云坊	江宁区	住宅、商业	100.00	2014年3月	竣工	154,755.50	315,339.10	-	315,339.10	467,558.00	452,878.86
	114	南京锦云四季(南京市秦淮区 2021G31 地块)*	秦淮区	住宅、商业	25.00	2021年9月	在建	16,416.29	41,041.99	-	-	198,610.94	148,377.58
	115	南京天悦锦麟	浦口区	住宅	29.80	2021年9月	在建	207,997.00	274,125.02	-	-	785,984.81	603,913.19
公寓、可售商业		29.80		2022年7月	拟建	94,100.00	-		-	146,922.04	-		
销售型写字楼		29.80		2022年7月	拟建	35,000.00	-		-	54,626.51	-		
购物中心、文娱及自持写字楼		29.80		2022年7月	拟建	145,000.00	-		-	258,469.07	35,035.74		
武汉	116	武汉问津二期	新洲区	住宅	50.00	2019年6月	在建	63,324.39	158,310.00	75,057.23	75,057.23	108,546.00	71,006.43
	117	武汉大悦城购物中心	东湖高新区	购物中心	30.39	2020年5月	在建	65,244.00	139,324.68	-	-	169,406.08	88,221.64
		武汉大悦城公寓	东湖高新区	公寓		2020年5月	在建		62,474.11	-	-	83,520.07	57,547.35
		武汉大悦城写字楼	东湖高	写字楼		2020年5月	在建		63,611.60	-	-	87,188.37	61,493.37

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
武汉			新区										
		武汉大悦城商业街	东湖高新区	商业		2020年9月	在建		12,079.60	-	-	13,919.64	11,823.26
		武汉光谷祥云	东湖高新区	住宅		2019年4月	竣工	92,200.00	202,872.09	202,872.09	202,872.09	266,393.09	202,726.69
	118	武汉问津三期	新洲区	住宅	50.00	2019年6月	在建	35,338.36	98,947.00	-	-	65,226.00	44,348.20
	119	武汉锦云航天府	新洲区	住宅	50.00	2020年3月	在建	93,987.43	234,968.00	-	-	145,734.00	66,416.49
	120	武汉中粮祥云地铁小镇一期	蔡甸区	住宅、公寓、商业	51.00	2020年9月	在建	165,459.00	474,978.83	-	-	477,796.00	179,095.81
	121	武汉中粮祥云地铁小镇二期	蔡甸区	住宅、公寓、商业	49.00	2020年12月	在建	132,393.00	379,455.00	-	-	395,625.33	169,749.26
	122	武汉航天悦府	新洲区	住宅	50.00	2020年10月	在建	118,666.00	296,664.82	-	-	193,115.00	65,199.41
长沙	123	长沙中粮鸿云	望城区	住宅	98.00	2010年1月	竣工	775,638.00	781,216.00	65,053.00	781,216.00	450,517.00	433,801.30
	124	长沙观澜祥云(长沙望城区雷锋公园项目)*	望城区	住宅	60.00	2021年9月	在建	159,085.48	359,063.59	-	-	264,109.00	76,135.51
株洲	125	株洲锦云	荷塘区	住宅	100.00	2019年7月	竣工	83,513.43	125,107.64	125,107.64	125,107.64	111,026.00	106,841.13
苏州	126	太仓湖畔祥云花苑	太仓市	住宅	100.00	2018年11月	竣工	27,154.00	46,162.00	-	46,162.00	86,004.00	72,579.72
	127	苏州科技城金茂府	高新区	住宅、商业	24.50	2017年9月	竣工	194,396.00	390,088.95	184,500.71	390,088.95	1,200,000.00	1,060,028.86
	128	苏州天悦	相城区	住宅	29.85	2018年4月	竣工	94,338.00	224,428.25	131,070.00	224,428.25	841,587.00	801,447.79
		苏州大悦春风里	相城区	购物中心		2019年5月	竣工	83,614.00	192,912.20	192,912.20	192,912.20		
	129	苏州中粮祥云国际	相城区	住宅	100.00	2016年3月	竣工	95,274.00	225,246.00	-	225,246.00	311,566.00	310,321.67
	130	苏州紫珺兰园	相城区	住宅	14.00	2018年10月	在建	74,775.00	181,312.15	126,365.89	126,365.89	529,528.00	432,434.40
	131	苏州望熙雅苑	相城区	住宅	19.90	2019年10月	在建	95,836.00	190,149.16	-	-	305,959.00	189,723.46
132	苏州大悦澜庭	高新区	住宅	20.00	2021年5月	在建	72,262.90	147,936.18	-	-	376,118.15	282,842.67	

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
	133	苏州悦揽天地	吴江区	住宅	70.00	2021年5月	在建	38,447.10	70,623.90	-	-	132,145.00	97,077.98
				会展中心	70.00	2022年12月	拟建	36,442.20	29,153.76	-	-		
	134	苏州星悦兰庭(原苏州市吴江区盛泽WJ-J-2021-006号地块)*	吴江区	住宅	24.50	2021年10月	在建	55,652.77	99,361.24	-	-	188,481.00	101,238.39
常州	135	常州花语江南	天宁区	住宅、商铺	29.20	2018年10月	在建	148,114.00	327,161.27	-	174,254.60	678,398.00	629,009.37
	136	常州春秋祥云(常州武进区JWJ20210201号地块)*	武进区	住宅	51.00	2021年12月	在建	38,513.00	76,521.00	-	-	-	105,205.47
杭州	137	杭州旭辉中粮朗香郡	临安区	住宅	50.00	2018年9月	竣工	63,473.00	158,681.80	-	158,681.80	315,934.00	282,413.84
	138	杭州大悦城购物中心	拱墅区	购物中心	32.77	2016年6月	竣工	65,902.00	130,000.00	-	130,000.00	687,139.00	571,274.45
		杭州大悦城商业街	拱墅区	商业街		2016年6月	竣工		30,900.00	-	30,900.00		
		杭州大悦城写字楼公寓	拱墅区	写字楼、公寓		2016年6月	竣工		122,478.60	-	122,478.60		
		杭州大悦城·天悦	拱墅区	住宅		2016年7月	竣工		9,743.00	-	23,172.80		
139	杭州梦栖祥云项目	余杭区	住宅	50.00	2017年9月	竣工	42,487.00	67,979.20	-	67,979.20	217,631.00	200,049.05	
金华	140	义乌桂语兰庭(义乌市江东街道宗泽路与和欣路交叉口西北侧宗地)*	义乌市	住宅	100.00	2021年11月	在建	132,313.26	218,317.00	-	-	-	469,157.03
绍兴	141	绍兴公元2020	柯桥区	住宅	25.90	2018年9月	在建	136,045.30	340,113.24	89,925.50	248,355.38	583,872.00	508,065.37
	142	绍兴湖珀隐秀府(绍兴市镜湖新区凤林西路以北7-1号地块)*	越城区	住宅	50.00	2021年9月	在建	56,095.00	129,018.50	-	-	-	298,302.00
宁波	143	宁波宁荟台	鄞州区	住宅	33.00	2019年4月	竣工	17,015.00	51,045.00	51,045.00	51,045.00	111,902.00	101,610.33

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
台州	144	台州黄岩瑞府	黄岩区	住宅、商业	100.00	2020年3月	在建	197,835.00	296,671.96	-	-	620,843.52	471,946.81
	145	温岭悦景园	温岭市	住宅	34.00	2019年9月	在建	44,734.00	111,835.00	-	-	222,943.98	192,741.46
西安	146	西安悦尚锦云	灞桥区	住宅	100.00	2019年8月	竣工	52,044.00	121,646.00	121,646.00	121,646.00	129,102.00	121,368.54
	147	西安大悦城	雁塔区	购物中心	17.33	2018年6月	竣工	39,749.00	79,147.00	-	79,147.00	115,838.00	84,729.24
	148	西安奥体壹号	国际港务区	住宅、商业、写字楼、公寓	70.00	2020年10月	在建	225,646.99	569,945.94	-	-	625,171.00	181,408.81
	149	西安中粮天悦(西安市高陵区4宗地)*	高陵区	住宅	100.00	2022年3月	拟建	163,286.96	457,203.63	-	-	583,142.49	233,375.37
青岛	150	青岛 JOY PARK	市北区	商业、公寓、办公、住宅	30.39	2018年12月	在建	40,662.00	96,929.00	70,734.72	70,734.72	203,705.00	191,370.95
	151	青岛金沙 中粮祥云	市北区	住宅	30.39	2018年6月	竣工	21,549.00	62,278.88	-	62,278.88	103,960.00	97,604.33
	152	青岛即墨 A 地块(含春风里)	即墨区	购物中心	59.59	2019年6月	在建	28,435.60	40,825.00	-	-	47,133.03	44,555.82
				商业、公寓		2019年6月	在建	25,941.40	40,740.00	-	-	65,203.94	43,434.13
	153	青岛创智 中粮锦云	即墨区	住宅	59.59	2018年12月	竣工	59,993.00	107,989.20	107,989.20	107,989.20	131,875.00	117,128.84
154	青岛越秀 天悦海湾	李沧区	住宅	29.20	2019年5月	在建	61,092.20	136,003.01	87,885.00	87,885.00	216,703.00	175,375.00	
济南	155	济南中粮祥云	历城区	住宅、商业	60.00	2020年3月	在建	170,913.00	400,259.50	-	-	653,102.00	391,947.75
	156	济南大悦城综合体		写字楼		2022年12月	拟建	40,835.00	40,000.00	-	-		
				购物中心		2022年12月	拟建		102,922.50	-	-	-	19,859.29
烟台	157	中粮朗云	开发区	住宅	100.00	2015年3月	竣工	58,000.80	127,561.07	-	127,561.07	73,600.00	72,948.42
	158	烟台大悦城	芝罘区	购物中心	30.39	2012年10月	竣工	40,762.00	129,308.88	-	129,308.88	207,564.00	194,342.00
三亚	159	三亚大悦中心一期	东岸总部经济及中央商务区	办公、商业	33.94	2019年12月	在建	20,772.50	93,476.00	-	-	178,987.00	126,032.19

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例(%)	开工时间	开发进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
	160	三亚大悦中心二三四期 (三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸4地块)	东岸总部经济及中央商务区	购物中心	46.51	2021年8月	在建	12,774.30	76,645.82	-	-	-	44,010.11
				写字楼、公寓		2020年10月	在建	50,516.76	224,712.29	-	-	-	209,960.90
	161	海南红塘悦海	天涯区	住宅、商业	33.94	2016年3月	竣工	149,673.00	166,408.66	-	166,408.66	189,669.44	185,238.02
	162	三亚亚龙湾滨海世界	吉阳区	旅游综合体	33.94	2014年9月	竣工	380,619.00	10,722.00	-	10,722.00	42,877.00	42,877.00
香港	163	香港中粮大厦	湾仔区	写字楼	59.59	—	竣工	1,200.00	20,000.00	-	20,000.00	43,316.00	86,632.00

注 1: 上述项目名称后面带有“*”符号的为新增项目。

注 2: 除已标明是权益数据外, 其他数据均为全口径, 权益比例为公司最终持股比例。

主要项目销售情况

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	2021 年销售面积 (m ²)	2021 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	2021 年结算面积 (m ²)	2021 年结算金额 (万元)
北京	1	北京祥云赋	住宅、公寓	25.00	120,165.00	177,366.00	146,268.00	-224.58	4,967.00	139,278.01	139,278.01	558,159.85
	2	北京天瑞宸章	住宅	20.00	58,878.00	118,015.00	109,214.00	-	8,223.00	100,309.93	100,309.93	487,812.24
	3	北京智慧谷	住宅、商业	49.00	183,335.96	98,701.00	59,845.00	1,889.00	9,114.00	68,660.69	27,795.76	108,039.88
	4	北京瑞悦府	住宅、公寓	25.00	89,266.76	114,424.00	114,424.00	-	1,529.00	117,023.96	117,023.96	549,192.13
	5	北京槐新雅筑 (南苑槐新项目)	住宅、配套商业	25.00	163,968.00	151,231.00	42,606.00	1,224.20	7,638.00	42,605.81	1,224.20	6,263.79
	6	北京丰台大悦时代广场	办公、商业、养老、酒店	25.00			13,933.79	13,933.79	58,861.00	-	-	-
	7	北京良乡旭辉城	住宅、写字楼	11.10	101,509.57	100,341.00	71,577.00	17,695.00	41,068.00	56,021.65	29,712.54	72,290.00
	8	北京青龙湖西海	商业别墅	20.00	56,609.00	56,603.00	3,126.68	-	-	4,149.43	-	-
	9	北京京西祥云	住宅、商业	99.82	163,823.00	187,435.00	144,588.00	10,734.71	58,910.00	151,806.20	15,737.51	52,952.11
	10	北京中粮天恒天悦壹号	住宅	51.00	254,197.00	250,510.00	153,761.00	27,943.75	213,520.00	147,923.67	61,886.71	370,534.47
	11	北京中粮瑞府	住宅	100.00	81,712.00	76,005.00	65,818.00	3,810.00	38,924.00	98,116.91	4,104.87	37,620.06
	12	北京祥云国际	住宅、商业、写字楼、公寓	51.00	520,833.00	485,195.97	477,692.00	-	-	478,939.02	1,210.78	5,195.26
张家口	13	张家口中粮祥云国际	住宅	65.00	478,679.84	431,901.20	68,192.00	44,880.31	37,511.13	-	-	-
	14	张家口教育小镇项目 (二期) *	住宅	65.00	302,570.84	293,560.00	-	-	-	-	-	-
廊坊	15	固安拾光锦云	住宅	49.00	226,527.80	231,188.00	22,644.00	1,366.00	2,046.00	-	-	-
上海	16	上海禧瑞祥云	住宅	50.00	68,264.00	65,406.00	34,728.71	-	-	34,698.34	1,019.56	4,156.15
	17	上海央玺	住宅	25.00	126,378.00	104,216.00	98,937.18	36,367.46	258,208.00	62,115.06	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	2021 年销售面积 (m ²)	2021 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	2021 年结算面积 (m ²)	2021 年结算金额 (万元)
	18	上海南桥锦云	住宅	100.00	201,405.00	188,476.00	186,105.00	360.08	5,289.28	226,045.96	17,056.34	5,741.79
	19	上海外滩项目	住宅、写字楼	29.80	83,613.00	84,209.31	84,690.52	481.21	5,218.97	116,678.92	1,515.82	4,970.45
	20	上海静安大悦城二期北商业街	商业	30.39	13,895.00	20,535.00	-	-	-	-	-	-
	21	上海静安大悦城二期北写字楼公寓	写字楼、公寓	30.39	93,996.00	93,780.00	-	-	-	-	-	-
	22	上海静安大悦城 天悦壹号	住宅、商铺	30.39	61,350.00	62,403.42	62,403.42	-	55.00	85,847.07	4,550.56	25,884.05
	23	上海瑞虹天悦郡庭	住宅	24.54	115,047.85	109,471.00	109,232.81	6,090.81	92,611.00	161,705.90	88,612.26	400,092.00
	24	上海瑞虹海景壹号	住宅	24.54	162,988.00	160,242.00	125,430.42	125,430.42	1,442,393.21	103,037.60	-	-
苏州	25	太仓湖畔祥云花苑	住宅	100.00	46,162.00	45,000.00	18,382.51	18,382.51	27,231.10	5,787.33	5,787.33	6,209.14
南昌	26	南昌大悦城销售型公寓	公寓	59.59	120,919.00	109,919.00	-	-	-	-	-	-
		南昌祥云悦府	住宅	59.59	161,380.00	118,718.00	68,326.03	68,326.03	119,926.95	-	-	-
嘉兴	27	嘉兴秀湖祥云	住宅	100.00	116,451.00	121,973.23	122,282.81	965.86	3,215.47	149,489.40	149,489.40	183,159.92
	28	嘉兴江南国际城	住宅	51.00	148,953.00	142,773.11	144,614.47	1,997.55	3,919.07	177,846.14	1,587.22	1,110.14
	29	嘉兴悦琅园	住宅	30.00	113,961.60	116,386.64	116,299.95	18,479.90	39,689.31	-	-	-
	30	嘉兴秀悦澜庭*	住宅	49.00	157,891.00	152,336.06	24,869.84	24,869.84	37,108.17	-	-	-
深圳	31	25 区城市更新项目	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	159,689.41	121,877.60	120,254.99	33,811.00	89,327.00	121,523.85	121,523.85	778,624.53
	32	深圳云景国际	住宅、商铺、写字楼、公寓	51.00	431,782.98	415,229.31	358,864.23	12,544.91	27,572.24	311,652.31	50,735.97	124,566.10
	33	深圳一品澜山	住宅	100.00	126,078.00	116,536.13	116,536.13	1,605.00	3,531.00	112,784.84	941.01	2,304.72
	34	深圳中粮凤凰里	住宅	100.00	127,800.00	124,091.35	123,959.65	-	-	122,295.10	-	-
	35	深圳天悦壹号	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	174,620.29	151,464.18	151,863.45	1,423.00	6,916.00	151,212.24	1,538.09	7,100.77

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	2021 年销售面积 (m ²)	2021 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	2021 年结算面积 (m ²)	2021 年结算金额 (万元)
	36	深圳祥云国际	住宅、公寓、写字楼、商业	51.00	217,777.61	151,073.47	141,138.89	10,107.00	28,990.00	137,105.26	19,095.06	55,539.19
	37	深圳福田大悦中心	写字楼、公寓、商业	100.00	148,510.00	137,212.00	-	-	-	-	-	-
	38	69 区创芯研发中心	公寓、写字楼	100.00	142,371.86	93,441.05	87,263.09	-	-	88,685.69	11,378.05	40,238.58
佛山	39	佛山世茂望德	住宅	50.00	192,530.13	144,052.88	62,398.69	-	4,019.00	-	-	-
	40	佛山中粮珑湾祥云	住宅	50.00	81,416.71	62,308.51	32,252.00	144.00	1,813.00	25,655.61	25,655.61	56,215.84
厦门	41	厦门中粮鹭湾祥云	住宅	100.00	54,300.00	49,309.41	48,874.32	49,309.00	150,066.00	-	-	-
	42	厦门云玺壹号	住宅	30.39	152,090.00	154,764.90	30,678.86	34,420.00	156,772.00	-	-	-
广州	43	广州朗云花园	住宅	10.00	85,576.80	75,419.00	39,089.00	25,277.00	109,221.00	21,289.65	15,664.85	60,810.50
惠州	44	惠州珑悦锦云	住宅	100.00	195,816.07	194,464.67	116,543.00	46,909.00	41,174.00	-	-	-
江门	45	江门新悦锦云	住宅	100.00	175,856.25	165,176.44	54,056.00	37,861.00	45,915.00	-	-	-
	46	江门云顶花园	住宅	50.00	107,162.82	105,593.64	29,871.00	24,514.00	31,909.00	21,421.19	17,468.15	23,009.17
成都	47	成都中粮原山	住宅、商业	24.50	162,627.37	165,991.00	101,920.15	9,311.78	14,899.67	78,895.58	-64.00	-41.73
	48	成都珑悦锦云	住宅	50.00	108,611.05	108,128.74	108,128.74	293.64	823.35	114,257.38	114,257.38	170,993.43
	49	成都中粮武侯瑞府	住宅	96.75	209,559.00	168,430.00	113,695.46	23,477.57	79,715.31	108,143.13	108,143.13	259,685.96
	50	成都中粮宸悦	公寓、商业	100.00	80,025.00	79,723.55	79,420.00	1,559.74	10,897.22	86,794.65	20,433.18	24,814.43
	51	成都御岭湾	住宅、商业	100.00	219,365.67	214,313.00	163,716.41	390.75	500.00	182,318.59	3,054.73	1,742.92
	52	成都天府祥云	住宅	59.59	116,978.97	116,567.37	53,863.00	-	-	31,925.75	31,925.75	54,155.86
	53	成都天府大悦城公寓写字楼	公寓、写字楼	59.59	64,263.58	54,045.00	-	-	-	-	-	-
	54	成都观澜祥云	住宅、公寓、写字楼	17.85	323,598.66	320,543.01	195,646.00	23,885.28	35,706.48	50,098.40	50,098.40	93,093.56
	55	成都酒城北地块	住宅	41.50	67,419.94	63,363.98	-	-	-	-	-	-
	56	成都中粮锦云	住宅、商业	100.00	181,728.25	184,899.30	169,331.78	-	231.00	185,008.25	1,010.32	1,934.48
	57	成都祥云国际	住宅	70.00	224,704.36	242,403.28	242,040.61	-82.31	-378.63	294,868.23	531.17	1,510.81

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	2021 年销售面积 (m ²)	2021 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	2021 年结算面积 (m ²)	2021 年结算金额 (万元)
	58	成都香榭丽都	住宅	100.00	58,800.00	64,013.17	64,013.17	-	-	81,713.33	184.23	77.14
	59	成都中粮鸿云	住宅、商业	51.00	192,872.42	193,060.00	189,582.00	1,063.45	3,168.72	222,714.59	7,584.31	5,101.88
	60	成都香颂丽都	住宅、商业	61.45	103,324.52	109,524.40	99,025.28	279.24	268.06	114,057.40	731.68	449.43
	61	成都中粮祥云里	住宅	51.00	75,077.10	83,109.75	83,109.75	-	144.50	100,218.00	4,033.27	1,903.36
	62	成都大悦城悦街	商业	59.59	25,500.00	21,139.00	20,915.78	-	-	20,487.29	-	-
	63	成都溪府鸿雲	住宅、商办	60.00	237,128.74	236,373.61	24,813.25	24,813.25	14,964.97	-	-	-
	64	成都湖光锦云*	住宅	100.00	107,250.00	95,135.00	-	-	-	-	-	-
	65	成都大悦保利时区(成都昌公晏 TOD 项目)*	住宅、商办	32.34	352,763.70	484,271.22	-	-	-	-	-	-
重庆	66	重庆中央公园祥云	住宅、商业	59.59	181,534.42	184,501.00	181,355.85	517.98	3,838.95	124,446.87	59,486.59	73,523.18
	67	重庆大悦城铂悦(重庆大悦城商业(LOFT+SOHO+商业街))	公寓、写字楼、商业街	59.59	95,747.70	94,029.70	25,211.06	18,204.55	20,925.97	-	-	-
	68	重庆鸿云	住宅、公寓、商业	100.00	128,365.32	127,378.08	126,760.52	514.48	1,217.23	148,953.63	8,746.32	1,559.20
	69	重庆江州锦云	住宅、商业	50.00	93,852.90	93,206.34	93,267.61	34,534.77	40,507.10	89,814.86	65,001.86	67,394.86
	70	重庆浣溪锦云	住宅、商业	50.00	93,361.57	92,591.80	70,621.99	38,730.56	43,407.18	49,598.67	49,598.67	48,167.16
	71	重庆祥云赋	住宅、商业	51.00	115,498.28	113,929.47	78,013.00	46,922.65	58,171.05	-	-	-
	72	重庆天悦壹号	住宅、商业	66.50	269,211.73	264,762.94	141,144.56	91,781.40	164,058.66	9,702.09	9,702.09	12,117.96
	73	重庆中央公园瑞府*	住宅、商业	100.00	66,604.00	65,921.00	-	-	-	-	-	-
74	重庆天玺壹号*	住宅	49.00	159,120.30	159,120.30	-	-	-	-	-	-	
眉山	75	眉山加州智慧城一期	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	36.40	191,547.61	187,145.87	110,510.00	53,429.44	61,472.50	37,521.76	37,521.76	42,968.04
	76	眉山加州智慧城二期	住宅、商业	36.40	70,386.96	69,719.22	66,143.00	38,628.36	50,999.60	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	2021 年销售面积 (m ²)	2021 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	2021 年结算面积 (m ²)	2021 年结算金额 (万元)
	77	眉山加州智慧城三期	住宅, 商业, 科研办公、LOFT 等	36.40	527,052.73	523,740.00	32,583.00	32,593.81	33,910.27	-	-	-
昆明	78	昆明隆盛府	住宅、商业、写字楼	17.88	688,931.00	478,416.96	68,360.82	27,585.04	59,204.14	-	-	-
	79	昆明鸿云*	住宅、商业	100.00	128,540.07	123,953.00	-	-	-	-	-	-
沈阳	80	沈阳锦云天城	住宅、底商	100.00	425,917.50	425,917.50	380,774.63	84,617.39	75,208.40	181,498.94	181,498.94	129,168.22
	81	沈阳中粮花熙祥云	住宅、底商	100.00	110,449.83	110,449.83	108,303.55	9,084.99	15,800.75	102,243.59	57,143.16	73,454.98
	82	沈阳保利中粮堂悦	住宅、底商	51.00	142,636.93	142,636.93	142,636.93	21,049.16	30,543.00	90,213.85	32,308.82	45,350.66
	83	沈阳隆悦祥云	住宅、底商	70.00	224,468.83	224,468.00	144,431.59	76,356.60	112,091.38	-	-	-
	84	沈阳中粮隆玺	住宅、底商、写字楼、公寓	65.00	673,017.00	334,657.97	334,240.21	728.39	4,305.40	495,592.86	14,908.67	20,876.18
	85	沈阳中粮广场	写字楼、公寓、商铺	65.00		488,165.00	73,633.89	15,208.08	20,328.47			
	86	沈阳大悦城 E 魔方	公寓	59.59	23,545.12	23,545.12	3,425.75	3,425.75	2,826.28	-	-	-
	87	沈阳美悦府	住宅、底商	49.00	202,079.48	202,079.48	39,440.73	39,440.73	43,426.67	-	-	-
	88	沈阳京西祥云	住宅、底商	60.00	180,320.90	180,320.90	32,677.56	32,677.56	38,342.62	-	-	-
哈尔滨	89	哈尔滨锦云世家	住宅、底商	51.00	228,022.33	228,022.33	78,230.77	30,916.93	22,424.17	-	-	-
天津	90	天津辰悦	公寓、商业	34.00	52,945.30	52,479.70	20,492.32	18,370.00	19,481.20	-	-	-
	91	天津雍祥府	住宅、商业		142,454.90	137,184.20	84,194.91	22,489.00	46,575.42	73,940.02	73,940.02	141,284.40
	92	天津昆仑御	住宅、商业	49.00	108,712.56	107,731.13	52,607.55	28,587.00	56,748.24	48,890.25	31,430.24	58,397.06
	93	天津中粮大道	住宅、写字楼、商业	90.00	755,000.00	229,550.89	138,539.86	332.73	1,481.77	138,206.13	438.28	2,131.37
	94	天津锦云悦府	住宅、商业	100.00	38,309.76	37,139.04	22,406.21	22,406.21	31,908.32	-	-	-
	95	天津中北祥云	住宅、商业	100.00	69,282.13	58,825.50	56,404.03	25,714.34	64,350.41	51,527.85	51,527.85	110,024.25
	96	天津悦城大境	住宅、商业	50.00	236,249.92	238,508.00	127,225.66	49,924.47	110,080.63	33,894.31	33,894.31	66,790.13
南京	97	南京悦江府	住宅、商业	37.00	84,813.80	87,315.62	82,848.91	16,656.81	48,793.54	55,937.00	55,937.00	159,793.00

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	2021 年销售面积 (m ²)	2021 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	2021 年结算面积 (m ²)	2021 年结算金额 (万元)
	98	南京三金祥云	住宅	50.00	68,300.30	67,971.50	61,989.19	24,076.61	36,970.76	45,470.95	45,470.95	62,090.80
	99	南京都会 09	住宅、办公、商业	49.00	88,086.39	85,850.90	60,804.00	-	-	60,471.51	29,685.00	33,866.00
	100	南京央誉	住宅、商业	40.00	156,915.50	156,915.50	152,262.36	15,392.66	23,062.10	128,325.31	72,463.17	102,388.87
	101	南京珑悦	住宅	33.50	80,612.80	81,394.01	81,698.16	-	-	66,749.67	66,749.67	166,295.61
	102	南京中粮祥云	住宅、公寓、办公、商业	51.00	199,111.24	189,615.93	132,980.66	12,303.89	21,473.45	130,150.91	13,058.52	24,349.66
	103	南京颐和南园	住宅	90.00	290,829.12	283,293.06	273,000.00	-	-	271,700.00	-	-
	104	南京彩云居	住宅、公寓	100.00	74,574.00	75,090.45	75,090.45	13.17	8.00	80,813.17	13.17	7.62
	105	南京中粮鸿云坊	住宅、商业	100.00	315,339.10	318,999.36	309,285.77	7,705.46	5,710.40	301,389.37	4,221.19	4,727.93
	106	南京天悦锦麟+南京大悦城综合体	住宅、公寓、可售商业、销售型写字楼	29.80	403,225.02	397,348.00	32,365.75	32,365.75	104,754.48	-	-	-
	107	南京云锦四季(南京市秦淮区 2021G31 地块*)	住宅、商业	25.00	41,041.99	42,028.82	5,472.60	5,472.60	28,765.00	-	-	-
武汉	108	武汉问津二期	住宅	50.00	158,310.00	155,006.30	114,482.96	-17,750.16	-13,344.00	71,127.66	71,127.66	41,438.34
	109	武汉光谷祥云	住宅	30.39	202,872.09	195,994.35	195,002.63	4,676.13	15,601.00	-	-	-
	110	武汉大悦城公寓	公寓	30.39	62,474.11	131,848.94	14,130.50	4,173.09	6,977.72	-	-	-
	111	武汉大悦城写字楼	写字楼	30.39	63,611.60		16,393.00	16,393.00	20,491.00	-	-	-
	112	武汉大悦城商业街	商业	30.39	12,079.60		10,283.39	10,283.39	30,850.00	-	-	-
	113	武汉问津三期	住宅	50.00	98,947.00	98,569.03	94,904.17	-3,655.41	-6,013.00	-	-	-
	114	武汉锦云航天府	住宅	50.00	234,968.00	229,073.43	69,287.10	5,740.10	3,751.00	-	-	-
	115	武汉航天悦府	住宅	50.00	296,664.82	288,934.03	34,821.84	4,589.84	2,831.00	-	-	-
	116	武汉中粮祥云地铁小镇一期	住宅、商业、公寓	51.00	474,978.83	463,627.85	107,692.68	80,132.97	70,599.09	-	-	-
	117	武汉中粮祥云地铁小镇二期	住宅、商业、公寓	49.00	379,455.00	369,400.46	20,305.65	20,305.65	18,452.71	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	2021 年销售面积 (m ²)	2021 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	2021 年结算面积 (m ²)	2021 年结算金额 (万元)
长沙	118	长沙中粮鸿云	住宅	98.00	781,216.00	772,673.00	764,619.31	2,538.52	5,994.00	766,580.47	82,989.81	52,740.45
	119	长沙观澜祥云*	住宅	60.00	359,063.59	342,262.00	-	-	-	-	-	-
株洲	120	株洲锦云	住宅	100.00	125,107.64	123,395.83	38,369.91	2,611.74	4,688.00	31,694.81	31,694.81	26,718.20
苏州	121	苏州科技城金茂府	住宅、商业	24.50	390,088.95	382,102.00	336,667.09	43,726.00	156,683.00	332,886.19	109,648.52	344,353.00
	122	苏州天悦	住宅	29.85	224,428.25	235,634.00	205,652.00	22,972.08	80,212.65	202,391.75	110,438.66	311,033.18
	123	苏州中粮祥云国际	住宅	100.00	225,246.00	218,646.00	217,144.50	-333.61	494.00	233,902.21	367.99	1,603.12
	124	苏州紫珺兰园	住宅	14.00	181,312.15	182,978.00	88,832.19	46,283.19	118,043.00	40,791.35	40,791.35	101,564.79
	125	苏州望熙雅苑	住宅	19.90	190,149.16	187,600.00	32,198.00	19,691.00	33,516.00	-	-	-
	126	苏州大悦澜庭	住宅	20.00	147,936.18	142,305.00	101,001.00	101,001.00	287,770.00	-	-	-
	127	苏州悦揽天地	住宅	70.00	70,623.90	67,953.04	35,894.40	35,894.40	80,831.00	-	-	-
	128	苏州星悦兰庭*	住宅	24.50	99,361.24	97,991.00	-	-	-	-	-	-
常州	129	常州花语江南	住宅、商铺	29.20	327,161.27	293,878.00	290,189.00	101,383.00	244,646.00	199,310.35	199,310.35	369,493.35
	130	常州春秋祥云*	住宅	51.00	99,361.24	75,326.40	-	-	-	-	-	-
杭州	131	杭州旭辉中粮朗香郡	住宅	50.00	158,681.80	154,736.00	154,729.41	650.84	2,363.26	156,133.41	3,837.56	6,118.88
	132	杭州大悦城商业街	商业	32.77	30,900.00	53,207.00	26,068.60	64.79	8,896.98	25,806.40	1,096.85	17,279.03
	133	杭州大悦城写字楼公寓	办公、公寓		122,478.60	114,705.00	109,624.94	-21,195.57	-54,048.91	75,623.07	17,817.15	44,419.63
	134	杭州大悦城 天悦	住宅、商铺		23,172.80	23,120.38	23,120.38	-	-	23,120.38	-	-
	135	杭州梦栖祥云项目	住宅	50.00	67,979.20	67,438.00	67,438.00	431.15	3,154.76	66,239.21	8,851.19	27,438.47
金华	136	义乌桂语兰庭*	住宅、商业	100.00	218,317.00	202,421.38	-	-	-	-	-	-
绍兴	137	绍兴公元 2020	住宅	25.90	340,113.24	351,868.00	343,131.76	71,245.04	166,611.55	254,879.34	92,248.30	199,355.02
	138	绍兴湖珀隐秀府*	住宅	50.00	129,018.50	120,534.39	-	-	-	-	-	-
宁波	139	宁波宁荟台	住宅	33.00	51,045.00	47,771.00	47,771.00	4,525.00	4,893.00	47,771.91	47,771.91	126,884.00
台州	140	台州黄岩瑞府	住宅、商业	100.00	296,671.96	291,141.00	238,632.42	135,701.42	360,783.66	-	-	-
	141	温岭悦景园	住宅	34.00	111,835.00	110,296.00	106,294.23	69,758.38	159,854.07	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	2021 年销售面积 (m ²)	2021 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	2021 年结算面积 (m ²)	2021 年结算金额 (万元)
西安	142	西安悦尚锦云	住宅	100.00	121,646.00	113,375.00	105,961.11	12,035.84	18,446.95	100,589.25	100,589.25	114,367.62
	143	西安奥体壹号	住宅、商业、写字楼、公寓	70.00	569,945.94	558,592.51	140,936.39	140,936.39	217,761.12	-	-	-
	144	西安中粮天悦(西安市高陵区 4 宗地*	住宅	100.00	457,203.63	439,875.63	-	-	-	-	-	-
青岛	145	青岛创智 中粮锦云	住宅	59.59	107,989.20	107,718.87	104,304.60	10,596.31	15,155.13	98,814.08	98,814.08	114,868.29
	146	青岛金沙 中粮祥云	住宅	30.39	62,278.88	58,990.59	58,628.76	-	192.81	57,572.30	186.10	724.33
	147	青岛越秀 天悦海湾	住宅	29.20	136,003.01	133,023.35	66,062.74	24,304.86	45,668.75	44,330.49	44,330.49	89,981.06
	148	青岛即墨 A 地块(含春风里)	商业、公寓	59.59	40,825.00	78,799.00	6,673.66	362.48	739.53	-	-	-356.12
	149	青岛 JOY PARK	商业、写字楼、公寓	30.39	96,929.00	95,531.00	44,340.58	20,531.79	33,521.73	40,130.34	40,130.34	64,627.93
济南	150	济南中粮祥云	住宅、底商	35.75	400,259.50	403,926.80	145,670.38	89,578.19	122,458.21	-	-	-
	151	济南大悦城综合体	写字楼		40,000.00	40,000.00	-	-	-	-	-	-
烟台	152	中粮朗云	住宅	100.00	127,561.07	130,206.25	130,206.25	-	-	133,439.37	-	-
三亚	153	海南红塘悦海	住宅、商业	33.94	166,408.66	166,800.00	160,424.76	-	-	158,489.72	1,907.05	2,806.43
	154	三亚大悦中心一期	商办	33.94	93,476.00	93,476.00	66,653.19	43,430.46	123,132.67	-	-	-
	155	三亚大悦中心二三四期	公寓、写字楼	46.51	76,645.82	223,354.05	-	-	-	-	-	-

注 1: 上表中部分项目累计结算面积大于累计销售面积是由于累计结算面积包含车位面积。

注 2: 除已标明是权益数据外, 其他数据均为全口径, 权益比例为公司最终持股比例。

主要项目出租情况

业态	城市	出租项目名称	权益比例 (%)	可出租面积 (万平米)	已出租面积 (万平米)	平均出租率
购物中心	北京	西单大悦城	30.39	5.28	5.16	98%
	北京	朝阳大悦城	27.35	12.79	12.55	99%
	天津	天津南开大悦城	30.39	8.83	8.68	98%
	沈阳	沈阳大悦城	59.59	10.33	9.70	94%
	上海	上海静安大悦城	30.39	6.67	5.96	89%
	烟台	烟台大悦城	30.39	7.65	6.82	89%
	成都	成都大悦城	59.59	9.04	8.81	96%
	上海	上海长风大悦城	21.67	5.58	5.33	96%
	杭州	杭州大悦城	32.77	7.53	7.03	93%
	西安	西安大悦城	17.33	6.17	5.85	95%
	北京	北京祥云小镇	51.00	7.41	7.04	95%
	北京	北京大兴春风里	29.80	5.18	4.55	88%
	重庆	重庆大悦城	59.59	6.91	5.19	75%
	苏州	苏州大悦春风里	29.85	9.07	8.29	91%
	北京	北京丰台春风里	25.00	2.82	2.65	94%
写字楼	北京	北京中粮广场	30.39	9.99	8.75	88%
	香港	香港中粮大厦	59.59	1.57	1.20	71%
	北京	中粮置地广场	30.39	5.68	5.35	93%
	北京	西单大悦城写字楼	30.39	1.34	1.22	88%
	深圳	中粮地产集团中心大厦	100.00	2.64	2.44	92%
产业园、工业园及配套商业	深圳	中粮创芯研发中心、中粮 031 创意园、中粮智造科技园、67 区中粮商务公园等	-	88.05	87.25	99%

业态	城市	出租项目名称	权益比例 (%)	可出租面积 (万平米)	已出租面积 (万平米)	平均出租率
	北京	中粮健康科技园	100.00	19.10	11.49	60%
长租公寓	深圳	大悦乐邑 (商务公园店)	100.00	0.28	0.28	99%
	深圳	大悦乐邑 (中粮 031 创意园店)	100.00	0.27	0.27	97%
	深圳	大悦乐邑 fresh (大洋店)	100.00	0.61	0.59	98%
	深圳	大悦乐邑 fresh (福安一店)	56.52	0.86	0.81	95%
	深圳	大悦乐邑 fresh (福安二店)	56.52	0.56	0.42	74%
	深圳	大悦乐邑 (福安三店)	56.52	0.57	0.53	93%
	北京	大悦乐邑 (中粮健康科技园店)	100.00	0.83	0.77	94%
酒店式公寓	上海	上海鹏利辉盛阁	59.59	4.85	4.46	92%

土地一级开发情况

项目名称	所在位置	权益比例 (%)	预计总投资金额 (万元)	累计投资金额 (万元)	规划平整土地面积 (m ²)	累计平整土地面积 (m ²)	本期平整土地面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	累计结算土地面积 (m ²)	本期结算土地面积 (m ²)	累计一级土地开发收入 (万元)	本期一级土地开发收入 (万元)	款项回收情况 (万元) (注1)
上塔坡项目	西安市 长安区	30.39	827,122.00	343,901.16	660,000.00	660,000.00	660,000.00	-	-	-	-	-	-	-
昆明螺蛳湾	昆明市 西山区	17.88	1,470,476.89 (注2)	847,349.67 (注2)	273,400.00	186,167.64	-	71,856.65	11,607.99	-	-	4,000.00	-	4,000.00

注 1: 款项回收情况为累计一级土地开发回款情况;

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

注 3: 除已标明是权益数据外, 其他数据均为全口径, 权益比例为公司最终持股比例。

融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	4,209,770.10	1.11%-6.95%	1,296,623.17	620,215.21	968,154.38	1,324,777.34
中期票据	352,000.00		-	-	352,000.00	-
公司债券	586,000.00		149,105.00	90,000.00	200,000.00	146,895.00
非银行类贷款 (财务公司)	232,857.84		92,349.78	22,714.78	6,470.59	111,322.69
信托融资	662,794.00		68,794.00	200,000.00	65,000.00	329,000.00
其他 (ABS、保 债、CMBS)	1,136,380.00		120,000.00	310,000.00	285,000.00	421,380.00
合计	7,179,801.94	4.91%	1,726,871.95	1,242,929.99	1,876,624.96	2,333,375.03

4、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

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

公司为借款人（购房人）就按揭贷款债务提供阶段性连带责任保证担保，保证期间从借款合同签订之日起至借款人（购房人）办妥以商业银行为抵押权人的正式抵押手续并向商业银行交付他项权证之日止（公司一般在交付房产给购房人之日起一年内为购房人办理并取得《房地产证》），公司阶段性连带保证责任自动解除。鉴于购房人是抵押借款合同项下的债务人，不归还商业银行按揭贷款的可能性很小，因而公司因提供阶段性连带责任保证担保而实际履行保证责任的可能性很小。公司提供阶段性连带责任保证担保不影响公司房地产开发销售业务收入的确认。截止 2021 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 1,420,030.26 万元。从公司房地产业务实际经营情况看，报告期末未出现因借款人（购房人）不归还商业银行贷款而直接由公司履行相应保证责任形成公司实际损失的情形。

5、董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

不适用

三、核心竞争力分析

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

1、多业态协同发展能力

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

2、整合创新能力

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

3、多元化的土地获取能力

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

4、领先的商业运营能力

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

5、快速高效的运营能力

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

6、良好的品牌美誉度和影响力

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

四、主营业务分析

1、概述

参见第三节“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	42,614,497,358.92	100%	38,445,284,255.56	100%	10.84%
分行业					
商品房销售及一级土地开发	35,629,848,463.16	83.61%	32,575,174,164.95	84.73%	9.38%
投资物业及相关服务	5,047,992,725.33	11.84%	4,438,189,054.76	11.54%	13.74%
酒店经营	766,392,437.14	1.80%	598,264,462.95	1.56%	28.10%
管理输出（注）	301,253,800.51	0.71%	157,808,489.30	0.41%	90.90%
物业及其他（注）	772,243,494.37	1.81%	559,021,997.28	1.45%	38.14%
其他业务	96,766,438.41	0.23%	116,826,086.32	0.30%	-17.17%
分产品					
商品房销售及一级土地开发	35,629,848,463.16	83.61%	32,575,174,164.95	84.73%	9.38%
投资物业及相关服务	5,047,992,725.33	11.84%	4,438,189,054.76	11.54%	13.74%
酒店经营	766,392,437.14	1.80%	598,264,462.95	1.56%	28.10%
管理输出	301,253,800.51	0.71%	157,808,489.30	0.41%	90.90%
物业及其他	772,243,494.37	1.81%	559,021,997.28	1.45%	38.14%
其他业务	96,766,438.41	0.23%	116,826,086.32	0.30%	-17.17%
分地区					
华南	10,712,911,489.39	25.14%	7,383,219,541.45	19.20%	45.10%
北京	3,525,450,659.91	8.27%	4,661,175,137.88	12.12%	-24.37%
西南	7,643,471,627.95	17.94%	2,557,508,777.26	6.65%	198.86%
华中	888,838,525.02	2.09%	638,288,471.35	1.66%	39.25%
南京	3,625,536,427.44	8.51%	1,476,540,961.55	3.84%	145.54%
上海	2,837,697,435.55	6.66%	6,125,560,105.78	15.93%	-53.67%
东北	3,121,667,253.73	7.33%	2,157,393,364.72	5.61%	44.70%
浙江	1,245,788,936.86	2.92%	7,126,107,475.33	18.54%	-82.52%
天津	1,731,233,693.70	4.06%	515,593,438.75	1.34%	235.77%
苏南	3,197,415,686.15	7.50%	3,474,494,782.99	9.04%	-7.97%
山东	2,019,677,209.12	4.74%	1,462,236,248.33	3.80%	38.12%
海南	775,204,631.82	1.82%	730,234,480.16	1.90%	6.16%
香港	129,731,810.41	0.30%	136,931,470.01	0.36%	-5.26%
西北	1,159,871,971.87	2.72%	-	-	-

注：公司管理输出收入包含购物中心、写字楼管理输出及代建、代管销售型项目取得的管理费、品牌使用费等收入，随着轻资产管理项目增多，收入规模增加，本报告期将管理输出业态单独列示，上年同期管理输出收入、物业及其他收入进行同口径调整。报告期内，公司取得管理输出收入3.01亿元，

同比增长90.90%。其中，购物中心及写字楼轻资产项目管理输出收入1.89亿元，占管理输出收入的62.79%。

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商品房销售及一级土地开发	35,629,848,463.16	27,776,287,055.49	22.04%	9.38%	18.03%	减少 5.72 个百分点
投资物业及相关服务	5,047,992,725.33	1,814,728,700.03	64.05%	13.74%	6.35%	增加 2.50 个百分点
分产品						
商品房销售及一级土地开发	35,629,848,463.16	27,776,287,055.49	22.04%	9.38%	18.03%	减少 5.72 个百分点
投资物业及相关服务	5,047,992,725.33	1,814,728,700.03	64.05%	13.74%	6.35%	增加 2.50 个百分点
分地区						
华南	10,712,911,489.39	6,209,018,557.29	42.04%	45.10%	61.83%	减少 5.99 个百分点
西南	7,643,471,627.95	6,272,541,115.11	17.94%	198.86%	272.78%	减少 16.27 个百分点

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

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商品房销售及一级土地开发	32,575,174,164.95	23,532,348,125.02	27.76%	21.11%	40.92%	减少 10.15 个百分点
投资物业及相关服务	4,438,189,054.76	1,706,384,025.68	61.55%	-13.85%	-14.45%	增加 0.27 个百分点
分产品						
商品房销售及一级土地开发	32,575,174,164.95	23,532,348,125.02	27.76%	21.11%	40.92%	减少 10.15 个百分点
投资物业及相关服务	4,438,189,054.76	1,706,384,025.68	61.55%	-13.85%	-14.45%	增加 0.27 个百分点
分地区						
华南	7,383,219,541.45	3,836,767,210.22	48.03%	-21.81%	-15.26%	减少 4.02 个百分点
浙江	7,126,107,475.33	5,720,130,692.24	19.73%	2506.96%	3868.26%	减少 27.54 个百分点
上海	6,125,560,105.78	4,559,068,811.52	25.57%	14.04%	47.89%	减少 17.04 个百分点
北京	4,661,175,137.88	2,576,522,191.75	44.72%	-43.73%	-54.03%	增加 12.39 个百分点

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

行业分类	项目	单位	2021 年	2020 年	同比增减
房地产	销售面积	万平方米	287	312	-8%
	结算面积		347	229	52%

注：报告期内达到结算条件的商品房资源增加，全口径结算面积同比增长 52%。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房销售及一级土地开发	商品房销售及一级土地开发	27,776,287,055.49	89.82%	23,532,348,125.02	89.28%	18.03%
投资物业及相关服务	投资物业及相关服务	1,814,728,700.03	5.87%	1,706,384,025.68	6.47%	6.35%
酒店经营	酒店经营	516,518,540.55	1.67%	427,193,515.62	1.62%	20.91%
管理输出	管理输出	33,828,347.41	0.11%	20,002,113.18	0.08%	69.12%
物业及其他	物业及其他	735,694,740.05	2.38%	594,537,877.21	2.26%	23.74%
其他业务	其他业务	45,521,172.92	0.15%	76,276,122.13	0.29%	-40.32%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

本集团本期纳入合并范围的子公司 295 户，结构化主体 3 户，共 298 户。其中，本期因非同一控制下企业合并增加子公司 5 户，因其他原因合并范围变动，详见财务报告附注“七、合并范围的变化”及“八、在其他主体中的权益”相关内容。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况**公司主要销售客户情况**

