大悦城控股集团股份有限公司

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

2022 年面向专业投资者

公开发行公司债券（第一期）

募集说明书

发行人	大悦城控股集团股份有限公司
牵头主承销商	中信证券股份有限公司
联席主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
本期债券发行金额	不超过人民币 15 亿元
增信措施情况	无担保
信用评级结果	主体 AAA/债项 AAA
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联席主承销商

中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

签署日期：2022 年 10 月 24 日

声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证监会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行前，公司最近一期末净资产为 519.13 亿元（2022 年 6 月 30 日合并财务报表中的所有者权益合计），合并口径资产负债率为 76.19%，母公司口径资产负债率为 73.58%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 5.90 亿元（2019 年度、2020 年度和 2021 年度实现的归属于母公司所有者的净利润 204,933.63 万元、-38,683.36 万元和 10,751.02 万元的平均值）。

二、评级情况

中证鹏元对本次债券的主体评级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。中证鹏元出具了《大悦城控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）评级报告》，该评级报告在中证鹏元网站（https://www.cspengyuan.com/ ）予以公布。中证鹏元将持续关注发行人的外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况，当发现可能影响评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

评级报告披露的主要风险如下：

1、需关注公司待售项目销售情况。受房地产市场环境波动影响，2022 年 1-6 月，公司实现合同销售面积 106 万平方米，同比下降 35%，实现合同销售金额 285 亿元，同比下降 21%，未来需持续关注公司项目销售及回款情况。

2、需关注公司盈利能力波动。由于结算项目中低毛利项目占比提高，2019-2021 年公司商品房销售业务毛利率水平呈持续下降态势，主营业务盈利能力趋弱。公司对联营、合营企业投资持续亏损，2019-2021 年公司对联营企业及合营企业的投资损失分别为 9.58 亿元、13.69 亿元及 9.18 亿元。此外，2021 年公司针对青岛、天津、江门等地多个项目计提存货跌价准备 19.56 亿元，综合影响下，

近年来公司净利润规模持续下降。

3、合作开发项目增加，关注联营及合营项目的经营情况。近年来公司持续加大合作开发力度，项目权益占比持续降低，截至 2022 年 6 月末，少数股东权益占所有者权益的比重上升至 64%，需关注公司项目资金管控、实施协调及权益销售等情况。

4、对外担保存在一定的代偿风险。截至 2021 年末，公司对外担保实际金额合计 67.06 亿元，占期末净资产的比例为 12.87%，主要为对参股及合作开发公司的担保。公司对外担保规模较大，若被担保方经营状况不佳，公司可能面临一定的代偿风险。

5、项目开发建设面临一定的资金压力。截至 2021 年末，公司在建和拟建项目至少尚需投资 905.37 亿元。考虑到权益占比，公司面临一定的开发资金压力。

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。定期跟踪评级每年进行一次，跟踪评级报告于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露。届时，发行人须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据发行人信用状况的变化决定是否调整信用评级。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，中证鹏元将披露其原因，并说明跟踪评级结果的公布时间。自评级报告出具之日起，当发生可能影响评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整发行人信用评级。如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据发行人公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。中证鹏元将及时在中证鹏元网站（www.cspengyuan.com）、证券交易所和中国证券业协会网站公布跟踪评级报告，且在证券交易所网站披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

三、房地产开发项目具有一定的时间周期，购置土地和前期工程等资金支出较大，但销售回笼的周期较长，因此对于扩张发展型的房地产企业，经营活动产生的现金流量净额较易出现负值。2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 393,687.39 万元、981,410.99 万元，-846,413.23 万元和-36,021.25 万元，发行人经营活动产生的现金净流量波动较大，这一方面是因为房地产开发属于资金密集型业务，导致经营活动现金流出规模较大；另一方面是因为房地产项目前期土地价款、建安投入与销售回款之间存在一定的时间错配。2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-846,413.23 万元，较去年减少 1,827,824.22 万元，下降幅度为 186.24%，上述情况主要系 2021 年以来国家自然资源部要求国内重点城市住宅用地实现两集中，因而发行人 2021 年集中拍地，新获取项目土地支出、建造支出、税费支出及支付的拍地保证金同比大幅增加所致。若未来发行人采用积极的项目拓展和开发策略，且发行人销售回笼受到一定限制，则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额波动的风险。