前五名客户合计销售金额（元）	878,149,577.70
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.06%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	不适用

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	286,075,084.72	0.67%

2	客户二	258,836,808.58	0.61%
3	客户三	134,789,222.02	0.32%
4	客户四	109,174,310.00	0.26%
5	客户五	89,274,152.38	0.21%
合计	--	878,149,577.70	2.06%

公司前五大客户与公司不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5% 以上股东、实际控制人和其他关联方在主要客户中未直接或间接拥有权益。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	16,720,577,516.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	39.51%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	不适用

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	6,060,000,000.00	14.32%
2	供应商二	4,476,450,000.00	10.58%
3	供应商三	2,217,380,000.00	5.24%
4	供应商四	2,170,993,996.00	5.13%
5	供应商五	1,795,753,520.00	4.24%
合计	--	16,720,577,516.00	39.51%

公司前五大供应商与公司不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5% 以上股东、实际控制人和其他关联方在主要客户中未直接或间接拥有权益。

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,420,916,167.24	1,093,313,329.93	29.96%	主要是本年销售结算收入增加，销售佣金结转至销售费用同比增加所致
管理费用	1,581,003,236.38	1,440,193,692.98	9.78%	
财务费用	1,386,384,866.71	941,268,921.21	47.29%	主要是受汇率变动影响汇兑收益同比减少，致使财务费用同比增加。
研发费用	14,542,972.36	19,034,258.41	-23.60%	

4、研发投入

报告期内，公司加大“3H 健康居住体系”的研发与应用，加速住宅智能化系统的落地，同时为提升物业管理水平，推动节能技术体系研究，持续将科技赋能各条线产品，发生相关研发费用。

公司研发人员情况

不适用

公司研发投入情况

	2021 年	2020 年	变动比例
--	--------	--------	------

研发投入金额（元）	14,542,972.36	19,034,258.41	-23.60%
研发投入占营业收入比例	0.03%	0.05%	下降 0.02 个百分点
研发投入资本化的金额（元）	0	0	-
资本化研发投入占研发投入的比例	0	0	-

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
经营活动现金流入小计	114,339,106,031.48	69,623,316,442.43	64.23%	主要是本年收回的拍地保证金、销售回款同比增加
经营活动现金流出小计	122,803,238,370.63	59,809,206,582.71	105.32%	主要是本年新获取项目土地支出、开发项目建造支出及拍地保证金支出同比增加
经营活动产生的现金流量净额	-8,464,132,339.15	9,814,109,859.72	-186.24%	主要是本年新获取项目土地支出、开发项目建造支出及税费支出同比增加
投资活动现金流入小计	4,328,119,749.28	11,727,670,323.07	-63.09%	主要是本年收回参股企业借款同比减少
投资活动现金流出小计	9,823,926,204.52	12,781,369,899.73	-23.14%	
投资活动产生的现金流量净额	-5,495,806,455.24	-1,053,699,576.66	-421.57%	主要是本年收回合营、联营企业往来款同比减少及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比增加所致
筹资活动现金流入小计	47,034,366,641.18	36,510,452,325.89	28.82%	
筹资活动现金流出小计	39,771,849,641.85	40,914,642,772.56	-2.79%	
筹资活动产生的现金流量净额	7,262,516,999.33	-4,404,190,446.67	264.90%	主要是本年合作项目吸收投资所收到的现金同比增长及分配股利、利润或偿付利息所支付的现金同比减少所致
现金及现金等价物净增加额	-6,694,052,010.26	4,288,838,717.27	-256.08%	

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异，主要为本期新获取项目土地支出、开发项目建造支出及税费支出同比大幅增加所致。

五、非主营业务分析

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性

投资收益	-1,435,392,678.27	-49.15%	主要为权益法核算的长期股权投资收益	是
公允价值变动损益	-18,199,596.75	-0.62%	主要为按照公允价值持续计量的少数股东退出选择权的公允价值变动	否
资产减值损失	-1,979,819,899.89	-67.79%	主要是存货减值损失	否
信用减值损失	493,554,083.22	16.90%	请见注释	否
营业外收入	114,723,207.75	3.93%	主要是清理无需支付的应付款项形成的非经营性收入及违约金收入	否
营业外支出	53,557,103.97	1.83%	主要是对外捐赠、赔偿金支出及其他非经营性支出	否
资产处置收益	90,760,595.63	3.11%	主要是固定资产处置利得	否

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

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	24,886,154,805.65	11.70%	31,764,005,472.24	15.87%	减少 4.17 个百分点	主要是本年经营活动、投资活动净流出增加所致
存货	102,003,378,014.94	47.95%	87,457,160,567.93	43.68%	增加 4.27 个百分点	主要是本年新增开发项目及在建项目投入增加所致
投资性房地产	31,910,144,184.70	15.00%	29,295,195,994.91	14.63%	增加 0.37 个百分点	
长期股权投资	14,039,323,069.55	6.60%	11,471,373,614.83	5.73%	增加 0.87 个百分点	主要是本年新增对参股企业的出资
固定资产	3,714,818,528.82	1.75%	4,047,770,155.24	2.02%	减少 0.27 个百分点	
使用权资产	561,628,985.11	0.26%	580,112,372.35	0.29%	减少 0.03 个百分点	
短期借款	3,450,428,892.17	1.62%	2,214,002,988.87	1.11%	增加 0.51 个百分点	主要是本年信用借款增加所致
合同负债	36,936,257,478.00	17.36%	37,986,659,305.32	18.97%	减少 1.61 个百分点	主要是本年交付结算导致合同负债减少
长期借款	42,978,793,910.34	20.20%	46,942,677,606.81	23.45%	减少 3.25 个百分点	主要是本年长期抵押借

					个百分点	款、保证借款偿还增加
租赁负债	525,963,847.17	0.25%	535,151,731.33	0.27%	减少 0.02 个百分点	主要是本年执行新租赁 准则增加所致
长期应付款	3,673,360,000.00	1.73%	-	0.00%	增加 1.73 个百分点	主要是本年发行购房尾 款 ABS 及沈阳大悦城 CMBS
应付债券	7,877,145,929.86	3.70%	5,845,627,710.99	2.92%	增加 0.78 个百分点	主要是本年发行中期票 据 35.2 亿元
应付账款	14,721,505,677.72	6.92%	17,092,591,094.22	8.54%	减少 1.62 个百分点	主要是本年支付地价款 增加
其他应付款	23,451,785,241.70	11.02%	12,934,144,193.18	6.46%	增加 4.56 个百分点	主要是本年来自参股项 目、非控股股东、中粮 集团及其关联方借款增 加
一年内到期的 非流动负债	13,947,010,914.86	6.56%	16,162,866,824.53	8.08%	减少 1.52 个百分点	主要是本年偿还到期债 券

境外资产占比较高

不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允 价值变动 损益	计入权益的累 计公允价值变 动	本期计 提的减 值	本期购买金 额	本期出售金 额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资 产（不含衍生金 融资产）	31,120,000.00				6,880,000.00	31,120,000.00		6,880,000.00
2.衍生金融资产			230,388.81					230,388.81
3.其他债权投资	23,380,000.00				31,820,000.00			55,200,000.00
4.其他权益工具 投资	36,237,644.01							36,237,644.01
金融资产小计	90,737,644.01	-	230,388.81	-	38,700,000.00	31,120,000.00	-	98,548,032.82
上述合计	90,737,644.01	-	230,388.81	-	38,700,000.00	31,120,000.00	-	98,548,032.82
金融负债	939,601,396.42	18,199,596.75	-162,271,428.04	-	-	239,083,688.97	-18,147,777.51	538,298,098.65

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	245,315,542.46	主要是项目资本金监管资金、法院冻结资金
应收账款	26,089,242.54	借款质押

项目	年末账面价值	受限原因
存货	28,485,695,600.43	借款抵押
投资性房地产	13,731,227,879.83	借款抵押
固定资产	2,518,313,770.26	借款抵押
无形资产	1,434,516,712.73	借款抵押
合计	46,441,158,748.25	——

七、投资状况

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
8,809,999,768.80	7,236,718,900.00	21.74%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
西安悦鼎房地产开发有限公司	房地产开发	股权收购	272,953,400.00	49%	自有资金	无	长期	房地产开发	已完成工商变更登记	-	123,975,894.10	否	2021/4/29	巨潮资讯网
合计	--	--	272,953,400.00	--	--	--	--	--	--	--	123,975,894.10	--	--	--

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

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交	衍生品类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额	期末投资金额	期末投资占报告期末	投资金额占公司净资产	报告期实际损益金额

	易										产比例		
银行	无	否	汇率远期	724,167.11	2020/1/9	2022/7/6	40,054.50	684,112.61	52,805.90	0	671,361.21	12.89%	-2,837.31
银行	无	否	利率互换	837,001.89	2019/9/3	2024/11/8	837,001.89	0	0	0	837,001.89	16.07%	0
合计				1,561,169.00	--	--	877,056.39	684,112.61	52,805.90	0	1,508,363.10	28.96%	-2,837.31
衍生品投资资金来源	自有资金												
涉诉情况（如适用）	不适用												
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	2021年3月27日												
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	不适用												
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	为降低利率变动产生的风险，公司子公司针对约 13.128 亿美元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约（IRS），公司子公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向债权人支付其应收取的浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。通过锁定远期利率，减少利率变动风险。为降低汇率变动产生的风险，公司子公司针对约 11.358 亿美元的外币借款签署了远期合约（DF），公司子公司按照远期合约，在未来约定日期卖出人民币，买入美元或港币。通过锁定远期汇率，减少汇率变动风险。												
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	IRS 在持有期间公允价值变动对本公司报告无损益影响。公允价值的计算采用折现现金流法，即未来现金流量根据远期利率（来自报告期末的可观察收益曲线）及反映多个对手方的信贷风险的比率折现的合约利率估计。DF 在持有期间公允价值变动对本公司报告无损益影响。公允价值的计算使用成本比较法，即考虑到即期汇率、外汇远期点数的变化，相同结构的远期在报告期末时点的市场参考价格（由各交易对手提供）和交易价格之间的交割差值。												
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无												
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	经公司第十届董事会第七次会议审议，独立董事认为金融衍生品交易业务与公司业务紧密相关，符合公司的实际生产经营需求，具有必要性。通过开展衍生品套期保值业务，公司能更好地规避和防范所面临的外汇汇率、利率波动风险，增强公司财务稳健性。同时，公司已制定《大悦城控股集团股份有限公司金融衍生品交易管理制度》，明确了衍生品业务的操作流程、审批流程及风险管理，完善了内部控制制度，制定了衍生品交易业务的风险管理措施，业务流程符合相关规定。本次交易的内容、决策程序符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，不存在损害公司和全体股东利益、特别是中小股东利益的情况。												

注 1：上述利率互换及汇率远期投资金额为名义本金，原币种为港币或美元，表格中以 2021 年 12 月 31 日人民币外汇中间价折算为人民币；

注 2：此处公司报告期末净资产指公司合并资产负债表列报的所有者权益。

5、募集资金使用情况

（1）募集资金总体使用情况

单位：万元

募 集 年 份	募 集 方 式	募 集 资 金 总 额	本 期 已 使 用 募 集 资 金 总 额	已 累 计 使 用 募 集 资 金 总 额	报 告 期 内 变 更 用 途 的 募 集 资 金 总 额	累 计 变 更 用 途 的 募 集 资 金 总 额	累 计 变 更 用 途 的 募 集 资 金 总 额	尚 未 使 用 募 集 资 金 总 额	尚 未 使 用 募 集 资 金 总 额	闲 置 两 年 以 上 募 集 资 金 总 额

					金总额	额	资金总		途及去	金金额
							额比例		向	
2019年	非公开发行股份	242,578.14	46,816.79	164,317.15	118,496.59	118,496.59	48.85%	82,042.74	存放于募集资金专户	0
2020年	公开发行公司债券	200,000.00	0	200,000.00	0	0	0	0	-	0
合计	--	442,578.14	46,816.79	364,317.15	118,496.59	118,496.59	-	82,042.74	--	0

募集资金总体使用情况说明

1、非公开发行股份募集资金：经中国证监会《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154号）核准，公司采用非公开方式发行人民币普通股 360,443,001.00 股，发行价格为人民币 6.73 元/股，募集资金总额人民币 2,425,781,396.73 元。公司 2021 年度实际使用募集资金 46,816.79 万元，已累计使用募集资金 164,317.15 万元。截止 2021 年 12 月 31 日，募集资金账户余额为 82,042.74 万元。

2、公开发行公司债券：2020 年 8 月公司公开发行公司债券，实际募集资金金额 200,000.00 万元，已于 2020 年度全部用于兑付到期的公司债券“15 中粮 01”。截止 2021 年 12 月 31 日，募集资金账户余额为 135,371.24 元，为公司划入资金至募集资金账户用于付息产生的资金利息。

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
中粮·置地广场项目	是	91,605.36	57,792.27	2,185.89	56,809.09	98.3%	2018.8	3,610.10	是	否
杭州大悦城-购物中心项目	是	148,490.44	66,366.54	3,422.37	63,873.53	96.24%	2018.8	2,684.13	是	否
重庆渝北大悦城	是	0	47,000.00	27,696.57	27,696.57	58.93	2021.12	-2,958.96	—	否
成都天府大悦城	是	0	22,000.00	11,502.27	11,502.27	52.28	2023.12	-707.53	—	否
深圳宝安大悦城	是	0	45,496.59	427.38	427.38	0.94	2024.12	—	—	否
青岛即墨大悦春风里	是	0	4,000.00	1,582.31	1,582.31	39.56	2022.7	-510.62	—	否
承诺投资项目小计	--	240,095.80	242,655.40	46,816.79	161,891.15	--	--	2,117.12	--	--

超募资金投向										
归还银行贷款（如有）	--	不适用					--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--	不适用					--	--	--	--
超募资金投向小计	--	不适用				--	--		--	--
合计	--	240,095.80	242,655.40	46,816.79	161,891.15	--	--	2,117.12	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）							不适用			
项目可行性发生重大变化的情况说明							不适用			
超募资金的金额、用途及使用进展情况							不适用			
募集资金投资项目实施地点变更情况							不适用			
募集资金投资项目实施方式调整情况							不适用			
募集资金投资项目先期投入及置换情况	2020 年 1 月 19 日，公司第九届董事会第四十二次会议、第九届监事会第十七次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》，独立董事发表了明确的同意意见，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具了 XYZH/2020BJA140001 号《专项鉴证报告》、独立财务顾问中信证券股份有限公司发表了《中信证券股份有限公司关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金之独立财务顾问核查意见》、独立财务顾问中国国际金融股份有限公司发表了《中国国际金融股份有限公司关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金之独立财务顾问核查意见》，公司对预先投入募投项目资金 90,597.00 万元进行了置换。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金将继续用于募投项目建设，存放于银行募集资金专用账户。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	2021 年度，公司已按照中国证监会发布的《上市公司监管指引第 2 号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作上市公司规范运作指引》的规定，及时、真实、准确、完整的披露募集资金使用及存放情况，如实地履行了披露义务，募集资金使用与披露均不存在违规情形。									

（3）募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额	截至期末投资进度	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计	变更后的项目可行性是否发

				(2)	(3)=(2)/(1)			效益	生重大变化
中粮·置地广场项目	中粮·置地广场项目	57,792.27	2,185.89	56,809.09	98.30	2018年8月	3,610.10	是	否
杭州大悦城-购物中心项目	杭州大悦城-购物中心项目	66,366.54	3,422.37	63,873.53	96.24	2018年8月	2,684.13	是	否
重庆渝北大悦城	-	47,000.00	27,696.57	27,696.57	58.93	2021年12月	-2,958.96	—	否
成都天府大悦城	-	22,000.00	11,502.27	11,502.27	52.28	2023年12月	-707.53	—	否
深圳宝安大悦城	-	45,496.59	427.38	427.38	0.94	2024年12月	—	—	否
青岛即墨大悦春风里	-	4,000.00	1,582.31	1,582.31	39.56	2022年7月	-510.62	—	否
合计		242,655.40	46,816.79	161,891.15			2,117.12		
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	2021年5月27日,公司第十届董事会第十次会议、第十届监事会第七次会议审议通过了《关于变更募集资金用途的议案》,为提高募集资金使用效率,降低公司财务成本,在不影响原有募投项目进度的情况下,董事会同意将中粮·置地广场项目拟投入募集资金调减至57,792.27万元,杭州大悦城-购物中心项目拟投入募集资金调减至66,366.54万元,同意将其余募集资金及利息118,496.59万元投入4个新项目:重庆渝北大悦城、成都天府大悦城、深圳宝安大悦城、青岛即墨大悦春风里项目。该议案已经2021年6月17日召开的2020年年度股东大会审议通过。具体变更情况详见公司于2021年5月28日披露的《关于变更募集资金用途的公告》(公告编号:2021-039)。								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用								

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期通过北京产权交易所有限公司以公开挂牌的方式分层出售位于深圳市福田区福华一路1号的深圳国际交易广场(大中华国际交易广场)的2层办公房产(3401-3416,3501-3516共32套),标的资产评估值为327,362,998元,挂牌底价依据标的资产评估值确定,即每层挂牌转让底价均为16,368.15万元。目前仍在挂牌中。详情见公司于2021年11月26日在巨潮资讯网披露的《关于公开挂牌出售资产的公告》(公告编号:2021-090)。

2、出售重大股权情况

不适用

九、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中粮地产发展（深圳）有限公司	子公司	房地产开发与销售	30,000,000.00	9,432,336,729.94	540,569,769.45	7,789,644,137.13	781,633,484.64	586,062,179.50
北京弘泰基业房地产有限公司	子公司	物业投资	1,055,000,000.00	2,810,556,095.92	1,880,376,186.20	731,497,443.78	395,361,512.22	294,262,736.61
苏州市相之悦房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	1,100,000,000.00	3,664,120,106.22	1,421,392,804.07	3,145,079,079.44	371,706,302.20	281,016,670.76
苏州安茂置业有限公司	参股公司	房地产开发与销售	4,500,000,000.00	6,082,700,049.17	5,006,479,685.37	3,443,538,256.85	472,023,992.71	354,159,346.08
常州京瑞房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发与销售	1,000,000,000.00	4,660,348,572.04	1,063,498,222.32	3,694,933,466.50	340,274,898.66	255,433,424.73

报告期内取得和处置子公司的情况

公司本年因非同一控制下企业合并增加子公司 5 户，因其他原因合并范围变动净增加 14 户，详见财务报告附注“七、合并范围的变化”相关内容。

十、公司控制的结构化主体情况

公司控制的结构化主体有 3 个，如下：

1. 工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划，于 2021 年 1 月 29 日正式成立。其中，优先级资产支持证券发行规模 19 亿元，次级资产支持证券发行规模 1 亿元，公司购买全部次级资产，预计 2023 年 1 月 29 日到期。鉴于公司系上述资产支持计划的唯一次级持有人，承担了全部剩余风险并享有全部剩余收益，且对无法收回购房尾款承担置换和赎回责任，故公司对上述资产支持计划具有实质控制权，将其纳入合并财务报表范围。

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

3. 光信·光华·沈阳大悦城财产权信托为本集团由于开展资产证券化业务由第三方信托公司设立

的特定目的信托，鉴于本集团拥有对财产权信托的权力，通过参与财产权信托的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，本集团具有对财产权信托的控制权，将其纳入合并财务报表范围。

十一、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

2022 年，房地产政策将继续坚持“房住不炒”方向，稳房价、稳地价、稳预期，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。去年四季度以来，中央持续多次表态维护行业健康发展，按揭贷款提速，开发贷、并购贷支持力度加大，地方政府调控也有松动迹象。预计 2022 年，行业调控政策仍将延续这一态势，政策由全面收紧转向维稳楼市，由抑需求转向稳供给，即从之前的抑制投机需求和促进房企降杠杆，转向保交楼和满足购房者合理住房需求。

进入 2022 年，为满足合理的住房需求，信贷支持可能加大，房贷将继续合理增长，针对刚需和改善型的购房需求，支持的配套政策有望推出。中央经济工作会议提出，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，意味着给了地方政府更大的自由去调整对房地产的调控政策。这些都将对今年市场形成较强支撑，但预期修复仍需时间，预计全年市场走势前低后高，全国商品房销售面积下降为大概率事件。购物中心方面，行业也处于不断变革之中，头部企业商业地产发展提速，改造焕新、轻资产扩张成为重要的发展模式，强大的品牌 IP 以及运营能力更加重要，数字化、智能化运用更加广泛。

随着并购贷款发放力度加大，行业整合速度可能加快，前期高杠杆、高负债企业面临压力较大，行业正经历市场出清过程，集中度将产生变化。

（二）公司发展战略

公司作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公司，“十四五”期间，公司仍将坚持“城市运营与美好生活服务商”的战略方向，坚持“双轮双核”的发展模式，其中“双轮”指销售型业务加持有型业务“双轮驱动”，“双核”指的是产品+服务。公司将通过自身能力的不断提升，融入城市发展之中，服务人民美好生活。

公司坚持区域深耕策略，重点布局京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝、长江中游五大城市群，关注辽中南、山东半岛、海西、关中等城市群投资机会。2022 年，公司将重点投资具备良好经济发展基础、人口持续增长、房地产市场发展好的一线、强二线及三四线城市，坚持精准投资，持续优化投资结构，实现稳健扩张。

（三）经营计划

2022 年，公司将牢牢把握新发展格局对地产行业改革发展的新要求，坚定战略方向、咬定业绩目标，坚持“深化改革、固本强基、稳中求进、转型发展”年度经营方针，夯基础、降成本、提效率、抓经营、建体系、推改革，稳中求进，走好新发展之路。投资方面，公司将以发展为导向，以风控为底线，加强投资管理，强化投资战略导向，抢抓机遇赢得发展主动；运营方面，全面提升公司整体运营效率，提升交付品质，2022 年公司计划新开工项目 19 个，新开工面积 303 万平方米；销售方面，公司将进一步加大库存去化力度，提高周转率，促进销售继续增长，力争实现销售金额 800 亿元，同时多措并举抓销售回款；商业方面，将以完善大运营管控体系、推进大会员体系深化落地作为管理提

升的着力点，提升精细化管理水平和利润回报水平，推动商业专业化改革，持续发挥行业引领力，并继续以轻资产项目拓展为重要战略方向，坚持“轻重并举”拓展模式与“点面结合”发展模式，强化城市深耕与区域联动拓展，重点深耕布局京津冀、大湾区、长三角和成渝区域，2022 年轻资产商业项目拓展数量不低于 2021 年（7 个）。

（四）可能面对的风险及应对措施

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

1、疫情风险

当前受全球疫情影响，最新“奥密克戎”病毒毒株仍在全球多个国家持续蔓延，给全球经济恢复增加了诸多不确定性。虽然，我国在疫情管控上成效显著，但输入型疫情仍影响着部分城市的生产生活，也对我国房地产市场产生不利影响。

2、宏观环境风险

受疫情持续扩大、通胀上行以及美联储缩表等多重因素影响，国际经济形势严峻复杂，国内经济则面临“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力，2022 年经济下行压力较大，房地产行业发展也将承压。

3、政策风险

“房住不炒”仍是房地产调控的总基调。2021 年末，中央持续积极表态维稳房地产行业，部分三四线城市也出台相应的支持政策。但未来政策的力度、持续性及对市场的影响仍存在不确定性。

4、市场风险

2021 年下半年以来，在连续的政策调控下，行业预期转弱，消费者观望情绪加重，春节返乡置业普遍低于预期，预计 2022 年消费者预期转向仍需要时间，行业发展存在一定压力。住房需求也正逐步发生变化，对于房企产品创新、营销管理等方面均提出了更高的要求。

应对措施：

面对当前房地产行业的诸多风险，公司将积极应对市场变化，秉持“稳中求进”的总基调，聚焦能力提升，深化机构改革；坚守“双轮双核”战略定力，加强投资管理，强化投资战略导向，抢抓机遇赢得发展主动；坚持重型持有类项目和轻资产输出项目同时发力，巩固商业引领地位。公司将通过自身能力的不断提升，融入城市发展之中，服务人民美好生活，实现高质量可持续发展。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021.03.30	路演中平台网络会议	其它	机构、个人	机构分析师、投资者	2020 年度总体经营情况及主要板块经营情况	巨潮资讯网
2021.08.31	路演中平台网络视频直播	其它	机构、个人	机构分析师、投资者	2021 年上半年总体经营情况及主要板块经营情况	巨潮资讯网

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的要求，不断完善公司的法人治理结构，健全公司内部控制制度。2021年4月，公司根据中国证监会上市公司治理专项行动的部署，对照公司治理自查清单完成了近三年公司治理情况的自查，利用自查契机深入排查治理问题，进一步强化了公司规范治理的内生动力。经自查，公司目前已按照相关法律法规及规章制度建立了较为完善的治理体系，股东大会、董事会、监事会和经理层的“三会一层”运作规范，机构投资者通过委派董事、参加股东大会表决等方式积极参与上市公司治理，独立董事在重大事项决策、维护股东权益等方面发挥积极作用，形成了有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构。

报告期内，公司共召开 14 次董事会、7 次监事会和 4 次股东大会，董事会就董事提名、高管聘任、变更募集资金用途、对外担保、提供财务资助、发行债务类融资产品等重要事项进行了审议。为深入贯彻落实党中央国务院关于加快完善中国特色现代企业制度的决策部署，落实国企改革三年行动有关要求，根据国资委《关于中央企业落实子企业董事会职权有关事项的通知》（国资厅发改革〔2021〕32 号）要求，公司第十届董事会第十九次会议审议制定了《大悦城控股集团股份有限公司加强董事会建设、落实董事会职权工作方案》。为完善公司治理，满足业务需求，根据《国有企业公司章程制定管理办法》，公司第十届董事会第十八次会议修订了《公司章程》，完善了党建工作写入公司章程的有关内容。为进一步规范公司关联交易管理，公司第十届董事会第十七次会议对《大悦城控股集团股份有限公司关联交易管理制度》进行修订。

公司根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引以及公司《内部控制管理办法》，坚持做好内控建设和内控自我评价工作。报告期内，公司在原有的制度流程基础上结合现行业务特点，对业务流程制度进行完善及更新，共计修订制度 60 余项，包括《资金管理办法》、《总部费用开支管理规定》、《固定资产管理制度（2021 年修订）》等相关制度，进一步提高内部管理水平。公司已完成 2021 年度内部控制的自我评价工作，编制了内部控制自我评价报告，并由会计师事务所进行内控审计，公司内部控制无重大缺陷和重要缺陷。

报告期内，公司持续完善信息披露内部机制、优化信息披露业务流程，为规范公司在债务融资工具发行和存续期内的信息披露行为，公司第十届董事会第十五次会议审议制定了《大悦城控股集团股份有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，作为《大悦城控股集团股份有限公司信息披露管理制度》的附件。公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地披露有关信息，全年共计完成 4 份定期报告和约 150 份临时公告，在深圳证券交易所上市公司 2020-2021 年度信息披露工作评价中获评 A 类等级，为 2010 年以来公司第九次年度信息披露考核获得“A”。

公司积极开展投资者关系管理工作，切实保护投资者利益，在年报、半年报披露后召开业绩说明会及时向投资者介绍公司经营情况，并通过“互动易”、投资者热线、电话会议等形式积极与投资者交流。

未来，公司将不断完善公司治理结构，持续加强信息披露管理和投资者关系工作，通过制度化、规范化建设持续提升公司管理水平和治理效能，为股东创造长期回报。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司控股股东中粮集团行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和依法开展的生产经营活动，公司的各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序作出。

公司与控股股东在资产、人员、财务、机构、业务等方面完全分开，具有独立完整的业务和自主经营能力，并且人员、机构、财务独立，资产完整，报告期内公司总经理、副总经理、总会计师（财务负责人）、总法律顾问、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，没有在股东单位担任职务。

三、同业竞争情况

不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	70.08%	2021 年 3 月 31 日	2021 年 4 月 1 日	审议通过关于选举非独立董事的提案
2020 年年度股东大会	年度股东大会	76.32%	2021 年 6 月 17 日	2021 年 6 月 18 日	审议通过： 1、《公司 2020 年度董事会工作报告》 2、《公司 2020 年度监事会工作报告》 3、《公司 2020 年年度报告》及其摘要 4、《公司 2020 年度利润分配预案》 5、关于续聘信永中和会计师事务所为公司 2021 年度财务报告和内部控制审计机构的提案 6、关于公司 2021 年度贷款授信额度的提案 7、关于公司 2021 年度向控股子公司提供担保额度的提案 8、关于公司 2021 年度向合营或者联营企业提供担保额度的提案 9、关于对外提供财务资助的提案 10、关于公司 2021 年度向项目公司提供财务资助额度的提案 11、关于公司 2021 年度日常关联交易预计额度的提案 12、公司及下属子公司 2021 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易的提案 13、关于公司向中粮置地管理有限公司续借不超过 5.5 亿元

						借款的关联交易的提案 14、关于公司向裕传有限公司续借不超过 4 亿元借款的关联交易的提案 15、关于公司向鹏利国际集团有限公司续借不超过 3 亿元人民币或等值其他币种借款的关联交易的提案 16、关于公司 2021 年向关联方中国太平保险集团有限责任公司及其子公司申请授信额度的关联交易的提案 17、关于提请股东大会授权发行债务类融资产品的提案 18、关于变更募集资金用途的提案
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	69.69%	2021 年 8 月 16 日	2021 年 8 月 17 日		审议通过： 1、关于为联营企业苏州吴江锐泽置业有限公司提供担保额度的提案 2、关于补选监事的提案 3、关于补选董事的提案
2021 年第三次临时股东大会	临时股东大会	76.37%	2021 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 31 日		1、审议通过关于修订《大悦城控股集团股份有限公司章程》的提案 2、审议通过关于新增向联合营企业提供担保额度的提案

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	股票期权	被授予的限制性股票数量(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股数(股)	其增变(股)	他减动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
由伟	董事长	现任	男	52	2021-3-31	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
马德伟	董事	现任	男	58	2019-3-18	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
刘云	董事	现任	男	52	2021-3-31	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
朱来宾	董事	现任	男	50	2020-3-23	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
张作学	董事	现任	男	49	2020-3-23	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
曹荣根	董事、 总经理	现任	男	58	2017-5-5	2023-5-22	11,517	0	0	0	0	0	0	11,517	-
姚长林	董事	现任	男	54	2021-8-16	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
	2019-4-15														
刘洪玉	独立董事	现任	男	59	2020-5-22	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
刘园	独立董事	现任	女	59	2018-6-13	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
袁淳	独立董事	现任	男	46	2018-6-13	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-

王涌	独立董事	现任	男	53	2016-6-24	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
杨丽君	监事会主席	现任	女	50	2020-9-28	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
董保芸	监事会副主席	现任	女	40	2021-8-16	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
吕京倩	职工监事	现任	女	50	2020-5-18	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
叶雄	副总经理	现任	男	53	2007-7-19	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
吴立鹏	总会计师	现任	男	42	2021-8-19	2023-5-22	200	0	0	0	0	0	200	-
	监事会副主席	离任			2018-6-13	2021-8-16								
田佳琳	副总经理	现任	男	41	2021-9-26	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
李平	副总经理	现任	男	40	2021-9-26	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
李晋扬	总建筑师	现任	男	52	2021-4-16	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
	董事、 副总经理	离任			2011-8-11	2021-4-16								
宋冰心	总法律顾问、 董事会秘书	现任	女	52	2017-4-5	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
余巨川	总经理助理	现任	男	54	2019-4-15	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
郭锋锐	总经理助理	现任	男	53	2019-4-15	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
曹洪	资深技术专家	现任	男	57	2019-4-15	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
周鹏	总经理助理	离任	男	44	2019-4-15	2021-3-24	0	0	0	0	0	0	0	-
周政	董事长	离任	男	59	2011-1-4	2021-3-15	0	0	0	0	0	0	0	-
姜勇	董事	离任	男	59	2018-6-13	2021-3-15	0	0	0	0	0	0	0	-
张建国	总会计师（财务负责人）	离任	男	56	2020-1-19	2021-7-23	0	0	0	0	0	0	0	-
合计	--	--	--	--	--	--	11,717	0	0	0	0	0	11,717	--

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周政	董事长	辞职	2021年3月15日	工作变动
姜勇	董事	辞职	2021年3月15日	工作变动
周鹏	总经理助理	辞职	2021年3月24日	工作变动
刘云	董事	被选举	2021年3月31日	
由伟	董事	被选举	2021年3月31日	
	董事长	被选举	2021年4月2日	
李晋扬	董事、副总经理	任免	2021年4月16日	工作变动，改任总建筑师
张建国	总会计师（财务负责人）	辞职	2021年7月23日	工作变动
吴立鹏	监事会副主席	辞职	2021年8月16日	工作变动
	总会计师	聘任	2021年8月19日	
姚长林	董事	被选举	2021年8月16日	
董保芸	监事会副主席	被选举	2021年8月16日	
田佳琳	副总经理	聘任	2021年9月26日	
李平	副总经理	聘任	2021年9月26日	

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

公司董事

◆董事长由伟

由伟，男，1969年4月出生，中共党员，工商管理硕士。历任国家粮食储备局局长办公室副处长，中国储备粮管理总公司综合部总经理办公室主任、购销计划部副部长，中国储备粮管理总公司江西分公司总经理、党组书记，中国储备粮管理总公司江西分公司、福建分公司总经理、党组成员，中国储备粮管理集团有限公司办公厅主任，中粮糖业控股股份有限公司董事长、党委书记。2021年3月起任本公司董事，2021年4月起任本公司董事长。

◆董事马德伟

马德伟，男，1963年12月出生，中国政法大学法学硕士。1987年7月参加工作，曾任北京国际饭店法律顾问、北京艺通舞蹈美术服务公司副总经理、北京华信律师事务所文化法律事务部主任、北京江川律师事务所律师；1998年12月进入中粮集团工作，历任法律商标事务部职员、法律咨询部总经理、法律部副总监兼合同及公司法部总经理、中粮集团法律部总监。2013年2月起任中粮集团总法律顾问。2007年3月至2017年5月任本公司董事。2019年3月起任本公司董事。

◆董事刘云

刘云，男，1970年5月出生，法学学士。1993年8月加入中粮集团，历任中国粮油食品进出口总公司公关新闻部主管、公关新闻部副总经理，中国粮油食品(集团)有限公司办公室秘书部副总经理，中粮集团有限公司办公厅公共关系部总经理、办公厅培训中心总经理、办公厅副主任、办公厅主任。2018年1月起至今担任中粮集团董事会秘书、办公室主任。2021年3月起任本公司董事。

◆董事朱来宾

朱来宾，男，1972 年 3 月出生，经济学学士，工商管理硕士。注册会计师。1993 年 8 月加入中粮集团，历任中粮包装实业贸易公司职员，中粮集团计财部职员、财务部主管、战略规划部总经理助理、战略部战略管理部副总经理、总经理兼董事会办公室主任、财务部副总监兼运营管理部总经理、中粮贸易总会计师兼财务部总经理、中粮集团财务部总监、中粮集团战略部总监。2021 年 12 月起任中粮集团财务部总监。2020 年 3 月起任中粮糖业控股股份有限公司董事。2014 年 5 月至 2016 年 6 月担任本公司监事。2020 年 3 月起任本公司董事。

◆董事张作学

张作学，男，1972 年 7 月出生，香港大学（复旦合办）金融专业在职工商管理硕士。1994 年 7 月参加工作，曾任工商银行外高桥支行行长助理、副行长、上海分行公司业务部（浦东开发区）副总经理兼浦东开发区支行副行长、上海市分行公司业务部副总经理、金山支行行长、大连市分行副行长；2019 年 1 月至 2019 年 7 月任中南控股集团高级副总裁；2019 年 7 月起任太平人寿保险有限公司投资总监。2020 年 3 月起任本公司董事。

◆董事曹荣根

曹荣根，男，1963 年 9 月出生，哈尔滨工业大学毕业，工学学士。曾任核工业部 720 厂技术员。1988 年 7 月进入公司，历任宝兴电线电缆有限公司助理工程师、证券部经理、董事会秘书、福安实业公司经理、公司总经理助理。2002 年 7 月至 2016 年 12 月任本公司副总经理。2017 年 5 月起任本公司董事、总经理。

◆董事姚长林

姚长林，男，1968 年 1 月出生，安徽财经大学会计专业经济学学士、长江商学院工商管理硕士。1993 年 8 月进入中粮集团，历任中国饲料集团公司财务部主任科员，中国粮贸公司财务部主任科员、副经理、经理、资金发展部经理，中谷集团财务部长、总经理助理兼中谷三亚贸易公司总经理，中粮（海南）投资发展有限公司副总经理，三亚亚龙湾投资有限公司副总经理、常务副总经理，中粮集团有限公司酒店事业部总经理。2013 年 12 月至今任大悦城地产有限公司副总经理。2019 年 4 月起任公司副总经理。2021 年 8 月起任本公司董事。

◆独立董事刘洪玉

刘洪玉，男，1962 年 10 月出生，清华大学土木工程系学士、硕士。中国注册房地产估价师，享受国务院特殊津贴专家。现任清华大学建设管理系教授、博士生导师、房地产研究所所长、清华大学恒隆房地产研究中心管委会副主任。兼任全球华人不动产学会常务理事、亚洲房地产学会 Fellow（前会长）等职务。曾任招商局地产控股股份有限公司等上市公司独立董事。2006 年 4 月至 2012 年 4 月任本公司独立董事。已取得深圳证券交易所独立董事任职资格证书。2020 年 5 月起任本公司独立董事。

◆独立董事王涌

王涌，男，1968 年 11 月出生。1990 年毕业于中国青年政治学院，先后获得南京大学法学院经济法硕士学位、中国政法大学民商法学博士学位。现任中国政法大学民商经济法学院教授、博士生导师，中国商业法学会副会长，北京信威通信科技集团股份有限公司、灵康药业集团股份有限公司独立董事。已取得深圳证交所以及上海证交所独立董事资格证书。2016 年 6 月起担任本公司独立董事。

◆独立董事刘园

刘园，女，1962 年 9 月出生。对外经济贸易大学经济学学士、美国国际管理研究生院（AGSIM, A.Z, U.S.A）国际管理硕士、对外经济贸易大学经济学博士。现任对外经济贸易大学国际经贸学院金

融系教授、博士生导师。世界经济学会国际贸易和投资专业委员会常务理事、副秘书长，亚太研究会理事，跨国公司研究会理事，并兼任多家政府机构和大型企业顾问。已取得深圳证券交易所独立董事任职资格证书。2018 年 6 月起担任本公司独立董事。

◆独立董事袁淳

袁淳，男，1976 年 1 月出生，江西宜春人。江西农业大学工程学院机械设计与制造专业工学学士、中国人民大学会计系会计学专业管理学（会计学）硕士、中国人民大学商学院会计学专业管理学（会计学）博士。现任中央财经大学会计学院教授，博士生导师。财政部会计领军（后备）人才计划学术类二期学员，中国会计学会财务与成本分会常务理事，国家自然科学基金通讯评审专家，北京市自然科学基金通讯评审专家。已取得深圳证券交易所独立董事任职资格证书。2018 年 6 月起担任本公司独立董事。

公司监事

◆监事会主席杨丽君

杨丽君，女，1972 年 1 月出生，经济学学士（会计学专业）。1993 年 8 月进入中粮集团，历任中粮期货经纪有限公司财务经理、中国粮油控股有限公司油脂部副总经理兼财务部总经理、中粮油脂总会计师兼财务部总经理、中国粮油控股有限公司（原香港上市公司 00606.HK）首席财务官、中粮集团有限公司财务部总监。2021 年 12 月起任中粮油脂控股有限公司副总经理。2020 年 9 月起担任本公司监事会主席。

◆监事会副主席董保芸

董保芸，女，汉族，1982 年 9 月出生，中共党员，南开大学管理学硕士。历任中国粮油控股有限公司财务部总经理助理、副总经理、总经理，中粮油脂上市公司管理部总经理，中粮集团有限公司财务部资金管理部总经理、中粮集团有限公司战略部副总监兼运营管理二部总经理等职务，2021 年 12 月起任中粮集团财务部副总监。2021 年 8 月起担任本公司监事会副主席。

◆职工监事吕京倩

吕京倩，女，1971 年 11 月出生，北京工业大学工商管理专业大学本科毕业，管理学学士，对外经济贸易大学高级管理人员工商管理硕士。1994 年 8 月进入中粮集团，历任中粮国际仓储运输公司职员、部门副经理、经理，中粮集团物业管理单元总经理助理，中粮置业有限公司投资发展部总经理兼安全环保办公室主任等。2012 年 3 月进入本公司，历任安全环保部副总经理（主持工作）、总经理、预算合约部总经理。2022 年 2 月起任产品中心常务副总经理。2020 年 5 月起任本公司职工监事。

公司高级管理人员

◆总经理曹荣根

请详见“董事曹荣根”

◆副总经理叶雄

叶雄，男，1968 年 11 月出生，硕士研究生学历。1991 年进入中粮集团，先后任上海粮油总经理秘书、中粮上海粮油进出口公司储炼厂副厂长、上海粮油团委书记、副总经理、总经理、党委书记。2007 年 7 月起任本公司副总经理。

◆副总经理姚长林

请详见“董事姚长林”

◆ 总会计师（财务负责人）吴立鹏

吴立鹏，男，1979年6月出生，毕业于中央财经大学会计学专业，高级会计师、注册税务师、美国注册管理会计师（CMA）。2002年加入中粮集团，历任中粮集团（香港）有限公司财务部总经理助理，中粮集团有限公司财务部会计管理部总经理助理、副总经理，中粮集团有限公司财务部税务与产权管理部总经理，中粮集团财务部副总监。2017年12月至今任中国中纺集团有限公司监事、中粮财务有限责任公司董事。2018年6月至2021年8月任本公司监事会副主席。2021年8月起任本公司总会计师。

◆ 副总经理田佳琳

田佳琳，男，1980年5月出生，清华大学水利学院水利水电工程专业工学硕士，中级工程师。2006年8月进入公司，历任广州市鹏万房地产有限公司副总经理、公司深圳公司总经理助理、上海公司总经理助理、上海公司副总经理、成都公司常务副总经理（主持工作）、西南区域公司常务副总经理（主持工作），2020年4月起任西南区域公司总经理。2021年9月起任本公司副总经理。

◆ 副总经理李平

李平，男，1981年4月出生，清华大学建设管理系工程管理专业工学学士，工程师。2004年8月进入公司，历任三亚亚龙湾开发股份有限公司公主郡项目部经理、三亚亚龙湾开发股份有限公司瑞吉项目部总经理、三亚亚龙湾开发股份有限公司副总经理、公司苏州公司总经理、苏南区域公司总经理，2021年6月起任上海大区公司总经理。2021年9月起任本公司副总经理。

◆ 总建筑师李晋扬

李晋扬，男，1969年4月出生，清华大学建筑结构工程学士、清华大学工商管理硕士，高级工程师。1993年8月进入中粮集团，先后任中粮粮油饲料公司实业部副经理，中粮总公司项目管理二部副科级干部，中粮公司饮料部部门经理，中粮发展有限公司零食速食部部门经理，鹏利国际（北京）地产开发部总经理助理、香港鹏利国际（集团）公司工程部总经理。2006年2月至2010年12月任本公司副总经理。2011年1月至2013年8月任本公司常务副总经理。2013年8月至2017年5月任本公司总经理。2011年8月至2021年4月任本公司董事。2017年5月至2019年4月任公司常务副总经理。2019年4月至2021年4月任公司副总经理。2021年4月起任公司总建筑师。

◆ 总法律顾问、董事会秘书宋冰心

宋冰心，女，1970年3月出生，中国政法大学经济法法学学士，北京师范大学文学学士，持有中国律师职业资格、企业法律顾问执业资格、会计从业资格证书。1994年8月进入中粮集团有限公司，先后任中粮集团法律部法律顾问，诉讼与仲裁部总经理助理，合同与公司法部副总经理，诉讼与仲裁部总经理。2012年1月至2016年12月任大悦城地产有限公司总法律顾问。2016年12月至2019年4月任本公司副总经理。2017年4月起任本公司董事会秘书。2019年4月起任公司总法律顾问。

◆ 总经理助理余巨川

余巨川，男，1967年8月出生，内蒙古师范大学数学教育专业理学学士、中国文学专业文学硕士。曾任北京市工商局首都机场分局副局长（正处级），北京市工商局昌平工商分局党组书记、分局长，北京市工商局办公室主任。2013年12月至2017年4月任北京市工商局丰台分局党组书记、分局长。2017年4月进入中粮集团。2019年4月起任本公司总经理助理。

◆ 总经理助理郭锋锐

郭锋锐，男，1968年11月出生，中国人民大学技术经济专业经济学硕士、企业管理专业经济学

博士，高级经济师。曾任北京市华远房地产股份有限公司计划部经理、总经理助理、副总经理，华润置地（北京）股份有限公司董事副总经理。2015年2月至2022年2月任本公司运营管理部总经理。2022年2月起任本公司产品中心总经理。2019年4月起任本公司总经理助理。

◆资深技术专家曹洪

曹洪，男，1964年4月出生，内蒙古工学院结构工程专业学士，工程师。曾任北京 B&W 公司助理工程师，北京机械工业建筑设计所工程师。1991年7月进入中粮集团，先后任中粮广场现场管理、现场负责人，北京名都园工程部经理、总工程师，中粮沈阳鹏利广场副总工程师，神华集团“华城项目部”总工程师，中粮亚龙湾开发股份有限公司副总工程师，中粮置业投资有限公司工程部总经理、中粮置业总经理助理兼建设管理中心总经理、天津公司总经理、总建筑师、公司总建筑师。2020年8月起任公司资深技术专家。

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
马德伟	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司总法律顾问	2013-2-7	-	是
		中粮家佳康食品有限公司非执行董事	2021-7-30	-	
刘云	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司办公室主任	2017-12-26	-	是
		中国中纺集团有限公司董事	2020-09-24	-	
		忠良书院副院长	2019-6-28	-	
朱来宾	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司财务部总监	2021-12-7	-	是
		中粮糖业控股股份有限公司董事	2020-11-26	-	
张作学	太平人寿保险有限公司	投资总监	2019-07	-	是
杨丽君	中粮集团有限公司	中粮油脂控股有限公司副总经理	2021-12-7	-	是
董保芸	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司财务部副总监	2021-12-7	-	是
吴立鹏	中粮集团有限公司	中国中纺集团有限公司监事	2017-12-14	-	否
		中粮财务有限责任公司董事	2018-11-28	-	
在股东单位任职情况的说明		无			

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘洪玉	清华大学	教授、博士生导师	1999-03	-	是
王涌	中国政法大学	教授、博士生导师	2007-03	-	是
	北京信威通信科技集团股份有限公司	独立董事	2014-09	-	
	灵康药业集团股份有限公司	独立董事	2019-02	-	
刘园	对外经济贸易大学	教授、博士生导师	2000-07	-	是
袁淳	中央财经大学会计学院	教授、博士生导师	2010-07	-	是
在其他单位任职情况的说明		无			

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年不存在证券监管机构处罚的情况。

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事会下设薪酬与考核委员会，负责审议公司薪酬政策与方案。公司董事、监事、高级管理人员的薪酬发放严格按照《公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》的相关规定执行。根据 2013 年度股东大会决议，公司对独立董事每人每年支付定额职务津贴税前 15 万元。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
由伟	董事、董事长	男	52	现任	115.86	否
马德伟	董事	男	58	现任	-	是
刘云	董事	男	52	现任	-	是
朱来宾	董事	男	50	现任	-	是
张作学	董事	男	49	现任	-	是
曹荣根	董事、总经理	男	58	现任	323.87	否
姚长林	董事、副总经理	男	54	现任	248.14	否
刘洪玉	独立董事	男	59	现任	15.00	否
刘园	独立董事	女	59	现任	15.00	否
袁淳	独立董事	男	46	现任	15.00	否
王涌	独立董事	男	53	现任	15.00	否
杨丽君	监事会主席	女	50	现任	-	是
董保芸	监事会副主席	女	40	现任	-	是
吕京倩	职工监事	女	50	现任	155.46	否
叶雄	副总经理	男	53	现任	251.38	否
吴立鹏	总会计师	男	42	现任	48.53	否
	监事会副主席			离任	-	是
田佳琳	副总经理	男	41	现任	45.94	否
李平	副总经理	男	40	现任	47.84	否
李晋扬	总建筑师	男	52	现任	229.90	否
	董事、副总经理			离任		
宋冰心	总法律顾问、董事会秘书	女	52	现任	251.30	否
余巨川	总经理助理	男	54	现任	159.74	否
郭锋锐	总经理助理	男	53	现任	251.45	否
曹洪	资深技术专家	男	57	现任	195.95	否
周鹏	总经理助理	男	44	离任	16.51	否
周政	董事长	男	59	离任	-	是
姜勇	董事	男	59	离任	-	是
张建国	总会计师 (财务负责人)	男	56	离任	131.92	否
合计	--	--	--	--	2533.77	--

注：本表中“从公司获得的税前报酬总额”指报告期内相关人员在担任董事、监事、高级管理人员期间从公司获得的包括基本工资、奖金、补贴和各项社会保险、住房公积金、企业年金等形式的全部报酬。其中，奖金部分包括 2020 年度奖金，在 2021 年核定发放，未包括 2021 年度奖金，该部分尚未核定发放，暂不计入。

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第六次会议	2021 年 3 月 15 日	2021 年 3 月 16 日	审议通过：1、关于推选曹荣根先生代为履行董事长职责的议案；2、关于提名由伟先生为公司非独立董事候选人的议案；3、关于提名刘云先生为公司非独立董事候选人的议案；4、关于召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案
第十届董事会第七次会议	2021 年 3 月 25 日	2021 年 3 月 27 日	审议通过：1、听取《公司 2020 年度总经理工作报告》；2、关于经审计的公司 2020 年度财务报告及审计报告的议案；3、《公司 2021 年度经营计划》；4、《公司 2020 年年度报告》及其摘要；5、《公司 2020 年度董事会工作报告》；6、《公司 2020 年度利润分配预案》；7、关于计提资产减值准备的议案；8、《公司 2020 年度内部控制评价报告》；9、《公司 2020 年度社会责任报告》；10、关于续聘信永中和会计师事务所为公司 2021 年度财务报告和内部控制审计机构的议案；11、关于公司 2021 年度贷款授信额度的议案；12、关于公司 2021 年度向控股子公司提供担保额度的议案；13、关于公司 2021 年度向合营或者联营企业提供担保额度的议案；14、关于对外提供财务资助的议案；15、关于公司 2021 年度向项目公司提供财务资助额度的议案；16、关于公司 2021 年度日常关联交易预计额度的议案；17、关于公司及下属子公司 2021 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易议案；18、《中粮财务有限责任公司风险评估报告（2020 年 12 月 31 日）》；19、关于公司向中粮置地管理有限公司续借不超过 5.5 亿元借款的关联交易议案；20、关于公司向裕传有限公司续借不超过 4 亿元借款的关联交易议案；21、关于公司向鹏利国际集团有限公司续借不超过 3 亿元人民币或等值其他币种借款的关联交易议案；22、公司 2021 年向关联方中国太平保险集团有限责任公司及其子公司申请授信额度的关联交易议案；23、关于公司开展金融衍生品交易业务的议案；24、关于提请股东大会授权发行债务类融资产品的议案；25、《公司 2020 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》；26、《公司治理自查报告及整改计划》
第十届董事会第八次会议	2021 年 4 月 2 日	2021 年 4 月 3 日	审议通过：1、关于选举由伟先生为第十届董事会董事长的议案；2、关于调整第十届董事会专门委员会委员的议案
第十届董事会第九次会议	2021 年 4 月 28 日	2021 年 4 月 29 日	审议通过：1、《公司 2021 年第一季度报告》全文及正文；2、收购西安悦鼎房地产开发有限公司 49% 股权的关联交易议案
第十届董事会第十次会议	2021 年 5 月 27 日	2021 年 5 月 28 日	审议通过：1、关于变更募集资金用途的议案；2、关于召开 2020 年年度股东大会的议案
第十届董事会	2021 年 7 月	2021 年 7 月	审议通过关于签署募集资金三方监管协议的议案

第十一次会议	月 22 日	月 23 日	
第十届董事会 第十二次会议	2021 年 7 月 27 日	2021 年 7 月 28 日	审议通过：1、关于为联营企业苏州吴江锐泽置业有限公司提供担保额度的议案；2、关于召开公司 2021 年第二次临时股东大会的议案
第十届董事会 第十三次会议	2021 年 8 月 5 日	2021 年 8 月 7 日	审议通过关于补选董事的议案
第十届董事会 第十四次会议	2021 年 8 月 19 日	2021 年 8 月 20 日	审议通过关于聘任吴立鹏先生为公司总会计师（财务负责人）的议案
第十届董事会 第十五次会议	2021 年 8 月 27 日	2021 年 8 月 30 日	审议通过：1、《公司 2021 年半年度报告》及其摘要；2、《中粮财务有限责任公司风险评估报告》；3、《公司 2021 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》；4、《公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》
第十届董事会 第十六次会议	2021 年 9 月 26 日	2021 年 9 月 27 日	审议通过关于聘任公司副总经理的议案
第十届董事会 第十七次会议	2021 年 10 月 29 日	2021 年 10 月 30 日	审议通过：1、《公司 2021 年第三季度报告》；2、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司关联交易管理制度》的议案
第十届董事会 第十八次会议	2021 年 12 月 14 日	2021 年 12 月 15 日	审议通过：1、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司章程》的议案；2、关于新增向联合营企业提供担保额度的议案；3、关于召开公司 2021 年第三次临时股东大会的议案
第十届董事会 第十九次会议	2021 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	审议通过《大悦城控股集团股份有限公司加强董事会建设、落实董事会职权工作方案》

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应 参加董事会 次数	现场出席董 事会次数	以通讯方式 参加董事会 次数	委托出席董 事会次数	缺席董事会 次数	是否连续两 次未亲自参 加董事会会 议	出席股东大 会次数
由伟	12	1	11	0	0	否	4
马德伟	14	3	11	0	0	否	4
刘云	12	1	11	0	0	否	4
朱来宾	14	3	11	0	0	否	4
张作学	14	0	13	1	0	否	3
曹荣根	14	3	11	0	0	否	4
姚长林	6	1	5	0	0	否	2
刘洪玉	14	3	11	0	0	否	2
王涌	14	2	11	1	0	否	4
刘园	14	3	11	0	0	否	4
袁淳	14	3	11	0	0	否	4
周政	0	0	0	0	0	否	0
姜勇	0	0	0	0	0	否	0
李晋扬	3	0	3	0	0	否	0

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

报告期公司董事提出多项建议，包括要加强战略定位、坚持拿地原则、发展轻资产业务、保持风险防范意识、压减不必要费用和开支、持续提升大悦城品牌价值、关注客户体验和满意度、做好投资者关系管理等。公司对董事的建议经过充分研究后，予以采纳，并落实在经营管理中。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况	
审计委员会	袁淳、刘洪玉、王涌、刘园、曹荣根	6	2021 年 1 月 2 日	与年审会计师沟通公司 2020 年年度审计工作	各位委员结合自身专业和经验，对公司财务管理、内部控制提出了相关意见。要求公司审计部严格按照相关计划执行审计活动。	无	无	
			2021 年 3 月 5 日	审阅年审注册会计师出具初步审计意见后的财务报表		无	无	
			2021 年 3 月 12 日	1、审议公司 2020 年财务报告的议案； 2、审议计提资产减值准备的议案； 3、听取公司 2020 年年报审计情况的汇报； 4、审议《公司 2020 年内部控制评价报告》； 5、听取关于公司 2020 年度内部审计工作总结及 2021 年工作计划安排； 6、审议《公司审计委员会关于 2020 年年审工作的总结报告》； 7、审议《公司 2020 年度募集资金存放与适用专项报告》的议案； 8、审议续聘信永中和会计师事务所为公司 2021 年年度财务报告和内部控制机构的议案		无	无	
			2021 年 4 月 23 日	1、听取审计部 2021 年第一季度工作汇报 2、审议公司募集资金使用情况		无	无	无
			2021 年 8 月 16 日	1、听取公司审计部 2021 半年度工作汇报 2、审核公司 2021 年半年度报告及其摘要 3、审议《公司 2021 年半年度募集资金存放与使用专项报告》		无	无	无
			2021 年 10 月 25 日	1、听取公司审计部 2021 年第三季度工作汇报 2、审议公司募集资金使用情况		无	无	无
			提名委员会	王涌、由伟、刘洪玉、刘		4	2021 年 3 月 11 日	关于研究公司第十届董事会补选董事候选人的议案
2021 年 8 月 4 日	关于研究公司第十届董事会补选董事候选人的议案	无			无			

	园、袁淳	2021 年 8 月 13 日	关于研究聘任吴立鹏先生为公司总会计师（财务负责人）的议案	提出了相关意见。	无	无
		2021 年 9 月 22 日	关于研究聘任田佳琳先生、李平先生为公司副总经理的议案		无	无
薪酬与考核委员会	刘园、刘洪玉、王涌、袁淳、马德伟	2021 年 3 月 10 日	审阅 2020 年报中关于董事、监事及高级管理人员薪酬	无	无	无

八、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量（人）	389
报告期末主要子公司在职工的数量（人）	9,797
报告期末在职工的数量合计（人）	10,186
当期领取薪酬员工总人数（人）	10,186
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	929
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	398
技术人员	1,701
财务人员	531
职能人员（行政、战略、人力、法律、审计、纪检、党群等）	1,003
物业服务人员	3,768
酒店服务人员	1,350
商业管理人员	1,033
写字楼管理人员	297
其他人员	105
合计	10,186
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	14
硕士研究生	1,487
本科	3,883
专科	1,895
大专以下	2,907
合计	10,186

2、薪酬政策

为了实现公司战略发展目标，保持公司持续健康发展的内在动力，推进公司建立与现代企业制度相适应的激励约束机制，提高企业经营管理水平，促进公司稳定、健康发展，公司设计并实施与业务发展相匹配的薪酬结构、标准，并严格执行。

3、培训计划

公司始终秉持“学以致用”的培训理念，系统谋划、统筹布局，聚焦各级关键岗位人才及其后备人才的发展和业务能力的提升。以数量级和质量级培养项目为抓手，建立“高管短训班”“金舵手”“金种子”“铸剑计划”“新悦训练营”“启明星训练营”“悦讲堂”等核心培训项目，逐步形成了分级分类的人才培养体系。同时，建立健全课程、师资、线上与运营四大支持体系，打造精英内训师队伍，开发优质课程资源，完善线上学习平台，优化运营管理制度，大力推动内部人才成长，打造数量充足、质量过硬的人才供应链，支撑战略目标达成。

2022 年，公司将结合战略方向与实际业务需求，聚焦关键岗位人才队伍建设，有序推进各类人才培养项目，促进培训成果转化，助力业务发展。同时注重知识经验积累与学习生态营造，不断创新人才培养形式，打造学习型组织。

4、劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	20,492,745.18
劳务外包支付的报酬总额（元）	512,134,193.10

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

报告期内，公司不存在利润分配政策的制定或调整情况。

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
鉴于公司预计 2022 年项目投资及开发建设的累计支出金额较大，未达到《公司章程》规定的现金分红条件，结合公司正常运营的资金需求，综合考虑公司长远发展和短期经营发展实际，公司拟定 2021 年度利润分配预案为：不进行现金分红、不送红股，也不进行资本公积金转增股本。	公司留存未分配利润累积滚存至下一年度。将主要用于项目开发及建设、偿还债务、日常运营以及拓展新项目，为公司中长期发展战略的顺利实施提供可靠的保障，为公司及股东谋求利益最大化。

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

至 2021 年 12 月 31 日，公司构建了以总部制度为基础、各下属单位遵照制定本单位制度并严格执行的内控制度建设体系，内容涵盖了组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、合同管理、内部信息传递、信息系统、资金管理、筹资管理、投资管理、房产开发、销售与收款、固定资产管理、业务外包、预算管理、财务报告、人工与福利等多个领域。2021 年度公司在已有的内部控制基础上继续完善制度建设，共计修订制度 60 余项，包括《资金管理办法》、《总部费用开支管理规定》、《固定资产管理制度（2021 年修订）》等相关制度，进一步提高内部管理水平，规范内部控制，强化风险防控，夯实内控基础。

董事会对公司内控体系有效性的评价意见为：根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，公司于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重要和重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，公司于内部控制评价报告基准日，不存在非财务报告内部控制重要和重大缺陷。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

报告期内未发现公司内部控制重大缺陷。

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
佛山市鹏悦置业有限公司	组织机构、管理制度和信息系统整合	已完成	未出现重要问题	不适用	—	—
武汉裕灿房地产开发有限公司	组织机构、管理制度和信息系统整合	已完成	未出现重要问题	不适用	—	—
成都保泽达锦房地产开发有限公司	组织机构、管理制度和信息系统整合	已完成	未出现重要问题	不适用	—	—
长沙市望城区新悦之城置业有限公司	组织机构、管理制度和信息系统整合	已完成	未出现重要问题	不适用	—	—

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022-4-12	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100 %	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告

<p>定性标准</p>	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括：公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为、公司更正已公布的财务报告、注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报、审计委员会和审计部对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效；财务报告重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施、对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制、对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷： (1) 企业缺乏民主决策程序； (2) 企业决策程序不科学；(3) 违反国家法律、法规；(4) 管理人员或技术人员流失； (5) 内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改； (6) 重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。</p>
<p>定量标准</p>	<p>公司处于正常运营且有正常的营业收入，故适用营业收入作为重要性水平计算依据（重要性水平=年度合并财务报表营业收入×0.5%）。在评估重大缺陷、重要缺陷、一般缺陷的过程中，公司将两个重要概念“重要性水平”与“可容忍误差”作为量化评估标准。重要性水平是指用金额额度表示的会计信息错报与漏报的严重程度，若该错报、漏报未被揭露足以影响会计信息使用者的判断或者决策。可容忍误差是指可接受的总体中的最大误差（可容忍误差值=计划重要性水平×75%）。</p> <p>重大缺陷</p> <p>1、计划重要性水平×100%</p> <p>2、单一或多个内部控制缺陷的存在，可能导致无法及时地预防或发现年报或中期报告中出现上述金额或以上的重大错误。</p> <p>3、所有潜在影响大于此金额会被视为重大缺陷。任何重大缺陷会引致外部审计师对财务报表作出反对意见。</p> <p>重要缺陷</p> <p>1、计划重要性水平×75%（即可容忍误差）</p> <p>2、单一或多个内部控制缺陷的存在，可能导致无法及时地预防或发现年报或中期报告中出现上述金额或以上的重要错误。3、所有潜在影响大于此金额会被视为重要缺陷。</p>	<p>参照财务报告内控控制缺陷认定定量标准确定。</p>
<p>财务报告重大缺陷数量（个）</p>		<p>0</p>
<p>非财务报告重大缺陷数量（个）</p>		<p>0</p>
<p>财务报告重要缺陷数量（个）</p>		<p>0</p>
<p>非财务报告重要缺陷数量（个）</p>		<p>0</p>

2、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
大悦城控股集团股份有限公司 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2022-4-12
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准的无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据中国证监会上市公司治理专项行动的部署，对专项活动的自查事项进行了自查，并进行了认真地梳理填报。通过本次自查，公司认为公司治理符合《公司法》《证券法》等法律法规的要求，公司治理结构较为完善。公司对照公司治理自查清单自查，发现公司关联交易制度未建立对相关人员的责任追究机制。公司积极整改，并于 2021 年 10 月 29 日经第十届董事会第十七次会议修订了《关联交易管理制度》，增加了制度中对相关人员责任追究的章节，规范了责任追究机制，公司将严格按照该制度执行。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

√ 是 □ 否

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
三亚亚龙湾开发股份有限公司污水处理厂	总磷	连续排放	1	污水处理厂总排口	0.5mg/l	国家一级A标准	0.07 吨/年	0.246 吨/年	无
三亚亚龙湾开发股份有限公司污水处理厂	总氮	连续排放	1	污水处理厂总排口	15 mg/l	国家一级A标准	1.41 吨/年	7.38 吨/年	无
三亚亚龙湾开发股份有限公司污水处理厂	氨氮	连续排放	1	污水处理厂总排口	5 mg/l	国家一级A标准	0.047 吨/年	2.46 吨/年	无
三亚亚龙湾开发股份有限公司污水处理厂	化学需氧量	连续排放	1	污水处理厂总排口	50 mg/l	国家一级A标准	2.57 吨/年	24.6 吨/年	无

防治污染设施的建设和运行情况：

亚龙湾（一期）污水处理厂始建于 2004 年 9 月，位于亚龙湾国家旅游度假区龙海西路，占地面积 11 亩，项目总投资 3500 万元。亚龙湾（二期）污水处理厂 2021 年四月投入运行，污水厂一期已于 2021 年 12 月底完成技改，所有设备运行正常，出水达标。日设计处理量共 2.5 万吨，采用 PTA2O 工艺。

建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

海南省国土环境资源厅关于亚龙湾西污水处理厂环境影响报告表的批复（琼土环资表字〔2004〕46 号）；亚龙湾污水处理厂环保验收批复（琼环验〔2006〕18 号）；三亚市生态环境保护局关于批复亚龙湾二期污水处理厂项目环境影响报告表的函（三环生〔2016〕5 号）；4、三亚市生态环境局关于排污许可证编号 91460200201350496F001Q。

突发环境事件应急预案：亚龙湾污水处理厂突发环境事件应急预案 YLWWSCLC-2022002。

环境自行监测方案：在线监测、第三方抽样检测、2021 年度亚龙湾污水处理厂自行监测方案。

报告期内不存在因环境问题受到重大行政处罚的情形。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

公司秉持“绿色大悦城”核心理念，组织开展“双碳”专项行动，2021 年公司与清华大学成立“清华

大学（建筑学院）-大悦城控股集团股份有限公司健康环境与高效系统营造技术联合研究中心”，合作开展“购物中心零碳转型与碳中和路径研究”，探索商业地产低碳技术，形成大悦城购物中心碳达峰碳中和行动方案。通过需求减量、超高能效、减碳脱碳三方面搭建“绿色大悦城”三级减碳体系。公司持续关注节能运行和绿色物业，不断探索商业建筑“能耗过高、效能低下”的解决方法，在国内率先提出“能效目标全过程管理”，建立了“能效目标全过程管控体系”，并通过成都大悦城试点落地，经测算，平均每年节约 408 万度电，可减少二氧化碳排放约 2474 吨。随着武汉、重庆、苏州和其余在开发项目的相继落地，预期每年将节约 2500 万度电，约等于减少 1.5 万吨二氧化碳排放，相当于 68 万棵树全年二氧化碳吸收的量。

二、社会责任情况

公司已披露社会责任报告全文，详细内容请见公司同日于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《社会责任报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2021 年，公司坚决贯彻习近平总书记在脱贫攻坚总结表彰大会上的讲话精神，把巩固脱贫攻坚成果，接续助力乡村振兴作为重要政治任务，公司在中粮集团的统筹安排下，按照“四个不摘”要求，严密部署，精心组织，严格落实定点帮扶责任书各项指标，以产业帮扶、教育帮扶、人才帮扶、消费帮扶为重点，助力对口帮扶县四川省甘孜县乡村振兴。

一是持续推动产业振兴。为适应新型农业发展，帮助推动成立新型农业合作社，引入帮扶企业，协助组织科学养殖和技术交流学习，提升村民养殖专业技术。二是持续开展消费帮扶，在工会全系统发起开展消费帮扶，用实际行动助力乡村振兴活动。三是持续助力民生公益，公司“悦公益”品牌公益活动第五次走进甘孜县，帮助改善教育环境、为困难学生添置图书和学习用品；充分发挥商业优势，挖掘商户资源，开展第二届“情暖甘孜 爱心传递”乡村振兴募捐活动。四是持续宣传推广大美甘孜，利用成都大悦城的外宣平台，持续对甘孜县进行宣传推广，把“大美甘孜”文化旅游品牌和甘孜县的优势产品推广出去，拓宽甘孜县的旅游发展路，助力甘孜以旅游业带动和促进经济社会实现新的发展。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中粮集团有限公司	其他承诺	1、本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒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。 2、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。	2005-12-28	长期有效	1、控股股东中粮集团注入优质资产并将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完毕。 2、控股股东中粮集团始终履行其承诺。未来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。
资产重组时所作承诺	中粮集团有限公司、明毅有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本公司及本公司控制的其他企业或经济组织将采取措施尽量避免和减少与上市公司及其控制的企业发生关联交易； 2、对于无法避免或者确有必要而发生的关联交易，本公司承诺将促使本公司及本公司控制的其他企业或经济组织遵循市场化的公平、公正、公开的原则，依法签订协议，按照有关法律法规、规范性文件和上市公司关联交易决策、回避的规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，保证不通过关联交易损害上市公司及其控制的子公司、上市公司股东的合法权益。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中

资产重组时所作承诺	中粮集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、本公司将保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与本公司及本公司关联人保持独立；</p> <p>2、本公司承诺不利用上市公司的控股股东地位，损害上市公司的合法利益；</p> <p>3、本公司及本公司控制的其他企业将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为；</p> <p>4、本次重组有利于完善上市公司的治理机制，增强上市公司的独立性，并有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，符合上市公司及其全体股东的利益。本次重组完成后本公司将充分发挥间接控股股东的积极作用，协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理机构。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	明毅有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、本公司将保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与本公司及本公司关联人保持独立；</p> <p>2、本公司承诺不利用上市公司的第一大股东地位，损害上市公司的合法利益；</p> <p>3、本公司及本公司控制的其他企业将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为；</p> <p>4、本次发行股份购买资产有利于完善上市公司的治理机制，增强上市公司的独立性，并有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。符合上市公司及其全体股东的利益。本次发行股份购买资产完成后本公司将充分发挥第一大股东的积极作用，协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理机构。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	中粮集团有限公司	关于避免同业竞争的承诺	<p>鉴于本次重组后，明毅将成为中粮地产的第一大股东，大悦城地产将成为中粮地产的控股子公司，本公司现就避免与本次重组后的中粮地产同业竞争事宜，特此作出如下承诺：</p> <p>（一）中粮地产业务发展战略</p> <p>本公司承诺中粮地产（包括其子公司）在本次重组完成后将作为本公司房地产业务板块的唯一专业化平台，整合和发展本公司下属商品房开发与销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等房地产业务。</p> <p>（二）对中粮集团地产业务发展的承诺</p>	2018-12-25	长期有效	正常履行中

		<p>本公司承诺本公司及其下属公司（包括但不限于明毅）将在本次重组后采取有效措施避免同业竞争：</p> <p>1、本次重组完成后，本集团将不再从事新的房地产业务（包括但不限于商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等）。</p> <p>2、若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则本集团在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段或运营管理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或运营。</p> <p>3、北京名都房地产开发有限公司未来不新增开发任何房地产项目，本公司将在该公司现有项目全部销售完毕后注销该公司，或在本次重组完成后两年内将该公司股权转让至中粮地产（或中粮地产下属公司）或其他无关联第三方。</p> <p>4、中粮集团（深圳）有限公司的持有型物业未来可能纳入深圳市城市更新规划单元。若未来该公司持有的物业纳入深圳市城市更新规划单元，中粮地产将以获取实施主体或合作开发的模式实现对该物业项目后续开发的控制。若在本次重组完成后三年内中粮集团（深圳）有限公司持有的物业未纳入深圳市城市更新规划单元，在前述期限届满之日起两年内，本公司会将该等物业转让至中粮地产（或中粮地产下属公司）或其他无关联第三方。</p> <p>5、苏州苏源房地产开发有限公司未来不新增开发任何房地产项目。因苏州苏源房地产开发有限公司由于存在受到监管部门处罚的情况，无法满足注入中粮地产的条件，本公司将在该公司现有项目全部销售完毕后注销该公司。</p> <p>（三）其他避免同业竞争承诺</p> <p>除上述情况外，本集团不存在从事与中粮地产、大悦城地产主营业务相同或相似业务的情况，在商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等业务为中粮地产及/或其控制的企业的主营业务期间，本集团将不会从事与其构成实质性竞争的业务。</p> <p>本公司同意承担并赔偿因违反上述承诺而给中粮地产及/或其控制的企业造成的一切损失。</p>			
--	--	---	--	--	--

资产重组时所作承诺	明毅有限公司	<p>关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺</p> <p>1、本次重组完成后，中粮地产（包括其子公司）将作为中粮集团房地产业务板块的唯一专业化平台，整合和发展中粮集团下属商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等房地产业务。本公司将不从事房地产业务（包括但不限于商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等）；在前述业务为中粮地产及/或其控制的企业的主营业务期间，本公司将不会从事与其构成实质性竞争的业务；</p> <p>2、若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而本公司可能利用自身优势获得该等项目时，则本公司在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本公司将在该等项目进入实质销售或运营管理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或运营。</p> <p>本公司将就因违反上述承诺而给上市公司及/或其控制的企业造成的一切损失、损害和开支承担相应赔偿责任。</p>	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	明毅有限公司	<p>股份限售承诺</p> <p>1、自本次发行股份购买资产结束之日起届满 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前不得转让或上市交易（按照《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送股份除外）因本次发行股份购买资产取得的上市公司股份；</p> <p>2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月；</p> <p>3、明毅本次认购的上市公司股份的最终限售期由上市公司股东大会授权上市公司董事会根据相关法律法规的规定及主管部门审核要求进行调整，对于该等调整，明毅应本着诚实信用及促进本次发行股份购买资产完成的原则，竭尽最大努力与上市公司协商达成最终限售安排；</p> <p>4、如本次发行股份购买资产因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不</p>	2018-12-25	2022-8-25	正常履行中

		<p>转让在上市公司拥有权益的股份；</p> <p>5、股份锁定期限内，本公司通过本次发行股份购买资产取得的对价股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份亦应遵守上述股份锁定安排；本公司通过其他途径取得的上市公司股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份不须遵守上述股份锁定安排；</p> <p>6、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>			
资产重组时所作承诺	明毅其他承诺有限公司	<p>1、截至本承诺函签署之日，本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合所适用法律的要求，不存在任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响目标公司合法存续的情况。本公司作为目标公司的股东，合法持有目标公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>2、本公司对所持目标公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下；</p> <p>3、在本次发行股份购买资产实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持目标公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利；</p> <p>4、本公司在所知范围内保证目标公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让目标公司股权的限制性条款；</p> <p>5、本公司在所知范围内保证目标公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及目标公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，</p>	2018-12-25	长期有效	正常履行中

			<p>不存在阻碍本公司转让所持目标公司股权的限制性条款。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>			
资产重组时所作承诺	公司董事、高级管理人员	其他承诺	<p>(一) 本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益；</p> <p>(二) 本人承诺将对职务消费行为进行约束；</p> <p>(三) 本人承诺不会动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>(四) 本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>(五) 如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补被摊薄即期回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本人将及时、足额赔偿上市公司因此遭受的全部损失。</p>	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	中粮集团有限公司	其他承诺	<p>1、承诺不会越权干预上市公司经营管理活动，不会侵占上市公司利益。</p> <p>2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p> <p>3、本承诺出具日后至公司本次重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所	中粮集团	其他承诺	<p>目标公司及其下属企业项下存在部分房产尚未取得房屋产权证、部分土地尚未取得出让土地使用</p>	2018-12-25	长期有效	正常履行中

作承诺	有限公司		权证等不规范的情形。如因不规范物业问题及其他涉及目标公司及其下属公司的不合规事项引致任何争议或者损失，本公司同意承担并赔偿相关损失、损害和开支，从而避免上市公司及其下属公司因此受到任何损失。如目标公司及其下属企业的不合规事项给上市公司及其下属公司实际造成损失，则中粮集团将在收到上市公司及其下属公司要求赔偿的书面通知后半年内，以现金方式向上市公司及其下属公司进行赔偿。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。			
资产重组时所作承诺	中粮集团有限公司	其他承诺	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在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而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给上市公司和投资者造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	明毅有限公司	其他承诺	如目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在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而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给上市公司和投资者造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	公司	其他承诺	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在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而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给投资者造成损失的，中粮地产将承担相应的赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	公司董事、监事、高级管理人员	其他承诺	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在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而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给中粮地产和投资者造成损失的，本人将承担相应的赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	中粮集团（香港）有限公司	股份限售承诺	1、自本次发行股份购买资产结束之日之日起 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前，本公司不以任何方式转让本公司持有明毅的股份，或采取任何措施促使明毅转让或上市交易（按	2018-12-25	2022-8-25	正常履行中

			照《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送的股份除外）其因本次发行股份购买资产取得的上市公司的股份，但本公司将持有的明毅的股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月，本公司持有的明毅的股份锁定期相应延长。3、股份锁定期限内，本公司因任何原因增持的明毅股份亦应遵守上述股份锁定安排，但本公司将持有的明毅股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。4、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。			
资产重组时所作承诺	明毅有限公司	业绩承诺及补偿安排	明毅与中粮地产签署了《盈利预测补偿协议》，约定承诺资产在 2018 年、2019 年和 2020 年的承诺净利润累计为 189,075 万元。如本次交易于 2019 年实施完毕，则承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420 万元。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的中粮地产股份进行补偿。	2018-12-25	2021-12-31	已履行完毕。大悦城地产合并口径下承诺资产扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润在 2019 年度、2020 年度、2021 年度完成情况分别为 95,759.56 万元、82,152.00 万元、65,146.62 万元，累计完成 243,058.18 万元，累计完成承诺利润的 128.32%。
资产重组时所作承诺	明毅有限公司	其他承诺	明毅与中粮地产签署了《减值补偿协议》，约定就标的资产期末价值较本次交易的标的资产交易价格出现减值的部分，以其持有的中粮地产股份进行补偿。减值测试补偿期间为本次重组实施完毕（即标的资产交割完毕）当年及其后连续两个会计年度（以下简称“减值承诺期”），即：假定本次重组于 2018 年度内实施完毕，则减值承诺期为	2018-12-25	2021-12-31	已履行完毕。截至 2021 年 12 月 31 日，重大资产重组标的资产估值扣除减值承诺期内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润

			2018 年、2019 年、2020 年。如果本次重组实施完毕的时间延后，则减值承诺期相应顺延。			分配影响后，与重大资产重组交易时作价格相比未出现减值，各补偿义务主体不需要进行减值补偿。
资产重组所作承诺	太平人寿保险有限公司	股份限售承诺	太平人寿保险有限公司承诺：对于本单位获购的大悦城控股集团股份有限公司本次非公开发行的 A 股股票，自上市之日起十二个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。法律法规对限售期另有规定的，从其规定。	2020-01-06	2021-01-06	已履行完毕。
资产重组所作承诺	工银瑞信投资管理有限公司	股份限售承诺	工银瑞信投资管理有限公司承诺：对于本单位获购的大悦城控股集团股份有限公司本次非公开发行的 A 股股票，自上市之日起十二个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。法律法规对限售期另有规定的，从其规定。	2020-01-06	2021-01-06	已履行完毕。
首次公开发行或再融资所作承诺	中粮集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、中粮集团地产业务发展战略</p> <p>本集团将以中粮地产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，本集团目前拟将中粮地产作为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。</p> <p>2、对集团住宅地产业务发展的承诺</p> <p>（1）在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。</p> <p>（2）在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本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中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本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。</p> <p>（3）若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的地区之外的地区，进行住宅地产开发业务，而本集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则本集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产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中粮地产为主开发。</p> <p>3、其他避免同业竞争承诺</p> <p>除住宅地产业务外，本集团不存在从事与中粮地</p>	2007-3-21	长期有效	承诺正常履行。控股股东中粮集团注入优质资产并将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完毕。

		产主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，本集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。			
承诺是否按时履行		是			
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划		不适用			

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

2018 年 12 月 25 日，公司收到中国证券监督管理委员会核发的《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》，公司获准发行股份购买明毅有限公司所持有的大悦城地产有限公司（以下简称“标的公司”）。

明毅有限公司与公司签署《盈利预测补偿协议》，约定对承诺资产（即标的公司中采用收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法估值的资产所属主体）在特定年度的净利润情况作出承诺。公司于 2019 年 2 月完成重大资产重组交易，因此，承诺期间调整为 2019 年、2020 年及 2021 年，承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420.00 万元。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的公司股份进行补偿。大悦城地产合并口径下承诺资产扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润在 2019 年度、2020 年度、2021 年度完成情况分别为 95,759.56 万元、82,152.00 万元、65,146.62 万元，累计完成 243,058.18 万元，累计完成承诺净利润的 128.32%。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

（1）重要会计政策变更

大悦城地产及其下属子公司于 2019 年 1 月 1 日执行了财政部于 2018 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会【2018】35 号，以下简称新租赁准则），本公司及其他子公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

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

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

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的影响汇总如下：

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

（2）重要会计估计变更

本公司本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本公司本期纳入合并范围的子公司共 295 户，结构化主体 3 户。其中，本期因非同一控制下企业合并增加子公司 5 户，因其他原因合并范围变动，详见财务报告附注“七、合并范围的变化”及附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬（万元）	278
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	张昆、常景波
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	张昆 3 年，常景波 1 年
境外会计师事务所名称（如有）	
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

公司 2020 年年度股东大会同意公司聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年

年度财务报告和内部控制审计机构，为公司 2021 年度内部控制情况发表审计意见，聘期一年，内部控制审计费用 100 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

不适用

十、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

不适用

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

公司及其控股股东不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	承租	公司及子公司承租关联方物业作为办公场所或商铺	按市场价格或比照市场价格。	3,152.61	3,152.61	-	3,795	否	货币	3,152.61	2021-3-27	巨潮资讯网
		出租	公司及子公司向关联方出租部分物业。		14,086.14	14,086.14	2.79%	15,753	否	货币	14,113.93		
		接受关联人供劳务	公司及子公司接受关联方提供的物业管理、餐饮、员工保险、酒店管		3,717.10	3,717.10	-	3,508	是	货币	3,717.10		

		理、酒店住宿、IT 等服务。										
	向关联人提供劳务	公司及子公司向关联方提供物业管理等服务。	1,286.89	1,286.89	1.68%	1,165	是	货币	1,297.73			
	向关联人购买商品	公司子公司向关联方购买商品	57.08	57.08	-	700	否	货币	57.08			
合计			-	-	22,299.82		24,922	否	-	-	-	-
大额销货退回的详细情况			不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）			公司 2021 年日常关联交易实际发生总额控制在预计范围内，日常关联交易实际发生情况与预计不存在较大差异。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）			不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

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

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款 限额（万元）	存款利率 率范围	期初余额 （万元）	本期发生额		期末余额 （万元）
					本期合计存入 金额（万元）	本期合计取出 金额（万元）	
中粮财务有 限责任公司	同受中粮集 团控制	600,000.00	1.725%	299,500.00	15,206,558.15	15,071,247.10	434,811.04

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 （万元）	贷款利率范 围	期初余额 （万元）	本期发生额		期末余额 （万元）
					本期合计贷 款金额 （万元）	本期合计还 款金额 （万元）	
中粮财务有 限责任公司	同受中粮集 团控制	600,000.00	3.5%-4.2%	123,941.84	146,000.00	37,084.00	232,857.84

6、其他重大关联交易

1、根据公司 2018 年年度股东大会审议通过的《关于提请审议受托经营管理关联交易的提案》，公司受托经营管理中粮集团下属子公司苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司全部经营管理业务期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。报告期内，公司收到苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司受托管理费共 100 万元（含税）。

2、公司第十届董事会第二次会议审议通过《关于控股子公司收购台湾饭店有限公司 8.36% 股权的关联交易议案》，同意控股子公司 COFCO (BVI) No.97 Limited 与中粮集团签订股权转让协议，COFCO (BVI) No.97 Limited 收购中粮集团有限公司持有的台湾饭店有限公司（即北京华尔道夫酒店项目）8.36% 股权。报告期内，台湾饭店有限公司完成工商变更，公司持有台湾饭店有限公司 100% 股权。

3、根据 2020 年年度股东大会审议通过的《关于公司 2021 年与中国太平保险集团有限责任公司及其子公司开展融资合作的关联交易提案》，公司及子公司向中国太平保险集团有限责任公司及其子公司申请不超过 75 亿元的授信额度，用于项目开发运营或公司日常经营发展。向中国太平申请的授信额度期限一年，额度项下每笔借款利率不高于同期金融机构借款利率。报告期内，中国太平及其子公司对本公司或控股子公司提供借款本金金额及公司利息支出合计 21.52 亿元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名 称
关于受托经营管理关联交易的公告	2019 年 4 月 4 日	巨潮资讯网
关于公司及下属子公司 2021 年度在中粮财务有	2021 年 3 月 27 日	

限责任公司存贷款的关联交易公告		
关于向关联方续借借款的关联交易公告	2021 年 3 月 27 日	
关于公司 2021 年与中国太平保险集团有限责任公司及其子公司开展融资合作的关联交易公告	2021 年 3 月 27 日	
关于收购西安悦鼎房地产开发有限公司 49% 股权的关联交易公告	2021 年 4 月 28 日	

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

根据公司 2018 年年度股东大会审议通过的《关于提请审议受托经营管理关联交易的提案》，公司作为受托方，与苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司签订了委托经营管理合同，具体情况请见上文“其他重大关联交易”。

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

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
南京雍祥房地产开发有限公司	2018.7.28	24,500	2018.7.27	24,500	连带责任保证	无	有	4 年	是	否
佛山市淦盈置业有限公司	2018.12.19	30,000	2018.12.18	30,000	连带责任保证	无	有	5 年	是	否
佛山市新纪元置业有限公司	2019.5.21	60,000	2019.5.20	60,000	连带责任担保	无	有	18 年	否	否
重庆悦凯房地产开发有限公司	2019.6.4	21,000	2019.6.03	21,000	连带责任担保	无	有	6 年	是	否
昆明螺蛳湾	2019.6.29	60,000	2019.6.28	60,000	连带责任	股权质	有	5 年	否	否

国悦置地有限公司					担保、股权质押	押					
北京悦恒置业有限公司	2020.4.14	107,100	2020.4.13	107,100	连带责任保证	无	有	4年	否	否	
武汉裕顺房地产开发有限公司	2020.5.20	10,000	2020.5.18	10,000	连带责任保证	无	有	6年	是	否	
北京恒合悦兴置业有限公司	2020.6.9	171,500	2020.6.8	171,500	连带责任保证	无	有	6年	否	否	
江门侨新置业有限公司	2020.7.1	30,000	2020.7.1	30,000	连带责任保证	无	有	4年	否	否	
北京悦恒置业有限公司	2020.7.10	40,800	2020.7.9	40,800	连带责任保证	无	有	2年	是	否	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2020.7.30	30,000	2020.7.29	30,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否	
固安裕坤房地产开发有限公司	2020.11.4	39,200	2020.11.2	39,200	连带责任保证	无	有	6年	否	否	
苏州金悦璨房地产开发有限公司	2021.6.30	19,900	2021.6.29	19,900	连带责任保证	无	有	6年	否	否	
北京金色时枫房地产开发有限公司	2021.7.09	86,500	2021.7.07	86,500	连带责任保证	无	有	16年	否	否	
沈阳市和慧房地产开发有限公司	2021.7.20	39,200	2021.7.08	39,200	连带责任保证	无	有	7年	否	否	
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	2021.9.1	9,702	2021.8.30	9,702	连带责任保证	无	有	6年	否	否	
佛山市淦盈置业有限公司(1)	2022.1.1	17,500	2021.12.30	17,500	连带责任保证、股权质押	股权质押	有	5年	否	否	
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			1,194,800		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)					172,802	
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			1,818,900		报告期末实际对外担保余额合计(A4)					670,602	
公司对子公司的担保情况											
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	

中粮祥云置业南京有限公司	2018.6.29	60,000	2018.6.27	60,000	连带责任保证	无	有	7年	是	否
成都鹏鼎置业有限责任公司	2018.7.3	60,000	2018.6.29	60,000	连带责任保证	无	有	3年	是	否
成都中金澍茂置业有限公司	2018.9.27	100,000	2018.9.26	100,000	连带责任保证	无	有	4年	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2018.10.17	150,000	2018.10.16	150,000	连带责任保证	无	无	4年	是	否
南京三金祥云置业有限公司	2018.11.01	21,000	2018.10.31	21,000	连带责任保证	无	有	4年	是	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2018.11.03	130,000	2018.10.31	130,000	连带责任保证	无	无	7年	否	否
成都中金澍茂置业有限公司	2018.11.13	60,000	2018.11.12	60,000	连带责任保证	无	有	7年	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2018.11.14	130,000	2018.11.13	130,000	连带责任保证	无	无	4年	否	否
成都鹏鼎置业有限责任公司	2019.5.7	20,000	2019.5.6	20,000	连带责任保证	无	有	5年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2019.5.24	229,500	2019.5.23	229,500	连带责任保证	无	无	5年	否	否
天津市北源置业有限公司	2019.6.27	150,000	2019.6.26	150,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2019.6.28	160,000	2019.6.27	160,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2019.8.21	60,000	2019.8.20	60,000	连带责任保证、股权质押	股权质押	无	5年	是	否
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	2019.11.1	25,000	2019.11.1	25,000	连带责任保证	无	有	5年	否	否
重庆泽悦实	2019.11.23	240,000	2019.11.22	240,000	连带责任	无	无	5年	否	否

业有限公司					保证						
青岛智悦置地有限公司	2019.12.5	105,000	2019.12.3	105,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否	
成都中金澍茂置业有限公司	2019.12.20	20,000	2019.12.20	20,000	连带责任保证	无	有	4年	否	否	
陕西鼎安置业有限公司	2019.12.31	160,000	2019.12.25	160,000	连带责任保证	无	有	3年	是	否	
重庆泽悦实业有限公司	2019.12.31	15,000	2019.12.31	15,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否	
中粮地产发展(深圳)有限公司	2020.1.8	100,000	2020.1.8	100,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否	
沈阳和坤房地产开发有限公司	2020.1.22	80,000	2020.1.21	80,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否	
中粮地产(北京)有限公司	2020.2.11	150,000	2020.2.10	150,000	连带责任保证	无	无	5年	是	否	
北京正德兴合房地产开发有限公司	2020.2.11	65,000	2020.2.4	65,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否	
中粮(深圳)智汇置业有限公司	2020.3.13	80,000	2020.3.11	80,000	连带责任保证	无	无	8年	否	否	
中粮(深圳)智汇置业有限公司	2020.3.13	93,000	2020.3.11	93,000	连带责任保证	无	无	8年	否	否	
中粮地产发展(深圳)有限公司	2020.3.26	60,000	2020.3.24	60,000	连带责任保证	无	无	7年	否	否	
眉山加悦置业有限公司	2020.4.29	24,000	2020.4.27	24,000	连带责任保证	无	有	5年	是	否	
株洲金城日月湖置业有限公司	2020.5.16	50,000	2020.5.14	50,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否	
沈阳和广房地产开发有限公司	2020.5.29	98,000	2020.5.27	98,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否	
眉山加悦置业有限公司	2020.6.5	34,000	2020.6.2	34,000	连带责任保证	无	有	5年	是	否	
哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	2020.7.8	30,600	2020.7.7	30,600	连带责任保证、股权质押	股权质押	有	6年	是	否	

天津鹏程置业有限公司	2020.9.8	19,000	2020.9.7	19,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否
重庆鹏域房地产开发有限公司	2020.9.10	133,111	2020.9.9	133,111	连带责任保证	无	有	5年	是	否
重庆悦璟企业管理有限公司	2020.9.22	62,440	2020.9.21	62,440	连带责任保证	无	无	4年	是	否
眉山加悦置业有限公司	2020.10.13	13,468	2020.10.13	13,468	连带责任保证	无	有	6年	否	否
惠州市悦鹏房地产有限公司	2020.10.20	100,000	2020.10.20	100,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
武汉裕中丰房地产开发有限公司	2020.10.29	30,000	2020.10.29	30,000	连带责任保证	无	有	5年	否	否
陕西鼎安置业有限公司	2020.12.8	270,000	2020.12.8	270,000	连带责任保证	无	有	11年	否	否
北京燕都水韵房地产开发有限公司	2021.1.26	4,000	2021.1.26	4,000	连带责任保证	无	无	18年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2021.2.6	40,000	2021.2.5	40,000	连带责任保证	无	无	8年	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2021.4.3	120,000	2021.3.31	120,000	连带责任保证	无	无	14年	否	否
沈阳市和诚房地产开发有限公司	2021.5.22	66,000	2021.5.20	66,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否
太仓悦祥房地产开发有限公司	2021.6.18	24,800	2021.6.17	24,800	连带责任保证	无	无	8年	否	否
重庆鹏域房地产开发有限公司	2021.6.22	78,138	2021.6.21	78,138	连带责任保证	无	有	6年	否	否
长沙中粮地产投资有限公司	2021.6.29	17,079	2021.6.28	17,079	连带责任保证	无	无	1年	是	否
成都花悦府房地产开发有限责任公司	2021.07.13	30,000	2021.07.09	30,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否
眉山加悦置	2021.07.20	14,560	2021.07.19	14,560	连带责任	无	有	7年	否	否

业有限公司					保证						
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	2021.7.24	100,000	2021.7.23	100,000	连带责任保证	无	无	21年	否	否	
武汉裕灿房地产开发有限公司	2021.8.11	25,000	2021.8.10	25,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否	
苏州市天隆房地产开发有限公司	2021.8.25	70,000	2021.8.24	70,000	连带责任保证	无	有	8年	否	否	
中粮祥云置业南京有限公司	2021.9.10	67,000	2021.9.9	67,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否	
哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	2021.9.24	15,300	2021.9.23	15,300	连带责任保证	无	有	4年	否	否	
中粮地产(北京)有限公司	2021.10.19	87,000	2021.10.18	87,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否	
重庆悦鼎房地产开发有限公司	2021.12.16	66,000	2021.12.15	66,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否	
张家口悦乾房地产开发有限公司	2021.12.21	9,165	2021.12.17	9,165	连带责任保证	无	无	5年	否	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			3,000,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)						834,041.50
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			6,642,919		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)						3,259,930.50
子公司对子公司的担保情况											
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	
中粮地产(深圳)实业有限公司	2016.9.28	150,000	2016.9.26	150,000	连带责任保证	无	有	5年	是	否	
深圳市创芯置业有限公司	2017.03.10	37,000	2017.03.10	37,000	连带责任保证	无	无	7年	否	否	
深圳市创芯置业有限公司	2017.8.22	83,000	2017.8.21	83,000	连带责任保证	无	无	7年	否	否	

司											
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2017.12.9	140,000	2017.12.8	140,000	连带责任保证	无	有	8 年	否	否	
西单大悦城有限公司	2017.3.29	53,313	2017.3.29	53,313	连带责任保证	无	无	8 年	是	否	
Bapton Company Limited	2019.10.25	USD40000	2019.4.9	260,996	连带责任保证	无	无	3 年	否	否	
Bapton Company Limited	2019.10.25	USD40000	2019.10.25	260,996	连带责任保证	无	无	5 年	否	否	
北京中粮广场发展有限公司	2019.12.18	3,000	2019.12.17	3,000	股权质押、应收账款质押	股权质押、应收账款质押	无	5 年	否	否	
熙安有限公司	2019.12.18	277,000	2019.12.17	277,000	股权质押、应收账款质押	股权质押、应收账款质押	无	3 年	否	否	
重庆悦致渝房地产开发有限公司	2020.6.17	75,000	2020.6.16	75,000	股权质押	股权质押	无	5 年	否	否	
江门鹏悦置业有限公司	2020.7.7	25,000	2020.7.2	25,000	连带责任保证	无	无	6 年	否	否	
成都天府辰悦置业有限公司	2020.10.16	95,000	2020.10.15	95,000	连带责任保证	无	有	5 年	否	否	
成都天府辰悦置业有限公司	2020.10.16	89,500	2020.10.15	89,500	连带责任保证	无	无	6 年	否	否	
西单大悦城有限公司	2021.6.16	5,000	2021.6.16	5,000	股权质押	股权质押	无	7 年	否	否	
佑城有限公司	2021.6.16	USD15000	2021.6.16	96,900	连带责任保证、股权质押	股权质押/立运持有的佑城 100% 股权质押	无	3 年	否	否	
南京悦锦成房地产实业有限公司	2021.7.5	25,000	2021.7.4	25,000	连带责任保证	无	无	3 年	否	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			126,900		报告期内对子公司担保实际发生额合					126,900	