四、近三年及一期发行人分别实现营业收入 3,379,494.88 万元、3,844,528.43 万元、4,261,449.74 万元和 1,500,130.24 万元，营业毛利率分别为 41.03%、31.44%、27.44%和 33.94%。发行人营业收入呈增长趋势，但毛利率波动幅度较大，未来发行人能否不断提升盈利能力，保持相对稳定的毛利率，存在一定的不确定性。

五、2019 年-2022 年 6 月末，发行人负债总额分别为 14,170,412.24 万元、15,422,512.28 万元、16,063,592.67 万元和 16,611,707.60 万元，资产负债率分别为 76.93%、77.16%、75.51%和 76.19%。近年来为满足项目建设开发投入的需要，大悦城控股债务融资规模较大，资产负债水平较高。如果未来无法有效控制债务规模，发行人将面临不断增加的偿债压力，而不断增加的融资费用也将对发行人的盈利能力、偿债能力造成一定的负面影响。

六、发行人所有权受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产、固定资产和货币资金等。截至 2022 年 6 月末，发行人所有权受限资产账面价值合计 486.96 亿元，占 2022 年 6 月末资产总额的 22.33%。总体来看，发行人受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银

行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

七、房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，房地产开发与运营行业属于资金密集型行业，项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及项目开发成本。

1、购房按揭贷款政策变化会对公司的产品销售产生影响

购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对公司产品销售带来不确定性。同时，公司销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司开发项目的销售造成重大不利影响。

2、贷款政策变化会影响公司的资金渠道和融资成本

房地产开发与运营行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，银行贷款是重要的资金来源。在目前房地产宏观调控基调不放松的大背景下，国家可能通过调高开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构信贷收紧等方式直接或间接地收紧包括发行人在内的房地产开发行业企业的资金渠道，该等政策可能会对发行人的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

八、发行人受房地产调控政策影响较大，部分楼盘销售进度慢于预期，项目周转率较慢，对现金流回收有一定影响从而对公司盈利能力造成一定影响。

九、发行人于 2018 年 12 月 25 日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》（证监许可【2018】2154 号），批复核准发行人向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行 2,112,138,742 股股份购买其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份；核准发行人非公开发行募集资金不超过 2,425,781,400 元。本次重大资产重组已于 2019 年完成，本次交易完成后，可能会对发行人原有业务的正常运营产生影响。如发行人的组织管理体系

和人力资源不能满足资产规模扩大后对管理制度和管理团队的要求，发行人的生产经营和业绩提升将受到一定影响。

十、本期债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业机构投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。发行人和主承销商将以簿记建档的方式向网下投资者进行利率询价，并根据网下询价结果确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将在深圳交易所网站（http://www.szse.cn）及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。网下发行对象为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格 A 股证券账户的专业机构投资者。投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》的方式参与网下询价申购。

十一、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十二、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信证券担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他方法取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十三、公司的董事、监事、高级管理人员及其控股股东已承诺，发行人及其子公司如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

十四、根据本期债券的投资者保护机制，发行人制定的资信维持承诺如下：发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将及时告

知受托管理人并履行信息披露义务。发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本募集说明书“第十节 五、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

十五、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

十六、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合深圳证券交易所上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协议成交的交易方式。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十七、发行人主体长期信用等级为 AAA 级，展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA 级，本期债券符合进行通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

十八、2021 年度发行人实现归属于上市公司股东的净利润 10,751.02 万元（2020 年同期为亏损 38,683.36 万元），实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 4,117.27 万元（2020 年同期为亏损 50,118.53 万元），实现基本每股收益 0.03 元/股（2020 年同期为亏损 0.09 元/股）。2021 年，随着国内疫情的有效控制与消费需求的回升，国内零售及酒店业务逐步复苏，发行人持有型业务及酒店运营收入稳步提升；本年达到收入结算条件的商品房资源同比增加，权益占比高的销售型结算项目业绩贡献同比增长，发行人业绩与上年同期相比实现扭亏为盈。

十九、发行人净利润及归属于母公司所有者的净利润在 2022 年 1-6 月同比有所下降，其中发行人 2022 年 1-6 月归属于母公司所有者的净利润为 8,591.39