		计 (C2)	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	1,676,705	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	1,473,392
公司担保总额 (即前三大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	4,321,700.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	1,133,743.50
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	10,138,524.0	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	5,403,924.5
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			286.86%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			4,590,107.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			941,915.64
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			4,590,107.00
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

注: 上述实际担保金额是指公司报告期内履行的及尚未履行完毕的担保合同约定的担保金额。

采用复合方式担保的具体情况说明

- 1: 大悦城控股集团股份有限公司、成都鹏悦企业管理咨询有限公司持有昆明螺蛳湾国悦置地有限公司 30% 股权, 为螺蛳湾国悦置地有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签订了《固定资产贷款借款合同》提供复合连带责任保证。
- 2: 大悦城控股集团股份有限公司、大悦城控股集团东北有限公司持有哈尔滨悦麟房地产开发有限公司 51% 股权, 为哈尔滨悦麟房地产开发有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司哈尔滨分行签订了《融资额度协议》提供复合连带责任保证。
- 3: 大悦城控股集团股份有限公司、佛山市鹏悦置业有限公司持有佛山市淦盈置业有限公司 50% 股权, 为佛山市淦盈置业有限公司与中国光大银行股份有限公司深圳分行签订《借款授信变更合同》复合连带责任保证。
- 4: Bapton Company Limited 担保币种为美元, 根据 2021 年 12 月 31 日汇率折算为人民币。
- 5: 上述担保金额为签订保证借款合同金额, 非实际承担担保责任金额。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

不适用

(2) 委托贷款情况

不适用

4、其他重大合同

不适用

十六、其他重大事项的说明

不适用

十七、公司子公司重大事项

不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行 新股	送股	公 积 金 转 股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	2,472,590,381	57.69%	0	0	0	-77,025,469	-77,025,469	2,395,564,912	55.89%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	360,451,639	8.41%	0	0	0	-77,025,469	-77,025,469	283,426,170	6.61%
其中：境内法人持股	360,443,001	8.41%	0	0	0	-77,025,469	-77,025,469	283,417,532	6.61%
境内自然人持股	8,638	0.0002%	0	0	0	0	0	8,638	0.0002%
4、外资持股	2,112,138,742	49.28%	0	0	0	0	0	2,112,138,742	49.28%
其中：境外法人持股	2,112,138,742	49.28%	0	0	0	0	0	2,112,138,742	49.28%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,813,722,958	42.31%	0	0	0	+77,025,469	+77,025,469	1,890,748,427	44.11%
1、人民币普通股	1,813,722,958	42.31%	0	0	0	+77,025,469	+77,025,469	1,890,748,427	44.11%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	4,286,313,339	100.00%	0	0	0	0	0	4,286,313,339	100.00%

股份变动的原因

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

股份变动的批准情况

不适用

股份变动的过户情况

不适用

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

不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
曹荣根	8,638	0	0	8,638	高管锁定股	不适用
太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品-022L-CT001 深	283,417,532	0	0	283,417,532	首发后限售股	不适用
工银瑞信投资—工商银行—中国工商银行股份有限公司	77,025,469	0	77,025,469	0	首发后限售股	2021-1-6
明毅有限公司	2,112,138,742	0	0	2,112,138,742	首发后限售股（重大资产重组时明毅有限公司做出限售承诺。）	2022-8-25
合计	2,472,590,381	0	77,025,469	2,395,564,912	--	--

二、证券发行与上市情况**1、报告期内证券发行（不含优先股）情况**

不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用

3、现存的内部职工股情况

不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	118,653	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	124,266	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
明毅有限公司	境外法人	49.28%	2,112,138,742	未变	2,112,138,742	0	-	-
中粮集团有限公司	国有法人	20.00%	857,354,140	未变	0	857,354,140	-	-
太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品-022L-CT001 深	基金、理财产品等	6.61%	283,417,532	未变	283,417,532	0	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.50%	64,479,900	-1,384,700	0	64,479,900	-	-
工银瑞信投资—工商银行—中国工商银行股份有限公司	基金、理财产品等	0.90%	38,512,834	-38,512,635	0	38,512,834	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.62%	26,653,139	+5,923,372	0	26,653,139	-	-
高有金	境内自然人	0.31%	13,292,800	无报告期初数	0	13,292,800	-	-
张忱业	境内自然人	0.28%	12,198,537	未变	0	12,198,537	-	-
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.18%	7,612,792	+1,551,600	0	7,612,792	-	-
徐开东	境内自然人	0.17%	7,491,100	无报告期初数	0	7,491,100	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)	公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项(即本次非公开发行股份募集配套资金)已经中国证券监督管理委员会于 2018 年 12 月 25 日予以核准。公司向太平人寿保险有限公司、工银瑞信投资管理有限公司发行的股份已于 2020 年 1 月 6 日在深圳证券交易所上市。							
上述股东关联关系或一致行	前十名股东中,明毅有限公司是中粮集团有限公司的全资子公司,两者存在关							

动的说明	联关系，属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件 股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中粮集团有限公司	857,354,140	人民币普通股	857,354,140
中央汇金资产管理有限责任公司	64,479,900	人民币普通股	64,479,900
工银瑞信投资—工商银行—中国工商银行股份有限公司	38,512,834	人民币普通股	38,512,834
香港中央结算有限公司	26,653,139	人民币普通股	26,653,139
高有金	13,292,800	人民币普通股	13,292,800
张忱业	12,198,537	人民币普通股	12,198,537
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	7,612,792	人民币普通股	7,612,792
徐开东	7,491,100	人民币普通股	7,491,100
徐莉蓉	4,495,600	人民币普通股	4,495,600
北京鼎新隆文化发展有限公司	4,260,700	人民币普通股	4,260,700
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	明毅有限公司是中粮集团有限公司的全资子公司，两者存在关联关系，属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	公司股东高有金通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 13,292,800 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 13,292,800 股。公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 12,198,537 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 12,198,537 股。		

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中粮集团有限公司	吕军	1983 年	91110000101100414N	粮食收购；批发预包装食品；境外期货业务；进出口业务(自营及代理)；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业

				管理、物业代理；自有房屋出租。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有中粮生物科技股份有限公司 55.49% 股权、中国食品有限公司 74.10% 股权、中粮糖业控股股份有限公司 50.73% 股权、中粮包装控股有限公司 29.70% 股权、中国蒙牛乳业有限公司 18.03% 股权、酒鬼酒股份有限公司 15.50% 股权、中粮家佳康食品有限公司 29.90% 股权、福田实业(集团)有限公司 37.98% 股权、雅士利国际集团有限公司 8.30% 股权、现代牧业(集团)有限公司 11.53% 股权、中粮资本控股股份有限公司 62.78% 股权、中粮工程科技股份有限公司 42.89% 股权。			

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

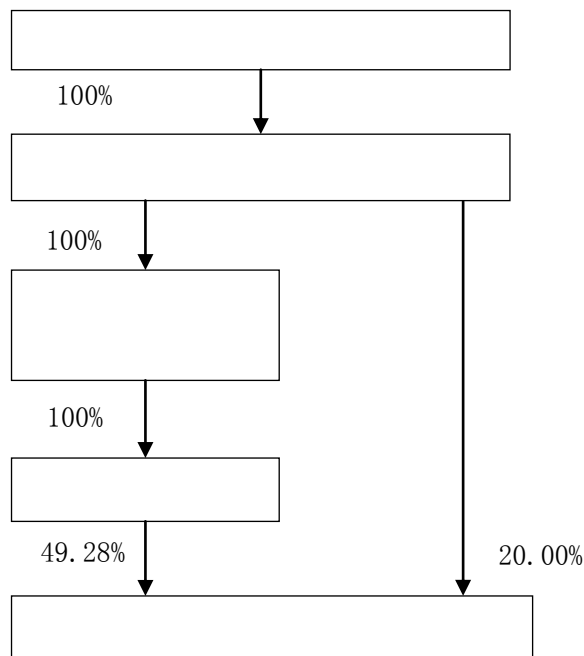
实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
国务院国有资产监督管理委员会	郝鹏	-	11100000000019545B	未公示
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/单位 负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理 活动
明毅有限公司	由伟	2017 年 7 月 19 日	2,035,284,843 股	持股型公司，无实际经营业务

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

不适用

第八节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	19 中粮 01	155123	2019-01-09	2019-01-09	2025-01-09	16,895	3.94%	采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	19 中粮 02	155124	2019-01-09	2019-01-09	2026-01-09	70,000	4.10%		上海证券交易所
中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 中粮 01	149072	2020-03-27	2020-03-27	2023-03-27	90,000	3.14%		深圳证券交易所
中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	20 中粮 02	149073	2020-03-27	2020-03-27	2025-03-27	60,000	3.60%		深圳证券交易所
大悦城控股集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 大悦 01	149189	2020-08-04	2020-08-04	2025-08-04	200,000	3.78%		深圳证券交易所
中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	22 中粮 01	149782	2022-1-19	2022-1-19	2027-1-19	100,000	3.08%		深圳证券交易所
中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公	22 中粮 02	149783	2022-1-19	2022-1-19	2029-1-19	50,000	3.49%		深圳证券交易所

开发行公司债券(第一期)(品种二)								
投资者适当性安排(如有)	面向合格投资者(专业投资者)发行							
适用的交易机制	在交易所挂牌转让或上市交易							
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	无							

公司不存在逾期未偿还债券。

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

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

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
19 中粮 01、19 中粮 02、20 中粮 01、20 中粮 02、22 中粮 01、22 中粮 02	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	-	杜美娜、胡涵镜仟、许天一	010-65608367
	信永中和会计师事务所	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层	张昆、常景波	马海霞	010-88095588
	中诚信国际信用评级有限公司	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼	-	龚天璇	021-51019090
	北京市通商律师事务所	北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层	-	潘兴高、万源	010-65693399
20 大悦 01	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦、北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼	-	陈雅楠、刘成	010-60833526
	信永中和会计师事务所	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层	雷波涛、马海霞	马海霞	010-88095588
	中证鹏元资信评估股份有限公司	广东省深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼	-	郜宇鸿	0755-82873966
	北京市通商律师事务所	北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层	-	潘兴高、万源	010-65693399

报告期内上述机构未发生变化。

4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 中粮 01	1,660,000,000.00	1,660,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
19 中粮 02	700,000,000.00	700,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是

20 中粮 01	900,000,000.00	900,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
20 中粮 02	600,000,000.00	600,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
22 中粮 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
22 中粮 02	500,000,000.00	500,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
20 大悦 01	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		专用账户管理	不适用	是

募集资金用于建设项目

不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

报告期信用评级结果未发生调整。

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

报告期存在其他对债券投资者权益的影响事项：根据《深圳证券交易所公司债券上市规则》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关规定及要求，公司发行的“大悦城控股集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”（债券简称“20 大悦 01”、债券代码“149189”），自 2021 年 5 月 6 日起，按照《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》的相关规定对债券交易实行投资者适当性管理。上述债券实施投资者适当性管理后，仅限专业投资者中的机构投资者可以买入本债券，原持有债券的非专业机构投资者可以选择持有到期或者卖出债券。

三、非金融企业债务融资工具**1、非金融企业债务融资工具基本信息**

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 大悦城 MTN001	102100647	2021/4/8	2021/4/12	2024/4/12	150,000	3.73%	利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付	银行间市场
大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 大悦城 MTN002	102101252	2021/7/5	2021/7/7	2024/7/7	120,000	3.50%		银行间市场
大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 大悦城 MTN003	102102182	2021/10/27	2021/10/29	2024/10/29	82,000	3.44%		银行间市场
中粮置业投资有限公司 2019 年度第	19 中粮置业 MTN001	101901700	2019-12-12	2019-12-16	2022-12-16	150,000	4.25%		银行间市场

一期中期票据（注）									
中粮置业投资有限公司 2020 年度第一期中期票据（注）	20 中粮置业 MTN001	102002105	2020-11-04	2020-11-06	2023-11-06	150,000	4.51%		银行间市场
投资者适当性安排（如有）			面向合格投资者发行						
适用的交易机制			在银行间市场挂牌转让或交易						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			无						

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

公司不存在逾期未偿还债券。

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况
不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
21 大悦城 MTN001、21 大悦城 MTN002、21 大悦城 MTN003	中国建设银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号、北京市东城区建国门内大街 69 号		周鹏	010-67595447
	信永中和会计师事务所	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层	张昆、常景波	马海霞	010-65542288
	中诚信国际信用评级有限公司	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼	-	刘卫华	010-66428877-323
	北京通商律师事务所	中国北京市建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层	-	潘兴高、万源	010-65693399
19 中粮置业 MTN001、20 中粮置业 MTN002	中国银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号、北京市东城区建国门内大街 69 号	-	赵红彬	010-66591814
	信永中和会计师事务所、	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层	张昆、常景波	马海霞	010-65542288
	中诚信国际信用评级有限公司	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼	-	龚天璇	021-51019090
	北京通商律师事务所	中国北京市建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层	-	潘兴高、万源	010-65693399

报告期内上述机构未发生变化。

4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
21 大悦城 MTN001	1,500,000,000	1,500,000,000	-	不适用	不适用	是

21 大悦城 MTN002	1,200,000,000	1,200,000,000	-	不适用	不适用	是
21 大悦城 MTN003	820,000,000	820,000,000	-	不适用	不适用	是
19 中粮置业 MTN001	1,500,000,000	1,500,000,000	-	不适用	不适用	是
20 中粮置业 MTN001	1,500,000,000	1,500,000,000	-	不适用	不适用	是

募集资金用于建设项目
不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途
不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

报告期信用评级结果未发生调整。

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

不适用

四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

报告期内不存在违反规章制度的情况。

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减	备注
流动比率	152.53%	152.37%	上升 0.16 个百分点	
资产负债率	75.51%	77.16%	下降 1.65 个百分点	
速动比率	53.78%	63.09%	下降 9.31 个百分点	
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减	
扣除非经常性损益后净利润（万元）	61,062.65	95,174.13	-35.84%	
EBITDA 全部债务比	4.06%	4.44%	下降 0.38 个百分点	
利息保障倍数	1.35	1.27	6.30%	
现金利息保障倍数	-0.37	3.17	-111.67%	主要是本期因新获取项目土地支出、工程开发支出、税金支出及拍地保证金净支出同比增加，经营活动现金净流出较多，导致现金利息保障倍数为负。
EBITDA 利息保障倍数	1.73	1.59	8.81%	
贷款偿还率	100%	100%		
利息偿付率	100%	100%		

第十节 财务报告

一、审计报告（附后）

二、财务报表（附后）

三、会计报表附注（附后）

大悦城控股集团股份有限公司

2021 年度

财务报告

索引	页码
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 合并利润表	3
— 合并现金流量表	4
— 合并股东权益变动表	5-6
— 母公司资产负债表	7-8
— 母公司利润表	9
— 母公司现金流量表	10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-175



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/2022BJAA140092

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2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021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2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021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。

1、房地产开发项目的收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
<p>请参阅财务报表附注“四、重要会计政策及会计估计”注释 31 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：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。</p> <p>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(2021 年度房地产销售收入为人民币 3,562,984.85 万元，占本年全部营业收入 83.61%)，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"> 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； 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； 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； 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。
2. 存货可变现净值的评估	
关键审计事项	审计中的应对
<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 7。</p> <p>2021 年 12 月 31 日，大悦城控股存货账面价值为人民币 10,200,337.80 万元，占大悦城控股总资产比例 47.95%。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判断和会计估计。</p> <p>鉴于存货在大悦城控股资产中的重要性，且预估存货项目达到完工状态时将要发生的建造</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"> 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； 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； 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，关注计算结果是否存在重大差异； 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。

成本和未来净售价存在一定的固有风险，特别是考虑到在当前的经济环境下各城市推出的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。	
---	--

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 2021 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。

（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： 常景波

中国 北京

二〇二二年四月八日

合并资产负债表
2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	24,886,154,805.65	31,764,005,472.24
交易性金融资产	六、2	6,880,000.00	31,120,000.00
衍生金融资产	六、3	230,388.81	0.00
应收票据			
应收账款	六、4	301,477,162.68	319,110,554.87
应收款项融资			
预付款项	六、5	457,073,310.58	660,124,582.89
其他应收款	六、6	24,309,981,251.40	23,748,165,074.27
其中：应收利息		1,030,752.32	0.00
应收股利			
存货	六、7	102,003,378,014.94	87,457,160,567.93
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、8	5,597,231,158.72	5,284,361,071.31
流动资产合计		157,562,406,092.78	149,264,047,323.51
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、9	14,039,323,069.55	11,471,373,614.83
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、10	91,437,644.01	59,617,644.01
投资性房地产	六、11	31,910,144,184.70	29,295,195,994.91
固定资产	六、12	3,714,818,528.82	4,047,770,155.24
在建工程	六、13	9,715,320.13	171,053.83
生物性资产	六、14		
使用权资产	六、15	561,628,985.11	240,892,743.03
无形资产	六、16	1,722,801,362.21	1,814,087,747.64
开发支出			
商誉	六、17	305,214,299.04	305,214,299.04
长期待摊费用	六、18	101,554,576.28	73,592,294.04
递延所得税资产	六、19	1,830,249,852.74	2,382,723,208.22
其他非流动资产	六、20	877,810,600.07	916,701,886.67
非流动资产合计		55,164,698,422.66	50,607,340,641.46
资产总计		212,727,104,515.44	199,871,387,964.97

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

合并资产负债表 (续)

2021年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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债:			
短期借款	六、21	3,450,428,892.17	2,214,002,988.87
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、22	14,721,505,677.72	17,092,591,094.22
预收款项	六、23	327,215,693.27	272,308,186.38
合同负债	六、24	36,936,257,478.00	37,986,659,305.32
应付职工薪酬	六、25	502,117,492.87	533,623,086.15
应交税费	六、26	6,628,018,110.83	7,412,113,280.53
其他应付款	六、27	23,451,785,241.70	12,934,144,193.18
其中: 应付利息	六、27	285,224,685.79	355,899,610.42
应付股利	六、27	411,076,495.50	255,030,215.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、28	13,947,010,914.86	16,162,866,824.53
其他流动负债	六、29	3,338,196,738.31	3,355,358,356.68
流动负债合计		103,302,536,239.73	97,963,667,315.86
非流动负债:			
长期借款	六、30	42,978,793,910.34	46,942,677,606.81
应付债券	六、31	7,877,145,929.86	5,845,627,710.99
租赁负债	六、32	525,963,847.17	219,951,887.51
长期应付款	六、33	3,673,360,000.00	
预计负债	六、34	45,071,359.53	93,301,475.59
递延收益	六、35	1,165,326,004.64	1,205,043,914.10
递延所得税负债	六、19	628,777,204.54	657,672,019.84
其他非流动负债	六、36	438,952,189.75	1,297,180,866.44
非流动负债合计		57,333,390,445.83	56,261,455,481.28
负债合计		160,635,926,685.56	154,225,122,797.14
股东权益:			
股本	六、37	4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积	六、38	8,729,265,988.84	8,555,500,996.87
减: 库存股			
其他综合收益	六、39	69,812,019.13	-136,152,661.16
专项储备			
盈余公积	六、40	1,267,666,786.18	1,262,367,943.26
未分配利润	六、41	4,485,254,629.68	4,383,043,289.58
归属于母公司股东权益合计		18,838,312,762.83	18,351,072,907.55
少数股东权益		33,252,865,067.05	27,295,192,260.28
股东权益合计		52,091,177,829.88	45,646,265,167.83
负债和股东权益总计		212,727,104,515.44	199,871,387,964.97

法定代表人: 由伟

主管会计工作负责人: 吴立鹏

会计机构负责人: 薛晓明

2021年1-12月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年度	2020年度
一、营业总收入		42,614,497,358.92	38,445,284,255.56
其中：营业收入	六、42	42,614,497,358.92	38,445,284,255.56
二、营业总成本		36,943,816,368.47	32,980,023,605.71
其中：营业成本	六、42	30,922,578,556.45	26,356,741,778.84
税金及附加	六、43	1,618,390,569.33	3,129,471,624.34
销售费用	六、44	1,420,916,167.24	1,093,313,329.93
管理费用	六、45	1,581,003,236.38	1,440,193,692.98
研发费用	六、46	14,542,972.36	19,034,258.41
财务费用	六、47	1,386,384,866.71	941,268,921.21
其中：利息费用	六、47	2,175,676,771.91	2,370,874,475.12
利息收入	六、47	777,965,784.76	1,036,217,153.98
加：其他收益	六、48	37,931,975.06	69,081,523.05
投资收益（损失以“-”号填列）	六、49	-1,435,392,678.27	-1,217,355,791.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、49	-918,083,919.89	-1,369,024,032.02
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、50	-18,199,596.75	-48,462,253.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、51	493,554,083.22	-485,048,735.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、52	-1,979,819,899.89	-721,535,593.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、53	90,760,595.63	-2,770,825.45
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,859,515,469.45	3,059,168,974.00
加：营业外收入	六、54	114,723,207.75	204,583,349.56
减：营业外支出	六、55	53,557,103.97	138,939,817.78
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,920,681,573.23	3,124,812,505.78
减：所得税费用	六、56	2,153,257,523.32	2,002,108,649.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		767,424,049.91	1,122,703,856.32
（一）按经营持续性分类		767,424,049.91	1,122,703,856.32
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		767,424,049.91	1,122,703,856.32
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		767,424,049.91	1,122,703,856.32
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		107,510,183.02	-386,833,565.96
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		659,913,866.89	1,509,537,422.28
六、其他综合收益的税后净额		338,251,103.54	14,726,982.71
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		205,964,680.29	43,951,776.74
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		205,964,680.29	43,951,776.74
1. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		87,614,882.89	-194,641,506.26
2. 外币财务报表折算差额		118,349,797.40	238,593,283.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		132,286,423.25	-29,224,794.03
七、综合收益总额		1,105,675,153.45	1,137,430,839.03
归属于母公司股东的综合收益总额		313,474,863.31	-342,881,789.22
归属于少数股东的综合收益总额		792,200,290.14	1,480,312,628.25
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	十八、2	0.03	-0.09
（二）稀释每股收益（元/股）	十八、2	0.03	-0.09

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

合并现金流量表
2021年度

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	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		40,009,523,198.25	37,680,394,957.90
收到的税费返还		429,316,562.72	299,207,390.32
收到其他与经营活动有关的现金	六、58	73,900,266,270.51	31,643,714,094.21
经营活动现金流入小计		114,339,106,031.48	69,623,316,442.43
购买商品、接受劳务支付的现金		42,323,522,434.27	18,315,281,047.50
支付给职工以及为职工支付的现金		2,078,843,149.36	1,847,943,184.91
支付的各项税费		6,268,876,748.12	5,764,150,884.02
支付其他与经营活动有关的现金	六、58	72,131,996,038.88	33,881,831,466.28
经营活动现金流出小计		122,803,238,370.63	59,809,206,582.71
经营活动产生的现金流量净额		-8,464,132,339.15	9,814,109,859.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		230,569,692.37	835,953,755.64
取得投资收益收到的现金		273,545,934.32	1,091,878,028.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		332,317,249.50	580,208.13
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	六、58	3,491,686,873.09	9,799,258,331.22
投资活动现金流入小计		4,328,119,749.28	11,727,670,323.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,885,096,204.45	1,622,373,589.62
投资支付的现金		2,084,780,206.00	2,296,258,751.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	1,671,378,388.07
支付其他与投资活动有关的现金	六、58	4,854,049,794.07	7,191,359,170.62
投资活动现金流出小计		9,823,926,204.52	12,781,369,899.73
投资活动产生的现金流量净额		-5,495,806,455.24	-1,053,699,576.66
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,130,136,078.43	1,920,361,540.02
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,130,136,078.43	1,606,417,098.02
取得借款所收到的现金		29,295,758,406.20	29,927,958,482.51
收到其他与筹资活动有关的现金	六、58	12,608,472,156.55	4,662,132,303.36
筹资活动现金流入小计		47,034,366,641.18	36,510,452,325.89
偿还债务所支付的现金		30,503,779,684.07	31,261,097,125.93
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		4,594,986,405.40	6,242,755,278.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		620,213,266.08	816,448,698.48
支付其他与筹资活动有关的现金	六、58	4,673,083,552.38	3,410,790,368.62
筹资活动现金流出小计		39,771,849,641.85	40,914,642,772.56
筹资活动产生的现金流量净额		7,262,516,999.33	-4,404,190,446.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,369,784.80	-67,381,119.12
五、现金及现金等价物净增加额		-6,694,052,010.26	4,288,838,717.27
加：期初现金及现金等价物余额		31,334,891,273.45	27,046,052,556.18
六、年末现金及现金等价物余额	六、58	24,640,839,263.19	31,334,891,273.45

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

合并股东权益变动表

2021 年度

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	2021 年度													
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	4,286,313,339.00				8,555,500,996.87		-136,152,661.16		1,262,367,943.26	4,383,043,289.58		18,351,072,907.55	27,295,192,260.28	45,646,265,167.83
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	4,286,313,339.00				8,555,500,996.87		-136,152,661.16		1,262,367,943.26	4,383,043,289.58		18,351,072,907.55	27,295,192,260.28	45,646,265,167.83
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					173,764,991.97		205,964,680.29		5,298,842.92	102,211,340.10		487,239,855.28	5,957,672,806.77	6,444,912,662.05
（一）综合收益总额							205,964,680.29			107,510,183.02		313,474,863.31	792,200,290.14	1,105,675,153.45
（二）股东投入和减少资本					173,764,991.97							173,764,991.97	6,592,997,386.80	6,766,762,378.77
1. 股东投入的普通股					173,764,991.97							173,764,991.97	5,464,797,386.80	5,638,562,378.77
2. 其他权益工具持有者投入资本													1,128,200,000.00	1,128,200,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配									5,298,842.92	-5,298,842.92			-1,427,524,870.17	-1,427,524,870.17
1. 提取盈余公积									5,298,842.92	-5,298,842.92		0.00		0.00
2. 提取一般风险准备														
3. 对股东的分配													-1,092,523,893.20	-1,092,523,893.20
4. 其他													-335,000,976.97	-335,000,976.97
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	4,286,313,339.00				8,729,265,988.84		69,812,019.13		1,267,666,786.18	4,485,254,629.68		18,838,312,762.83	33,252,865,067.05	52,091,177,829.88

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

合并股东权益变动表（续）
2021 年度

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	2020 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	小计	少数股东权益	股东 权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	4,286,313,339.00				7,731,008,781.73		-180,104,437.90		1,191,907,996.26	6,381,851,588.59		19,410,977,267.68	23,130,063,139.29	42,541,040,406.97
加：会计政策变更										24,307,490.49		24,307,490.49	11,168,649.72	35,476,140.21
前期差错更正														
同一控制下企业合并					780,000,000.00					-837,149,008.91		-57,149,008.91		-57,149,008.91
其他														
二、本年初余额	4,286,313,339.00				8,511,008,781.73		-180,104,437.90		1,191,907,996.26	5,569,010,070.17		19,378,135,749.26	23,141,231,789.01	42,519,367,538.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					44,492,215.14		43,951,776.74		70,459,947.00	-1,185,966,780.59		-1,027,062,841.71	4,153,960,471.27	3,126,897,629.56
（一）综合收益总额							43,951,776.74			-386,833,565.96		-342,881,789.22	1,480,312,628.25	1,137,430,839.03
（二）股东投入和减少资本					44,492,215.14							44,492,215.14	4,047,280,965.00	4,091,773,180.14
1.股东投入的普通股					43,930,834.79							43,930,834.79	2,212,750,064.66	2,256,680,899.45
2.其他权益工具持有者投入资本													1,352,000,000.00	1,352,000,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额														
4.其他					561,380.35							561,380.35	482,530,900.34	483,092,280.69
（三）利润分配									70,459,947.00	-799,133,214.63		-728,673,267.63	-1,373,633,121.98	-2,102,306,389.61
1.提取盈余公积									70,459,947.00	-70,459,947.00		0.00		0.00
2.提取一般风险准备														
3.对股东的分配										-728,673,267.63		-728,673,267.63	-1,373,633,121.98	-2,102,306,389.61
4.其他														
（四）股东权益内部结转														
1.资本公积转增股本														
2.盈余公积转增股本														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本年提取														
2.本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	4,286,313,339.00				8,555,500,996.87		-136,152,661.16		1,262,367,943.26	4,383,043,289.58		18,351,072,907.55	27,295,192,260.28	45,646,265,167.83

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

母公司资产负债表

2021年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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		4,692,854,679.11	5,486,802,327.00
交易性金融资产		0.00	10,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	785,346.45	1,279,808.33
应收款项融资			
预付款项		1,271,401.36	2,042,294.37
其他应收款	十六、2	43,574,918,494.66	31,057,787,423.13
其中：应收利息			
应收股利	十六、2.1	200,000,000.00	0.00
存货		621,910.90	5,234,823.81
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		72,834,013.38	65,977,433.79
流动资产合计		48,343,285,845.86	36,629,124,110.43
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	17,679,465,873.53	17,395,676,717.55
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,019,665,134.77	1,344,631,034.77
投资性房地产		726,648,189.67	726,517,300.34
固定资产		256,455,529.29	264,456,444.82
在建工程			
使用权资产		45,708,272.38	0.00
无形资产		5,823,201.41	6,137,548.23
商誉			
长期待摊费用		59,688.67	0.00
递延所得税资产		286,490,105.56	295,911,216.47
其他非流动资产		1,194,593.82	1,194,593.82
非流动资产合计		20,021,510,589.10	20,034,524,856.00
资产总计		68,364,796,434.96	56,663,648,966.43

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

母公司资产负债表 (续)

2021年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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		4,407,385.62	37,780,474.30
预收款项		60,109.33	156,184.34
合同负债		1,503,524.76	5,991,700.95
应付职工薪酬		19,940,559.88	21,294,158.14
应交税费		1,913,321.38	37,262,126.54
其他应付款		33,268,749,344.62	25,625,397,442.70
其中: 应付利息		170,050,553.61	115,673,779.92
应付股利		1,547,569.47	1,547,569.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,073,299,946.87	5,230,251,511.16
其他流动负债		75,176.24	299,585.05
流动负债合计		34,369,949,368.70	30,958,433,183.18
非流动负债:			
长期借款		7,025,000,000.00	4,692,000,000.00
应付债券		5,512,905,169.89	1,994,680,438.21
租赁负债		24,683,091.35	0.00
长期应付款		2,071,945,866.63	0.00
预计负债			
递延收益		1,190,362,041.72	1,174,526,277.54
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,824,896,169.59	7,861,206,715.75
负债合计		50,194,845,538.29	38,819,639,898.93
股东权益:			
股本		4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积		7,911,358,588.27	7,638,405,188.27
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		881,304,681.93	876,005,839.01
未分配利润		5,090,974,287.47	5,043,284,701.22
股东权益合计		18,169,950,896.67	17,844,009,067.50
负债和股东权益总计		68,364,796,434.96	56,663,648,966.43

法定代表人: 由伟

主管会计工作负责人: 吴立鹏

会计机构负责人: 薛晓明

母公司利润表

2021 年度

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	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十六、4	205,829,762.66	318,264,358.49
减：营业成本	十六、4	80,593,002.99	82,358,962.00
税金及附加		16,715,014.22	49,759,166.43
销售费用		829,121.83	2,767,916.48
管理费用		175,384,733.53	159,413,511.20
研发费用		13,775,008.13	6,357,318.48
财务费用		586,035,330.20	958,390,173.49
其中：利息费用		1,223,265,845.75	1,570,740,587.92
利息收入		671,372,783.91	680,940,610.22
加：其他收益		634,262.49	290,513.12
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	517,418,673.72	1,604,887,718.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,764,244.02	-63,774,469.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,176,600.00	-32,520,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		10,513,124.84	-9,560,909.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		170,416,640.94	-917.12
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		32,656,853.75	622,313,715.30
加：营业外收入		34,328,345.59	45,704,862.36
减：营业外支出		4,575,659.26	18,963,516.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		62,409,540.08	649,055,061.20
减：所得税费用		9,421,110.91	-55,544,408.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		52,988,429.17	704,599,469.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		52,988,429.17	704,599,469.95
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		52,988,429.17	704,599,469.95

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

母公司现金流量表

2021 年度

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	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		172,920,227.35	269,990,325.62
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		92,478,381,021.64	48,020,184,831.30
经营活动现金流入小计		92,651,301,248.99	48,290,175,156.92
购买商品、接受劳务支付的现金		34,869,884.68	47,851,278.85
支付给职工以及为职工支付的现金		106,240,860.65	106,103,088.11
支付的各项税费		75,025,756.95	659,468,923.36
支付其他与经营活动有关的现金		87,548,642,110.87	42,023,391,563.48
经营活动现金流出小计		87,764,778,613.15	42,836,814,853.80
经营活动产生的现金流量净额		4,886,522,635.84	5,453,360,303.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,196,007,100.82	85,000,000.00
取得投资收益收到的现金		436,294,379.87	2,044,354,736.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		181,061,325.00	8,577.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		11,422,025,056.57	16,802,340,060.40
投资活动现金流入小计		13,235,387,862.26	18,931,703,374.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		63,012,985.92	19,823,611.63
投资支付的现金		1,154,553,400.00	1,272,872,285.07
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		23,460,046,116.26	15,743,220,753.78
投资活动现金流出小计		24,677,612,502.18	17,035,916,650.48
投资活动产生的现金流量净额		-11,442,224,639.92	1,895,786,723.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		9,236,480,000.00	8,945,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		7,746,199,000.00	3,501,365,107.84
筹资活动现金流入小计		16,982,679,000.00	12,446,365,107.84
偿还债务支付的现金		7,295,500,000.00	6,238,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		727,327,508.86	1,792,028,791.91
支付其他与筹资活动有关的现金		3,198,024,888.57	8,962,028,625.73
筹资活动现金流出小计		11,220,852,397.43	16,992,557,417.64
筹资活动产生的现金流量净额		5,761,826,602.57	-4,546,192,309.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-16,475.60	-44,277.47
五、现金及现金等价物净增加额		-793,891,877.11	2,802,910,439.40
加：期初现金及现金等价物余额		5,486,746,556.22	2,683,836,116.82
六、年末现金及现金等价物余额		4,692,854,679.11	5,486,746,556.22

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

母公司股东权益变动表
2021 年度

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	2021 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	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				876,005,839.01	5,043,284,701.22		17,844,009,067.50
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				876,005,839.01	5,043,284,701.22		17,844,009,067.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					272,953,400.00				5,298,842.92	47,689,586.25		325,941,829.17
（一）综合收益总额										52,988,429.17		52,988,429.17
（二）股东投入和减少资本					272,953,400.00							272,953,400.00
1. 股东投入的普通股					272,953,400.00							272,953,400.00
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									5,298,842.92	-5,298,842.92		0.00
1. 提取盈余公积									5,298,842.92	-5,298,842.92		0.00
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	4,286,313,339.00				7,911,358,588.27				881,304,681.93	5,090,974,287.47		18,169,950,896.67

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

母公司股东权益变动表（续）

2021 年度

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	2020 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	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				805,545,892.01	5,137,818,445.90		17,868,082,865.18
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				805,545,892.01	5,137,818,445.90		17,868,082,865.18
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									70,459,947.00	-94,533,744.68		-24,073,797.68
（一）综合收益总额										704,599,469.95		704,599,469.95
（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									70,459,947.00	-799,133,214.63		-728,673,267.63
1. 提取盈余公积									70,459,947.00	-70,459,947.00		0.00
2. 对股东的分配										-728,673,267.63		-728,673,267.63
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
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				876,005,839.01	5,043,284,701.22		17,844,009,067.50

法定代表人：由伟

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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”,在包含子公司时统称“本集团”)系经原中共宝安县委以宝组(1982)007号文批准,于1983年2月24日正式成立的县属地方国营企业,原名为“宝安县城建设公司”。1993年2月,经深圳市宝安区人民政府以深宝府[1993]15号文批准,更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。1993年7月10日,经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761号文批准,改组为募集设立的股份有限公司,更名为“深圳宝恒(集团)股份有限公司”,向社会公开发行境内上市内资股(A股)股票并上市交易,并于1993年10月8日领取深企法字04498号(注册号19224718-9)企业法人营业执照。

1993年10月,根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第39号文批准,本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,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),证监会核准本公司向Vibrant Oak Limited(明毅有限公司)发行2,112,138,742股股份购买资产并非公开发行募集配套资金不超过2,425,781,400元。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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1月，本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。本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。本次股份发行后本公司总股本增至3,925,870,338股。

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

2019年12月，本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2021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：由伟；企业统一社会信用代码：914403001922471899；注册地址：深圳市宝安区新安街道3区龙井二路3号中粮地产集团中心第1层101室。

2. 所处行业

本集团所属行业为房地产业。

3. 经营范围

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

4. 主要产品和服务

本公司及子公司主要产品和服务为住宅、商业物业、工业物业、酒店经营。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

二、合并财务报表范围

本集团本年纳入合并范围的公司共 298 户，其中子公司 295 户，结构化主体 3 户。本年因非同一控制下企业合并增加子公司 5 户，因其他原因合并范围变动，详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

本集团至本报告年末起至少 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

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

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

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

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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. 现金及现金等价物

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

9. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

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

(2) 外币财务报表的折算

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

10. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续计量。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产,按照实际利率法摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失,计入当期损益。本集团分类为该类的金融资产具体包括:应收账款、应收票据、其他应收款。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。本集团分类为该类的金融资产具体包括：其他债权投资、应收款项融资。

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

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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) 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,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值,与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产同时符合下列条件:集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流,仅为对本金金额为基础的利息的支付)之和的差额计入当期损益。

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

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除下列各项外,本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量:

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(含属于金融负债的衍生工具),包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,此类金融负债按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。此类金融负债,本集团按照金融资产转移相关准则规定进行计量。

③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。本集团作为此类金融负债的发行方的,在初始确认后按照依据金融工具

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

减值相关准则规定确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销后的余额孰高进行计量。

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

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(4) 金融资产和金融负债的抵销

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

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具:1)如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。2)如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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。

（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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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

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

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

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

确定组合的依据如下:

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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。出租开发产品出售时,按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法进行摊销。

12. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

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

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

13. 合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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) 与合同成本有关的资产的摊销

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

(3) 与合同成本有关的资产的减值

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

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

14. 长期股权投资

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

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

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

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

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,在合并日,根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

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

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

本集团对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(财会[2017]7号)》核算的,剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转,因被投资方除

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（财会[2017]7号）》进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

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

15. 投资性房地产

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

16. 固定资产

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

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

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

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20—50	0—10	1.8—5
机器设备	10-15	5	6.3—9.5

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输工具	5-10	5	9.5—19
酒店业家具	5	5	19
房屋装修	5-10	0	10-20
办公设备及其他	5-10	5	9.5—19

本集团于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

17. 在建工程

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

18. 借款费用

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

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

19. 生物资产

本集团生物资产包括种植苗木。

生产性生物资产采用成本模式计量。

本集团生产性生物资产采用直线方法计提折旧。

20. 使用权资产

使用权资产,是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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

(2) 后续计量

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

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

(3) 使用权资产的折旧。

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

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

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

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

21. 无形资产

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

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

22. 长期资产减值

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

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

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

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

23. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括固定资产改良支出和其他费用。该等费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。长期待摊费用为已经支出但摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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. 合同负债

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

25. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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

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

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

26. 租赁负债

(1) 初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

租赁付款额,是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:①固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;③本集团合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;④租赁期反

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

映出本集团将行使终止租赁选择权时,行使终止租赁选择权需支付的款项;⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

2) 折现率

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

(2) 后续计量

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

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

(3) 重新计量

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

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

27. 预计负债

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

28. 股份支付

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

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

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

29. 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

30. 套期会计

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

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

(1) 公允价值套期

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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。

31. 收入确认原则和计量方法

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

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

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债,不计入交易价格。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

(1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

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

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

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

(1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；

(2) 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户；

(3) 本集团已将该商品的实物转移给客户；

(4) 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

(5) 客户已接受该商品或服务。

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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

(2) 物业出租

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(3) 物业管理及酒店运营

本集团在提供物业代理及管理、酒店经营及管理服务提供相关服务时确认收入。

32. 政府补助

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

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

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

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

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的,本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

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

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

33. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

34. 租赁

(1) 租赁的识别

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁初始计量

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

2) 租赁变更

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

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

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

3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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) 本集团作出租人

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

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

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

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

1) 融资租赁会计处理

①初始计量

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

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

②后续计量

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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

③租赁变更的会计处理

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

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

2) 经营租赁的会计处理

①租金的处理

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

②提供的激励措施

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

③初始直接费用

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

④折旧

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

⑤可变租赁付款额

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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经营租赁的变更

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

3) 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

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

本集团作为承租人：

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

本集团作为出租人：

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

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

35. 持有待售

(1) 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；2) 出售极可能发

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

生,即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺,预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前,按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时,其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的,将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额应当予以恢复,并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额应当予以恢复,并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值,以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额,根据处置组中除商誉外,各项非流动资产账面价值所占比重,按比例增加其账面价值。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件,而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时,按照以下两者孰低计量:1)划分为持有待售类别前的账面价值,按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;2)可收回金额。

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

36. 质量保证金

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

37. 维修基金

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

38. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

大悦城地产及其下属子公司于2019年1月1日执行了财政部于2018年颁布的《企业会计准则第21号——租赁》(财会【2018】35号,以下简称新租赁准则),本公司及其他子公司于2021年1月1日起执行新租赁准则。

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

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

上述会计政策变更对2021年1月1日合并资产负债表各项目的影晌汇总如下:

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

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

(2) 重要会计估计变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	<p>应税收入按3%、5%、6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>本集团发生增值税应税收入：房地产销售（除简易征收方式外）、部分租赁收入（2016年4月30前取得）、建筑、装修、喷涂收入，原适用税率10%。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2019]39号）规定，自2019年4月1日起，适用税率由10%调整为9%。具体情况如下：</p> <p>①商品房销售收入：2016年4月30日前开工的项目，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率9%；</p> <p>②建筑、装修、喷涂收入适用税率9%；</p> <p>③租赁收入适用税率：小微企业，税率3%；2016年4月30日前取得的不动产，税率5%；其他租赁，税率9%；</p> <p>④酒店经营使用税率6%；</p> <p>⑤物业管理收入以及利息收入适用税率6%。</p>
城市维护建设税	按增值税额的1%、5%及7%计缴。
教育费附加	按增值税额的3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的2%计缴。
企业所得税	<p>本集团依据注册地不同按不同的税率计缴企业所得税，其中：</p> <p>注册地在中国大陆的公司按应纳税所得额的25%计缴企业所得税；</p> <p>注册地在香港的公司按16.5%缴纳利得税；</p>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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。

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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

六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2021年1月1日，“年末”系指2021年12月31日，“本年”系指2021年1月1日至12月31日，“上年”系指2020年1月1日至12月31日，货币单位除特别注明外，均以人民币元列示。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	564,288.87	914,252.86
银行存款	24,878,440,714.75	31,738,443,552.50
其他货币资金	7,149,802.03	24,647,666.88
合计	24,886,154,805.65	31,764,005,472.24
其中：存放在境外的款项总额	1,363,460,115.12	1,754,095,339.94

注：其他货币资金年末余额为7,149,802.03元，主要为支付宝、微信和pos机的在途资金。所有权或使用权受限的货币资金详见附注六、59.所有权或使用权受到限制的资产。

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	6,880,000.00	31,120,000.00

3. 衍生金融资产

项目	年末余额	年初余额
远期合约（DF）	230,388.81	0.00

4. 应收账款

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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) 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	18,429,708.91	4.76	18,429,708.91	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	368,679,665.95	95.24	67,202,503.27	18.23	301,477,162.68
合计	387,109,374.86	100.00	85,632,212.18	—	301,477,162.68

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	11,441,334.90	2.83	11,441,334.90	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	393,315,347.92	97.17	74,204,793.05	18.87	319,110,554.87
合计	404,756,682.82	100.00	85,646,127.95	—	319,110,554.87

1) 按单项计提应收账款坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
成都中粮锦云商户租金	619,991.55	619,991.55	100.00	预计无法收回
成都香颂丽都商户租金	229,692.33	229,692.33	100.00	预计无法收回
成都中粮悦街商户租金	2,258,181.50	2,258,181.50	100.00	预计无法收回
沈阳大悦城商户租金	3,344,632.92	3,344,632.92	100.00	预计无法收回
朝阳大悦城商户租金	1,282,322.70	1,282,322.70	100.00	预计无法收回
上海静安大悦城商户租金、物业管理费	742,873.31	742,873.31	100.00	预计无法收回
杭州大悦城商户租金	2,942,141.65	2,942,141.65	100.00	预计无法收回
长沙北纬 28 度物业管理费	7,009,872.95	7,009,872.95	100.00	预计无法收回
合计	18,429,708.91	18,429,708.91	—	—

2) 按组合计提应收账款坏账准备

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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)

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	368,679,665.95	67,202,503.27	18.23

(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)	136,460,056.63
3个月以上—1年(含1年)	104,149,205.40
1年以上—2年(含2年)	79,676,346.72
2年以上—3年(含3年)	16,089,716.79
3年以上	50,734,049.32
小计	387,109,374.86
减: 坏账准备	85,632,212.18
合计	301,477,162.68

(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	11,441,334.90	14,299,492.04	492,733.87	6,818,384.16	0.00	18,429,708.91
按组合计提坏账准备	74,204,793.05	24,686,644.19	22,723,279.98	8,965,653.99	0.00	67,202,503.27
合计	85,646,127.95	38,986,136.23	23,216,013.85	15,784,038.15	0.00	85,632,212.18

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	15,784,038.15

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	28,841,287.76	2年以内	7.45	0.00
北京市保障性住房建设投资中心	22,585,477.50	3年以上	5.83	22,585,477.50
永旺商业有限公司北京朝阳分公司	15,615,285.69	3个月以内	4.03	0.00
中粮我买网投资有限公司	15,609,421.43	2年以内	4.03	0.00
天津澳中发展有限公司津汇广场第一分公司	10,939,556.25	3个月以内	2.82	0.00
合计	93,591,028.63	—	24.16	22,585,477.50

5. 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	373,393,366.72	81.69	593,559,190.78	89.92
1—2年	58,081,624.52	12.71	59,628,155.35	9.03
2—3年	19,634,645.32	4.30	2,739,516.64	0.41
3年以上	5,963,674.02	1.30	4,197,720.12	0.64
合计	457,073,310.58	100.00	660,124,582.89	100.00

(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	102,409,984.20	1年以内	22.41
四川天府新区眉山管理委员会	23,748,001.52	1年以内	5.20
济南热力集团有限公司	10,540,941.24	1年以内	2.31
眉山环天川港燃气有限责任公司	9,422,600.00	1年以内	2.06
南京市溧水区自来水有限公司	9,065,364.90	2年以内	1.98
合计	155,186,891.86	—	33.96

6. 其他应收款

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
应收利息	1,030,752.32	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	24,308,950,499.08	23,748,165,074.27
合计	24,309,981,251.40	23,748,165,074.27

6.1 应收利息

项目	年末余额	年初余额
定期存款	60,287.63	0.00
委托贷款	970,464.69	0.00
合计	1,030,752.32	0.00

6.2 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	1,400,308,229.39	1,360,791,107.30
往来款	22,785,344,124.11	22,856,861,226.81
其他	369,561,241.58	283,583,713.84
小计	24,555,213,595.08	24,501,236,047.95
减: 坏账准备	246,263,096.00	753,070,973.68
合计	24,308,950,499.08	23,748,165,074.27

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

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转回第二阶段	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	35,581,038.62	28,037,299.54	0.00	63,618,338.16
本年转回	32,062,383.01	16,434,366.16	524,445,794.59	572,942,543.76
本年转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核销	0.00	583,817.54	0.00	583,817.54
其他变动	2,746,072.96	354,072.50	0.00	3,100,145.46
2021年12月31日余额	143,377,537.84	101,357,693.68	1,527,864.48	246,263,096.00

(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)	2,053,855,357.67
3个月以上—1年(含1年)	9,629,169,106.60
1年以上—2年(含2年)	4,629,770,156.88
2年以上—3年(含3年)	6,982,994,495.70
3年以上	1,259,424,478.23
小计	24,555,213,595.08
减: 坏账准备	246,263,096.00
合计	24,308,950,499.08

(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	525,973,659.07	0.00	524,445,794.59	0.00	0.00	1,527,864.48
按组合计提坏账准备	227,097,314.61	63,618,338.16	48,496,749.17	583,817.54	3,100,145.46	244,735,231.52
合计	753,070,973.68	63,618,338.16	572,942,543.76	583,817.54	3,100,145.46	246,263,096.00

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
------	---------	------	---------

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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

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

(5) 按欠款方归集的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
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	往来款	2,803,643,094.88	4年以内	11.42	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	往来款	2,143,304,339.59	3年以内,3年以上	8.73	21,433,043.40
保利(四川)投资发展有限公司	往来款	1,287,975,974.55	3个月内	5.25	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	1,266,826,842.52	2年以内	5.16	12,668,268.43
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	往来款	1,020,000,000.00	2-3年	4.15	0.00
合计	—	8,521,750,251.54	—	34.71	34,101,311.83

7. 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	20,202,603,049.45	1,962,860,644.99	1,855,776,329.98	18,346,826,719.47
开发成本	83,347,303,163.10	2,738,036,340.11	1,218,517,043.51	82,128,786,119.59
出租开发产品	1,512,141,788.32	120,444,433.32	0.00	1,512,141,788.32
其他存货	15,775,845.68	0.00	152,458.12	15,623,387.56
合计	105,077,823,846.55	4,821,341,418.42	3,074,445,831.61	102,003,378,014.94

(续)

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	13,669,193,742.00	1,141,188,425.00	228,100,780.35	13,441,092,961.65
开发成本	72,946,750,774.43	4,574,302,370.18	822,312,541.67	72,124,438,232.76
出租开发产品	1,866,124,508.65	111,255,951.29	0.00	1,866,124,508.65
其他存货	25,662,044.78	0.00	157,179.91	25,504,864.87
合计	88,507,731,069.86	5,826,746,746.47	1,050,570,501.93	87,457,160,567.93

本集团本报告期借款利息费用的资本化率为 5.24% (2020 年 5.72%)。

(2) 开发产品明细

项目名称	最近一期 竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
深圳中粮凤凰里	2016年11月	1,214,143.85	0.00	592,232.95	621,910.90	0.00
沈阳中粮隆玺	2019年8月	23,280,892.64	2,862,409.41	13,897,669.38	12,245,632.67	0.00
天津中粮大道	2018年9月	8,214,334.12	6,708,489.39	8,813,389.87	6,109,433.64	0.00
天津中北祥云	2021年5月	0.00	1,930,775,479.28	1,676,226,811.79	254,548,667.49	65,869,494.01
北京祥云国际	2015年9月	86,254,070.55	32,096.26	16,055,154.81	70,231,012.00	0.00
北京中粮瑞府	2019年11月	310,875,285.97	0.00	227,809,648.10	83,065,637.87	0.00
中粮祥云壹品	2017年9月	21,589,651.45	0.00	0.00	21,589,651.45	0.00
北京京西祥云	2019年10月	1,998,812,740.31	8,296,031.64	535,010,749.29	1,472,098,022.66	463,374,309.56
成都香榭丽都	2012年9月	4,160,226.77	0.00	114,516.99	4,045,709.78	0.00
成都祥云国际	2015年4月	28,531,471.54	-102,646.27	11,304,797.85	17,124,027.42	0.00
成都中粮锦云	2015年12月	78,057,835.61	86,660,907.58	52,166.86	164,666,576.33	0.00
成都珑悦锦云	2021年8月	0.00	2,001,408,087.54	1,953,943,168.42	47,464,919.12	400,015.08
成都香颂丽都	2015年6月	48,814,482.30	-6,885,670.85	-23,098,285.21	65,027,096.66	1,787,704.46
成都中粮鸿云	2016年12月	16,206,701.95	20,706,586.78	4,448,454.52	32,464,834.21	0.00
成都中粮祥云里	2019年11月	50,853,217.63	0.00	12,482,650.47	38,370,567.16	0.00
眉山加州智慧城	2021年6月	0.00	270,725,725.44	261,847,865.13	8,877,860.31	0.00
成都中粮宸悦	2020年1月	118,130,984.54	-125,545.99	97,976,857.67	20,028,580.88	0.00
成都御岭湾	2015年12月	49,810,804.77	3,195,021.47	12,230,178.75	40,775,647.49	0.00
重庆鸿云	2018年11月	36,357,405.47	-33,527,594.35	2,290,038.82	539,772.30	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
重庆中粮天悦壹号	2021年6月	0.00	77,093,245.95	74,361,565.21	2,731,680.74	0.00
成都中粮武侯瑞府	2021年9月	0.00	2,859,206,998.71	2,486,267,527.53	372,939,471.18	0.00
重庆浣溪锦云	2021年7月	0.00	681,671,224.28	499,183,091.78	182,488,132.50	0.00
长沙北纬28度	2021年10月	139,306,346.32	269,562,953.16	346,972,182.06	61,897,117.42	0.00
株洲锦云	2021年10月	0.00	968,037,148.95	245,419,836.22	722,617,312.73	25,898,117.05
南京彩云居	2012年11月	274,673.99	0.00	7,663.46	267,010.53	0.00
南京中粮鸿云坊	2018年3月	273,127,259.60	-4,885,677.39	52,877,631.49	215,363,950.72	80,131,846.37
南京中粮祥云	2021年12月	976,820,526.37	75,876,065.41	238,201,970.71	814,494,621.07	7,808,728.92
南京三金祥云	2021年11月	0.00	1,124,600,535.68	765,417,055.01	359,183,480.67	73,645,809.33
南京珑悦	2021年6月	0.00	2,014,353,696.50	1,650,135,876.75	364,217,819.75	0.00
南京央誉	2021年9月	178,704,243.63	1,101,874,027.12	1,010,489,596.61	270,088,674.14	10,522,451.38
杭州旭辉中粮朗香郡	2020年11月	42,832,827.03	0.00	42,832,827.03	0.00	0.00
杭州梦栖祥云	2019年12月	424,217,832.60	191,155.90	299,851,498.83	124,557,489.67	541,500.84
烟台中粮朗云	2016年11月	22,834,469.18	154,165.80	0.00	22,988,634.98	0.00
嘉兴江南国际城	2020年12月	49,666,503.60	0.00	12,436,727.39	37,229,776.21	0.00
嘉兴秀湖祥云	2020年12月	1,735,043,063.98	17,784,540.84	1,742,288,887.06	10,538,717.76	0.00
上海南桥锦云	2020年7月	17,038,100.51	0.00	12,203,388.85	4,834,711.66	0.00
上海翡翠别墅	2014年12月	56,791,744.72	0.00	1,149,301.70	55,642,443.02	0.00
深圳祥云国际	2018年12月	748,413,018.78	-21,783,577.96	372,700,294.36	353,929,146.46	0.00
深圳一品澜山	2013年11月	52,765,403.00	0.00	22,361,296.91	30,404,106.09	0.00
深圳天悦壹号	2018年12月	61,283,414.68	-71,535,448.91	-37,016,046.17	26,764,011.94	0.00
深圳云景国际	2019年7月	2,449,132,501.47	-96,345,261.71	863,055,244.94	1,489,731,994.82	0.00
69区创芯研发中心	2018年12月	200,526,231.09	-3,571,550.01	92,007,351.35	104,947,329.73	0.00
厦门中粮鹭湾祥云	2021年12月	0.00	2,308,214,259.32	0.00	2,308,214,259.32	833,434,259.32
深圳25区城市更新项目	2021年6月	0.00	5,666,925,161.52	4,627,440,485.45	1,039,484,676.07	0.00
苏州中粮祥云国际	2019年9月	22,487,919.47	0.00	3,571,533.46	18,916,386.01	0.00
太湖湖畔祥云花苑	2020年9月	702,389,367.08	98,159.05	67,339,019.48	635,148,506.65	55,145,181.70
沈阳中粮花熙祥云	2020年2月	753,637,974.72	14,412,730.42	693,748,612.84	74,302,092.30	0.00
沈阳锦云天城	2021年10月	0.00	1,248,796,929.85	1,031,061,103.50	217,735,826.35	0.00
沈阳保利中粮堂悦	2021年7月	111,412,889.96	358,513,397.99	334,282,355.11	135,643,932.84	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
西安悦尚锦云	2021年9月	0.00	1,168,702,446.66	973,256,067.77	195,446,378.89	11,730,537.61
海南红塘悦海	2018年9月	46,943,015.89	3,064,872.94	30,033,097.85	19,974,790.98	0.00
苏州大悦春风里	2021年10月	416,029,919.38	3,038,392,360.59	2,796,985,307.72	657,436,972.25	0.00
成都大悦城购物中心	2015年12月	109,217,290.37	0.00	0.00	109,217,290.37	21,728,325.53
上海静安大悦城·天悦壹号商铺、车位	2017年7月	277,968,099.28	0.00	261,488,981.25	16,479,118.03	0.00
上海静安大悦城二期北写字楼公寓	2021年12月	0.00	5,051,623,591.24	0.00	5,051,623,591.24	0.00
杭州大悦城一公寓/商铺/写字楼	2021年9月	841,013,217.93	394,937,559.71	442,727,778.49	793,222,999.15	0.00
上海外滩项目	2019年12月	23,063,104.11	24,586,293.75	29,481,977.53	18,167,420.33	0.00
青岛金沙·中粮祥云	2020年12月	29,158,436.19	0.00	3,138,372.74	26,020,063.45	0.00
青岛JOY·PARK	2021年6月	0.00	1,135,474,289.50	662,111,775.76	473,362,513.74	0.00
重庆中央公园祥云	2021年3月	25,930,097.60	557,341,245.79	551,318,090.78	31,953,252.61	0.00
青岛创智·中粮锦云	2021年3月	0.00	1,141,625,360.52	1,042,873,030.13	98,752,330.39	203,758,048.82
成都天府祥云	2021年11月	0.00	733,646,428.77	439,898,974.42	293,747,454.35	0.00
合计	—	13,669,193,742.00	36,129,368,707.27	29,595,959,399.82	20,202,603,049.45	1,855,776,329.98

(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)	年末余额	年初余额
深圳中粮凤凰里	未开工	暂未确定	暂未确定	0.00	4,020,679.96
沈阳中粮隆玺	2014年3月	2025年10月	877,470.00	460,973,947.37	460,371,412.52
天津中粮大道	2012年2月	暂未确定	1,630,367.92	1,051,446,080.92	1,051,448,232.53
天津中北祥云	2018年3月	2021年5月	202,983.00	0.00	1,516,549,404.74
天津锦云悦府	2020年9月	2022年7月	56,356.00	409,823,003.47	227,547,909.13
张家口中粮祥云国际	2020年9月	2024年8月	373,824.56	2,113,094,360.38	905,039,158.66
成都珑悦锦云	2018年5月	2021年8月	206,202.00	0.00	1,786,812,317.68
眉山加州智慧城	2019年12月	2022年7月	152,613.00	2,354,434,364.49	1,323,092,049.84
成都溪府鸿雲	2020年10月	2024年5月	144,638.54	606,184,664.93	446,148,392.88
成都湖光锦云	2021年11月	2023年11月	138,040.00	810,457,552.86	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)	年末余额	年初余额
昆明景悦花园	2021年12月	2024年11月	136,635.00	687,384,245.64	0.00
成都御岭湾	2007年1月	暂未确定	252,352.00	194,578,455.62	193,884,537.62
重庆中粮天悦壹号	2020年7月	2024年8月	409,213.09	3,219,994,553.99	2,781,034,758.19
重庆中央公园瑞府	2021年11月	2023年5月	146,800.00	1,004,236,220.41	0.00
成都中粮武侯瑞府	2018年6月	2022年7月	409,213.09	1,928,222,982.78	4,193,928,987.72
重庆浣溪锦云	2019年8月	2022年10月	104,552.59	161,281,210.81	671,741,723.85
重庆祥云赋	2019年12月	2022年10月	158,329.30	1,238,640,617.58	1,013,524,682.20
株洲锦云	2019年7月	2021年10月	111,025.68	0.00	719,317,188.24
长沙北纬28度	2010年1月	2021年8月	450,516.61	0.00	155,464,858.31
长沙中粮观澜祥云	2021年10月	2023年10月	264,109.05	755,633,946.16	0.00
南京中粮祥云	2016年4月	2021年5月	263,568.00	0.00	57,463,512.08
南京三金祥云	2018年1月	2022年3月	126,200.00	18,008,199.78	1,053,980,210.01
南京珑悦	2018年6月	2021年1月	220,213.00	0.00	1,797,176,479.20
南京央誉	2018年6月	2021年9月	215,000.00	0.00	1,058,140,394.20
南京颐和南园	2006年11月	2023年12月	170,449.76	21,710,785.57	21,262,473.85
义乌桂语兰庭	2021年10月	2024年6月	630,000.00	4,686,500,218.36	0.00
台州黄岩瑞府	2020年2月	2023年9月	630,652.00	4,610,342,270.53	3,873,981,929.48
深圳福田大悦中心	2020年3月	2023年12月	408,994.00	1,307,582,406.17	972,053,509.98
惠州珑悦锦云	2019年12月	2022年10月	148,036.86	994,321,025.54	718,411,409.93
江门新悦锦云	2020年3月	2022年5月	228,000.00	1,775,077,004.97	1,442,929,278.03
深圳祥云国际	2021年7月	2025年4月	317,603.90	1,072,758,894.78	845,969,944.19
深圳中粮凤凰里二期	暂未确定	暂未确定	暂未确定	2,862,503.51	0.00
深圳25区城市更新项目	2016年10月	2024年5月	1,653,997.54	3,636,952,428.05	4,418,925,571.48
苏州悦揽天地	2021年3月	2023年12月	132,144.00	970,742,683.93	0.00
常州春秋祥云如院	2021年10月	2024年7月	180,000.00	1,051,928,915.06	0.00
武汉锦云航天府	2019年12月	2022年8月	143,331.05	650,768,489.41	597,086,940.31
武汉中粮祥云地铁小镇	2019年12月	2025年2月	477,428.00	1,790,858,073.47	1,354,558,121.24
武汉航天悦府	2020年4月	2022年8月	200,233.24	655,430,826.20	0.00
太原玖家堡	2022年7月	2029年3月	835,900.00	553,325.49	0.00
西安高陵锦云	2022年1月	2025年9月	583,100.00	2,325,025,796.54	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)	年末余额	年初余额
沈阳中粮花熙祥云	2018年8月	2022年9月	134,035.00	21,958,951.76	21,969,231.73
沈阳锦云天城	2018年10月	2022年10月	290,468.00	1,149,738,657.18	2,003,719,408.46
哈尔滨锦云世家	2020年4月	2022年9月	142,642.65	909,543,418.30	619,225,419.93
沈阳隆悦祥云	2020年3月	2022年9月	268,242.88	1,858,355,734.67	1,487,181,680.54
沈阳京西祥云	2021年3月	2023年5月	216,005.00	1,202,658,718.31	837,713,086.71
沈阳保利中粮堂悦	2018年6月	2022年7月	171,077.00	257,077,572.28	441,143,058.18
西安悦尚锦云	2019年8月	2021年9月	119,629.00	0.00	849,965,640.20
西安奥体壹号二期、五期	2021年10月	2026年1月	173,516.00	693,642,656.31	454,025,826.54
西安奥体壹号一期、四期	2020年10月	2024年1月	209,982.00	1,005,622,632.76	702,303,481.04
西安奥体壹号三期	2022年6月	2023年8月	238,129.00	770,455,910.51	736,301,896.25
三亚大悦中心	2019年12月	2022年7月	168,200.00	1,204,957,168.97	903,864,855.20
三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸4地块	2020年9月	2024年5月	610,600.00	1,954,009,929.06	1,523,811,975.01
济南中粮祥云	2020年3月	2024年9月	653,102.00	3,811,989,729.59	3,353,107,843.63
苏州大悦春风里	2019年5月	2021年12月	841,587.00	0.00	2,608,224,039.11
南昌祥云悦府	2021年5月	2023年11月	214,661.00	1,908,589,825.96	0.00
成都酒城南北地块	2018年7月	2023年12月	285,000.00	1,207,215,929.88	522,402,303.01
沈阳大悦城E馆	2019年10月	2022年10月	23,839.00	60,690,520.36	89,156,651.31
上海静安大悦城二期北写字楼公寓/商业街	2017年11月	2022年12月	682,255.00	1,238,445,082.38	5,468,749,788.97
杭州大悦城一地下商业街	2016年7月	2022年9月	28,000.00	203,658,400.36	513,181,337.27
青岛JOY·PARK	2018年6月	2022年6月	197,500.00	642,069,408.61	1,479,714,135.73
重庆中央公园祥云	2018年9月	2022年11月	565,900.32	1,639,939,478.83	1,567,210,289.16
青岛创智·中粮锦云	2018年12月	2022年3月	131,875.00	425,535,352.28	1,262,176,218.71
厦门云玺壹号	2021年2月	暂未确定	731,900.00	4,273,472,584.01	3,649,458,003.72
成都天府祥云	2019年11月	2022年10月	461,333.30	1,091,784,103.91	1,425,186,635.67
西安上塔坡城中村改造	2019年9月	2027年5月	2,058,000.00	3,310,252,666.74	2,611,232,865.15
武汉光谷祥云	2019年4月	2022年8月	267,968.00	3,052,128,737.37	2,153,859,035.15
南京大悦城综合体	2021年10月	2025年7月	1,246,002.00	6,014,024,973.61	0.00
成都天府新区62亩土地	暂未确定	暂未确定	暂未确定	871,674,964.33	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)	年末余额	年初余额
合计	—	—	—	83,347,303,163.10	72,946,750,774.43

(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
沈阳中粮隆玺	2017年1月	428,198,711.76	0.00	166,603,580.79	261,595,130.97	0.00
天津祥云名苑	2015年8月	6,701,514.58	0.00	6,701,514.58	0.00	0.00
成都中粮锦云	2015年12月	616,106,426.49	29,152,439.49	147,305,900.95	497,952,965.03	0.00
成都中粮鸿云	2016年12月	166,023,873.27	0.00	54,313,114.27	111,710,759.00	0.00
长沙北纬28度	2015年7月	10,618,975.34	0.00	285,655.56	10,333,319.78	0.00
深圳祥云国际	2018年12月	16,960,042.33	0.00	16,960,042.33	0.00	0.00
深圳云景国际	2019年7月	160,915,144.20	44,237,337.49	4,840,440.24	200,312,041.45	0.00
69区创芯研发中心	2018年12月	460,599,820.68	137,179,736.93	167,541,985.52	430,237,572.09	0.00
合计	—	1,866,124,508.65	210,569,513.91	564,552,234.24	1,512,141,788.32	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	
北京京西祥云	0.00	463,374,309.56	0.00	0.00	0.00	463,374,309.56
成都大悦城购物中心	21,728,325.53	0.00	0.00	0.00	0.00	21,728,325.53
成都珑悦锦云	201,079,129.97	0.00	0.00	200,679,114.89	0.00	400,015.08
成都香颂丽都	21,219,507.56	0.00	0.00	19,431,803.10	0.00	1,787,704.46
成都祥云国际	95,903.59	0.00	0.00	95,903.59	0.00	0.00
成都御岭湾	13,365,209.59	0.00	0.00	13,365,209.59	0.00	0.00
杭州梦栖祥云	8,653,474.18	0.00	0.00	8,111,973.34	0.00	541,500.84
杭州旭辉中粮朗香郡	34,922.16	0.00	0.00	34,922.16	0.00	0.00
青岛创智·中粮锦云	0.00	203,758,048.82	0.00	0.00	0.00	203,758,048.82
江门新悦锦云	0.00	396,280,450.79	0.00	0.00	0.00	396,280,450.79
南京三金祥云	232,402,324.29	0.00	0.00	158,756,514.96	0.00	73,645,809.33
南京央誉	0.00	10,522,451.38	0.00	0.00	0.00	10,522,451.38
南京中粮鸿云坊	102,253,135.77	0.00	0.00	22,121,289.40	0.00	80,131,846.37

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	
厦门中粮鹭湾祥云	0.00	0.00	885,777,944.49	52,343,685.17	0.00	833,434,259.32
太仓湖畔祥云花苑	60,750,301.97	0.00	0.00	5,605,120.27	0.00	55,145,181.70
天津中北祥云	388,831,087.41	14,635,452.42	0.00	337,597,045.82	0.00	65,869,494.01
天津中粮大道	0.00	747,568,256.12	0.00	0.00	0.00	747,568,256.12
天津锦云悦府	0.00	11,783,003.47	0.00	0.00	0.00	11,783,003.47
西安悦尚锦云	0.00	11,730,537.61	0.00	0.00	0.00	11,730,537.61
南京中粮祥云	0.00	7,808,728.92	0.00	0.00	0.00	7,808,728.92
重庆中央公园祥云	0.00	62,885,333.13	0.00	0.00	0.00	62,885,333.13
株洲锦云	0.00	25,898,117.05	0.00	0.00	0.00	25,898,117.05
其他存货	157,179.91	0.00	0.00	4,721.79	0.00	152,458.12
合计	1,050,570,501.93	1,956,244,689.27	885,777,944.49	818,147,304.08	0.00	3,074,445,831.61

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
北京京西祥云	可变现净值低于账面成本	—	—
成都大悦城购物中心	可变现净值低于账面成本	—	—
成都珑悦锦云	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
成都香颂丽都	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
成都祥云国际	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
成都御岭湾	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
杭州梦栖祥云	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
杭州旭辉中粮朗香郡	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
青岛创智·中粮锦云	可变现净值低于账面成本	—	—
江门新悦锦云	可变现净值低于账面成本	—	—
南京三金祥云	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
南京央誉	可变现净值低于账面成本	—	—
南京中粮鸿云坊	可变现净值低于账面成本	—	销售转出

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	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
厦门中粮鹭湾祥云	可变现净值低于账面成本	可变现净值高于账面成本	—
太仓湖畔祥云花苑	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
天津中北祥云	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
天津中粮大道	可变现净值低于账面成本	—	—
天津锦云悦府	可变现净值低于账面成本	—	—
西安悦尚锦云	可变现净值低于账面成本	—	—
南京中粮祥云	可变现净值低于账面成本	—	—
重庆中央公园祥云	可变现净值低于账面成本	—	—
株洲锦云	可变现净值低于账面成本	—	—

(7) 年末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、59。

8. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税费	5,170,694,576.63	4,811,429,702.27
合同取得成本	421,886,005.40	304,039,534.34
委托贷款	0.00	166,439,692.37
其他	4,650,576.69	2,452,142.33
合计	5,597,231,158.72	5,284,361,071.31

9. 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	94,608,988.84	0.00	0.00	-7,193,916.67	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	166,243,339.04	0.00	0.00	-3,811,221.29	0.00	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-375,109,424.77	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	533,552,303.96	0.00	0.00	-187,484,075.90	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	111,023,990.05	0.00	0.00	137,448,957.01	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	92,596,714.71	0.00	0.00	-610,792.50	0.00	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	19,863,377.92	0.00	0.00	46,796,554.72	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
重庆葆悦房地产开发有限公司	0.00	367,500,000.00	0.00	-9,773,674.40	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	-1,466,482.72	0.00	0.00
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	0.00	1,325,158,774.12	0.00	-213,485.13	0.00	0.00
杭州滨轶企业管理有限公司	98,519,901.45	0.00	0.00	-4,081,366.00	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	0.00	-143,363,321.04	0.00	0.00
佛山市新纪元置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-1,210,162.05	0.00	0.00
佛山市溢盈置业有限公司	0.00	205,000,000.00	0.00	-8,199,230.07	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-153,795,338.65	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-32,789,606.64	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	187,196,866.39	0.00	0.00	27,752,391.49	0.00	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	116,869,222.54	0.00	0.00	115,645.44	0.00	0.00
武汉裕灿房地产开发有限公司	306,856,782.89	0.00	306,164,384.65	-692,398.24	0.00	0.00
嘉兴市秀悦置业有限公司	0.00	98,000.00	0.00	-9,731,014.18	0.00	0.00
纳什悦创(北京)科技有限公司	189,114.63	0.00	0.00	-10,913.88	0.00	0.00
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	267,722,211.97	0.00	0.00	-17,292,659.43	0.00	0.00
固安裕坤房地产开发有限公司	625,536,043.40	0.00	0.00	-225,850,490.56	0.00	0.00
绍兴元昊置业有限公司	0.00	450,000,000.00	0.00	-88,739.26	0.00	0.00
Qinghairuiou L.P.	0.00	580,000,000.00	0.00	-3,712,985.29	0.00	0.00
中悦高和(天津)股权投资基金管理有限公司	4,564,911.18	0.00	0.00	-123,990.07	0.00	0.00
Garbo Commercial Property Fund L.P.	785,485,453.41	0.00	0.00	-35,823,423.32	0.00	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	366,383,812.32	0.00	0.00	125,120,141.89	0.00	0.00
Color Bridge Holdings Limited	4,602,260,789.77	0.00	0.00	63,493,987.90	0.00	0.00
中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	37,679,301.25	0.00	0.00	-20,632,678.58	0.00	0.00
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业	153,186,897.02	85,000,000.00	0.00	-106,525,755.34	0.00	0.00
中悦嘉宝(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1,590,248.28	0.00	0.00	-766.36	0.00	0.00
小计	8,571,930,271.02	3,012,756,774.12	306,164,384.65	-948,860,233.89	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	104,368,037.83	0.00	0.00	3,268,984.09	0.00	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	61,020,946.76	0.00	0.00	40,795,118.42	0.00	0.00
天津润粮置业有限公司	424,033,717.83	0.00	0.00	9,669,289.60	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	101,328,674.69	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	62,171,337.85	0.00	0.00	44,756,708.62	0.00	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-3,889,606.67	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	522,988.83	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	511,212,411.11	0.00	0.00	-261,542,839.06	0.00	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	0.00	21,044,628.88	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-36,510,825.79	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	155,248,445.72	0.00	0.00	47,579,993.93	0.00	0.00
南京联锦悦房地产开发有限公司	0.00	113,250,000.00	0.00	-2,398,137.50	0.00	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	95,258,683.41	0.00	0.00	84,597,661.17	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	240,160,450.51	0.00	0.00	-79,043,894.79	0.00	0.00
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	1,794,274.69	0.00	0.00	-5,525,970.87	0.00	0.00
苏州金悦臻房地产开发有限公司	1,318,467.24	0.00	0.00	-1,808,507.66	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司	1,171,477,866.38	0.00	0.00	90,230,431.28	0.00	0.00
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	0.00	4,000,000.00	0.00	-11,299,472.98	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	79,046,703.61	0.00	0.00
沈阳和慧房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-23,101,359.91	0.00	0.00
苏州吴江锐泽置业有限公司	0.00	30,000,000.00	0.00	-3,923,190.68	0.00	0.00
江门侨新置业有限公司	46,490,212.96	0.00	0.00	-50,236,061.04	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	22,629,294.30	0.00	0.00	-22,629,294.30	0.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	2,259,197.22	0.00	0.00	-510,024.20	0.00	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	0.00	-32,366,463.71	0.00	0.00
FANCY MERIT LTD	0.00	0.00	0.00	48,106,491.15	0.00	0.00
小计	2,899,443,343.81	147,250,000.00	0.00	36,162,025.11	0.00	0.00
合计	11,471,373,614.83	3,160,006,774.12	306,164,384.65	-912,698,208.78	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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	87,415,072.17	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	162,432,117.75	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	375,109,424.77	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	346,068,228.06	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	0.00	248,472,947.06	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	0.00	91,985,922.21	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	66,659,932.64	0.00
重庆葆悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	357,726,325.60	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	0.00	0.00	1,466,482.72	0.00	0.00
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	0.00	0.00	0.00	1,324,945,288.99	0.00
杭州滨轶企业管理有限公司	0.00	0.00	-6,669,427.04	87,769,108.41	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	143,363,321.04	0.00	0.00
佛山市新纪元置业有限公司	0.00	0.00	1,210,162.05	0.00	0.00
佛山市溢盈置业有限公司	0.00	0.00	-18,979,448.32	177,821,321.61	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	153,795,338.65	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	32,789,606.64	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	214,949,257.88	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	116,984,867.98	0.00
武汉裕灿房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
嘉兴市秀悦置业有限公司	0.00	0.00	9,633,014.18	0.00	0.00
纳什悦创(北京)科技有限公司	0.00	0.00	0.00	178,200.75	0.00
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	250,429,552.54	0.00
固安裕坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	399,685,552.84	0.00
绍兴元昊置业有限公司	0.00	0.00	0.00	449,911,260.74	0.00
Qinghairuiou L.P.	0.00	0.00	0.00	576,287,014.71	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	4,440,921.11	0.00
Garbo Commercial Property Fund L.P.	0.00	0.00	0.00	749,662,030.09	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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		
常州京瑞房地产开发有限公司	49,000,000.00	0.00	37,939,261.78	480,443,215.99	0.00
Color Bridge Holdings Limited	0.00	0.00	0.00	4,665,754,777.67	0.00
中粮高和（天津）并购私募基金投资中心	0.00	0.00	0.00	17,046,622.67	0.00
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业	0.00	0.00	0.00	131,661,141.68	0.00
中悦嘉宝（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.00	0.00	0.00	1,589,481.92	0.00
小计	49,000,000.00	0.00	729,657,736.47	11,010,320,163.07	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	107,637,021.92	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	101,816,065.18	0.00
天津润粮置业有限公司	0.00	0.00	0.00	433,703,007.43	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	-35,774,312.02	65,554,362.67	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	106,928,046.47	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	3,889,606.67	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	-522,988.83	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	249,669,572.05	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	-21,044,628.88	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	36,510,825.79	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	202,828,439.65	0.00
南京联锦悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	110,851,862.50	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	179,856,344.58	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	161,116,555.72	0.00
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	0.00	0.00	3,731,696.18	0.00	0.00
苏州金悦臻房地产开发有限公司	0.00	0.00	490,040.42	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司	36,750,000.00	0.00	0.00	1,224,958,297.66	0.00
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	7,299,472.98	0.00	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	-70,895,846.45	8,150,857.16	0.00
沈阳和慧房地产开发有限公司	0.00	0.00	23,101,359.91	0.00	0.00
苏州吴江锐泽置业有限公司	0.00	0.00	0.00	26,076,809.32	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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		
江门侨新置业有限公司	0.00	0.00	3,745,848.08	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	0.00	0.00	0.00	1,749,173.02	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	32,366,463.71	0.00	0.00
FANCY MERIT LTD	0.00	0.00	0.00	48,106,491.15	0.00
小计	36,750,000.00	0.00	-17,102,462.44	3,029,002,906.48	0.00
合计	85,750,000.00	0.00	712,555,274.03	14,039,323,069.55	0.00

10. 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
债务工具投资	55,200,000.00	23,380,000.00
权益工具投资	36,237,644.01	36,237,644.01
合计	91,437,644.01	59,617,644.01

11. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.年初余额	27,878,969,861.07	6,035,398,838.38	3,561,280,511.44	37,475,649,210.89
2.本年增加金额	3,639,261,578.60	260,879,663.18	2,736,487,805.40	6,636,629,047.18
(1) 外购	681,021,349.34	260,879,663.18	2,683,959,737.05	3,625,860,749.57
(4) 其他增加	2,958,240,229.26	0.00	52,528,068.35	3,010,768,297.61
3.本年减少金额	174,749,611.10	52,528,068.35	2,983,091,046.19	3,210,368,725.64
(1) 处置	154,468,182.36	0.00	21,991,218.52	176,459,400.88
(2) 其他减少	20,281,428.74	52,528,068.35	2,961,099,827.67	3,033,909,324.76
4.年末余额	31,343,481,828.57	6,243,750,433.21	3,314,677,270.65	40,901,909,532.43
二、累计折旧和累计摊销				
1.年初余额	6,882,562,211.29	1,215,862,458.74	0.00	8,098,424,670.03
2.本年增加金额	825,994,619.13	127,079,932.09	0.00	953,074,551.22
(1) 计提或摊销	825,994,619.13	127,079,932.09	0.00	953,074,551.22

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
3.本年减少金额	141,762,419.47	0.00	0.00	141,762,419.47
(1) 处置	141,762,419.47	0.00	0.00	141,762,419.47
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	7,566,794,410.95	1,342,942,390.83	0.00	8,909,736,801.78
三、减值准备				
1.年初余额	82,028,545.95	0.00	0.00	82,028,545.95
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) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	82,028,545.95	0.00	0.00	82,028,545.95
四、账面价值				
1.年末账面价值	23,694,658,871.67	4,900,808,042.38	3,314,677,270.65	31,910,144,184.70
2.年初账面价值	20,914,379,103.83	4,819,536,379.64	3,561,280,511.44	29,295,195,994.91

注：本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 2021 年 12 月 31 日，其投资性房地产公允价值为 6,115,722 万元。本公司编制合并报表时按照公司会计政策对大悦城地产的投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值(万元)	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	453,669.37	办理过程中

截至 2021 年 12 月 31 日，投资性房地产未办产权原值为 496,387.80 万元，净值 453,669.37 万元。

12. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	3,714,675,575.18	4,041,689,414.59
固定资产清理	142,953.64	6,080,740.65
合计	3,714,818,528.82	4,047,770,155.24

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

12.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	酒店业家具	办公设备及其他	合计
一、账面原值							
1.年初余额	4,975,572,076.20	633,234,034.00	111,379,377.49	54,841,116.80	193,611,016.82	659,339,003.59	6,627,976,624.90
2.本年增加金额	661,077.51	8,121,521.45	5,673,369.19	817,957.21	306,658.53	27,465,085.51	43,045,669.40
(1) 购置	661,077.51	2,493,138.63	5,620,557.37	817,957.21	306,658.53	25,372,606.76	35,271,996.01
(2) 存货\在建工程\投资性房地产转入	0.00	374,200.00	0.00	0.00	0.00	1,727,404.04	2,101,604.04
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	33,156.48	33,156.48
(4) 其他增加	0.00	5,254,182.82	52,811.82	0.00	0.00	331,918.23	5,638,912.87
3.本年减少金额	85,361,580.56	2,152,296.79	7,880,560.44	6,835,725.91	3,337,433.47	27,567,055.32	133,134,652.49
(1) 处置或报废	80,107,397.74	1,311,674.07	7,880,560.44	4,961,467.83	3,330,865.98	26,980,823.95	124,572,790.01
(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	5,254,182.82	840,622.72	0.00	1,874,258.08	6,567.49	586,231.37	8,561,862.48
4.年末余额	4,890,871,573.15	639,203,258.66	109,172,186.24	48,823,348.10	190,580,241.88	659,237,033.78	6,537,887,641.81
二、累计折旧							
1.年初余额	1,236,950,558.44	427,290,380.87	86,513,205.75	38,757,689.32	177,587,204.28	449,141,091.77	2,416,240,130.43
2.本年增加金额	146,780,507.82	42,056,790.02	6,768,682.14	4,739,452.44	6,503,629.95	33,280,048.58	240,129,110.95
(1) 计提	146,775,860.92	40,680,761.58	6,768,682.14	4,739,452.44	6,503,629.95	33,280,048.58	238,748,435.61
(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	4,646.90	1,376,028.44	0.00	0.00	0.00	0.00	1,380,675.34
3.本年减少金额	23,491,955.75	1,908,915.21	7,611,354.14	5,120,149.34	3,333,853.73	24,429,543.07	65,895,771.24
(1) 处置或报废	22,115,927.31	1,103,920.94	7,611,354.14	4,961,467.83	3,330,865.98	23,851,528.65	62,975,064.85
(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	1,376,028.44	804,994.27	0.00	158,681.51	2,987.75	578,014.42	2,920,706.39
4.年末余额	1,360,239,110.51	467,438,255.68	85,670,533.75	38,376,992.42	180,756,980.50	457,991,597.28	2,590,473,470.14
三、减值准备							
1.年初余额	146,510,227.12	18,572,024.73	0.00	0.00	0.00	4,964,828.03	170,047,079.88
2.本年增加金额	59,010,886.64	3,680,629.97	0.00	0.00	0.00	0.00	62,691,516.61
(1) 计提	59,010,886.64	3,680,629.97	0.00	0.00	0.00	0.00	62,691,516.61

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
(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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	205,521,113.76	22,252,654.70	0.00	0.00	0.00	4,964,828.03	232,738,596.49
四、账面价值							
1.年末账面价值	3,325,111,348.88	149,512,348.28	23,501,652.49	10,446,355.68	9,823,261.38	196,280,608.47	3,714,675,575.18
2.年初账面价值	3,592,111,290.64	187,371,628.40	24,866,171.74	16,083,427.48	16,023,812.54	205,233,083.79	4,041,689,414.59

(2) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值(万元)	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	18,037.82	办理过程中

截至2021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31,343.93万元，净值18,037.82万元，产权证明尚在办理中。

12.2 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额
房屋及建筑物	0.00	1,949,376.66
机器设备	2,100.00	3,840,263.02
运输工具	3,600.00	0.00
办公设备及其他	137,253.64	291,100.97
合计	142,953.64	6,080,740.65

13. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	9,715,320.13	171,053.83
合计	9,715,320.13	171,053.83

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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) 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
亚龙湾电梯供应及安装工程	9,715,320.13	0.00	9,715,320.13	171,053.83	0.00	171,053.83
合计	9,715,320.13	0.00	9,715,320.13	171,053.83	0.00	171,053.83

14. 生产性生物资产

项目	种植业
一、账面原值	
1.年初余额	6,100,969.77
2.年末余额	6,100,969.77
二、累计折旧	
1.年初余额	875,561.35
2.年末余额	875,561.35
三、减值准备	
1.年初余额	5,225,408.42
2.年末余额	5,225,408.42
四、账面价值	
1.年末账面价值	0.00
2.年初账面价值	0.00

15. 使用权资产

项目	房屋建筑物	运输工具	合计
一、账面原值			
1.年初余额(已重述)	676,060,783.94	9,030,539.81	685,091,323.75
2.本年增加金额	123,254,456.63	441,162.41	123,695,619.04
(1) 购置	123,254,456.63	441,162.41	123,695,619.04
3.本年减少金额	18,393,380.22	0.00	18,393,380.22
(1) 租赁合同提前终止	18,393,380.22	0.00	18,393,380.22
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	780,921,860.35	9,471,702.22	790,393,562.57
二、累计折旧			

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	运输工具	合计
1.年初余额	82,591,725.57	2,893,073.82	85,484,799.39
2.本年增加金额	126,680,934.56	1,770,325.85	128,451,260.41
(1) 计提	126,680,934.56	1,770,325.85	128,451,260.41
3.本年减少金额	4,665,634.35	0.00	4,665,634.35
(1) 租赁合同提前终止	4,665,634.35	0.00	4,665,634.35
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	204,607,025.78	4,663,399.67	209,270,425.45
三、减值准备			
1.年初余额	19,494,152.01	0.00	19,494,152.01
2.本年增加金额	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00
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	556,820,682.56	4,808,302.55	561,628,985.11
2.年初账面价值(已重述)	573,974,906.36	6,137,465.99	580,112,372.35

16. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
一、账面原值				
1.年初余额	2,006,574,220.65	157,766,080.17	105,008,322.61	2,269,348,623.43
2.本年增加金额	0.00	9,509,526.01	12,027.53	9,521,553.54
(1) 购置	0.00	9,509,526.01	12,027.53	9,521,553.54
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本年减少金额	0.00	524,129.74	4,375,212.84	4,899,342.58
(1) 处置	0.00	404,800.10	4,375,212.84	4,780,012.94
(2) 其他减少	0.00	119,329.64	0.00	119,329.64
4.年末余额	2,006,574,220.65	166,751,476.44	100,645,137.30	2,273,970,834.39
二、累计摊销				
1.年初余额	336,170,551.29	108,866,207.12	9,475,786.81	454,512,545.22
2.本年增加金额	60,157,267.54	20,450,654.78	4,396,480.39	85,004,402.71

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
(1) 计提	60,157,267.54	20,450,654.78	4,396,480.39	85,004,402.71
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本年减少金额	0.00	476,306.70	1,846,878.80	2,323,185.50
(1) 处置	0.00	404,800.10	1,846,878.80	2,251,678.90
(2) 其他减少	0.00	71,506.60	0.00	71,506.60
4.年末余额	396,327,818.83	128,840,555.20	12,025,388.40	537,193,762.43
三、减值准备				
1.年初余额	0.00	748,330.57	0.00	748,330.57
2.本年增加金额	13,227,379.18	0.00	0.00	13,227,379.18
(1) 计提	13,227,379.18	0.00	0.00	13,227,379.18
(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	13,227,379.18	748,330.57	0.00	13,975,709.75
四、账面价值				
1.年末账面价值	1,597,019,022.64	37,162,590.67	88,619,748.90	1,722,801,362.21
2.年初账面价值	1,670,403,669.36	48,151,542.48	95,532,535.80	1,814,087,747.64

(2) 未办妥产权证书的无形资产

项目	账面价值(万元)	未办妥产权证书原因
污水处理项目	92.72	办理过程中

17. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并形成的	处置	
长沙观音谷房地产开发有限公司	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	75,644,600.00	0.00	0.00	75,644,600.00
成都天泉置业有限责任公司	57,780,348.81	0.00	0.00	57,780,348.81

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	
上海加来房地产开发有限公司	13,914,186.80	0.00	0.00	13,914,186.80
上海悦耀置业发展有限公司	68,745,554.54	0.00	0.00	68,745,554.54
物业投资	184,297,000.00	0.00	0.00	184,297,000.00
合计	401,214,416.16	0.00	0.00	401,214,416.16

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	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	68,745,554.54	0.00	0.00	68,745,554.54
合计	96,000,117.12	0.00	0.00	96,000,117.12

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

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

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

3) 根据反映相关资产组特定风险的税前利率确定折现率。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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	51,994,896.56	47,257,268.17	19,876,479.11	581,404.05	78,794,281.57
其他	21,597,397.48	9,119,864.01	7,956,966.78	0.00	22,760,294.71
合计	73,592,294.04	56,377,132.18	27,833,445.89	581,404.05	101,554,576.28

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	417,053,829.84	104,261,207.58	614,797,740.10	153,696,762.45
计提未缴纳的土地增值税	4,394,346,423.30	1,098,586,605.83	5,343,613,999.08	1,335,903,499.77
超过税前扣除限额的未支付工程款	66,390,289.94	16,597,572.49	87,018,305.08	21,754,576.27
可抵扣亏损	1,915,076,482.77	478,769,120.71	1,878,756,395.46	469,689,098.87
内部交易未实现利润	277,995,431.69	69,498,857.92	1,156,678,767.93	290,524,668.06
折旧年限差异	20,067,378.52	5,016,844.63	21,500,762.68	5,375,190.67
预提项目	68,118,543.76	17,029,635.94	63,360,645.35	15,840,161.35
其他	162,226,932.06	40,556,733.03	360,215,131.21	90,053,782.83
合计	7,321,275,311.88	1,830,316,578.13	9,525,941,746.89	2,382,837,740.27

(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	3,923,655,826.20	392,365,582.62	4,047,120,234.34	404,712,023.43
评估增值	648,129,236.56	162,032,309.14	658,904,960.94	164,726,240.24
资本化利息	190,489,565.48	47,622,391.37	246,524,893.64	61,631,223.41
其他	131,277,958.29	26,823,646.80	130,533,496.14	26,717,064.81
合计	4,893,552,586.53	628,843,929.93	5,083,083,585.06	657,786,551.89

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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) 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	66,725.39	1,830,249,852.74	114,532.05	2,382,723,208.22
递延所得税负债	66,725.39	628,777,204.54	114,532.05	657,672,019.84

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
资产减值准备	3,337,524,314.18	1,642,808,831.04
计提未缴纳的土地增值税	526,677,894.12	469,634,915.86
可抵扣亏损	5,391,889,670.06	3,816,213,563.67
其他	519,148.47	372,701,758.27
合计	9,256,611,026.83	6,301,359,068.84

(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
2021年	0.00	330,638,005.94	—
2022年	580,855,736.95	506,135,562.35	—
2023年	689,143,701.00	773,663,458.23	—
2024年	489,203,092.53	626,010,863.13	—
2025年	2,004,369,666.63	1,490,016,576.67	—
2026年	1,545,587,907.40	0.00	—
无限期	82,729,565.55	89,749,097.35	—
合计	5,391,889,670.06	3,816,213,563.67	—

20. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
股东借款	374,891,160.00	383,664,120.00
长期应收款	501,724,846.25	531,843,172.85
其他	1,194,593.82	1,194,593.82
合计	877,810,600.07	916,701,886.67

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

21. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	2,615,211,925.98	2,214,002,988.87
保证借款	835,216,966.19	0.00
合计	3,450,428,892.17	2,214,002,988.87

(2) 本集团本报告期不存在已逾期未偿还的短期借款。

22. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
地价	2,815,964,442.15	5,152,340,634.45
工程款	10,632,489,773.00	10,611,603,758.63
销售佣金、广告费等	352,023,708.42	410,096,650.92
服务费	466,858,693.13	513,095,899.96
其他	454,169,061.02	405,454,150.26
合计	14,721,505,677.72	17,092,591,094.22

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拆迁总指挥北站街道分指挥部	722,062,709.41	尚未结算
中国建筑一局(集团)有限公司	384,696,868.48	尚未结算
中建三局集团有限公司	381,467,388.60	尚未结算
中铁四局集团有限公司	259,616,455.26	尚未结算
中国建筑第二工程局有限公司	204,541,291.50	尚未结算
中国建筑第五工程局有限公司	193,162,748.82	尚未结算
中国建筑第八工程局有限公司	169,094,004.34	尚未结算
中国建筑第四工程局有限公司	153,529,680.05	尚未结算
中建八局第四建设有限公司	110,776,886.08	尚未结算

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
合计	2,578,948,032.54	—

23. 预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收租赁费	327,215,693.27	272,308,186.38
合计	327,215,693.27	272,308,186.38

24. 合同负债

(1) 合同负债列示

项目	年末余额	年初余额
预收售房款	36,740,762,735.59	37,790,438,936.40
预收物业服务费	128,102,478.99	124,601,219.03
预收酒店房费	43,920,629.00	47,838,959.79
其他	23,471,634.42	23,780,190.10
合计	36,936,257,478.00	37,986,659,305.32

(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
深圳 25 区城市更新项目	-4,225,433,376.29	项目完工交付
台州黄岩瑞府	3,569,030,217.09	本年预售
苏州大悦春风里	-2,020,641,547.32	项目完工交付
成都中粮武侯瑞府	-1,839,343,516.02	项目完工交付
嘉兴秀湖祥云	-1,783,084,946.37	项目完工交付
成都珑悦锦云	-1,676,237,424.92	项目完工交付
南京珑悦	-1,669,066,905.50	项目完工交付
重庆中粮天悦壹号	1,469,560,440.90	本年预售
西安奥体壹号	1,316,146,473.47	本年预售
济南中粮祥云	1,301,890,952.52	本年预售
三亚大悦中心	1,235,798,288.11	本年预售
沈阳隆悦祥云	1,011,815,901.75	本年预售
南昌祥云悦府	1,009,451,506.75	本年预售

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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) 主要项目年末售房款

项目	年末余额	年初余额
台州黄岩瑞府	4,875,018,126.44	1,305,987,909.35
武汉光谷祥云	3,629,468,981.66	3,151,232,027.42
沈阳隆悦祥云	1,843,720,927.05	831,905,025.30
重庆中粮天悦壹号	1,814,788,607.02	345,228,166.12
三亚大悦中心	1,794,926,939.43	559,128,651.32
济南中粮祥云	1,569,366,543.22	267,475,590.70
沈阳锦云天城	1,492,748,283.96	2,226,525,653.98
眉山加州智慧城	1,446,521,032.23	769,110,835.85
深圳25区城市更新项目	1,373,666,166.86	5,599,099,543.15
西安奥体壹号一期、四期	1,316,146,473.47	0.00
合计	21,156,372,081.34	15,055,693,403.19