万元，较 2021 年 1-6 月下降 86.02%，出现上述情况主要系发行人受到 2022 年上半年国内疫情反复的影响，为帮扶合作商户渡过疫情难关，积极响应政府号召，对 2022 年内承租公司所属物业且符合政策减免要求的租户进行租金减免，使得发行人持有型项目业绩有所下滑。另外，受行业波动影响，发行人销售型项目本期结利项目平均权益占比有所下降。针对上述归属于母公司所有者的净利润不利变化的情况，发行人积极调整经营策略，在保证质量的前提下加快建设速度，缩短收入利润结转周期。此外，良好的项目储备情况使发行人具备较强的持续发展能力，发行人已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动及风险。通过以上措施，发行人积极克服政策变化带来的不利影响，不断提升自身的盈利能力及抗风险能力。

发行人 2022 年 1-6 月生产经营正常，除归母净利润指标有所下降外，发行人业绩较去年同期未出现大幅下滑或亏损，亦不存在其他重大不利变化或对其偿债能力产生重大影响的其他事项。截至本募集说明书出具日，发行人符合公开发行公司债券的发行条件。

二十、发行人为上市公司，股票状态正常

发行人为上市公司，股票代码 000031.SZ。截至本募集说明书出具日，发行人股票状态正常，经营状态稳定，不存在重大违法违规行为，不影响发行及上市条件。

目 录

声明.....1

重大事项提示.....2

目 录.....9

释义.....12

第一节 风险提示及说明.....14

一、与本期债券相关的投资风险.....14

二、发行人的相关风险.....15

第二节 发行概况.....31

一、本次发行的基本情况.....31

二、认购人承诺.....36

第三节 募集资金运用.....37

一、募集资金运用计划.....37

二、前次公司债券募集资金使用情况.....42

三、本期债券募集资金使用承诺.....42

第四节 发行人基本情况.....43

一、发行人概况.....43

二、发行人历史沿革.....43

三、发行人股权结构.....47

四、发行人权益投资情况.....51

五、发行人的治理结构及独立性.....55

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况.....65

七、发行人主要业务情况.....72

八、媒体质疑事项.....170

九、发行人违法违规及受处罚情况.....170

第五节 财务会计信息.....171

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响.....171

二、合并报表范围的变化.....177

三、公司报告期内合并及母公司财务报表.....178

四、报告期内主要财务指标.....196

五、管理层讨论与分析 197
六、公司有息负债情况 229
七、关联方及关联交易 231
八、重大或有事项或承诺事项 266
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排 270
第六节 发行人及本期债券的资信状况 272
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因 272
二、信用评级报告的主要事项 273
三、其他重要事项 275
四、发行人的资信情况 275
第七节 增信机制 283
第八节 税项 284
一、增值税 284
二、所得税 284
三、印花税 284
第九节 信息披露安排 286
一、信息披露管理制度 286
二、定期报告披露 290
三、重大事项披露 290
四、本息兑付披露 290
第十节 投资者保护机制 291
一、违约事项及纠纷解决机制 291
二、持有人会议规则 292
三、受托管理人 308
四、资信维持承诺 327
五、救济措施 328
六、偿债计划 328
七、偿债资金来源 328
八、偿债应急保障方案 329
九、偿债保障措施 329
第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系 333

一、本期债券发行的有关机构 333
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 335
第十二节　发行人、中介机构及相关人员声明 337
第十三节　备查文件 367
一、备查文件内容 367
二、备查文件查阅地点及查询网站 367
三、备查文件查询网站 368

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

大悦城控股/发行人/公司/本公司	指	大悦城控股集团股份有限公司
本次债券	指	经发行人2021年3月25日召开的第十届董事会第七次会议提请授权，2021年6月17日召开的2020年年度股东大会审议通过，2021年12月25日董事会转授权人士做出决定，2022年6月29日董事会转授权人士获得连续授权做出决定，并经中国证监会于2022年9月9日同意注册的面向专业投资者公开发行的不超过人民币50亿元（含50亿元）的公司债券
本期债券	指	大悦城控股集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	原中国银行业监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《大悦城控股集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本次债券制定的《大悦城控股集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的主体

律师、发行人律师	指	北京市通商律师事务所
信永中和、会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
中证鹏元/评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
《公司章程》	指	《大悦城控股集团股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》
最近三年	指	2019年、2020年及2021年
最近三年及一期、报告期	指	2019年、2020年、2021年及2022年1-6月
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《大悦城控股集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元
大悦城地产	指	注册在百慕大地区的大悦城地产有限公司
明毅	指	Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）
中粮财务公司/财务公司	指	中粮财务有限责任公司

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节　风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。**由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。**

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请在深交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在深交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。**因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。**

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。**这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。**