25. 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	519,136,830.09	1,944,748,349.97	1,981,940,849.11	481,944,330.95
离职后福利-设定提存计划	11,971,413.42	198,709,055.41	192,161,823.66	18,518,645.17
辞退福利	2,508,635.64	12,454,041.78	13,308,160.67	1,654,516.75
一年内到期的其他福利	6,207.00	95,190.00	101,397.00	0.00
合计	533,623,086.15	2,156,006,637.16	2,187,512,230.44	502,117,492.87

(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	435,572,224.14	1,584,005,534.08	1,623,383,660.81	396,194,097.41
2、职工福利费	0.00	81,973,907.34	81,973,907.34	0.00
3、社会保险费	5,857,315.56	100,336,788.49	100,909,012.03	5,285,092.02
其中：医疗保险费	5,554,379.25	90,098,817.92	90,601,767.87	5,051,429.30
工伤保险费	87,900.27	2,852,683.76	2,824,365.98	116,218.05
生育保险费	200,469.60	3,102,428.73	3,192,142.74	110,755.59
其他	14,566.44	4,282,858.08	4,290,735.44	6,689.08

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
4、住房公积金	4,127,030.20	120,202,362.87	121,622,872.04	2,706,521.03
5、工会经费和职工教育经费	73,580,260.19	38,025,910.12	33,847,549.82	77,758,620.49
6、短期带薪缺勤	0.00	209,865.15	209,865.15	0.00
7、商业保险	0.00	14,443,735.58	14,443,735.58	0.00
8、非货币性福利	0.00	5,411,944.20	5,411,944.20	0.00
9、其他短期薪酬	0.00	138,302.14	138,302.14	0.00
合计	519,136,830.09	1,944,748,349.97	1,981,940,849.11	481,944,330.95

(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	4,305,100.43	152,906,515.65	151,058,154.15	6,153,461.93
失业保险费	192,452.13	4,932,502.42	4,864,565.59	260,388.96
企业年金	7,473,860.86	40,870,037.34	36,239,103.92	12,104,794.28
合计	11,971,413.42	198,709,055.41	192,161,823.66	18,518,645.17

26. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	515,504,777.97	452,779,913.87
企业所得税	868,984,352.78	1,036,862,558.56
个人所得税	32,467,108.44	10,221,612.29
城市维护建设税	42,435,555.01	14,291,074.47
教育费附加	18,543,166.94	9,707,393.38
地方教育费附加	13,545,185.44	6,223,100.74
土地增值税	4,917,685,586.48	5,796,314,928.93
印花税	5,810,954.80	2,890,631.88
房产税	59,318,938.44	58,949,067.55
土地使用税	7,456,857.78	8,158,590.42
其他	146,265,626.75	15,714,408.44
合计	6,628,018,110.83	7,412,113,280.53

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	285,224,685.79	355,899,610.42
应付股利	411,076,495.50	255,030,215.00
其他应付款	22,755,484,060.41	12,323,214,367.76
合计	23,451,785,241.70	12,934,144,193.18

27.1 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	67,757,064.91	79,451,272.82
企业债券利息	196,286,343.09	262,740,925.66
短期借款应付利息	2,700,580.75	1,086,792.94
一年内到期的长期借款利息	18,480,697.04	12,620,619.00
合计	285,224,685.79	355,899,610.42

27.2 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	411,076,495.50	255,030,215.00

27.3 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	2,092,658,529.41	1,671,302,548.32
代收代付款	1,108,750,914.27	794,996,072.95
往来款	18,859,092,218.25	8,476,539,384.13
诚意金	389,627,170.02	589,664,153.44
股权收购款	6,589,999.00	500,000,000.00
其他	298,765,229.46	290,712,208.92
合计	22,755,484,060.41	12,323,214,367.76

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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) 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
苏州安茂置业有限公司	735,356,934.60	往来款尚未支付
中粮置地管理有限公司	635,404,990.37	往来款尚未支付
深圳华侨城房地产有限公司	534,780,894.09	往来款尚未支付
裕传有限公司	458,015,896.96	往来款尚未支付
上海瑞虹新城有限公司	275,946,145.00	往来款尚未支付
青岛东耀房地产开发有限公司	201,796,611.53	往来款尚未支付
重庆中鹏实业(集团)有限公司	148,631,594.38	往来款尚未支付
合计	2,989,933,066.93	—

28. 一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	年末余额	年初余额(已重述)
一年内到期的长期借款(附注六、30)	12,307,800,643.15	11,175,229,763.82
一年内到期的应付债券(附注六、31)	1,491,050,000.00	4,628,833,511.16
一年内到期的租赁负债(附注六、32)	109,440,485.53	81,667,857.42
一年内到期的长期应付款(附注六、33)	19,440,000.00	0.00
一年内到期的其他非流动负债(附注六、36)	19,279,786.18	301,155,477.63
合计	13,947,010,914.86	16,186,886,610.03

(2) 一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	2,575,908,553.85	0.00
抵押借款	1,525,607,538.39	1,883,345,818.08
保证借款	7,081,264,550.91	5,034,583,000.00
信用借款	1,125,020,000.00	4,257,300,945.74
合计	12,307,800,643.15	11,175,229,763.82

29. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	3,258,130,615.59	3,355,358,356.68
套期工具-现金流量套期	80,066,122.72	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
合计	3,338,196,738.31	3,355,358,356.68

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	2,575,908,553.85	2,623,392,670.88
抵押借款	13,325,153,873.56	17,544,073,915.70
保证借款	24,531,432,912.07	26,816,561,487.03
信用借款	14,854,099,214.01	11,133,879,297.02
减：一年内到期的长期借款（附注六、28）	12,307,800,643.15	11,175,229,763.82
合计	42,978,793,910.34	46,942,677,606.81

注：长期借款的利率区间为：1.20%-6.95%

(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	年初数
中国银行(香港)有限公司	2019-10-24	2024-10-23	LIBOR+1.45%	美元	2,528,384,366.23	2,586,370,567.17
平安不动产有限公司	2020-12-23	2028-12-22	5.20%	人民币	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
中银理财有限责任公司	2020-4-27	2023-4-26	6.00%	人民币	1,270,000,000.00	1,270,000,000.00
太平资产管理有限公司	2021-5-7	2024-5-6	5.30%	人民币	1,200,000,000.00	0.00
华鑫国际信托有限公司	2020-1-21	2023-1-11	5.80%	人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
中原信托有限公司	2021-8-10	2024-8-9	5.01%	人民币	1,000,000,000.00	0.00
中原信托有限公司	2021-11-2	2023-10-30	5.90%	人民币	1,000,000,000.00	0.00
华鑫国际信托有限公司	2021-9-29	2024-9-28	5.80%	人民币	1,000,000,000.00	0.00
合计	—	—	—	—	10,698,384,366.23	6,556,370,567.17

31. 应付债券

(1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
18 中粮地产 MTN001	0.00	1,499,255,669.24
18 中粮地产 MTN002	0.00	1,198,957,393.40
18 中粮地产 MTN003	0.00	1,198,408,448.52

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
16 中粮 01	0.00	732,212,000.00
19 中粮 01	1,659,952,394.44	1,657,782,376.76
19 中粮 02	698,298,713.88	697,508,367.06
20 中粮 01	898,926,068.17	898,083,503.43
20 中粮 02	598,113,583.48	597,573,025.53
20 大悦 01	1,995,830,659.23	1,994,680,438.21
21 大悦城 MTN001	1,498,862,300.00	0.00
21 大悦城 MTN002	1,198,982,300.00	0.00
21 大悦城 MTN003	819,229,910.66	0.00
减：一年内到期公司债券（附注六、28）	1,491,050,000.00	4,628,833,511.16
合计	7,877,145,929.86	5,845,627,710.99

(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
18 中粮地产 MTN001	1,500,000,000.00	2018-4-24	3 年	5.00%	1,500,000,000.00	1,499,255,669.24
18 中粮地产 MTN002	1,200,000,000.00	2018-7-19	3 年	5.00%	1,200,000,000.00	1,198,957,393.40
18 中粮地产 MTN003	1,200,000,000.00	2018-11-5	3 年	4.50%	1,200,000,000.00	1,198,408,448.52
16 中粮 01	3,000,000,000.00	2016-1-14	5 年	3.95%	3,000,000,000.00	732,212,000.00
19 中粮 01	1,660,000,000.00	2019-1-9	6 年	3.94%	1,660,000,000.00	1,657,782,376.76
19 中粮 02	700,000,000.00	2019-1-9	7 年	4.10%	700,000,000.00	697,508,367.06
20 中粮 01	900,000,000.00	2020-3-27	3 年	3.14%	900,000,000.00	898,083,503.43
20 中粮 02	600,000,000.00	2020-3-27	5 年	3.60%	600,000,000.00	597,573,025.53
20 大悦 01	2,000,000,000.00	2020-8-4	5 年	3.78%	2,000,000,000.00	1,994,680,438.21
21 大悦城 MTN001	1,500,000,000.00	2021-4-8	3 年	3.73%	1,500,000,000.00	0.00
21 大悦城 MTN002	1,200,000,000.00	2021-7-5	3 年	3.50%	1,200,000,000.00	0.00
21 大悦城 MTN003	820,000,000.00	2021-10-27	3 年	3.44%	820,000,000.00	0.00
小计	16,280,000,000.00	—	—	—	16,280,000,000.00	10,474,461,222.15
减：一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	—	4,628,833,511.16
合计	16,280,000,000.00	—	—	—	16,280,000,000.00	5,845,627,710.99

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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
18 中粮地产 MTN001	0.00	24,950,000.00	744,330.76	1,500,000,000.00	0.00
18 中粮地产 MTN002	0.00	35,000,000.00	1,042,606.60	1,200,000,000.00	0.00
18 中粮地产 MTN003	0.00	48,950,000.00	1,591,551.48	1,200,000,000.00	0.00
16 中粮 01	0.00	1,027,297.47	0.00	732,212,000.00	0.00
19 中粮 01	0.00	65,400,083.26	2,170,017.68	0.00	1,659,952,394.44
19 中粮 02	0.00	28,698,281.30	790,346.82	0.00	698,298,713.88
20 中粮 01	0.00	28,260,000.00	842,564.74	0.00	898,926,068.17
20 中粮 02	0.00	21,600,000.00	540,557.95	0.00	598,113,583.48
20 大悦 01	0.00	75,600,000.00	1,150,221.02	0.00	1,995,830,659.23
21 大悦城 MTN001	1,500,000,000.00	37,300,000.00	-1,137,700.00	0.00	1,498,862,300.00
21 大悦城 MTN002	1,200,000,000.00	17,500,000.00	-1,017,700.00	0.00	1,198,982,300.00
21 大悦城 MTN003	820,000,000.00	4,701,333.33	-770,089.34	0.00	819,229,910.66
小计	3,520,000,000.00	388,986,995.36	5,946,707.71	4,632,212,000.00	9,368,195,929.86
减：一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	1,491,050,000.00
合计	3,520,000,000.00	388,986,995.36	5,946,707.71	4,632,212,000.00	7,877,145,929.86

32. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额 (已重述)
租赁付款额	635,404,332.70	616,819,588.75
减：一年内到期租赁负债 (附注六、28)	109,440,485.53	81,667,857.42
合计	525,963,847.17	535,151,731.33

33. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	3,673,360,000.00	0.00

(1) 长期应付款按款项性质分类

项目	年末余额	年初余额
工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划	1,900,000,000.00	0.00
中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划	1,792,800,000.00	0.00
减：一年内到期的长期应付款 (附注：28)	19,440,000.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
合计	3,673,360,000.00	0.00

34. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	27,879,774.87	5,114,783.66	—
会员积分(注1)	17,191,584.66	19,935,795.11	—
其他	0.00	68,250,896.82	—
合计	45,071,359.53	93,301,475.59	—

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。

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
政府补助	21,008,656.34	0.00	5,836,608.80	15,172,047.54	—
递延租金收入	1,182,454,930.08	4,410,518.99	38,213,131.09	1,148,652,317.98	—
大悦城配套设施费用返还	1,580,327.68	5,861,848.50	5,940,537.06	1,501,639.12	—
合计	1,205,043,914.10	10,272,367.49	49,990,276.95	1,165,326,004.64	—

(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
土地变性补偿金及契税	7,299,181.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,299,181.14	与资产相关
新媒体孵化中心项目专项拨款	5,750,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,750,000.00	与资产相关
可再生能源补助资金	112,000.00	0.00	0.00	112,000.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
宝安区科技创新载体认定补贴项目	1,886,866.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,886,866.40	与收益相关
创业孵化基地奖励补贴	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200,000.00	与收益相关
疫情失业保险稳岗返还维稳补贴	760,608.80	0.00	0.00	760,608.80	0.00	0.00	0.00	与收益相关
COFFICE	5,000,000.00	0.00	0.00	4,964,000.00	0.00	0.00	36,000.00	与收益相关
合计	21,008,656.34	0.00	0.00	5,836,608.80	0.00	0.00	15,172,047.54	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

36. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
股东借款	0.00	658,734,947.65
套期工具-现金流量套期(注1)	78,343,279.57	304,958,896.81
少数股东退出选择权(注2)	379,888,696.36	634,642,499.61
减：一年内到期的其他非流动负债(附注六、28)	19,279,786.18	301,155,477.63
合计	438,952,189.75	1,297,180,866.44

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

注2：主要为按照公允价值持续计量的少数股东退出选择权余额。

37. 股本

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

38. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	8,553,460,962.63	277,773,707.93	104,008,715.96	8,727,225,954.60
其他资本公积	2,040,034.24	0.00	0.00	2,040,034.24
合计	8,555,500,996.87	277,773,707.93	104,008,715.96	8,729,265,988.84

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	-136,152,661.16	338,251,103.54	0.00	0.00	205,964,680.29	132,286,423.25	69,812,019.13
其中：现金流量套期储备	-163,323,124.25	162,501,816.85	0.00	0.00	87,614,882.89	74,886,933.96	-75,708,241.36
外币财务报表折算差额	27,170,463.09	175,749,286.69	0.00	0.00	118,349,797.40	57,399,489.29	145,520,260.49
其他综合收益合计	-136,152,661.16	338,251,103.54	0.00	0.00	205,964,680.29	132,286,423.25	69,812,019.13

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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	1,262,367,943.26	5,298,842.92	0.00	1,267,666,786.18

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	4,383,043,289.58	6,381,851,588.59
加：年初未分配利润调整数	0.00	-812,841,518.42
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整	0.00	24,307,490.49
会计政策变更	0.00	0.00
重要前期差错更正	0.00	0.00
同一控制合并范围变更	0.00	-837,149,008.91
其他调整因素	0.00	0.00
本年年初余额	4,383,043,289.58	5,569,010,070.17
加：本年归属于母公司所有者的净利润	107,510,183.02	-386,833,565.96
减：提取法定盈余公积	5,298,842.92	70,459,947.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	728,673,267.63
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
本年年末余额	4,485,254,629.68	4,383,043,289.58

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	42,517,730,920.51	30,877,057,383.53	38,328,458,169.24	26,280,465,656.71
其他业务	96,766,438.41	45,521,172.92	116,826,086.32	76,276,122.13
合计	42,614,497,358.92	30,922,578,556.45	38,445,284,255.56	26,356,741,778.84

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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) 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
其中：商品房销售及一级土地开发	35,629,848,463.16	27,776,287,055.49	32,575,174,164.95	23,532,348,125.02
投资物业及相关服务	5,047,992,725.33	1,814,728,700.03	4,438,189,054.76	1,706,384,025.68
酒店经营	766,392,437.14	516,518,540.55	598,264,462.95	427,193,515.62
管理输出	301,253,800.51	33,828,347.41	157,808,489.30	20,002,113.18
物业及其他	772,243,494.37	735,694,740.05	559,021,997.28	594,537,877.21
合计	42,517,730,920.51	30,877,057,383.53	38,328,458,169.24	26,280,465,656.71

(3) 与履约义务相关的信息

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

本集团在客户签署销售合同时向其收取合同价值的20%到100%作为预付房款。

当本集团将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时，如果各方以在合同中明确（或者以隐含的方式）约定的付款时间为客户或本集团就转让商品的交易提供了重大融资利益，则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法核算。

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于2021年12月31日，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币413.59亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计该金额将于2022年至2023年期间确认收入。

(5) 前五名项目的主营业务收入情况

项目	本年发生额
深圳25区城市更新项目	7,786,736,439.87
苏州大悦春风里	3,144,627,790.74
成都中粮武侯瑞府	2,600,181,255.91

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
嘉兴秀湖祥云	1,831,599,258.62
成都珑悦锦云	1,709,935,217.54
合计	17,073,079,962.68

43. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	-6,755,067.85	2,063,698.12
城市维护建设税	108,786,765.39	85,570,787.23
教育费附加	49,217,417.24	41,102,126.70
地方教育费附加	32,825,171.66	27,143,151.74
土地增值税	832,675,425.90	2,530,042,204.58
房产税	506,582,273.38	445,743,417.50
土地使用税	42,435,409.74	21,672,892.90
车船使用税	333,927.61	125,372.16
印花税	42,982,363.53	32,749,665.72
其他	9,306,882.73	-56,741,692.31
合计	1,618,390,569.33	3,129,471,624.34

44. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售现场费	82,485,063.90	93,610,581.76
广告宣传费	336,841,980.22	293,931,581.47
销售代理费	561,137,049.82	309,143,959.44
物业服务费	18,199,655.19	26,677,267.51
职工薪酬	264,802,077.42	286,877,407.40
其他	157,450,340.69	83,072,532.35
合计	1,420,916,167.24	1,093,313,329.93

45. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,037,368,197.37	863,861,725.45
行政办公费	277,869,485.63	233,389,364.61

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
折旧、摊销	108,137,014.68	94,654,813.75
中介咨询费	108,543,384.24	137,953,157.24
其他	49,085,154.46	110,334,631.93
合计	1,581,003,236.38	1,440,193,692.98

46. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
研究开发费	14,542,972.36	19,034,258.41

47. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	2,175,676,771.91	2,370,874,475.12
减：利息收入	777,965,784.76	1,036,217,153.98
加：汇兑损失	-76,319,252.56	-450,408,193.62
银行手续费	14,512,713.78	10,368,155.95
筹资手续费及其他	50,480,418.34	46,651,637.74
合计	1,386,384,866.71	941,268,921.21

48. 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	4,053,214.71	1,834,064.77
稳岗补贴	1,481,453.24	2,342,807.25
增值税即征即退	100,011.98	419,580.30
增值税加计抵减	10,782,460.46	6,411,944.01
政府奖励金	5,243,982.71	6,352,383.67
疫情补助	6,605,801.34	31,968,247.56
产业发展资金	3,628,816.17	17,153,863.67
其他	6,036,234.45	2,598,631.82
合计	37,931,975.06	69,081,523.05

49. 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	-918,083,919.89	-1,369,024,032.02

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	2,655,498.40
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,012,901.32	1,665,465.97
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	219,431.26	151,283.37
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	-518,541,090.96	147,195,992.89
合计	-1,435,392,678.27	-1,217,355,791.39

50. 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	-18,199,596.75	-48,462,253.48
合计	-18,199,596.75	-48,462,253.48

51. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-15,770,122.38	-18,467,156.30
其他应收款坏账损失	509,324,205.60	-466,581,578.73
合计	493,554,083.22	-485,048,735.03

52. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-1,903,901,004.10	-721,535,593.55
固定资产减值损失	-62,691,516.61	0.00
无形资产减值损失	-13,227,379.18	0.00
合计	-1,979,819,899.89	-721,535,593.55

53. 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	86,691,089.68	-366,404.92	86,691,089.68
无形资产处置收益	2,969,175.00	-2,305,942.05	2,969,175.00
其他资产处置收益	1,100,330.95	-98,478.48	1,100,330.95
合计	90,760,595.63	-2,770,825.45	90,760,595.63

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

54. 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	34,940.09	309,030.30	34,940.09
政府补助	6,388,762.19	8,470,801.23	6,388,762.19
违约金	28,026,195.35	57,916,867.67	28,026,195.35
罚款及滞纳金收入	14,140,300.53	11,513,446.82	14,140,300.53
其他	66,133,009.59	126,373,203.54	66,133,009.59
合计	114,723,207.75	204,583,349.56	114,723,207.75

注：其他项主要包含清理无需支付的应付款项、赔偿金等。

(2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	与资产/收益相关
奖励资金	3,404,133.96	1,318,800.00	与收益相关
企业专项发展基金	749,000.00	0.00	与收益相关
资金补助与补贴	2,070,826.22	7,152,001.23	与收益相关
其他	164,802.01	0.00	与收益相关
合计	6,388,762.19	8,470,801.23	—

55. 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	4,148,160.03	5,582,990.93	4,148,160.03
对外捐赠	16,158,930.47	21,302,313.86	16,158,930.47
赔款及违约金	15,110,006.62	102,926,963.14	15,110,006.62
其他	18,140,006.85	9,127,549.85	18,140,006.85
合计	53,557,103.97	138,939,817.78	53,557,103.97

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

56. 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	1,628,501,524.26	2,287,457,709.30
递延所得税费用	524,755,999.06	-285,349,059.84
合计	2,153,257,523.32	2,002,108,649.46

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	2,920,681,573.23
按法定/适用税率计算的所得税费用	730,170,393.31
子公司适用不同税率的影响	-7,815,195.49
调整以前期间所得税的影响	2,869,980.02
非应税收入的影响	-323,203,307.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	538,055,676.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-162,953,717.53
年度内未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,244,494,151.24
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	131,639,542.59
所得税费用	2,153,257,523.32

57. 其他综合收益

详见本附注“六、39.其他综合收益”相关内容。

58. 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	4,100,344,723.85	256,949,955.06
收到退回的拍地保证金	61,292,255,500.00	22,750,718,700.64
除拍地保证金外的其他保证金及押金	3,049,482,140.22	1,294,882,720.96
收到的联营、合营公司款项	681,011,718.01	1,875,497,990.42

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
收到的集团外部单位往来款及其他	4,777,172,188.43	5,465,664,727.13
合计	73,900,266,270.51	31,643,714,094.21

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	4,684,336,201.38	3,851,173,225.55
支付的拍地保证金	61,296,770,400.00	23,893,241,440.80
除拍地保证金外的其他保证金及押金	2,068,155,782.63	1,265,471,618.89
支付的与经营活动有关的费用支出	2,208,464,501.65	1,106,124,867.90
支付的联营、合营公司款项	961,882,910.62	1,757,378,758.19
支付的集团外部单位往来款及其他	912,386,242.60	2,008,441,554.95
合计	72,131,996,038.88	33,881,831,466.28

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
关联方资金借款	3,369,347,236.21	8,441,792,321.59
收购子公司支付现金净流入	122,339,636.88	1,357,466,009.63
合计	3,491,686,873.09	9,799,258,331.22

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
向关联方提供借款	4,820,168,044.04	7,190,107,542.68
委托贷款、股权过户手续费	12,039.00	1,251,627.94
衍生金融工具结算	33,869,711.03	0.00
合计	4,854,049,794.07	7,191,359,170.62

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
关联方借款	12,608,472,156.55	4,470,004,898.61
处置子公司部分股权款	0.00	192,127,404.75
合计	12,608,472,156.55	4,662,132,303.36

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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) 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
筹资手续费	51,645,409.78	41,509,745.90
关联方资金拆借	2,969,317,216.58	2,671,199,613.23
新租赁准则支付的租金	116,933,047.85	40,642,629.98
偿还永续债本金	270,400,000.00	148,000,000.00
收购少数股东股权	848,555,327.97	0.00
股权收购跨期支付的现金对价	416,232,550.20	509,438,379.51
合计	4,673,083,552.38	3,410,790,368.62

(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	767,424,049.91	1,122,703,856.32
加: 资产减值准备	1,979,819,899.89	721,535,593.55
信用资产减值损失	-493,554,083.22	485,048,735.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,064,743,054.74	1,065,723,965.90
使用权资产折旧	128,451,260.41	46,280,208.87
无形资产摊销	212,084,334.80	213,352,747.73
长期待摊费用摊销	27,833,445.89	34,086,580.74
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)	-90,760,595.63	2,770,825.45
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	4,113,219.94	5,273,960.63
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	18,199,596.75	48,462,253.48
财务费用(收益以“-”填列)	1,754,416,748.17	1,194,550,421.64
投资损失(收益以“-”填列)	1,435,392,678.27	1,217,355,791.39
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	553,650,814.36	-264,067,465.11
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-28,894,815.30	-21,281,594.73
存货的减少(增加以“-”填列)	-15,044,179,928.42	-9,140,993,543.20
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-293,226,803.05	-1,291,765,898.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-459,645,216.66	14,375,073,420.87
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-8,464,132,339.15	9,814,109,859.72

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
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	24,640,839,263.19	31,334,891,273.45
减: 现金的年初余额	31,334,891,273.45	27,046,052,556.18
加: 现金等价物的年末余额	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	-6,694,052,010.26	4,288,838,717.27

(3) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	佛山市鹏悦置业有限公司	武汉裕灿房地产开发有限公司	成都保泽达锦房地产开发有限公司	长沙市望城区新悦之城置业有限公司
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	0.00	0.00	0.00	0.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	21,013,283.16	100,061,126.71	1,243,962.47	21,264.54
重分类至收到的其他与投资活动有关的现金金额	21,013,283.16	100,061,126.71	1,243,962.47	21,264.54
加: 以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	0.00	0.00	0.00	0.00
取得子公司支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00

(4) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	24,640,839,263.19	31,334,891,273.45
其中: 库存现金	564,288.87	914,252.86
可随时用于支付的银行存款	24,637,225,033.15	31,322,439,821.92
可随时用于支付的其他货币资金	3,049,941.17	11,537,198.67
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
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	24,640,839,263.19	31,334,891,273.45
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	6,169,862,729.35	4,963,135,920.18

59. 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	245,315,542.46	主要是项目资本金监管资金、法院冻结资金
应收账款	26,089,242.54	借款质押
存货	28,485,695,600.43	借款抵押
投资性房地产	13,731,227,879.83	借款抵押
固定资产	2,518,313,770.26	借款抵押
无形资产	1,434,516,712.73	借款抵押
合计	46,441,158,748.25	—

60. 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	26,066,220.72	6.3757	166,190,403.42
港币	747,885,133.85	0.8176	611,470,885.43
应收利息			
其中：港币	18,428.07	0.8176	15,066.79
其他应收款			
其中：美元	3,594,487.53	6.3757	22,917,374.13
港币	6,903,053.54	0.8176	5,643,936.58
其他非流动资产			
其中：美元	58,800,000.00	6.3757	374,891,160.00
短期借款			
其中：美元	193,000,000.00	6.3757	1,230,510,100.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	1,859,000,000.00	0.8176	1,519,918,400.00
应付利息			
其中：美元	337,533.62	6.3757	2,152,013.10
港币	2,077,199.53	0.8176	1,698,318.34
应付股利			
其中：港币	80,531,149.30	0.8176	65,842,267.67
其他应付款			
其中：港币	999,415.54	0.8176	817,122.15
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	802,821,264.01	6.3757	5,118,547,532.95
长期借款			
其中：美元	677,111,635.28	6.3757	4,317,060,653.05
港币	2,457,000,000.00	0.8176	2,008,843,200.00

(2) 境外经营实体

本集团无重要境外经营实体。

61. 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	23,096,299.89	其他收益	23,096,299.89
与收益相关	6,388,762.19	营业外收入	6,388,762.19

62. 套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

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

本集团对年末未平仓金额 105,300 万美元的借款签署了相应的远期合约（DF）。未到期的远期合约（DF）年末余额为资产的，本年将其列报为衍生金融资产；未到期的远期合约（DF）年末余额为负债的，本年将其列报为其他流动负债，详见六、3. 衍生金融资产及六、29. 其他流动负债。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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 131,280 万美元借款签署了相对应的利率互换合约 (IRS),未到期的利率互换合约 (IRS) 年末余额为负债,本年将其列报为一年内到期的非流动负债、其他非流动负债,详见附注六、28. 一年内到期的非流动负债及六、36. 其他非流动负债。

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

七、合并范围的变化

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本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	股权取得成本	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
佛山市鹏悦置业有限公司 (注)	2021-5-31	-1,047,522,663.39	100.00	收购	2021-5-31	取得控制权	0.00	18,205,544.30
武汉裕灿房地产开发有限公司	2021-6-30	311,504,600.24	50.00	收购	2021-6-30	取得控制权	0.00	-4,682,356.73
成都保泽达锦房地产开发有限公司	2021-1-31	460,000,000.00	50.00	收购	2021-1-31	取得控制权	0.00	131,097.37
长沙市望城区新悦之城置业有限公司	2021-7-31	426,976,440.00	60.00	收购	2021-7-31	取得控制权	0.00	-4,772,011.07

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

(2) 合并成本及商誉

项目	佛山市鹏悦置业有限公司	武汉裕灿房地产开发有限公司	成都保泽达锦房地产开发有限公司	长沙市望城区新悦之城置业有限公司
现金	0.00	0.00	460,000,000.00	426,976,440.00
非现金资产的公允价值	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
发行的权益性证券的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	佛山市鹏悦置业有限公司	武汉裕灿房地产开发有限公司	成都保泽达锦房地产开发有限公司	长沙市望城区新悦之城置业有限公司
或有对价的公允价值	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	-1,047,522,663.39	311,504,600.24	0.00	0.00
合并成本合计	-1,047,522,663.39	311,504,600.24	460,000,000.00	426,976,440.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-1,047,522,663.39	311,504,600.24	460,000,000.00	426,976,440.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00	0.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	佛山市鹏悦置业有限公司		武汉裕灿房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金	21,013,283.16	21,013,283.16	113,621,126.71	113,621,126.71
应收款项	822,427,056.24	822,427,056.24	546,665,656.06	546,665,656.06
存货	1,176,761,954.25	1,176,761,954.25	622,307,815.47	611,627,384.30
固定资产	33,156.48	33,156.48	0.00	0.00
其他资产	10,947,525.62	10,947,525.62	17,137,178.12	17,137,178.12
负债：				
借款	124,970,000.00	124,970,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
应付款项	2,935,706,385.03	2,935,706,385.03	16,375,647.31	16,375,647.31
合同负债	0.00	0.00	146,116,095.11	146,116,095.11
其他负债	18,029,254.11	18,029,254.11	14,230,833.46	14,230,833.46
净资产	-1,047,522,663.39	-1,047,522,663.39	623,009,200.48	612,328,769.31
减：少数股东权益	0.00	0.00	311,504,600.24	306,164,384.66
取得的净资产	-1,047,522,663.39	-1,047,522,663.39	311,504,600.24	306,164,384.65

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	成都保泽达锦房地产开发有限公司		长沙市望城区新悦之城置业有限公司	
	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	1,243,962.47	1,243,962.47	21,264.54	21,264.54
应收款项	1,679,677,806.71	1,679,677,806.71	0.00	0.00
存货	0.00	0.00	678,368,602.15	677,107,060.89
固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资产	1,308,058,452.59	1,342,259,149.31	33,837,533.31	33,837,533.31
负债：				
借款	0.00	0.00	0.00	0.00
应付款项	2,056,998,421.39	2,056,998,421.39	0.00	0.00
合同负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他负债	11,981,800.38	11,981,800.38	600,000.00	600,000.00
净资产	920,000,000.00	954,200,696.72	711,627,400.00	710,365,858.74
减：少数股东权益	460,000,000.00	477,100,348.36	284,650,960.00	284,146,343.50
取得的净资产	460,000,000.00	477,100,348.36	426,976,440.00	426,219,515.24

(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
佛山市鹏悦置业 有限公司	-523,641,356.84	-1,047,522,663.39	-523,881,306.55	资产基础法	0.00
武汉裕灿房地产 开发有限公司	306,164,384.65	311,504,600.24	5,340,215.59	资产基础法	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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. 同一控制下企业合并

本集团本年未发生同一控制下企业合并。

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)
工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划	设立	—
中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划	设立	—
光信·光华·沈阳大悦城财产权信托	设立	—
大悦城控股集团(山东)有限公司	新设	100.00
嘉兴秀禾房地产开发有限公司	新设	100.00
昆明鸿悦房地产开发有限公司	新设	100.00
成都悦东置地有限公司	新设	100.00
嘉兴兴悦商务咨询有限公司	新设	100.00
重庆悦鼎房地产开发有限公司	新设	100.00
嘉兴悦霖商业管理有限公司	新设	100.00
嘉兴悦葭商业管理有限公司	新设	100.00
嘉兴悦桑商业管理有限公司	新设	100.00
义乌印悦置业有限公司	新设	100.00
南京悦锦成房地产实业有限公司	新设	50.00
南昌合悦企业管理有限公司	新设	100.00
SHINE OCEAN HONG KONG LIMITED	新设	100.00
Huitaiyueheng Limited	新设	100.00
大悦城(太原)房地产开发有限公司	新设	100.00
大悦城控股集团(厦门)物业管理有限公司	新设	100.00
西安朝悦房地产开发有限公司	新设	100.00
南昌悦佰企业管理有限公司	新设	51.00
成都鼎隼房地产开发有限公司	新设	51.00
常州悦府房地产开发有限公司	新设	51.00
杭州玺悦置业有限公司	新设	51.00
常州和诚房地产有限公司	新设	100.00
成都樾林置业有限公司	新设	51.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	不纳入合并范围的原因	原持股比例 (%)
上海兴尊实业有限公司	注销	51.00
嘉兴悦霖商业管理有限公司	注销	100.00
嘉兴悦葭商业管理有限公司	注销	100.00
嘉兴悦桑商业管理有限公司	注销	100.00
上海兴悦房地产开发有限公司	注销	100.00
上海世而房地产开发有限公司	注销	100.00
上海世斯房地产开发有限公司	注销	100.00
上海玥世企业管理咨询有限公司	注销	100.00
云南大悦城控股房地产开发有限公司	注销	100.00
成都大悦西川置业有限公司	注销	55.00
南京鹏展运营管理有限公司	注销	100.00
郑州市悦铭置业有限公司	注销	100.00

八、其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
1	中粮地产集团深圳工人服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.09	9.91	设立
2	中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.00	10.00	设立
3	中粮地产集团深圳工业发展有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	80.00	20.00	设立
4	深圳市宝安三联有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	77.54	0.00	设立
5	深圳市宝安福安实业有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	56.52	0.00	设立
6	华高置业有限公司	香港	香港	商业贸易	100.00	0.00	设立
7	大悦城控股集团物业服务有限公司(注1)	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
11	长沙中粮地产投资有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00	0.00	设立
12	大悦城控股集团(成都)有限公司(注2)	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	设立
13	成都天泉置业有限责任公司	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
14	大悦城控股集团南京有限公司(注3)	南京	南京	房地产开发	100.00	0.00	设立
15	苏源集团江苏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	90.00	0.00	同一控制下企业合并
16	杭州易筑房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
17	大悦城控股集团(浙江)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
18	中粮地产(上海)有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	0.00	设立
19	上海加来房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00	0.00	同一控制下企业合并
20	中粮地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	0.00	设立
21	天津粮滨投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00	0.00	设立
22	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	65.00	0.00	设立
23	大悦城控股集团苏南有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
24	中粮地产(天津)有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	0.00	设立
25	中粮房地产开发(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
26	烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
27	中粮天悦地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
28	太仓悦祥房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00	0.00	设立
29	中粮地产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	0.00	设立
30	深圳市前海中粮投资管理有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	0.00	设立
31	大悦城控股集团东北有限公司(注4)	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	0.00	设立
32	沈阳和悦投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	51.00	0.00	设立
33	大悦城控股集团西北有限公司(注5)	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
34	西安悦鼎房地产开发有限公司(注6)	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
35	大悦城地产有限公司	香港	百慕达	商业开发、管理	59.59	0.00	同一控制下企业合并
36	中粮地产(深圳)实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	51.00	设立
37	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
38	深圳市创芯置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
39	深圳市创智产业运营管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	0.00	100.00	设立
40	长沙观音谷房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	0.00	98.00	非同一控制下企业合并

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
41	成都悦城实业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
42	成都中粮锦悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
43	成都硕泰丽都地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	61.45	非同一控制下企业合并
44	成都和鑫悦企业管理有限公司	成都	成都	房屋租赁	0.00	100.00	设立
45	成都鸿悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
46	成都怡悦置业有限公司(注7)	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
47	上海悦鹏置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
48	中粮鸿云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	100.00	设立
49	中粮祥云置业南京有限公司(注8)	南京	南京	房地产开发	0.00	100.00	设立
50	北京正德兴合房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
51	中粮地产投资(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	51.00	设立
52	跃胜有限公司	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	设立
53	Prized Developments Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	商业贸易	0.00	100.00	同一控制下企业合并
54	巧克力产品(中国)有限公司	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
55	COFCO (bvi) NO.102 Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	对外投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
56	中粮金帝食品(深圳)有限公司	深圳	深圳	生产制造	0.00	100.00	同一控制下企业合并
57	北京鹏源置业有限公司	天津	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
58	上海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
59	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
60	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
61	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
62	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
63	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
64	成都中金澍茂置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
70	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
71	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
72	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
73	杭州旭悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	50.00	设立
74	南京卓泓晟房地产开发有限公司(注9)	南京	南京	房地产业	0.00	33.50	设立
75	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
76	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
77	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
78	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
79	南京嘉阳房地产开发有限公司(注10)	南京	南京	房地产开发	0.00	40.00	非同一控制企业合并
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	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
86	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
87	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
88	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
89	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
90	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
91	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
92	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
93	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
94	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
95	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
96	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
97	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
98	HOPE HK NO.6LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
99	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
100	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
101	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
102	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
103	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
104	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
105	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
106	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
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	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
113	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
114	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
115	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
116	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
117	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
118	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
119	Hengyue Limited	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
120	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
121	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
122	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
123	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
124	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
125	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
126	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
127	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
128	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
129	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
130	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
131	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
132	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
133	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
134	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
135	Bapton Company Limited	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
136	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
137	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
138	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
139	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
140	GOLDEN PROMINENT LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
141	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
142	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
143	沈阳大悦城发展有限公司	沈阳	沈阳	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
144	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
145	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
146	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
147	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
148	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
149	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
150	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
151	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
152	Brighten Sky Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
153	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
154	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
155	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
156	HengxinFundL.P.	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
157	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
158	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
159	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
160	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
161	三亚亚龙湾开发股份有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	56.96	同一控制下企业合并
162	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
163	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
164	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
165	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
166	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
167	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
168	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
169	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
170	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
171	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
172	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
173	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
174	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
175	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
176	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
177	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
178	三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司	三亚	三亚	酒店管理及经营	0.00	100.00	同一控制下企业合并
179	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
180	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
181	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
182	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
183	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
184	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
185	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
186	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
187	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
188	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
189	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
190	亨港有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
191	利洁有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
192	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
193	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
194	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
195	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
196	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
197	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
198	Joy Valley Ltd	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
199	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
200	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
201	沈阳和轲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
202	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
203	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
204	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
205	台湾饭店有限公司(注11)	北京	北京	酒店管理及经营	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
206	COFCO(BVI)NO.97Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
207	Rosy Commerce Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
208	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
209	重庆灏悦企业管理有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	50.50	设立
210	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
211	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
212	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
213	成都中粮美悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	65.00	设立
214	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
215	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
216	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
217	江门鹏悦置业有限公司	江门	江门	房地产开发	0.00	50.00	设立
218	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
219	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
220	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
221	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
222	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
223	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
224	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
225	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
226	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
227	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
228	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
229	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
230	三亚嘉悦开发建设有限公司	三亚	三亚	房地产开发	0.00	100.00	设立
231	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
232	成都兴洲数字电视传播有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
233	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	北京	北京	谷物、蔬菜种植	0.00	100.00	同一控制下企业合并
234	成都花悦府房地产开发有限责任公司	蒲江	成都蒲江	房地产开发	0.00	60.00	设立
235	重庆悦璟企业管理有限公司	重庆	重庆两江新区	企业管理咨询	0.00	70.00	设立
236	重庆鹏域房地产开发有限公司	重庆	重庆江北	房地产开发	0.00	95.00	非同一控制下企业合并
237	天津悦沈企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
238	天津悦苏企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
239	天津悦深企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
240	天津悦蓉企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
241	天津悦上企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
242	天津悦都企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
243	西安国际陆港文盛置业有限公司	西安	西安	房地产建设开发	70.00	0.00	非同一控制下企业合并
244	西安国际陆港文汇置业有限公司	西安	西安	房地产建设开发	70.00	0.00	非同一控制下企业合并
245	西安国际陆港文兴置业有限公司	西安	西安	房地产建设开发	70.00	0.00	非同一控制下企业合并
246	天津悦汉企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
247	天津悦盛企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
248	天津悦宁企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
249	天津悦杭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
250	天津悦西企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
251	张家口悦乾房地产开发有限公司	张家口	张家口	房地产开发	0.00	65.00	设立
252	南京悦航运营管理有限公司	南京	南京	商业综合体管理服务	0.00	100.00	设立
253	天津悦成企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
254	天津悦海企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
255	三亚悦成企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	三亚	三亚	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
256	天津悦晨企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
257	天津悦江企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
258	天津悦楚企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
259	天津悦青企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
260	杭州腾悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	0.00	100.00	设立
261	沈阳市和诚房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	60.00	设立
262	成都悦舟企业管理有限公司	成都	成都	企业管理	0.00	100.00	设立
263	杭州良悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
264	苏州市相之悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	50.10	非同一控制下企业合并
265	成都悦亿置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	98.00	设立
266	苏州市天隆房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	70.00	设立
267	厦门市悦集商业管理有限公司	厦门	厦门	商业综合体管理服务	0.00	51.00	设立
268	大悦城控股集团(海南)有限公司	三亚	三亚	商业综合体管理服务	100.00	0.00	设立
269	南昌嘉悦房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	0.00	100.00	设立
270	成都保泽达锦房地产开发有限公司(注12)	成都	成都	房地产开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
271	佛山市鹏悦置业有限公司(注13)	佛山	佛山	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
272	厦门市悦鹏置业有限公司(注13)	厦门	厦门	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
273	大悦城控股集团(山东)有限公司	济南	济南	房地产开发	100.00	0.00	设立
274	嘉兴兴悦商务咨询有限公司	嘉兴	嘉兴	企业管理咨询	100.00	0.00	设立
275	嘉兴秀禾房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	0.00	100.00	设立
276	重庆悦鼎房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
277	武汉裕灿房地产开发有限公司(注14)	武汉	武汉	房地产开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
278	南京悦锦成房地产实业有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	50.00	设立
279	南昌合悦企业管理有限公司	南昌	南昌	房地产开发	0.00	100.00	设立
280	义乌印悦置业有限公司	义乌	义乌	房地产开发	0.00	100.00	设立
281	工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划(注15)	—	—	—	—	—	设立
282	成都悦东置地有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
283	昆明鸿悦房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	0.00	100.00	设立
284	长沙市望城区新悦之城置业有限公司(注16)	长沙	长沙	房地产开发	0.00	60.00	非同一控制下企业合并
285	海成香港有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
286	Huitaiyueheng Limited	北京	北京	企业管理咨询	0.00	100.00	设立
287	大悦城(太原)房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发	0.00	100.00	设立
288	大悦城控股集团(厦门)物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0.00	100.00	设立
289	西安朝悦房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	0.00	100.00	设立
290	南昌悦佰企业管理有限公司	南昌	南昌	房地产开发	0.00	51.00	设立
291	成都鼎隽房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
292	常州悦府房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	0.00	51.00	设立
293	杭州玺悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	0.00	51.00	设立
294	常州和诚房地产有限公司	常州	常州	房地产开发	0.00	100.00	设立
295	北京智悦慧谷农业科技发展有限公司	北京	北京	技术服务	0.00	100.00	设立
296	中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划(注17)	—	—	—	—	—	设立
297	光信·光华·沈阳大悦城财产信托(注18)	—	—	—	—	—	设立
298	成都榭林置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立

注1: 中粮地产集团深圳物业管理有限公司于本年更名为大悦城控股集团物业服务有限公司。

注2: 中粮地产成都有限公司于本年更名为大悦城控股集团(成都)有限公司。

注3: 中粮地产南京有限公司于本年更名为大悦城控股集团南京有限公司。

注4: 沈阳锐境投资有限公司于本年更名为大悦城控股集团东北有限公司。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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 5: 中粮地产(西安)有限公司于本年更名为大悦城控股集团西北有限公司。

注 6: 大悦城控股集团股份有限公司收购深圳市明诚金融服务有限公司持有的西安悦鼎房地产开发有限公司 49.00%股权,持股比例由 51.00%变更为 100.00%。

注 7: 本公司全资子公司大悦城控股集团(成都)有限公司收购上海景时宾华投资中心(有限合伙)持有的成都怡悦置业有限公司 49.00%股权,持股比例由 51.00%变更为 100.00%。

注 8: 本公司全资子公司大悦城控股集团南京有限公司收购上海景时南科投资中心(有限合伙)持有的中粮祥云置业南京有限公司 49.00%股权,持股比例由 51.00%变更为 100.00%。

注 9: 南京卓泓晟房地产开发有限公司股东分别为大悦城控股集团南京有限公司、深圳市锦年基础工程有限公司、南京正麟置业发展有限公司,出资比例分别为 33.5%、33.5%和 33%。鉴于深圳市锦年基础工程有限公司向大悦城控股集团南京有限公司出具一致行动承诺书,本集团将其纳入合并范围。

注 10: 南京嘉阳房地产开发有限公司股东分别为大悦城控股集团南京有限公司、厦门益悦置业有限公司、南京翔州房地产开发有限公司,出资比例分别为 40%、40%和 20%。鉴于南京翔州房地产开发有限公司向大悦城控股集团南京有限公司出具一致行动承诺书,且大悦城控股集团南京有限公司股东会享有 60%表决权,本集团将其纳入合并范围。

注 11: 本公司下属子公司 COFCO (BVI)NO.97 Limited 收购中粮集团有限公司持有的台湾饭店有限公司 8.36%股权,持股比例由 91.64%变更为 100.00%。

注 12: 本公司下属子公司成都悦亿置业有限公司收购保利(成都)实业有限公司持有的成都保泽达锦房地产开发有限公司 50.00%股权,本集团将其纳入合并范围。

注 13: 本公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司收购上海传斯祈裕企业管理中心(有限合伙)持有的佛山市鹏悦置业有限公司 50.00%股权,持股比例由 50.00%变更为 100.00%,佛山市鹏悦置业有限公司持有厦门市悦鹏置业有限公司 100%股权,上述公司于收购完成后一同纳入本集团合并范围。

注 14: 本公司全资子公司中粮地产(武汉)有限公司本年将武汉裕灿房地产开发有限公司纳入合并范围。

注 15: 工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划,于 2021 年 1 月 29 日正式成立。其中,优先级资产支持证券发行规模 19.00 亿元,次级资产支持证券发行规模 1.00 亿元,公司购买全部次级资产,预计 2023 年 1 月 29 日到期。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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

注 16：本公司全资子公司长沙中粮地产投资有限公司收购长沙市望城区置地有限公司持有的长沙市望城区新悦之城置业有限公司 60% 股权，本集团将其纳入合并范围。

注 17：中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划，于 2021 年 7 月 13 日正式成立。其中，优先级资产支持证券发行规模 18.00 亿元，次级资产支持证券发行规模 0.01 亿元，本公司下属子公司购买全部次级资产，预计 2036 年 7 月 14 日到期。

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

注 18：光信·光华·沈阳大悦城财产权信托为本集团由于开展资产证券化业务由第三方信托公司设立的特定目的信托，鉴于本集团拥有对财产权信托的权力，通过参与财产权信托的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，本集团具有对财产权信托的控制权，将其纳入合并财务报表范围。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本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
中粮地产（深圳）实业有限公司	49.00%	104,867,051.27	0.00	664,622,221.84
苏州市相之悦房地产开发有限公司	49.90%	105,926,302.38	156,615.00	738,763,160.59

(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
中粮地产（深圳）实业有限公司	2,892,879,781.50	48,611,452.03	2,941,491,233.53	1,585,119,352.22	0.00	1,585,119,352.22
苏州市相之悦房地产开发有限公司	1,515,806,652.09	2,148,313,454.13	3,664,120,106.22	1,422,827,302.15	819,900,000.00	2,242,727,302.15
合计	4,408,686,433.59	2,196,924,906.16	6,605,611,339.75	3,007,946,654.37	819,900,000.00	3,827,846,654.37

(续)

子（孙）公司名称	年初余额
----------	------

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

	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
中粮地产（深圳） 实业有限公司	4,342,189,676.39	174,065,100.63	4,516,254,777.02	3,373,897,286.06	0.00	3,373,897,286.06
苏州市相之悦房地 产开发有限公司	4,165,858,908.43	1,132,157,910.82	5,298,016,819.25	3,150,426,828.22	1,006,900,000.00	4,157,326,828.22
合计	8,508,048,584.82	1,306,223,011.45	9,814,271,596.27	6,524,324,114.28	1,006,900,000.00	7,531,224,114.28

(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
中粮地产（深圳） 实业有限公司	1,252,233,874.38	214,014,390.35	214,014,390.35	185,697,047.82	1,207,158,581.24	186,065,028.52	186,065,028.52	555,110,860.97
苏州市相之悦房地 产开发有限公司	3,145,079,079.44	281,016,670.76	281,016,670.76	1,042,687,192.01	2,465,587,301.80	189,196,763.27	189,196,763.27	307,978,743.55
合计	4,397,312,953.82	495,031,061.11	495,031,061.11	1,228,384,239.83	3,672,745,883.04	375,261,791.79	375,261,791.79	863,089,604.52

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

本公司全资子公司大悦城控股集团南京有限公司持有中粮祥云置业南京有限公司所有者权益份额发生变化，持股比例由 51.00%变为 100.00%。

本公司下属子公司 COFCO (BVI) NO. 97 Limited 持有台湾饭店有限公司所有者权益份额发生变化，持股比例由 91.64%变为 100.00%。

本公司持有西安悦鼎房地产开发有限公司所有者权益份额发生变化，持股比例由 51.00%变为 100.00%。

本公司全资子公司大悦城控股集团（成都）有限公司持有成都怡悦置业有限公司所有者权益份额发生变化，持股比例由 51.00%变为 100.00%。

(2) 在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	中粮祥云置 业南京有限 公司	西安悦鼎房地 产开发有限公 司	台湾饭店有限 公司	成都怡悦置业 有限公司

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	中粮祥云置 业南京有限 公司	西安悦鼎房地 产开发有限公 司	台湾饭店有限 公司	成都怡悦置业 有限公司
现金	427,329,327.97	272,953,400.00	83,699,800.00	64,572,800.00
非现金资产的公允价值	0.00	0.00	0.00	
购买成本/处置对价合计	427,329,327.97	272,953,400.00	83,699,800.00	64,572,800.00
减：按取得/处置的股权比例计 算的子公司净资产份额	407,278,083.38	203,150,345.23	59,957,203.61	69,393,107.93
差额	20,051,244.59	69,803,054.77	23,742,596.39	-4,820,307.93
其中：调整资本公积	-20,051,244.59	-69,803,054.77	-23,742,596.39	4,820,307.93
调整盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00
调整未分配利润	0.00	0.00	0.00	0.00

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营 企业投资的会计处 理方法
				直接	间接	
Colour Bridge Holding Ltd.	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资	0.00	50.00	按权益法核算
苏州安茂置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	0.00	24.50	按权益法核算

(2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	Colour Bridge Holding Ltd	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产：	20,223,293,334.25	18,396,269,247.59
其中：现金和现金等价物	8,963,515,113.60	4,970,013,746.02
非流动资产	189,653,966.47	163,840,219.04
资产合计	20,412,947,300.72	18,560,109,466.63
流动负债	10,986,140,879.60	9,262,664,331.86
非流动负债	731,315.27	-51,410.22
负债合计	10,986,872,194.87	9,262,612,921.64
少数股东权益	94,565,550.51	92,974,965.45
归属于母公司股东权益	9,331,509,555.34	9,204,521,579.54
按持股比例计算的净资产份额	4,665,754,777.67	4,602,260,789.77
调整事项	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	Colour Bridge Holding Ltd	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00
--其他	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	4,665,754,777.67	4,602,260,789.77
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	3,731,865,331.85	7,125,086,076.99
财务费用	-93,152,743.15	-552,480.97
所得税费用	318,536,366.64	557,391,452.45
净利润	128,578,560.86	68,351,384.84
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	128,578,560.86	68,351,384.84
本年收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

(3) 重要的联营企业的主要财务信息

项目	苏州安茂置业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产：	6,082,556,083.87	7,451,840,588.54
其中：现金和现金等价物	242,170,199.83	595,714,916.89
非流动资产	143,965.30	259,816.18
资产合计	6,082,700,049.17	7,452,100,404.72
流动负债	1,076,220,363.80	2,289,780,065.43
非流动负债	0.00	360,000,000.00
负债合计	1,076,220,363.80	2,649,780,065.43
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	5,006,479,685.37	4,802,320,339.29
按持股比例计算的净资产份额	1,226,587,522.92	1,176,568,483.13
调整事项	-1,629,225.26	-5,090,616.75
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	-1,629,225.26	-5,090,616.75
--其他	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	1,224,958,297.66	1,171,477,866.38
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	3,443,538,256.85	5,069,753,860.72

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	苏州安茂置业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
财务费用	-84,513,517.18	-49,579,943.61
所得税费用	118,105,793.28	92,593,326.10
净利润	354,159,346.08	277,590,655.90
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	354,159,346.08	277,590,655.90
本年收到的来自联营企业的股利	36,750,000.00	0.00

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/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	6,344,565,385.40	3,969,669,481.25
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-851,610,685.16	-845,713,112.65
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-851,610,685.16	-845,713,112.65
联营企业：		
投资账面价值合计	1,804,044,608.82	1,727,965,477.43
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-292,859,245.91	-498,879,479.54
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-292,859,245.91	-498,879,479.54

(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	本年末确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
FANCY MERIT LTD	-26,418,773.85	26,418,773.85	0.00
北京百旺丰弘企业管理有限公司	-1,947,670.63	-151,070.18	-2,098,740.81
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	-24,195,124.13	24,195,124.13	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	累积未确认的 以前年度损失	本年未确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年末累积未 确认的损失
南京雍祥房地产开发有限公司	-39,852,661.99	39,852,661.99	0.00
北京星华智本投资有限公司	0.00	-2,790,722.08	-2,790,722.08
嘉兴卓达房地产开发有限公司	-9,666,363.57	-16,894,126.78	-26,560,490.35

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本集团本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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

借款有关。除本集团设立在香港特别行政区和境外的子公司使用港币和美元结算外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2021年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	26,066,220.72	6.3757	166,190,403.42
港币	747,885,133.85	0.8176	611,470,885.43
应收利息			
其中：港币	18,428.07	0.8176	15,066.79
其他应收款			
其中：美元	3,594,487.53	6.3757	22,917,374.13
港币	6,903,053.54	0.8176	5,643,936.58
其他非流动资产			
其中：美元	58,800,000.00	6.3757	374,891,160.00
短期借款			
其中：美元	193,000,000.00	6.3757	1,230,510,100.00
港币	1,859,000,000.00	0.8176	1,519,918,400.00
应付利息			
其中：美元	337,533.62	6.3757	2,152,013.10
港币	2,077,199.53	0.8176	1,698,318.34
应付股利			
其中：港币	80,531,149.30	0.8176	65,842,267.67
其他应付款			
其中：港币	999,415.54	0.8176	817,122.15
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	802,821,264.01	6.3757	5,118,547,532.95
长期借款			
其中：美元	677,111,635.28	6.3757	4,317,060,653.05
港币	2,457,000,000.00	0.8176	2,008,843,200.00

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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

项目	汇率变动	2021年度		2020年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
美元	对人民币升值 5%	-245,315,674.26	-350,557,970.50	-248,958,178.95	-464,172,041.39
	对人民币贬值 5%	245,315,674.26	350,557,970.50	248,958,178.95	464,172,041.39
港币	对人民币升值 5%	-149,628,681.01	-149,628,681.01	-107,078,661.79	-107,078,661.79
	对人民币贬值 5%	149,628,681.01	149,628,681.01	107,078,661.79	107,078,661.79

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、28、30）有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

本集团的利率风险产生于银行借款带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2021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4,046,337.96万元，及人民币计价的固定利率合同，金额为人民币1,827,364.38万元。

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	2021年度		2020年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
基准利率	增加 0.5%	-126,729,797.40	-126,729,797.40	-149,154,730.22	-149,154,730.22
基准利率	减少 0.5%	126,729,797.40	126,729,797.40	149,154,730.22	149,154,730.22

5) 价格风险

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

截至2021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2021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。

(3) 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。截至2021年12月31日,本集团尚未使用的银行借款额度为人民币673.30亿元。

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				
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	6,880,000.00	6,880,000.00
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	6,880,000.00	6,880,000.00
(2) 权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
(二) 衍生金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	230,388.81	0.00	230,388.81
(1) 现金流量套期工具	0.00	230,388.81	0.00	230,388.81

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
(三) 其他非流动金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	91,437,644.01	91,437,644.01
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	55,200,000.00	55,200,000.00
(2) 权益工具投资	0.00	0.00	36,237,644.01	36,237,644.01
持续以公允价值计量的资产总额	0.00	230,388.81	98,317,644.01	98,548,032.82
(四) 其他流动负债				
(1) 现金流量套期工具	0.00	80,066,122.72	0.00	80,066,122.72
(五) 一年内到期的非流动负债				
(1) 现金流量套期工具	0.00	19,279,786.18	0.00	19,279,786.18
(六) 其他非流动负债				
(1) 现金流量套期工具	0.00	59,063,493.39	0.00	59,063,493.39
(2) 少数股东退出选择权	0.00	379,888,696.36	0.00	379,888,696.36
持续以公允价值计量的负债总额	0.00	538,298,098.65	0.00	538,298,098.65

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

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

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

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2021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。本集团的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

3. 合营企业及联营企业

本集团重要的合营或联营企业详见本附注“八、3. (1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。本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	与本集团关系
Color Bridge Holdings Limited	子公司之合营企业
Garbo Comme Prop Fund L.P.	子公司之合营企业
北京恒合悦兴置业有限公司	子公司之合营企业
北京鹏悦置业有限公司	子公司之合营企业
北京悦恒置业有限公司	子公司之合营企业
北京中粮万科置业有限公司	子公司之合营企业
常州京瑞房地产开发有限公司	子公司之合营企业
成都德康宏明工程项目管理有限公司	子公司之合营企业

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	与本集团关系
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	子公司之合营企业
佛山市淦盈置业有限公司	子公司之合营企业
佛山市新纪元置业有限公司	子公司之合营企业
固安裕坤房地产开发有限公司	子公司之合营企业
广州安合房地产开发有限公司	子公司之合营企业
广州市鹏万房地产有限公司	子公司之合营企业
嘉兴卓达房地产开发有限公司	子公司之合营企业
上海置悦实业有限公司	子公司之合营企业
深圳中益长昌投资有限公司	子公司之合营企业
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	子公司之合营企业
武汉裕顺房地产开发有限公司	子公司之合营企业
武汉裕滕房地产开发有限公司	子公司之合营企业
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）	子公司之合营企业
中粮高和（天津）并购私募基金投资中心	子公司之合营企业
重庆悦凯房地产开发有限公司	子公司之合营企业
嘉兴市秀鑫置业有限公司	子公司之合营企业
绍兴元昊置业有限公司	子公司之合营企业
长营电器(深圳)有限公司	子公司之合营企业
FANCY MERIT LTD	子公司之联营企业
北京辉拓置业有限公司	子公司之联营企业
北京南悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京新润致远房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京星华智本投资有限公司	子公司之联营企业
北京远创中辉房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京悦云智慧科技有限公司	子公司之联营企业
北京正德丰泽房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	子公司之联营企业
成都沅锦悦蓉置业有限公司	子公司之联营企业
江门侨新置业有限公司	子公司之联营企业
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	子公司之联营企业

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	与本集团关系
南京粮荣信房地产开发有限公司	子公司之联营企业
南京雍祥房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海众承房地产开发有限公司	子公司之联营企业
绍兴臻悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
沈阳和慧房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州安茂置业有限公司	子公司之联营企业
苏州金悦璨房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	子公司之联营企业
天津润粮置业有限公司	子公司之联营企业
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	子公司之联营企业
重庆葆悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
海南国际旅游岛会展股份有限公司	子公司之联营企业
南京联锦悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
苏州吴江锐泽置业有限公司	子公司之联营企业

4. 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
China Agri-Industries Holdings Limited	同受中粮集团控制
China Food Limited	同受中粮集团控制
China Food Trading Ltd	同受中粮集团控制
CPMC Holdings Limited	同受中粮集团控制
Fancy Rise Investment Limited	同受中粮集团控制
Gloria Int'l Hotels Ltd	同受中粮集团控制
Joy City Commercial Property Fund L.P.	子公司之其他股东
Reco Hangzhou Privite Limited	子公司之其他股东
Reco Joy City Private Limited	子公司之其他股东
Reco Valley Pivate Limited	子公司之其他股东
Shui On Development (Holding) Limited	子公司之合营企业之其他股东
保利（四川）投资发展有限公司	子公司之其他股东
保利发展控股集团股份有限公司	子公司之其他股东
北京金色时枫房地产开发有限公司	合营公司之孙公司

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	其他关联方与本集团关系
北京乐优富拓投资有限公司	子公司之联营企业的其他股东
北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	子公司之其他股东
北京首都开发股份有限公司	子公司之其他股东
北京天恒乐活城置业有限公司	子公司之其他股东
北京中粮龙泉山庄有限公司	同受中粮集团控制
成都德翔龙公寓管理有限责任公司	子公司之合营企业的其他股东
成都美食嘉年华文化发展有限公司	子公司联营企业之子公司
成都市花样年房地产开发有限公司	子公司之其他股东
成都蜀山投资有限公司	子公司联营企业之子公司
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同受中粮集团控制
固安玉中房地产开发有限公司	子公司之其他股东
广西中粮生物质能源有限公司	同受中粮集团控制
广州侨鹏房产开发有限公司	同受中粮集团控制
广州越伟房产发展有限公司	同受中粮集团控制
杭州复禹置业有限公司	子公司之其他股东
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	子公司之其他股东
杭州旭辉置业有限公司	子公司股东之同系子公司
杭州浙想企业管理有限公司	子公司之其他股东
河南新发展投资集团有限公司	子公司之其他股东
黑龙江省中农投资有限公司	子公司之其他股东
华商国际工程有限公司	同受中粮集团控制
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	同受中粮集团控制
华夏幸福基业股份有限公司	子公司之其他股东
济南历城控股集团有限公司	子公司之其他股东
建发房地产集团南京有限公司	子公司之其他股东
建发房地产集团有限公司	子公司之其他股东
江苏江都建设集团有限公司	子公司之其他股东
肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	同受中粮集团控制
辽宁保利实业有限公司	子公司之其他股东
眉山加州智慧小镇投资开发有限公司	子公司之其他股东
蒙牛乳业(天津)有限公司	最终控股股东之联营企业之子公司

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	其他关联方与本集团关系
南京三金房地产开发有限公司	子公司之其他股东
南京翔洲房地产开发有限公司	子公司之其他股东
南京新望贸易有限责任公司	子公司之其他股东
南京正麟置业发展有限公司	子公司之其他股东
南京锦官悦建筑装饰工程有限公司	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
平安不动产有限公司	子公司之其他股东
鹏利国际集团有限公司	同受中粮集团控制
青岛东耀房地产开发有限公司	子公司联营企业之子公司
厦门地铁上盖投资发展有限公司	子公司之其他股东
厦门轨道交通集团有限公司	子公司之其他股东的母公司
厦门市东区开发有限公司	子公司之其他股东
厦门益悦置业有限公司	子公司之其他股东
厦门住宅建设集团有限公司	子公司之其他股东
陕西金源创诚企业管理咨询有限公司	子公司之其他股东
陕西金源投资控股集团有限公司	子公司之其他股东的最终控制方
上海东荟实业有限公司	子公司之其他股东的母公司控制的企业
上海东馨实业有限公司	子公司之其他股东的母公司控制的企业
上海高星置业有限公司	子公司合营企业之子公司
上海景时宾华投资中心（有限合伙）	子公司之其他股东的母公司
上海景时成攀投资中心（有限合伙）	子公司之其他股东
上海景时南科投资中心（有限合伙）	子公司之其他股东
上海梁悦实业有限公司	子公司合营企业之子公司
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	子公司之其他股东
上海瑞虹新城有限公司	子公司之合营企业之子公司
上海万科投资管理有限公司	子公司之其他股东
上海万科物业服务有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海中土畜浦东进出口有限公司北京分公司	同受中粮集团控制
深圳华侨城房地产有限公司	子公司之其他股东
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
深圳前海中粮发展有限公司	同受中粮集团控制

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	其他关联方与本集团关系
深圳瑞诚嘉益投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
深圳市广发进出口贸易有限公司	同受中粮集团控制
深圳市锦年基础工程有限公司	子公司之其他股东
深圳市明诚金融服务有限公司	同受中粮集团控制
深圳沅凰投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）	子公司之合营企业的其他股东的同系公司
深圳沅钰投资合伙企业（有限合伙）	子公司之合营企业的其他股东
沈阳业昌企业管理有限公司	子公司之其他股东
苏州市吴江经济技术开发区发展集团有限公司	子公司之其他股东
苏州苏源房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
太平资产管理有限公司	本公司持股 5% 以上股东之控股股东之控股子公司
天津金航置业有限公司	子公司合营企业之子公司
天津市中辰朝华置业有限公司	子公司合营企业之子公司
温岭滨鸿房地产开发有限公司	子公司合营企业之子公司
吴江经济技术开发区城乡一体化建设有限公司	子公司之其他股东之母公司之子公司
武汉地铁集团有限公司	子公司之其他股东的母公司
武汉地铁控股有限公司	子公司之其他股东的母公司控制的企业
武汉市轨道交通建设有限公司	子公司之其他股东
武汉裕隆苑房地产开发有限公司	子公司之其他股东
武汉裕轩房地产开发有限公司	子公司之其他股东
西安国际陆港文化体育产业有限公司	子公司之其他股东
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	合营公司之子公司
香港三利（控股）有限公司	同受中粮集团控制
永嘉万新恒锦置业有限公司	子公司之其他股东
裕传有限公司	同受中粮集团控制
长沙市望城区置地有限公司	子公司之其他股东
浙江春江轻纺集团有限责任公司	同受中粮集团控制
中茶科技（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中茶融通（北京）茶业有限公司	同受中粮集团控制
中茶生活（北京）茶业有限公司	同受中粮集团控制

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	其他关联方与本集团关系
中纺（香港）控股有限公司	同受中粮集团控制
中纺油脂有限公司	同受中粮集团控制
中国粮食贸易有限公司	同受中粮集团控制
中国蒙牛乳业有限公司	最终控股股东之联营企业
中国食品贸易有限公司	同受中粮集团控制
中国糖业酒类集团有限公司	同受中粮集团控制
中粮安徽生化（香港）有限公司	同受中粮集团控制
中粮财务有限责任公司	同受中粮集团控制
中粮创新食品（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮电子商务投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮发展有限公司	同受中粮集团控制
中粮丰通（北京）食品有限公司	同受中粮集团控制
中粮国际（北京）有限公司辽宁分公司	同受中粮集团控制
中粮海优（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮集团（深圳）有限公司	同受中粮集团控制
中粮集团（香港）有限公司	同受中粮集团控制
中粮进口食品（上海）有限公司	同受中粮集团控制
中粮京华贸易（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮酒业有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐辽宁（北）饮料有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（天津）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（济南）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（山东）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（四川）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易（香港）有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易安徽有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易有限公司	同受中粮集团控制
中粮名庄荟国际酒业有限公司	同受中粮集团控制

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	其他关联方与本集团关系
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	同受中粮集团控制
中粮期货（国际）有限公司	同受中粮集团控制
中粮期货有限公司	同受中粮集团控制
中粮肉食投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮山萃天然食品（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化服务管理有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化能源（榆树）有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化能源（肇东）有限公司	同受中粮集团控制
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮生物科技股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮食品营销有限公司沈阳分公司	同受中粮集团控制
中粮世通供应链（中国）投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮屯河糖业股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮我买网投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮鲜到家供应链管理有限公司	同受中粮集团控制
中粮信托有限责任公司	同受中粮集团控制
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮营养健康研究院有限公司	同受中粮集团控制
中粮油脂（海南）有限公司	同受中粮集团控制
中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司	同受中粮集团控制
中粮置地管理有限公司	同受中粮集团控制
中粮置地有限公司	同受中粮集团控制
中粮资本（天津）商业保理有限公司	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
中粮资本控股股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮资本投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮悦活（天津）食品有限公司	同受中粮集团控制
中粮信息科技有限公司	同受中粮集团控制
中铁房地产集团华东有限公司	子公司之其他股东
中铁房地产集团西南有限公司	子公司之其他股东
酒鬼酒供销有限公司	同受中粮集团控制

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	其他关联方与本集团关系
中英人寿保险有限公司	同受中粮集团控制
众智汇能投资管理有限公司	子公司之其他股东
重庆华宇集团有限公司	子公司之其他股东
重庆昆翔房地产开发有限责任公司	子公司之其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司之其他股东
重庆中鹏实业(集团)有限公司	子公司之其他股东
卓越置业集团(南京)有限公司	子公司之其他股东

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(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
中英人寿保险有限公司	接受劳务	19,983,020.65	14,393,661.63
中粮营养健康研究院有限公司	接受劳务	2,836,640.00	4,254,960.00
中粮阳光企业管理(北京)有限公司	接受劳务	5,870,086.87	5,069,809.31
厦门地铁上盖投资发展有限公司	接受劳务	2,044,025.17	0.00
厦门市东区开发有限公司	接受劳务	2,044,025.17	0.00
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	接受劳务	3,209,034.00	3,448,295.52
沈阳和慧房地产开发有限公司	接受劳务	1,137,328.20	0.00
中粮集团有限公司	接受劳务	5,208,827.92	2,386,819.70
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	63,397.51	219,402.27
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	接受劳务	1,170.77	0.00
北京悦云智慧科技有限公司	接受劳务	0.00	285,600.00
深圳市广发进出口贸易有限公司	接受劳务	0.00	59,416.71
中粮可口可乐饮料(山东)有限公司	采购商品	77,203.50	89,520.00
中粮丰通(北京)食品有限公司	采购商品	24,185.40	0.00
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	采购商品	318,099.57	168,604.58
中茶融通(北京)茶业有限公司	采购商品	46,323.72	0.00
中茶生活(北京)茶业有限公司	采购商品	24,736.40	0.00
酒鬼酒供销有限公司	采购商品	9,360.00	0.00
浙江春江轻纺集团有限责任公司	采购商品	0.00	188,190.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
中粮生化能源(肇东)有限公司	采购商品	0.00	182,617.56
广西中粮生物质能源有限公司	采购商品	0.00	170,390.00
中粮鲜到家供应链管理有限公司	采购商品	0.00	51,000.00
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	采购商品	70,853.93	36,528.00
中粮可口可乐饮料(济南)有限公司	采购商品	0.00	10,826.00

(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
上海瑞虹新城有限公司	物业管理	5,579,045.12	19,284,254.36
上海梁悦实业有限公司	物业管理	1,876,580.47	3,178,922.56
中粮信托有限责任公司	物业管理	1,522,721.71	0.00
嘉兴市秀鑫置业有限公司	物业管理	1,493,377.29	0.00
中粮集团(香港)有限公司	物业管理	400,274.39	482,479.20
China Agri-Industries Holdings Limited	物业管理	398,392.82	480,211.20
中粮贸易(香港)有限公司	物业管理	188,408.69	227,102.40
中粮资本(香港)有限公司	物业管理	185,523.61	223,624.80
中粮期货(国际)有限公司	物业管理	185,523.61	223,624.80
China Food Trading Ltd	物业管理	185,523.61	223,624.80
香港三利(控股)有限公司	物业管理	108,378.90	130,636.80
中粮财务有限责任公司	物业管理	108,378.90	0.00
中纺(香港)控股有限公司	物业管理	104,490.31	125,949.60
中粮可口可乐饮料(四川)有限公司	物业管理	19,827.08	10,053.73
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理	13,259.09	471,698.12
中粮油脂(海南)有限公司	物业管理	7,879.36	6,307.39
中粮置地管理有限公司	物业管理	2,581.13	860.36
中粮我买网投资有限公司	物业管理	987,603.36	0.00
中粮贸易有限公司	物业管理	4,564,230.55	5,341,136.49
中粮海优(北京)有限公司	物业管理	377,074.80	640,222.37
中粮生物科技股份有限公司	物业管理	750,816.00	624,382.73
中粮山萃天然食品(北京)有限公司	物业管理	251,460.00	263,538.00
中粮京华贸易(北京)有限公司	物业管理	772,860.98	94,017.66

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
广州越伟房产发展有限公司	物业管理	164,021.26	222,044.43
中粮生化服务管理有限公司	物业管理	59,400.00	59,400.00
中粮信托有限责任公司	物业管理	221.25	1,621,357.34
上海瑞虹新城有限公司	提供劳务	99,381,460.74	0.00
中英人寿保险有限公司	提供劳务	26,784,566.03	0.00
深圳前海中粮发展有限公司	提供劳务	29,346,150.93	0.00
Garbo Comme Prop Fund L.P.	提供劳务	19,833,305.55	20,842,262.00
Joy City Commercial Property Fund L.P.	提供劳务	18,748,523.65	21,181,980.99
温岭滨鸿房地产开发有限公司	提供劳务	3,958,442.80	0.00
上海高星置业有限公司	提供劳务	3,193,609.02	0.00
宁波悦融新置业有限公司	提供劳务	3,073,899.47	0.00
嘉兴市秀鑫置业有限公司	提供劳务	2,235,303.33	0.00
嘉兴卓达房地产开发有限公司	提供劳务	2,181,259.79	6,217,686.48
北京远创中辉房地产开发有限公司	提供劳务	2,173,584.88	1,920,282.97
北京金色时枫房地产开发有限公司	提供劳务	1,964,383.86	0.00
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	提供劳务	1,185,222.85	0.00
中国粮食贸易有限公司	提供劳务	317,668.58	0.00
中粮油脂(海南)有限公司	提供劳务	6,809.01	0.00
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	提供劳务	358.73	199,193.66
成都德康宏明工程项目管理有限公司	提供劳务	0.00	22,668,314.83
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	提供劳务	0.00	14,714,887.61
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	提供劳务	0.00	6,340,835.91
苏州安茂置业有限公司	提供劳务	0.00	5,638,754.72
常州京瑞房地产开发有限公司	提供劳务	0.00	3,000,000.00
Gloria Int'l Hotels Ltd	提供劳务	0.00	43,545.60
中粮资本控股股份有限公司	提供劳务	0.00	4,528.30
中粮肉食投资有限公司	提供劳务	0.00	3,018.87
上海东馨实业有限公司	销售商品	0.00	1,635,089,143.30
成都德翔龙公寓管理有限责任公司	销售商品	0.00	291,623,853.34
上海东荟实业有限公司	销售商品	0.00	269,676,083.87
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	物业管理	0.00	292,939.95

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	物业管理	0.00	212,438.15
中粮生化能源(榆树)有限公司	物业管理	0.00	107,580.00
深圳市明诚金融服务有限公司	物业管理	0.00	83,814.71
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	物业管理	0.00	13,086,382.78
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	物业管理	0.00	1,267,804.74
中粮电子商务投资有限公司	物业管理	0.00	1,153,709.35
成都美食嘉年华文化发展有限公司	物业管理	0.00	1,067,354.15
重庆悦凯房地产开发有限公司	物业管理	0.00	1,046,322.64
成都蜀山投资有限公司	物业管理	0.00	779,792.37
中茶生活(北京)茶业有限公司	物业管理	0.00	29,782.50
中粮生物化学(安徽)股份有限公司	物业管理	0.00	19,800.00
中粮资本投资有限公司	物业管理	0.00	14,850.00
中粮进口食品(上海)有限公司	物业管理	0.00	12,000.00
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	物业管理	0.00	8,126.68
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	物业管理	0.00	246.02

(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	2019.7.1	2022.6.30	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	2019.7.1	2022.6.30	双方约定	471,698.12

2. 关联租赁情况

(1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
中粮地产投资(北京)有限公司	北京正德丰泽房地产开发有限公司	商铺	126,000.00	0.00
中粮地产投资(北京)有限公司	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	商铺	1,924,270.48	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	中粮置地管理有限公司	写字楼	42,373.50	12,759.62
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	场地	358.73	0.00
中粮地产投资(北京)有限公司	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	商铺	182,857.14	0.00
卓远地产(成都)有限公司	中粮可口可乐饮料(四川)有限公司	场地	296,141.00	94,976.78
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	写字楼	498,784.78	492,554.30
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	蒙牛乳业(天津)有限公司	写字楼	273,512.09	277,172.62
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	中粮食品营销有限公司沈阳分公司	写字楼	201,478.03	254,906.74
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	中粮悦活(天津)食品有限公司	写字楼	3,072.20	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	0.00	5,180,000.00
沈阳大悦城发展有限公司	中粮可口可乐辽宁(北)饮料有限公司	场地	16,096.57	0.00
三亚亚龙湾开发股份有限公司	中粮油脂(海南)有限公司	公寓及宿舍	51,428.52	29,714.28
三亚亚龙湾开发股份有限公司	中粮悦活(天津)食品有限公司	场地	9,158.51	0.00
大悦城控股集团股份有限公司	中粮信托有限责任公司	写字楼	0.00	199,954.29
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	0.00	192,960.00
成都蜀鑫悦企业管理有限公司	中粮可口可乐饮料(四川)有限公司	场地	40,500.00	37,155.96
北京中粮广场发展有限公司	中粮贸易有限公司	写字楼	51,096,041.84	56,599,860.61
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	16,922,906.40	17,221,551.00
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	13,693,615.20	15,176,116.80
北京中粮广场发展有限公司	中粮我买网投资有限公司	写字楼	9,399,862.56	9,430,929.23
北京中粮广场发展有限公司	中粮科技股份有限公司	写字楼	8,494,080.00	8,132,937.16
北京中粮广场发展有限公司	中粮海优(北京)有限公司	写字楼	3,999,278.50	2,836,041.17
北京中粮广场发展有限公司	中粮京华贸易(北京)有限公司	写字楼	7,884,266.36	2,560,343.05
北京中粮广场发展有限公司	肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	写字楼	0.00	2,317,957.92
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	2,245,793.10	2,299,600.00
北京中粮广场发展有限公司	中国粮食贸易有限公司	写字楼	3,962,809.62	1,316,050.26
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	0.00	1,312,266.68
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	0.00	1,148,761.92
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	753,626.55	725,028.56
北京中粮广场发展有限公司	华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	写字楼	737,208.00	525,472.00
北京中粮广场发展有限公司	深圳市明诚金融服务有限公司	写字楼	442,848.00	417,542.40
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	306,000.00	306,850.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	中粮生物化学(安徽)股份有限公司	写字楼	0.00	211,428.56
北京中粮广场发展有限公司	中粮期货有限公司	写字楼	201,600.00	197,400.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮资本投资有限公司	写字楼	0.00	150,000.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮进口食品(上海)有限公司	写字楼	0.00	42,000.00
北京中粮广场发展有限公司	中纺油脂有限公司	写字楼	0.00	10,200.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮集团有限公司	写字楼	0.00	4,800.00
北京中粮广场发展有限公司	北京金色时枫房地产开发有限公司	写字楼	399,088.80	0.00
北京昆庭资产管理有限公司	中粮资本控股股份有限公司	写字楼	6,792.45	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	267,619.05	209,000.00
Bapton Company Limited	China Agri-Industries Holdings Limited	写字楼	3,245,410.39	3,406,111.14
Bapton Company Limited	China Food Limited	写字楼	1,035,365.76	1,084,567.06
Bapton Company Limited	China Food Trading Ltd	写字楼	1,425,413.26	1,492,332.59
Bapton Company Limited	中国蒙牛乳业有限公司	写字楼	1,895,250.30	1,970,599.14
Bapton Company Limited	CPMC Holdings Limited	写字楼	930,833.64	971,652.14
Bapton Company Limited	Fancy Rise Investment Limited	写字楼	0.00	114,893.90
Bapton Company Limited	Gloria Int'l Hotels Ltd	写字楼	198,113.26	588,637.90
Bapton Company Limited	香港三利(控股)有限公司	写字楼	745,463.35	846,637.82
Bapton Company Limited	中纺(香港)控股有限公司	写字楼	662,393.91	716,399.08
Bapton Company Limited	中粮安徽生化(香港)有限公司	写字楼	204,086.52	96,068.61
Bapton Company Limited	中粮财务有限责任公司	写字楼	860,150.02	900,678.53
Bapton Company Limited	中粮集团(香港)有限公司	写字楼	3,235,566.33	3,398,223.25
Bapton Company Limited	中粮贸易(香港)有限公司	写字楼	1,527,536.17	1,597,078.16
Bapton Company Limited	中粮期货(国际)有限公司	写字楼	1,442,961.38	1,536,326.01
Bapton Company Limited	中粮资本(香港)有限公司	写字楼	1,422,715.96	1,518,017.30

(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
中粮集团有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	写字楼	20,915,776.21	23,722,422.86
深圳市广发进出口贸易有限公司	中粮(深圳)智汇置业有限公司	写字楼	352,158.30	504,464.05
中国糖业酒类集团有限公司	北京燕都水韵房地产开发有限公司	写字楼	10,258,121.37	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否 已经履行 完毕
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城发展有限公司	60,000.00	2015-2-12	2032-2-10	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	2023-9-25	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	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	37,000.00	2017-3-11	2024-3-9	否
中粮置业投资有限公司	西单大悦城有限公司	53,313.00	2017-3-29	2025-12-20	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	83,000.00	2017-8-22	2024-8-18	否
中粮地产(深圳)实业有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	140,000.00	2017-12-9	2025-9-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	60,000.00	2018-6-29	2025-6-28	是
大悦城控股集团股份有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司	60,000.00	2018-7-3	2023-7-2	是
大悦城控股集团南京有限公司	南京雍祥房地产开发有限公司	24,500.00	2018-7-28	2022-7-27	是
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	100,000.00	2018-9-27	2025-9-26	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	150,000.00	2018-10-17	2022-10-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	南京三金祥云置业有限公司	21,000.00	2018-11-1	2022-10-31	是
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	130,000.00	2018-11-3	2025-4-30	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	60,000.00	2018-11-13	2025-11-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	130,000.00	2018-11-14	2023-11-13	否
大悦城控股集团股份有限公司	佛山市淦盈置业有限公司	30,000.00	2018-12-19	2023-12-7	是
大悦城控股集团股份有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司	20,000.00	2019-5-7	2024-5-6	否
大悦城控股集团股份有限公司	佛山市新纪元置业有限公司	60,000.00	2019-5-21	2037-5-20	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	229,500.00	2019-5-24	2026-5-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆悦凯房地产开发有限公司	21,000.00	2019-6-4	2025-6-3	是
大悦城控股集团股份有限公司	天津市北源置业有限公司	150,000.00	2019-6-27	2024-6-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	160,000.00	2019-6-28	2025-4-30	否
大悦城商业管理(北京)有限公司(注1)	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	60,000.00	2019-6-29	2024-6-20	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	60,000.00	2019-8-21	2025-8-20	是
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited	260,996.00	2019-10-25	2022-10-24	否
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited	260,996.00	2019-10-25	2024-10-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	25,000.00	2019-11-1	2024-10-21	否

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	重庆泽悦实业有限公司	240,000.00	2019-11-23	2024-12-20	否
大悦城控股集团股份有限公司	青岛智悦置地有限公司	105,000.00	2019-12-5	2024-12-3	否
中粮置业投资有限公司(注2)	北京中粮广场发展有限公司	3,000.00	2019-12-18	2022-12-17	否
鹏源发展(北京)有限公司、立运有限公司、佑城有限公司(注3)	熙安有限公司	277,000.00	2019-12-18	2022-12-17	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	20,000.00	2019-12-20	2023-12-23	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆泽悦实业有限公司	15,000.00	2020-1-2	2024-7-16	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	100,000.00	2020-1-8	2025-1-8	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和坤房地产开发有限公司	80,000.00	2020-1-22	2025-1-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司	65,000.00	2020-2-11	2025-2-10	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	150,000.00	2020-2-11	2025-2-10	是
大悦城控股集团股份有限公司	中粮(深圳)智汇置业有限公司	80,000.00	2020-3-13	2026-9-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮(深圳)智汇置业有限公司	93,000.00	2020-3-13	2028-3-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	60,000.00	2020-3-26	2027-3-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京悦恒置业有限公司	107,100.00	2020-4-14	2024-4-13	否
大悦城控股集团股份有限公司	眉山加悦置业有限公司	24,000.00	2020-4-29	2026-4-28	是
大悦城控股集团股份有限公司	株洲金城日月湖置业有限公司	50,000.00	2020-5-16	2025-5-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	武汉裕顺房地产开发有限公司	10,000.00	2020-5-20	2026-5-19	是
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和广房地产开发有限公司	98,000.00	2020-5-29	2026-5-28	否
大悦城控股集团股份有限公司	眉山加悦置业有限公司	34,000.00	2020-6-5	2026-6-4	是
大悦城控股集团股份有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	171,500.00	2020-6-9	2025-6-8	否
成都天泉置业有限责任公司、重庆悦启企业管理有限责任公司(注4)	重庆悦致渝房地产开发有限公司	75,000.00	2020-6-17	2025-6-16	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门侨新置业有限公司	30,000.00	2020-7-1	2024-6-30	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门鹏悦置业有限公司	25,000.00	2020-7-3	2026-7-2	否
大悦城控股集团股份有限公司	哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	30,600.00	2020-7-8	2026-7-7	是
大悦城控股集团股份有限公司	北京悦恒置业有限公司	40,800.00	2020-7-10	2022-7-9	是
大悦城控股集团股份有限公司	昆明螺螄湾国悦置地有限公司	30,000.00	2020-7-30	2026-7-29	否
大悦城控股集团股份有限公司	天津鹏程置业有限公司	19,000.00	2020-9-8	2026-9-7	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	76,000.00	2020-9-10	2026-9-9	否

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	重庆鹏域房地产开发有限公司	19,000.00	2020-9-10	2025-9-9	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	38,111.15	2020-9-10	2025-3-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆悦璟企业管理有限公司	62,440.00	2020-9-22	2024-9-21	是
大悦城控股集团股份有限公司	眉山加悦置业有限公司	13,468.00	2020-10-13	2026-10-12	否
大悦城地产有限公司	成都天府辰悦置业有限公司	95,000.00	2020-10-17	2026-10-16	否
大悦城地产有限公司	成都天府辰悦置业有限公司	89,500.00	2020-10-17	2027-10-16	否
大悦城控股集团股份有限公司	惠州市悦鹏房地产有限公司	100,000.00	2020-10-20	2025-10-19	否
大悦城控股集团股份有限公司	武汉裕中丰房地产开发有限公司	30,000.00	2020-10-29	2025-10-28	否
中粮地产(北京)有限公司	固安裕坤房地产开发有限公司	39,200.00	2020-11-4	2026-11-3	否
大悦城控股集团股份有限公司(注5)	陕西鼎安置业有限公司	270,000.00	2020-12-8	2031-12-7	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京燕都水韵房地产开发有限公司	4,000.00	2021-1-26	2039-1-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	40,000.00	2021-2-6	2029-2-5	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	120,000.00	2021-4-3	2035-4-2	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳市和诚房地产开发有限公司	66,000.00	2021-5-22	2027-5-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	太仓悦祥房地产开发有限公司	24,800.00	2021-6-18	2029-6-17	否
中粮置业投资有限公司(注6)	西单大悦城有限公司	5,000.00	2021-6-19	2024-6-18	否
立运有限公司(注7)	佑城有限公司	96,900.00	2021-6-19	2024-6-18	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	78,137.50	2021-6-22	2025-6-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	长沙中粮地产投资有限公司	17,079.06	2021-6-29	2021-11-22	是
大悦城控股集团苏南有限公司	苏州金悦臻房地产开发有限公司	19,900.00	2021-6-30	2029-6-29	否
大悦城商业管理(天津)有限公司(注8)	南京悦锦成房地产实业有限公司	25,000.00	2021-7-6	2024-7-5	否
大悦城商业管理(北京)有限公司	北京金色时枫房地产开发有限公司	86,500.00	2021-7-9	2037-7-8	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都花悦府房地产开发有限责任公司	30,000.00	2021-7-13	2024-7-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和慧房地产开发有限公司	39,200.00	2021-7-13	2027-7-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	眉山加悦置业有限公司	14,560.00	2021-7-20	2028-7-19	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	100,000.00	2021-7-24	2043-7-23	否
大悦城控股集团股份有限公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	30,000.00	2021-7-28	2022-7-27	否
大悦城控股集团股份有限公司	武汉裕灿房地产开发有限公司	25,000.00	2021-8-11	2027-8-10	否
大悦城控股集团股份有限公司	苏州市天隆房地产开发有限公司	70,000.00	2021-8-25	2029-8-24	否
大悦城控股集团苏南有限公司	中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	9,702.00	2021-9-1	2027-8-31	否

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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	中粮祥云置业南京有限公司	67,000.00	2021-9-10	2027-9-9	否
大悦城控股集团股份有限公司(注9)	哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	15,300.00	2021-9-24	2025-9-23	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	87,000.00	2021-10-19	2027-10-18	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆悦鼎房地产开发有限公司	66,000.00	2021-12-16	2027-12-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	张家口悦乾房地产开发有限公司	9,165.00	2021-12-21	2026-12-20	否
大悦城控股集团股份有限公司(注10)	佛山市淦盈置业有限公司	17,500	2022-1-1	2026-12-31	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: 本公司下属子公司北京中粮广场发展有限公司(以下简称“北京中粮广场”)与星展银行(中国)有限公司上海分行(以下简称“星展银行”)签订《贷款协议》及相关融资协议，北京中粮广场作为债务人申请人民币 3,000 万元贷款，用于北京中粮广场项目改造等合同约定的用途。本公司下属子公司中粮置业投资有限公司(以下简称“中粮置业”)与星展银行签订《股权质押协议》，以其持有的北京中粮广场 40%股权为北京中粮广场在贷款协议项下全部债务提供股权质押担保。

注 3: 本公司下属子公司熙安有限公司(以下简称“熙安”)与星展银行有限公司香港分行(以下简称“星展银行”，英文名“DBS Bank Ltd., HongKong Branch”)签订《贷款协议》及相关融资协议，熙安作为债务人向星展银行申请人民币 27.7 亿元贷款。熙安全资子公司鹏源发展(北京)有限公司(以下简称“鹏源发展”)与星展银行签订《股权质押协议》，鹏源发展以其持有的北京中粮广场发展有限公司 60%股权为熙安在贷款协议项下全部债务提供股权质押担保。此外，鹏源发展及大悦城地产控股子公司立运有限公司、佑城有限公司与星展银行分别签订《应收账款质押合同》，以各自物业所享有的应收账款为熙安提供应收账款质押担保。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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 4: 本公司下属子公司重庆悦致渝房地产开发有限公司(以下简称“重庆悦致渝”, 本公司全资子公司成都天泉置业有限责任公司直接和间接共持有其 50.995%股权)与平安银行股份有限公司重庆分行(以下简称“平安银行”)签订了《固定资产贷款合同》(以下简称“贷款合同”), 重庆悦致渝向平安银行申请人民币 7.5 亿元贷款, 用于重庆中粮祥云赋项目的开发建设等贷款合同约定的用途。本公司全资子公司成都天泉置业有限责任公司(以下简称“成都天泉”)直接持有重庆悦致渝 1%股权, 成都天泉持股 50.50%的子公司重庆悦启企业管理有限责任公司(以下简称“重庆悦启”)持有重庆悦致渝 99%股权。成都天泉、重庆悦启与平安银行分别签订了《质押担保合同》, 以其各自持有重庆悦致渝的股权作为质押物为重庆悦致渝在贷款合同项下的债务提供股权质押担保。此外, 重庆悦致渝与平安银行签订《抵押担保合同》, 将其持有的位于两江新区水土组团 G 分区 G09-2、G09-3、G09-11、G09-12 号宗地的国有建设用地使用权作为抵押物为其在《固定资产贷款合同》项下债务提供抵押担保。

注 5: 本公司下属子公司陕西鼎安置业有限公司(以下简称“陕西鼎安”)与平安不动产有限公司(以下简称“平安不动产”)签订了《平安不动产-西安长安棚改不动产债权投资计划(一期)投资合同》(以下简称“投资合同”), 平安不动产将以债权投资的形式投资不超过人民币 27 亿元用于公司西安市长安区域城中村改造(一期)项目。本公司为陕西鼎安在投资合同项下本金不超过人民币 27 亿元的债务提供连带责任保证担保。陕西鼎安另一股东陕西金源创诚企业管理咨询有限公司同时提供了同等条件的担保并将其持有的陕西鼎安的股权质押给利沾有限公司。

注 6: 本公司下属子公司西单大悦城有限公司(以下简称“西单大悦城”)与星展银行(中国)有限公司上海分行(以下简称“星展银行”)签订一份总额度为人民币 5000 万元的《贷款协议》, 用于西单大悦城项目相关的改造成本和其他资本支出等合同约定的用途。本公司下属子公司中粮置业投资有限公司(以下简称“中粮置业”)与星展银行签订《股权质押协议》, 以其持有的西单大悦城 100% 股权为西单大悦城在《贷款协议》项下的债务提供质押担保。

注 7: 本公司下属子公司立运有限公司(以下简称“立运”, 英文名“Fortune Set Limited”)、佑城有限公司(以下简称“佑城”, 英文名 Imperial City Limited)与星展银行(中国)有限公司香港分行(以下简称“星展银行”, 英文名“DBS Bank Ltd., Hong Kong Branch”)、中信银行(国际)有限公司(以下简称“信银国际”, 英文名“China CITIC Bank International Limited”)签订《贷款协议》, 佑城作为债务人向星展银行以及信银国际申请 1.5 亿美元等值的定期贷款额度, 用于一般公司用途等合同约定的用途。立运作为保证人, 与星展银行以及信银国际在《贷款协议》中约定, 对佑城在《贷款协议》

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

项下的债务提供保证。同时，立运与星展银行签订《股权质押协议》，以其持有的佑城100%股权为佑城在《贷款协议》项下的债务提供质押担保。另外，立运、佑城与星展银行分别签订《应收账款质押协议》，以各自物业所享有的应收账款为佑城提供应收账款质押担保。

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

注9：本公司下属子公司哈尔滨悦麟房地产开发有限公司(以下简称“哈尔滨悦麟”，公司全资子公司大悦城控股集团东北有限公司(以下简称“东北公司”)持有其51%股权)与上海浦东发展银行股份有限公司哈尔滨分行(以下简称“浦发银行”)签订了《融资额度协议》，哈尔滨悦麟向浦发银行申请人民币3亿元的贷款，用于中粮锦云世家项目的开发建设，期限2年。本公司与浦发银行签订了《最高额保证合同》，按51%的持股比例为哈尔滨悦麟在《融资额度协议》项下的最高额不超过1.53亿元债务提供连带责任保证担保，哈尔滨悦麟另一股东黑龙江省中农投资有限公司按照其持股比例提供同等条件的担保。哈尔滨悦麟向本公司提供了反担保。同时，东北公司及黑龙江省中农投资有限公司分别将其持有的哈尔滨悦麟51%及49%的股权提供质押担保。