（四）偿债保障风险

本期债券不提供担保，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了专项偿债账户和偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，**可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。**

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况。近三年，发行人与主要客户及供应商发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。**但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券持有人受到不利影响。**

（六）评级风险

经中证鹏元综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券债项评级为 AAA，说明本期债券安全性极高，违约风险极低。资信评级机构对公司的主体信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。**在本期债券存续期间，若出现任何影响公司信用等级的事项，资信评级机构或将调低公司信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。**

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人负债总额分别为 14,170,412.24 万元、15,422,512.28 万元、16,063,592.67 万元和 16,611,707.60 万元，资产负债率分别为 76.93%、77.16%、75.51%和 76.19%。近年来为满足项目建设开发投入的需

要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高。**如果未来无法有效控制债务规模，发行人将面临不断增加的偿债压力，而不断增加的融资费用也将对发行人的盈利能力、偿债能力造成一定的负面影响。**

2、期间费用占比较高导致利润减少的风险

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人销售费用、管理费用、财务费用、研发费用支出总额分别为 466,227.84 万元、349,381.02 万元、440,284.72 万元和 214,479.28 万元，期间费用支出占营业收入比例分别为 13.80%、9.09%、10.33%和 14.30%。**报告期内期间费用金额较高，与此同时，发行人营业毛利润呈现下降趋势。较高的期间费用支出影响公司利润，影响发行人盈利能力。**

3、存货规模增长较快及存货跌价的风险

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人存货余额分别为 7,576,883.37 万元、8,745,716.06 万元、10,200,337.80 万元和 10,713,921.40 万元，占发行人总资产比重分别为 41.14%、43.76%、47.95%和 49.14 %，存货余额及占比相对较大。**近年来，中央及地方政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，各项调控措施的实施对房地产行业发展造成了一定压力，发行人的存货去化将面临一定挑战，同时存在一定的存货跌价风险。**

4、部分子公司亏损风险

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人合并范围的子公司共 298 户，其中拥有 41 家一级子公司、121 家二级子公司、69 家三级子公司、29 家四级子公司、23 家五级子公司、12 家六级子公司、结构化主体 3 家。发行人有 10 家一级子公司处于亏损状态，其中大部分子公司为一级管理公司，费用开支较大，且项目处于开发前期，无结算收入。**若上述子公司持续亏损将对发行人整体盈利能力产生影响。**

5、发行人本部收入较少风险

发行人母公司为投资控股型企业，子公司为具体项目的主要经营主体，母公司可结转销售资源有限。近三年，发行人母公司营业收入分别为 23,209.95 万元、31,826.44 万元和 20,582.98 万元，**占发行人合并报表营业收入的比例较小，投资者可能会面临母公司营业收入较低的风险。**

6、有息负债增长风险

截至 2022 年 6 月末，发行人有息负债规模为 7,416,211.14 万元，占发行人总负债的比例为 44.64%。随着发行人未来业务规模及投资支出的不断增长，预计发行人有息负债规模仍将保持在较高水平。总体来看，虽然发行人具有良好的销售回笼、多元化的融资渠道和突出的融资能力，但若行业形势及金融市场等出现重大不利变化，**可能使发行人面临一定的偿债压力，同时相关利息费用也可能会对发行人的利润产生一定影响。**

7、营业毛利率波动风险

近三年及一期发行人分别实现营业收入 3,379,494.88 万元、3,844,528.43 万元、4,261,449.74 万元和 1,500,130.24 万元，营业毛利率分别为 41.03%、31.44%、27.44%和 33.94%。发行人营业收入呈增长趋势，但毛利率波动幅度较大，**未来发行人能否不断提升盈利能力，保持相对稳定的毛利率，存在一定的不确定性。**

8、经营活动产生的现金流量波动的风险

房地产开发项目具有一定的时间周期，购置土地和前期工程等资金支出较大，但销售回笼的周期较长，因此对于扩张发展型的房地产企业，经营活动产生的现金流量净额较易出现负值。2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 393,687.39 万元、981,410.99 万元、-846,413.23 万元和-36,021.25 万元，经营现金净流量出现较大波动。发行人经营活动产生的现金净流量波动较大，这一方面是因为房地产开发属于资金密集型业务，导致经营活动现金流出规模较大；另一方面是因为房地产项目前期土地价款、建安投入与销售回款之间存在一定的时间错配。2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-846,413.23 万元，较去年减少 1,827,824.22 万元，下降幅度为 186.24%，上述情况主要系 2021 年以来国家自然资源部要求国内重点城市住宅用地实现两集中，因而发行人 2021 年集中拍地，新获取项目土地支出、建造支出、税费支出及支付的拍地保证金同比大幅增加所致。**若未来发行人采用积极的项目拓展和开发策略，且发行人销售回笼受到一定限制，则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额波动的风险。**