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

4. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日
资金拆入：				

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
Reco Hangzhou Privite Limited	拆入	111,642.64	2016.05	合同约定还款日
保利(四川)投资发展有限公司	拆入	17,074.58	2021.01-2021.11	无固定日期
北京首都开发股份有限公司	拆入	25,600.58	2021.07	合同约定还款日
北京中粮万科置业有限公司	拆入	7,000.00	2021.01	无固定日期
成都市花样年房地产开发有限公司	拆入	3,000.00	2020.08	合同约定还款日
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆入	32,484.29	2021.01	合同约定还款日
固安玉中房地产开发有限公司	拆入	1,000.00	2020.06	合同约定还款日
固安裕坤房地产开发有限公司	拆入	12,040.87	2020.12	合同约定还款日
广州市鹏万房地产有限公司	拆入	11,088.90	实际到账日	无固定日期
杭州浙想企业管理有限公司	拆入	73,500.00	2021.6-2021.8	合同约定还款日
杭州复禹置业有限公司	拆入	154,741.10	2021.6-2021.8	合同约定还款日
黑龙江省中农投资有限公司	拆入	9,461.59	2021.01	合同约定还款日
嘉兴卓达房地产开发有限公司	拆入	6,600.00	2021.01-2021.02	无固定日期
建发房地产集团有限公司	拆入	104,983.00	2021.01-2021.08	合同约定还款日
江苏江都建设集团有限公司	拆入	36,655.50	2020.08-2021.12	合同约定还款日
南京三金房地产开发有限公司	拆入	28,001.40	2021.01-2021.04	合同约定还款日
南京翔洲房地产开发有限公司	拆入	4,300.00	2021.01	合同约定还款日
南京新望贸易有限责任公司	拆入	12,890.00	2021.07-2021.10	合同约定还款日
宁波悦融新置业有限公司	拆入	13,200.00	2020.02	无固定日期
鹏利国际集团有限公司	拆入	21,525.24	2017.01-2017.12	合同约定还款日
青岛东耀房地产开发有限公司	拆入	20,090.00	2019.08-2020.05	合同约定还款日
厦门轨道交通集团有限公司	拆入	75,362.00	2021.01-2021.06	无固定日期
厦门市东区开发有限公司	拆入	12,764.50	2021.01-2021.06	无固定日期
厦门住宅建设集团有限公司	拆入	62,597.50	2021.01-2021.06	无固定日期
上海瑞虹新城有限公司	拆入	252,480.00	2020.11-2021.12	合同约定还款日
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆入	20,720.00	2021.01-2021.05	合同约定还款日
深圳华侨城房地产有限公司	拆入	51,953.87	2020.07	合同约定还款日
深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	拆入	7.00	2019.10	合同约定还款日
苏州安茂置业有限公司	拆入	95,550.00	2021.01-2021.05	合同约定还款日
太平资产管理有限公司	拆入	532,000.00	2019.12-2021.05	合同约定还款日
温岭滨鸿房地产开发有限公司	拆入	11,220.00	2021.05-2021.09	合同约定还款日

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
武汉地铁控股有限公司	拆入	5,880.00	2020.07	合同约定还款日
武汉地铁集团有限公司	拆入	20,343.00	2019.12	合同约定还款日
武汉裕顺房地产开发有限公司	拆入	17,500.00	2019.08-2020.07	合同约定还款日
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆入	15,000.00	2019.09	合同约定还款日
西安国际陆港文化体育产业有限公司	拆入	4,500.00	2020.09	合同约定还款日
永嘉万新恒锦置业有限公司	拆入	1,500.00	2021.06	合同约定还款日
裕传有限公司	拆入	38,396.38	2021.01	合同约定到期日
长沙市望城区置地有限公司	拆入	4,800.00	2021.09-2021.10	合同约定到期日
中粮财务有限责任公司	拆入	499,941.84	2016.12-2021.10	合同约定到期日
中粮集团有限公司	拆入	230,000.00	2021.12	合同约定到期日
中粮置地管理有限公司	拆入	255,000.00	2021.01-2021.12	合同约定到期日
众智汇能投资管理有限公司	拆入	65,425.44	2018.07	合同约定到期日
重庆华宇集团有限公司	拆入	49,975.17	2021.01	合同约定到期日
重庆昆翔房地产开发有限责任公司	拆入	17,584.50	2021.06	合同约定到期日
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆入	6,508.85	2021.01	合同约定到期日
重庆中鹏实业(集团)有限公司	拆入	4,148.16	2020.12-2021.06	合同约定到期日
资金拆出:				
FANCY MERIT LTD	拆出	40,309.75	2018.09	无固定日期
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	76,811.57	2020.01	合同约定还款日
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	41,667.05	2017.05-2020.01	合同约定到期日
北京辉拓置业有限公司	拆出	16,484.10	2017.10-2019.01	合同约定到期日
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	116,807.00	2017.01-2018.03	合同约定到期日
北京悦恒置业有限公司	拆出	99,085.35	2021.01	合同约定还款日
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	11,000.00	2020.06	合同约定还款日
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	46,192.81	2020.12-2021.01	合同约定还款日
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	21,746.35	2021.01	合同约定到期日
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	16,643.97	2018.09-2020.08	合同约定还款日
成都蜀山投资有限公司	拆出	11,875.32	2021.01	合同约定还款日
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	拆出	90,298.72	2020.12-2021.07	合同约定还款日
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	12,424.68	2021.01	合同约定还款日
佛山市淦盈置业有限公司	拆出	30,292.28	2020.01-2021.01	无固定日期

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
佛山市新纪元置业有限公司	拆出	59,372.79	2021.01-2021.07	无固定日期
广州安合房地产开发有限公司	拆出	24,260.23	2018.02-2021.03	无固定日期
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	拆出	25,000.00	2021.01-2021.04	合同约定还款日
嘉兴市秀鑫置业有限公司	拆出	64,394.63	2021.05-2021.06	合同约定还款日
江门侨新置业有限公司	拆出	32,299.88	2020.07	无固定日期
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	229,923.79	2018.08-2020.12	合同约定还款日
辽宁保利实业有限公司	拆出	14,405.18	2021.01	合同约定还款日
眉山加州智慧小镇投资开发有限公司	拆出	9,000.00	2021.01	合同约定还款日
南京联锦悦房地产开发有限公司	拆出	28,277.62	2021.01-2021.09	合同约定还款日
南京粮荣信房地产开发有限公司	拆出	5,550.00	2020.01	合同约定还款日
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	12,936.00	2020.09-2021.12	合同约定还款日
南京正麟置业发展有限公司	拆出	15,180.00	2021.01	合同约定还款日
上海景时宾华投资中心(有限合伙)	拆出	7,089.53	2018.09	合同约定还款日
上海景时成攀投资中心(有限合伙)	拆出	16,000.00	2021.01	合同约定还款日
上海景时南科投资中心(有限合伙)	拆出	17,350.45	2021.01	合同约定还款日
上海梁悦实业有限公司	拆出	81,800.00	2021.01	合同约定还款日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	拆出	110,000.00	2020.12	合同约定还款日
上海万科投资管理有限公司	拆出	22,785.00	2021.01	合同约定还款日
上海众承房地产开发有限公司	拆出	66,561.00	2021.01	合同约定还款日
绍兴元昊置业有限公司	拆出	145,209.00	2021.05-2021.11	合同约定还款日
深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	拆出	80,000.00	2021.01	合同约定还款日
深圳市锦年基础工程有限公司	拆出	15,410.00	2021.01	合同约定还款日
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	210,495.60	2016.08-2021.01	无固定日期
沈阳和慧房地产开发有限公司	拆出	53,878.43	2020.08-2021.03	无固定日期
苏州金悦璨房地产开发有限公司	拆出	17,073.32	2019.06	无固定日期
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	拆出	49,692.24	2020.12-2021.03	合同约定还款日
苏州吴江锐泽置业有限公司	拆出	29,928.84	2021.07	合同约定还款日
天津金航置业有限公司	拆出	50,700.00	2021.01	合同约定还款日
天津润粮置业有限公司	拆出	39,721.39	2021.01	合同约定还款日
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	123,686.52	2021.01	合同约定还款日
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	拆出	48,924.05	2020.08-2021.04	合同约定还款日

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	拆出	24,558.87	2018.01	无固定日期
重庆葆悦房地产开发有限公司	拆出	89,517.56	2021.07	合同约定还款日
重庆华宇集团有限公司	拆出	15,000.00	2021.01	合同约定还款日
重庆昆翔房地产开发有限责任公司	拆出	37,526.50	2020.08-2021.10	合同约定还款日
重庆市金科宸居置业有限公司	拆出	17,000.00	2020.04-2021.04	无固定日期

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 737,479,482.74 元；本年公司及各子公司计提的关联方资金拆借利息收入合计金额 980,344,719.86 元。

5. 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬	2,533.77	1,545.01

6. 其他关联交易

企业名称	银行存款		利息收入	
	年末余额	年初余额	本年金额	上年金额
中粮财务有限责任公司	4,348,110,425.71	2,995,000,000.00	39,028,199.12	31,171,064.98

(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	Gloria Int'l Hotels Ltd	67,860.80	0.00	525,064.86	0.00
应收账款	北京恒合悦兴置业有限公司	5,653,215.63	0.00	0.00	0.00
应收账款	北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	0.00	0.00	7,282,202.95	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
应收账款	北京远创中辉房地产开发有限公司	1,245,000.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	北京悦云智慧科技有限公司	0.00	0.00	443,880.00	22,194.00
应收账款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	58,435.18	0.00	0.00	0.00
应收账款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	98,313.76	0.00	957,724.36	0.00
应收账款	北京中粮万科置业有限公司	1,703,395.76	0.00	0.00	0.00
应收账款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	1,324,706.05	0.00	85,250.00	0.00
应收账款	成都蜀山投资有限公司	869,158.70	0.00	102,450.00	0.00
应收账款	海南国际旅游岛会展股份有限公司	2,066,666.66	0.00	0.00	0.00
应收账款	嘉兴市秀鑫置业有限公司	626,460.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	宁波悦融新置业有限公司	0.00	0.00	894,624.73	0.00
应收账款	上海高星置业有限公司	858,574.94	0.00	2,931,951.51	0.00
应收账款	上海梁悦实业有限公司	3,714,211.14	0.00	2,200,000.00	0.00
应收账款	上海瑞虹新城有限公司	472,600.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	深圳市明诚金融服务有限公司	0.00	0.00	12,402.51	0.00
应收账款	苏州安茂置业有限公司	1,195,380.00	11,953.80	5,977,080.00	59,770.80
应收账款	中粮电子商务投资有限公司	1,662,340.97	0.00	790,464.67	0.00
应收账款	中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	28,841,287.76	0.00	12,738,547.96	0.00
应收账款	中粮海优(北京)有限公司	5,665,647.21	0.00	1,923,616.56	0.00
应收账款	中粮进口食品(上海)有限公司	0.00	0.00	21,307.50	0.00
应收账款	中粮京华贸易(北京)有限公司	29,429.37	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮贸易有限公司	0.00	0.00	19,109.66	0.00
应收账款	中粮我买网投资有限公司	15,609,421.43	0.00	6,565,623.76	0.00
应收账款	中粮资本(香港)有限公司	5,139.23	0.00	58,193.51	0.00
应收账款	重庆悦凯房地产开发有限公司	1,419,240.81	14,192.41	890,600.00	8,906.00
应收账款	北京金色时枫房地产开发有限公司	2,000,000.00	20,000.00	0.00	0.00
	其他应收款:				
其他应收款	Color Bridge Holdings Limited	268,400.65	0.00	175,589.33	0.00
其他应收款	Garbo Comme Prop Fund L.P.	19,824,302.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	Joy City Commercial Property Fund L.P.	18,859,312.03	0.00	19,078,979.14	0.00
其他应收款	Reco Valley Private Limited	40.06	0.00	41.24	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	保利(四川)投资发展有限公司	1,287,975,974.55	0.00	0.00	0.00
其他应收款	北京恒合悦置业有限公司	1,266,826,842.52	12,668,268.43	1,101,273,309.64	11,012,733.10
其他应收款	北京辉拓置业有限公司	170,905,808.14	1,709,058.08	203,333,149.15	2,033,331.49
其他应收款	北京南悦房地产开发有限公司	506,639,528.79	5,066,395.29	521,212,714.69	5,212,127.15
其他应收款	北京鹏悦置业有限公司	19,937.50	199.38	19,937.50	199.38
其他应收款	北京新润致远房地产开发有限公司	691,913,341.57	0.00	944,247,877.95	0.00
其他应收款	北京星华智本投资有限公司	5,962,148.45	3,131,309.81	5,962,148.45	59,621.48
其他应收款	北京远创中辉房地产开发有限公司	9,661,635.86	96,616.36	99,502,252.14	995,022.53
其他应收款	北京悦恒置业有限公司	306,567,666.51	3,065,676.67	996,603,847.73	9,966,038.49
其他应收款	北京悦云智慧科技有限公司	0.00	0.00	520,660.65	0.00
其他应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	198,907,074.36	1,989,070.74	193,966,339.62	1,939,663.39
其他应收款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	275,391,782.16	2,753,917.82	243,616,848.77	2,436,168.49
其他应收款	常州京瑞房地产开发有限公司	10,500,000.00	0.00	7,979,778.99	0.00
其他应收款	成都保泽达锦房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,456,615,528.84	0.00
其他应收款	成都德康宏明工程项目管理有限公司	4,345,407.04	43,454.07	14,935,690.76	149,356.91
其他应收款	成都蜀山投资有限公司	139,092,064.22	1,390,920.64	132,158,721.17	1,319,687.21
其他应收款	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	865,632,184.56	0.00	0.00	0.00
其他应收款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	141,672,300.18	1,416,723.00	89,669,180.13	896,691.80
其他应收款	佛山市淦盈置业有限公司	151,441,698.12	1,514,416.98	25,032,263.71	250,000.00
其他应收款	佛山市鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	1,999,885,701.22	523,641,356.84
其他应收款	佛山市新纪元置业有限公司	601,369,044.74	6,013,690.45	0.00	0.00
其他应收款	广州安合房地产开发有限公司	161,228,666.25	1,612,286.67	121,389,530.60	1,213,895.31
其他应收款	广州越伟房产发展有限公司	55,608.24	0.00	0.00	0.00
其他应收款	杭州盛飞商务信息咨询有限公司	250,000,000.00	2,500,000.00	211,162,600.00	2,111,626.00
其他应收款	河南新发展投资集团有限公司	192,675.17	0.00	0.00	0.00
其他应收款	华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	34,968.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	济南历城控股集团有限公司	7,116,733.72	0.00	7,116,733.72	0.00
其他应收款	嘉兴市秀鑫置业有限公司	639,448,493.78	6,394,484.94	0.00	0.00
其他应收款	江门侨新置业有限公司	304,073,119.84	3,040,731.20	332,904,100.68	3,329,041.01
其他应收款	江苏江都建设集团有限公司	1,350,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	6,477.36	0.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	2,803,643,094.88	0.00	2,506,222,620.34	0.00
其他应收款	辽宁保利实业有限公司	144,051,838.62	0.00	144,051,838.62	0.00
其他应收款	眉山加州智慧小镇投资开发有限公司	94,637,187.50	0.00	0.00	0.00
其他应收款	南京联锦悦房地产开发有限公司	113,829,892.33	1,138,298.92	0.00	0.00
其他应收款	南京粮荣信房地产开发有限公司	0.00	0.00	78,800,550.00	788,005.50
其他应收款	南京三金房地产开发有限公司	1,926.79	19.27	0.00	0.00
其他应收款	南京雍祥房地产开发有限公司	56,482,979.53	564,829.80	997,556.99	9,975.57
其他应收款	南京正麟置业发展有限公司	151,800,000.00	1,518,000.00	150,375,012.20	1,503,750.12
其他应收款	宁波悦融新置业有限公司	91,660.48	916.60	0.00	0.00
其他应收款	厦门市悦鹏置业有限公司	0.00	0.00	2,031,212.52	19,304.62
其他应收款	陕西金源投资控股集团有限公司	936,965.50	9,369.66	0.00	0.00
其他应收款	上海高星置业有限公司	0.00	0.00	10,780.00	0.00
其他应收款	上海景时宾华投资中心(有限合伙)	21,080,440.12	210,804.41	85,516,272.32	855,162.72
其他应收款	上海景时成攀投资中心(有限合伙)	213,720,547.88	2,137,205.48	198,520,547.90	1,985,205.48
其他应收款	上海景时南科投资中心(有限合伙)	0.00	0.00	188,201,054.08	1,882,010.54
其他应收款	上海梁悦实业有限公司	772,532,243.50	7,725,322.44	841,726,024.67	8,417,260.25
其他应收款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,020,000,000.00	0.00	1,100,000,000.00	0.00
其他应收款	上海万科投资管理有限公司	264,212,700.23	2,642,127.00	301,065,024.49	3,010,650.24
其他应收款	上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	44,237,408.63	442,374.08
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	218,609,734.30	2,186,097.34	826,109,734.30	8,261,097.34
其他应收款	绍兴元昊置业有限公司	752,090,000.00	7,520,900.00	0.00	0.00
其他应收款	深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	817,399,999.99	8,174,000.00	817,399,999.99	8,174,000.00
其他应收款	深圳瑞诚嘉益投资合伙企业(有限合伙)	8,569,863.00	85,698.63	8,569,863.00	85,698.63
其他应收款	深圳市锦年基础工程有限公司	154,100,000.00	1,541,000.00	154,100,000.00	1,541,000.00
其他应收款	深圳市明诚金融服务有限公司	6,465.29	0.00	0.00	0.00
其他应收款	深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	0.00	0.00	27,428,118.15	1,275,398.54
其他应收款	深圳中益长昌投资有限公司	2,143,304,339.59	21,433,043.40	2,113,508,217.19	21,133,869.50
其他应收款	沈阳和慧房地产开发有限公司	525,480,206.67	5,254,802.07	482,553,554.93	4,825,535.54
其他应收款	苏州金悦璨房地产开发有限公司	170,428,530.31	1,704,285.30	169,182,770.65	1,691,827.70
其他应收款	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	40,061,784.90	400,617.85	423,121,757.48	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	苏州市吴江经济技术开发区发展集团有限公司	10,000.00	100.00	0.00	0.00
其他应收款	苏州吴江锐洋置业有限公司	288,577,446.62	2,885,774.47	0.00	0.00
其他应收款	天津金航置业有限公司	172,241,378.24	1,722,413.78	547,309,829.97	5,473,098.30
其他应收款	天津润粮置业有限公司	294,719,523.57	2,947,195.23	436,286,306.11	4,362,863.06
其他应收款	天津市中辰朝华置业有限公司	621,120,865.50	6,211,208.66	1,023,430,290.27	10,234,302.90
其他应收款	温岭滨鸿房地产开发有限公司	0.00	0.00	81,291,772.05	812,917.72
其他应收款	吴江经济技术开发区城乡一体化建设有限公司	432,523.50	4,325.24	0.00	0.00
其他应收款	武汉地悦小镇房地产开发有限公司	521,682,696.15	5,216,826.96	335,065,851.29	3,350,658.51
其他应收款	武汉裕灿房地产开发有限公司	0.00	0.00	178,467.18	8,923.36
其他应收款	武汉裕隆苑房地产开发有限公司	275,000,000.00	2,750,000.00	0.00	0.00
其他应收款	武汉裕顺房地产开发有限公司	798,174.01	7,981.74	336,844.95	73,617.17
其他应收款	武汉裕滕房地产开发有限公司	179,931.04	1,799.31	575,628.90	71,219.36
其他应收款	中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	297,161,533.32	2,971,615.33	314,590,767.71	3,145,907.68
其他应收款	中国糖业酒类集团有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮电子商务投资有限公司	170,640.59	0.00	98,727.75	0.00
其他应收款	中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	1,142.40	0.00	1,142.40	0.00
其他应收款	中粮海优(北京)有限公司	104,032.22	0.00	101,872.33	0.00
其他应收款	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	0.00	0.00	22,460.00	0.00
其他应收款	中粮贸易有限公司	17,005.11	0.00	172,516.70	0.00
其他应收款	中粮期货有限公司	163.56	0.00	163.56	0.00
其他应收款	中粮山萃天然食品(北京)有限公司	0.00	0.00	2,755.80	0.00
其他应收款	中粮生化服务管理有限公司	18.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮生化能源(榆树)有限公司	754.78	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮生物科技股份有限公司	25,984.86	0.00	26,020.86	0.00
其他应收款	中粮信托有限责任公司	9,057.71	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中粮油脂(海南)有限公司	4,414.06	0.00	0.00	0.00
其他应收款	中铁房地产集团华东有限公司	0.00	0.00	20,341.02	203.41
其他应收款	众智汇能投资管理有限公司	21,746,342.69	0.00	22,255,236.53	0.00
其他应收款	重庆葆悦房地产开发有限公司	915,307,672.06	5,252.30	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	重庆华宇集团有限公司	164,839,999.97	0.00	152,673,333.33	0.00
其他应收款	重庆昆翔房地产开发有限责任公司	289,735,310.25	0.00	139,366,953.00	0.00
其他应收款	重庆市金科宸居置业有限公司	167,987,222.18	0.00	147,918,999.98	0.00
其他应收款	重庆悦凯房地产开发有限公司	164,018.67	1,640.19	2,809,524.48	27,393.61
	预付款项:				
预付款项	中粮阳光企业管理(北京)有限公司	805,860.00	0.00	786,324.00	0.00
预付款项	北京悦云智慧科技有限公司	29,716.92	0.00	29,716.92	0.00
预付款项	华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	55,366.00	0.00	0.00	0.00
	其他非流动资产/一年内到期的非流动资产:				
其他非流动资产	FANCY MERIT LTD	374,891,160.00	0.00	383,664,120.00	0.00

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	中英人寿保险有限公司	10,000.00	0.00
应付账款	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	0.00	18,018.79
应付账款	中粮资本(天津)商业保理有限公司	49,559,729.13	0.00
应付账款	江苏江都建设集团有限公司	218,411,065.51	0.00
应付账款	成都市花样年房地产开发有限公司	2,256,324.00	0.00
应付账款	华商国际工程有限公司	66,037.74	0.00
应付账款	中茶科技(北京)有限公司	240,000.00	0.00
应付账款	中粮集团有限公司	20,000.00	20,000.00
应付账款	济南历城控股集团有限公司	19,451,141.83	20,931,670.92
应付账款	河南新发展投资集团有限公司	0.00	1,041,629.69
应付账款	杭州旭辉置业有限公司	27,475,524.14	24,380,000.00
应付账款	中粮信息科技有限公司	95,000.00	0.00
应付账款	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	26,671.04	79,406.40
	其他应付款:		
其他应付款	China Agri-Industries Holdings Limited	595,522.83	612,662.75
其他应付款	China Food Limited	170,060.80	175,061.12
其他应付款	中国蒙牛乳业有限公司	319,823.20	319,823.20

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	CPMC Holdings Limited	152,891.20	157,386.68
其他应付款	Garbo Comme Prop Fund L.P.	6.38	4,082,198.52
其他应付款	Gloria Int'l Hotels Ltd	157,942.84	157,942.84
其他应付款	裕传有限公司	476,643,742.27	458,015,896.96
其他应付款	Reco Joy City Private Limited	3,001,284.61	3,089,531.77
其他应付款	Reco Hangzhou Privite Limited	0.00	1,116,426,400.00
其他应付款	Shui On Development (Holding) Limited	6,589,999.00	500,000,000.00
其他应付款	保利(四川)投资发展有限公司	159,656,402.32	0.00
其他应付款	保利发展控股集团股份有限公司	1,495,340,100.00	0.00
其他应付款	北京金色时枫房地产开发有限公司	115,336.65	0.00
其他应付款	北京乐优富拓投资有限公司	0.00	9,109,026.67
其他应付款	北京首都开发股份有限公司	260,651,822.26	0.00
其他应付款	北京天恒乐活城置业有限公司	541,484.19	0.00
其他应付款	北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	1,519,360.03
其他应付款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	12,000,000.00	0.00
其他应付款	北京中粮万科置业有限公司	138,606,611.12	138,606,611.12
其他应付款	成都市花样年房地产开发有限公司	0.00	31,196,792.29
其他应付款	成都蜀山投资有限公司	35,064.00	11,511.00
其他应付款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	346,563,988.07	370,264,774.28
其他应付款	德鸿物业发展(深圳)有限公司	5,185,850.77	5,185,850.77
其他应付款	佛山市淦盈置业有限公司	0.00	452.00
其他应付款	固安玉中房地产开发有限公司	11,224,444.47	10,413,333.34
其他应付款	固安裕坤房地产开发有限公司	120,408,680.00	59,339,000.00
其他应付款	广州侨鹏房产开发有限公司	37,624,615.34	37,624,615.34
其他应付款	广州市鹏万房地产有限公司	80,888,992.97	110,888,992.97
其他应付款	广州越伟房产发展有限公司	119,059.11	686,755.91
其他应付款	杭州复禹置业有限公司	1,532,711,000.00	0.00
其他应付款	黑龙江省中农投资有限公司	105,339,304.43	103,050,445.70
其他应付款	华商国际工程有限公司	75,833.00	0.00
其他应付款	华夏幸福基业股份有限公司	527,768.83	0.00
其他应付款	嘉兴卓达房地产开发有限公司	66,000,000.00	18,000,000.00
其他应付款	建发房地产集团南京有限公司	12,657,792.00	12,657,792.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	建发房地产集团有限公司	161,718,432.80	94,666,864.04
其他应付款	江苏江都建设集团有限公司	393,446,480.07	139,500,130.00
其他应付款	辽宁保利实业有限公司	0.00	701,100.63
其他应付款	南京锦官悦建筑装饰工程有限公司	350,850.00	0.00
其他应付款	南京三金房地产开发有限公司	237,041,043.12	252,041,043.16
其他应付款	南京翔洲房地产开发有限公司	2,209,768.00	64,457,918.55
其他应付款	南京新望贸易有限责任公司	129,065,922.44	0.00
其他应付款	南京正麟置业发展有限公司	0.00	2,800,000.00
其他应付款	宁波悦融新置业有限公司	100,650,000.00	138,600,000.00
其他应付款	鹏利国际集团有限公司	224,957,513.73	227,041,224.51
其他应付款	青岛东耀房地产开发有限公司	202,509,527.50	201,796,611.53
其他应付款	厦门轨道交通集团有限公司	726,498,286.25	0.00
其他应付款	厦门市东区开发有限公司	80,940,870.52	0.00
其他应付款	厦门益悦置业有限公司	0.00	29,828,407.14
其他应付款	厦门住宅建设集团有限公司	645,589,492.57	0.00
其他应付款	陕西金源创诚企业管理咨询有限公司	0.00	4,900,000.00
其他应付款	上海瑞虹新城有限公司	2,547,706,561.68	275,946,145.00
其他应付款	上海万科投资管理有限公司	42,203,963.27	42,203,963.27
其他应付款	上海万科物业服务有限公司	3,720.06	3,720.06
其他应付款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	207,200,000.00	129,500,000.00
其他应付款	深圳华侨城房地产有限公司	541,309,770.00	534,780,894.09
其他应付款	深圳市明诚金融服务有限公司	120,669.75	157,204.71
其他应付款	深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	76,760.85	78,072.38
其他应付款	深圳沅晖投资合伙企业(有限合伙)	2,232,123.27	2,232,123.27
其他应付款	沈阳业昌企业管理有限公司	10,509,494.58	10,509,494.58
其他应付款	苏州安茂置业有限公司	987,045,181.27	735,356,934.60
其他应付款	苏州金悦璨房地产开发有限公司	185,334.97	0.00
其他应付款	中粮可口可乐饮料(天津)有限公司	35,201.11	0.00
其他应付款	温岭滨鸿房地产开发有限公司	163,200,000.00	0.00
其他应付款	武汉地铁集团有限公司	101,317,776.17	0.00
其他应付款	武汉地铁控股有限公司	63,724,990.00	0.00
其他应付款	武汉市轨道交通建设有限公司	0.00	275,784,926.02

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	武汉裕灿房地产开发有限公司	0.00	250,000,000.00
其他应付款	武汉裕顺房地产开发有限公司	175,000,000.00	175,000,000.00
其他应付款	武汉裕滕房地产开发有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00
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	西安国际陆港文化体育产业有限公司	0.00	45,584,831.50
其他应付款	香港三利(控股)有限公司	119,523.96	155,034.13
其他应付款	永嘉万新恒锦置业有限公司	15,000,000.00	0.00
其他应付款	长沙市望城区置地有限公司	48,633,500.00	0.00
其他应付款	中纺(香港)控股有限公司	172,853.23	215,794.31
其他应付款	中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	302,461.79	0.00
其他应付款	中国粮食贸易有限公司	1,140,283.68	1,140,283.68
其他应付款	中国食品贸易有限公司	257,807.92	265,388.28
其他应付款	中粮安徽生化(香港)有限公司	83,804.00	86,268.10
其他应付款	中粮财务有限责任公司	159,082.72	183,900.75
其他应付款	中粮创新食品(北京)有限公司	13,500.00	13,500.00
其他应付款	中粮发展有限公司	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	16,203.20	0.00
其他应付款	中粮海优(北京)有限公司	1,095,955.71	1,919,702.24
其他应付款	中粮集团(深圳)有限公司	0.00	63,000.00
其他应付款	中粮集团(香港)有限公司	674,471.11	674,471.11
其他应付款	中粮集团有限公司	2,300,036,186.57	354,170.13
其他应付款	中粮京华贸易(北京)有限公司	2,168,070.21	1,847,985.51
其他应付款	中粮酒业有限公司	14,451.26	14,451.26
其他应付款	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	2,943,291.60	2,978,492.71
其他应付款	中粮可口可乐饮料(四川)有限公司	72,788.19	0.00
其他应付款	中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	4,274,398.58	4,293,519.18
其他应付款	中粮贸易(香港)有限公司	281,465.67	289,741.64
其他应付款	中粮贸易安徽有限公司	105.68	0.00
其他应付款	中粮贸易有限公司	16,102,629.99	16,096,629.99
其他应付款	中粮名庄荟国际酒业有限公司	400.00	0.00
其他应付款	中粮鹏利置业(重庆)有限公司	1,612,400.00	0.00
其他应付款	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	7,141.02	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	2,269,281.76	2,349,906.24
其他应付款	中粮信托有限责任公司	4,121,365.71	3,836,714.33
其他应付款	中粮营养健康研究院有限公司	3,006,838.40	0.00
其他应付款	中粮油脂(海南)有限公司	3,300.00	3,300.00
其他应付款	中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	28.22	0.00
其他应付款	中粮置地管理有限公司	2,663,527,351.79	635,410,205.85
其他应付款	中粮置地有限公司	0.00	31,588.86
其他应付款	中粮资本(香港)有限公司	223,949.47	285,262.77
其他应付款	中铁房地产集团西南有限公司	202,798,428.25	0.00
其他应付款	中英人寿保险有限公司	6,301.71	200,804.00
其他应付款	重庆华宇集团有限公司	41,631,953.53	48,409,653.91
其他应付款	重庆昆翔房地产开发有限责任公司	664,645.53	96,238,762.98
其他应付款	重庆市金科宸居置业有限公司	313,746.26	356,684.69
其他应付款	重庆悦凯房地产开发有限公司	25,546,451.41	464,677.37
其他应付款	重庆中鹏实业(集团)有限公司	199,299,789.07	533,194,303.90
其他应付款	卓越置业集团(南京)有限公司	0.00	1,424,987.80
其他应付款	常州京瑞房地产开发有限公司	294,000,000.00	0.00
其他应付款	上海高星置业有限公司	14,700,088.16	0.00
其他应付款	西安秦汉唐国际广场管理有限公司	712,878.02	0.00
其他应付款	中粮期货(国际)有限公司	273,626.85	0.00
	预收账款:		
预收账款	中纺(香港)控股有限公司	0.00	78,872.19
预收账款	深圳市明诚金融服务有限公司	7,376.58	0.00
预收账款	中国粮食贸易有限公司	370,623.23	331,588.63
预收账款	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	175,764.82	0.00
预收账款	中粮京华贸易(北京)有限公司	862,004.84	0.00
预收账款	中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	1,298,867.42	0.00
预收账款	中粮贸易有限公司	160,269.75	158,269.75
预收账款	中粮期货有限公司	15,200.00	15,200.00
预收账款	中粮信托有限责任公司	11,822.55	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
预收账款	中粮集团(香港)有限公司	5,139.23	0.00
预收账款	上海瑞虹新城有限公司	4,271,982.91	0.00
预收账款	中粮置地管理有限公司	17,705.34	8,570.20
	应付利息:		
应付利息	中粮财务有限责任公司	1,836,109.86	1,547,987.22
应付利息	太平资产管理有限公司	3,291,500.00	2,957,916.65
	合同负债:		
合同负债	深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	0.00	35,410,082.26
	长期借款:		
长期借款	太平资产管理有限公司	4,118,272,967.97	3,435,031,362.16
长期借款	中粮财务有限责任公司	1,525,558,351.28	868,578,351.28
长期借款	平安不动产有限公司	2,350,000,000.00	0.00
	短期借款:		
短期借款	中粮财务有限责任公司	700,000,000.00	0.00
	其他非流动负债/一年内到期的非流动负债:		
一年内到期的非流动负债	太平资产管理有限公司	1,192,253,940.46	0.00
一年内到期的非流动负债	中粮财务有限责任公司	103,020,000.00	370,840,000.00

(四) 关联方承诺

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

承诺履行情况:

(1) 自2007年起, 本公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目, 包括: 天泉置业有限公司51%的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司100%的股权、天泉置业有限公司49%股权、上海加来房地产开发有限公司

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

司51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司50%的股权。

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

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

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

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

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

(1) 中粮集团地产业务发展战略

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

(2) 对集团住宅地产业务发展的承诺

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

2) 在本集团进行住宅地产开发的城市中,若本集团因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目,而中粮集团可能利用自身优势获得该等项目时,则在获取该等项目

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

后，将在同等商业条件下将其优先转让给本集团或采取合作方式由本集团为主开发；若本集团不受让该等项目，中粮集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。

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

(3) 其他避免同业竞争承诺

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

承诺履行情况：承诺正常履行。

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

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

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

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

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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

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

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2021年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2021年12月31日,尚未结清的担保金额为人民币1,420,030.26万元,由于截止目前承购人未发生违约,本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

(2) 本公司下属子公司北京弘泰基业房地产有限公司、沈阳大悦城发展有限公司等存在未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的情形,

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

可能面临被罚款或者拆除的风险。基于该事项发生的原因和现实情况,本公司管理层认为该房产被拆除的风险较小。同时,本公司最终控股方中粮集团已做出承诺,将就上述不合规事项而遭受或产生的所有罚金、亏损及开支提供补偿。

十三、 承诺事项

1. 资本承诺

单位:万元

项目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—建安工程合同	1,103,571.33	1,545,850.44
—对外投资合同	179,685.36	188,105.16
合计	1,283,256.69	1,733,955.60

2. 与合营企业投资相关的未确认承诺

参见“附注八、3(7)”部分。

3. 其他承诺事项

本集团本年无其他重大承诺事项。

十四、 资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

本公司2022年4月8日召开第十届董事会第二十次会议审议2021年度利润分配预案,鉴于公司预计2022年项目投资及开发建设的累计支出金额较大,未达到《公司章程》规定的现金分红条件,结合公司正常运营的资金需求,综合考虑公司长远发展和短期经营发展实际,为提高公司财务的稳健性,保障公司未来发展的现金需要,更好地维护全体股东的长远利益,公司2021年度拟不进行利润分配和资本公积转增股本。上述分配方案待股东大会决议。

2. 销售退回

本集团本年未发生重要的销售退回事项。

3. 其他重要的资产负债表日后非调整事项

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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8%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、物业及其他共四个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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

2021年度分部财务信息：

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
分部收入	35,634,969,994.97	5,104,836,097.48	766,403,757.80	1,529,274,222.87
其中：				
外部销售收入	35,629,848,463.16	5,047,992,725.33	766,392,437.14	1,170,263,733.29
分部间销售收入	5,121,531.81	56,843,372.15	11,320.66	359,010,489.58
分部费用	34,759,687,556.66	3,765,313,418.22	768,416,442.91	1,144,263,729.85
分部利润[注 1]	875,282,438.31	1,339,522,679.26	-2,012,685.11	385,010,493.02
分部资产	247,574,204,489.96	54,573,242,202.24	5,081,564,303.38	5,551,201,713.89
分部负债	191,509,762,963.82	32,039,424,625.89	3,565,831,468.86	4,928,059,537.11

2021年度分部财务信息（续）：

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	43,035,484,073.12	-420,986,714.20	42,614,497,358.92
其中：				
外部销售收入	0.00	42,614,497,358.92	0.00	42,614,497,358.92
分部间销售收入	0.00	420,986,714.20	-420,986,714.20	0.00
分部费用	102,809,265.72	40,540,490,413.36	-2,110,408,228.22	38,430,082,185.14
分部利润[注 1]	-102,809,265.72	2,494,993,659.76	1,689,421,514.02	4,184,415,173.78
分部资产	143,455,619,883.09	456,235,832,592.56	-243,508,728,077.12	212,727,104,515.44
分部负债	71,376,596,429.94	303,419,675,025.62	-142,783,748,340.06	160,635,926,685.56

2020年度分部财务信息：

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	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
分部收入	32,575,174,164.95	4,471,979,490.10	598,264,462.95	1,133,152,064.85
其中：				
外部销售收入	32,575,174,164.95	4,438,189,054.76	598,264,462.95	833,656,572.90
分部间销售收入	0.00	33,790,435.34	0.00	299,495,491.95
分部费用	28,812,637,108.77	4,323,145,257.29	666,090,718.26	672,224,096.77
分部利润[注 1]	3,762,537,056.18	148,834,232.81	-67,826,255.31	460,927,968.08
分部资产	214,226,801,173.29	52,268,357,861.46	7,132,407,806.06	14,149,718,191.03
分部负债	160,610,291,597.88	35,915,794,225.81	4,862,686,017.44	13,367,503,283.24

2020年度分部财务信息（续）：

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	38,778,570,182.85	-333,285,927.29	38,445,284,255.56
其中：				
外部销售收入	0.00	38,445,284,255.56	0.00	38,445,284,255.56
分部间销售收入	0.00	333,285,927.29	-333,285,927.29	0.00
分部费用	-34,069,844.56	34,440,027,336.53	-253,419,402.24	34,186,607,934.29
分部利润[注 1]	34,069,844.56	4,338,542,846.32	-79,866,525.05	4,258,676,321.27
分部资产	117,058,126,973.15	404,835,412,004.99	-204,964,024,040.02	199,871,387,964.97
分部负债	50,636,584,199.36	265,392,859,323.73	-111,167,736,526.59	154,225,122,797.14

注1：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2021 年度	2020 年度
分部利润	4,184,415,173.78	4,258,676,321.27
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-18,199,596.75	-48,462,253.48
投资收益	-1,435,392,678.27	-1,217,355,791.39
资产处置收益	90,760,595.63	-2,770,825.45
其他收益	37,931,975.06	69,081,523.05
营业利润	2,859,515,469.45	3,059,168,974.00

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	865,947.57	100.00	80,601.12	9.31	785,346.45
合计	865,947.57	100.00	80,601.12	9.31	785,346.45

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	1,306,601.88	100.00	26,793.55	2.05	1,279,808.33
合计	1,306,601.88	100.00	26,793.55	2.05	1,279,808.33

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	865,947.57	80,601.12	9.31

(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)	597,277.18
3个月以上—1年(含1年)	0.00
1年以上—2年(含2年)	268,670.39
2年以上—3年(含3年)	0.00
3年以上	0.00
小计	865,947.57

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

账龄	年末余额
减: 坏账准备	80,601.12
合计	785,346.45

(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	26,793.55	67,167.61	13,360.04	0.00	0.00	80,601.12
合计	26,793.55	67,167.61	13,360.04	0.00	0.00	80,601.12

(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
深圳市朗森投资发展有限公司	156,199.80	1-2年	18.04	46,859.94
深圳市广国信实业发展有限公司	63,007.72	1-2年	7.28	18,902.32
广东邻家智能健康管理科技集团有限公司	50,610.00	3个月内	5.84	0.00
朱围	49,462.87	1-2年	5.71	14,838.86
深圳市博达安智能科技有限公司	48,449.92	3个月内	5.60	0.00
合计	367,730.31	—	42.47	80,601.12

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	200,000,000.00	0.00
其他应收款	43,374,918,494.66	31,057,787,423.13
合计	43,574,918,494.66	31,057,787,423.13

2.1 应收股利

项目	年末余额	年初余额
子公司股利	200,000,000.00	0.00
合计	200,000,000.00	0.00

2.2 其他应收款

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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) 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	139,432.20	176,731.86
往来款	43,448,920,873.26	31,142,040,654.55
其他	5,675.00	284,454.93
小计	43,449,065,980.46	31,142,501,841.34
减: 坏账准备	74,147,485.80	84,714,418.21
合计	43,374,918,494.66	31,057,787,423.13

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	84,535,011.35	179,406.86	0.00	84,714,418.21
2021年1月1日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
--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	10,167,516.19	900.00	0.00	10,168,416.19
本年转回	20,643,578.74	91,769.86	0.00	20,735,348.60
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
2021年12月31日余额	74,058,948.80	88,537.00	0.00	74,147,485.80

(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)	3,310,774,318.63
3个月以上—1年(含1年)	21,151,894,171.34
1年以上—2年(含2年)	6,172,339,584.04

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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)

账龄	年末余额
2年-3年	12,813,970,269.45
3年以上	87,637.00
小计	43,449,065,980.46
减：坏账准备	74,147,485.80
合计	43,374,918,494.66

(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	
按组合计提坏账准备	84,714,418.21	10,168,416.19	20,735,348.60	0.00	0.00	74,147,485.80
合计	84,714,418.21	10,168,416.19	20,735,348.60	0.00	0.00	74,147,485.80

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
成都天泉置业有限责任公司	关联往来	2,060,548,566.29	3年以内	4.74	0.00
大悦城控股集团(成都)有限公司	关联往来	2,599,813,365.08	3年以内	5.98	0.00
大悦城控股集团(浙江)有限公司	关联往来	3,552,927,589.88	1年以内	8.18	0.00
中粮地产(北京)有限公司	关联往来	2,635,894,857.92	2年以内	6.07	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	关联往来	2,177,797,955.83	3年以内	5.01	0.00
合计	—	13,026,982,335.00	—	29.98	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	17,386,680,007.20	4,900,000.00	17,381,780,007.20	17,093,126,607.20	4,900,000.00	17,088,226,607.20
对联营、合营企业投资	297,685,866.33	0.00	297,685,866.33	307,450,110.35	0.00	307,450,110.35
合计	17,684,365,873.53	4,900,000.00	17,679,465,873.53	17,400,576,717.55	4,900,000.00	17,395,676,717.55

(2) 对子公司投资

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
大悦城控股集团西北有限公司	17,000,000.00	20,000,000.00	0.00	37,000,000.00	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	182,655,758.07	0.00	0.00	182,655,758.07	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	45,900,000.00	0.00	0.00	45,900,000.00	0.00	0.00
Joy City Property Ltd	7,706,542,375.85	0.00	0.00	7,706,542,375.85	0.00	0.00
沈阳和悦投资有限公司	163,200,000.00	0.00	0.00	163,200,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团东北有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
华高置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团物业服务有限公司	5,110,857.43	0.00	0.00	5,110,857.43	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	0.00	900,000.00	0.00	900,000.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	845,000,001.00	0.00	0.00	845,000,001.00	0.00	0.00
中粮地产(武汉)有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	4,000,000.00	0.00	0.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00
太仓悦祥房地产开发有限公司	300,000,000.00	0.00	0.00	300,000,000.00	0.00	0.00
中粮天悦地产(苏州)有限公司	151,000,000.00	0.00	0.00	151,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产(天津)有限公司	68,000,000.00	0.00	0.00	68,000,000.00	0.00	0.00
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	335,345,937.02	0.00	0.00	335,345,937.02	0.00	0.00
中粮房地产开发(杭州)有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	496,842,132.05	0.00	0.00	496,842,132.05	0.00	0.00
中粮地产发展(深圳)有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团苏南有限公司	731,500,000.00	0.00	0.00	731,500,000.00	0.00	0.00
深圳市宝安三联有限公司	85,331,422.17	0.00	0.00	85,331,422.17	0.00	0.00
嘉兴悦桑商业管理有限公司	0.00	500,000.00	500,000.00	0.00	0.00	0.00
嘉兴悦苕商业管理有限公司	0.00	500,000.00	500,000.00	0.00	0.00	0.00
嘉兴悦悦商务咨询有限公司	0.00	500,000.00	0.00	500,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团(山东)有限公司	0.00	100,000.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团(成都)有限公司	235,000,000.00	0.00	0.00	235,000,000.00	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产(上海)有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021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
大悦城控股集团(海南)有限公司	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团南京有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
成都天泉置业有限责任公司	418,771,335.00	0.00	0.00	418,771,335.00	0.00	0.00
西安国际陆港文汇置业有限公司	396,921,300.00	0.00	0.00	396,921,300.00	0.00	0.00
大悦城控股集团(浙江)有限公司	600,000,000.00	0.00	0.00	600,000,000.00	0.00	0.00
西安悦鼎房地产开发有限公司	200,000,000.00	272,953,400.00	0.00	472,953,400.00	0.00	0.00
西安国际陆港文盛置业有限公司	390,072,700.00	0.00	0.00	390,072,700.00	0.00	0.00
西安国际陆港文兴置业有限公司	447,719,800.00	0.00	0.00	447,719,800.00	0.00	0.00
中粮地产(北京)有限公司	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
长沙中粮地产投资有限公司	35,568,983.90	0.00	0.00	35,568,983.90	0.00	0.00
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2,030,388,806.34	0.00	0.00	2,030,388,806.34	0.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00
合计	17,093,126,607.20	294,553,400.00	1,000,000.00	17,386,680,007.20	0.00	4,900,000.00

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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						
北京中粮万科置业有限公司	166,243,339.04	0.00	0.00	-3,811,221.29	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	94,608,988.84	0.00	0.00	-7,193,916.67	0.00	0.00
小计	260,852,327.88	0.00	0.00	-11,005,137.96	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	46,597,782.47	0.00	0.00	1,240,893.94	0.00	0.00
小计	46,597,782.47	0.00	0.00	1,240,893.94	0.00	0.00
合计	307,450,110.35	0.00	0.00	-9,764,244.02	0.00	0.00

(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					

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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		
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	162,432,117.75	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	87,415,072.17	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	249,847,189.92	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	47,838,676.41	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	47,838,676.41	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	297,685,866.33	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	203,470,800.03	80,593,002.99	313,930,264.02	82,358,962.00
其他业务	2,358,962.63	0.00	4,334,094.47	0.00
合计	205,829,762.66	80,593,002.99	318,264,358.49	82,358,962.00

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	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	4,202,461.90	640,974.64	113,035,713.34	8,474,281.71
投资物业及相关服务	195,600,264.47	79,952,028.35	198,662,526.18	73,884,680.29
物业及其他管理	3,668,073.66	0.00	2,232,024.50	0.00
合计	203,470,800.03	80,593,002.99	313,930,264.02	82,358,962.00

5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	526,917,133.60	1,107,209,511.28
权益法核算的长期股权投资收益	-9,764,244.02	-63,774,469.67
处置长期股权投资产生的投资收益	41,200.82	0.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	72,916.66	311,249.98

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	543,039,645.04
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	151,666.66	18,101,781.64
合计	517,418,673.72	1,604,887,718.27

十七、 财务报告批准

本财务报告于2022年4月8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

2021年1月1日至2021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2021年1-12月非经常性损益如下:

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	-431,893,715.27	详见注释
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	29,385,050.10	—
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	-18,199,596.75	—
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	523,641,356.84	详见注释
受托经营取得的托管费收入	943,396.24	—
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	73,726,236.70	—
小计	177,602,727.86	—
减:所得税影响额	20,805,195.20	—
少数股东权益影响额(税后)	90,460,041.57	—
合计	66,337,491.09	—

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

本集团将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目、金额和原因如下:

项目	涉及金额	原因
----	------	----

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年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	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	388,229,887.62	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营活动直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本集团2021年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	0.58	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	0.22	0.01	0.01

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二二年四月八日