9、短期偿债压力较大的风险

发行人的流动负债主要包括应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，从发行人短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.57、1.52、1.53 和 1.50。流动比率一直保持在较高水平，表现出发行人具备良好的短期偿债能力。最近三年及一期末，速动比率分别为 0.68、0.63、0.54 和 0.51。**尽管发行人财务政策稳健，长期注重对负债结构的管理，同时留存有较为充裕的货币资金，但是发行人短期内到期的债务规模仍然较大，依然面临一定的短期偿债压力。**

10、受限资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产、固定资产和货币资金等。截至 2021 年末，发行人所有权受限资产账面价值合计 464.41 亿元，占期末资产总额的 21.83%。总体来看，发行人受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。**虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。**

11、未来资本支出压力较大的风险

房地产开发项目往往投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。截至 2022 年 6 月 30 日，发行人主要在建和拟建项目共计 72 个，相关项目的后续开发需要发行人未来持续的资金投入。此外，为进一步提高公司综合竞争力，发行人未来仍然将在相关区域内拓展新的项目。**因此，总体来看发行人未来面临较大的资本支出压力，如若发行人内、外部融资能力受宏观经济环境、信贷政策、产业政策、资本市场波动等因素的不利影响，发行人未来经营目标的实现将受到直接影响。**

12、项目融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的时间周期。因此，发行人主要依靠银行借款、信托借款等融资方式筹集资金用于项目建设。发行人与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人尚未使用的银行借款额度为人民币 673.30 亿

元，融资渠道通畅。**但是如若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。**

13、速动比率和存货周转率较低以及项目销售周期偏长的风险

近三年及一期末，发行人速动比率分别 0.68、0.63、0.54 和 0.51，总体上看，近三年发行人速动比率整体上呈下降趋势。最近三年及一期末，发行人存货周转率为 0.30、0.32、0.33 和 0.19，主要是由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此发行人存货周转率较低。**总体来讲，公司速动比率和存货周转率较低，发行人面临一定的短期偿债风险。**

14、少数股东权益占比较高的风险

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人少数股东权益期末余额分别为 2,313,006.31 万元、2,729,519.23 万元、3,325,286.51 万元和 3,315,369.84 万元，占所有者权益总额的比重分别为 54.44%、59.80%、63.84%和 63.86%。**报告期内，发行人少数股东权益规模增长较快，发行人少数股东权益增长较快的原因为发行人近年来合作开发项目较多所致。发行人存在一定少数股东权益占比较高的风险。**

15、母公司利润变动风险

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人母公司口径净利润金额分别为 12,228.55 万元、70,459.95 万元、5,298.84 万元和 4,237.95 万元。**报告期内，发行人引入合作伙伴联合开发的项目占比有所提高，且全资住宅项目陆续结转实现收益，受上述情况影响，未来期间，发行人母公司口径利润金额可能会呈现下降趋势。**

16、投资性房地产减值风险

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人投资性房地产余额分别为 2,928,719.81 万元、2,929,519.60 万元、3,191,014.42 万元和 3,297,502.51 万元，占总资产比重分别为 15.90%、14.66%、15.00%和 15.12%。**2016 年以来，国家及各地政府多项举措加大房地产市场调控政策，抑制房地产市场过热现象，发行人**

持有的投资性房地产可能会出现一定的减值风险。

17、其他应收款回款及减值风险

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人其他应收款余额分别为 2,443,733.40 万元、2,374,816.51 万元、2,430,998.13 万元和 2,252,878.03 万元，占总资产比重分别为 13.27%、11.88%、11.43%和 10.33 %。**发行人其他应收款整体金额较高，主要是因项目开发需要，企业往来款及拍地保证金增加所致，若项目开发建设进度晚于预期或销售受阻，则会影响关联方借款的回收，为发行人带来一定的资金压力和其他应收款减值风险。**

18、长期偿债能力较弱的风险

从长期偿债指标来看，最近三年及一期末，发行人合并报表资产负债率分别为 76.93%、77.16%、75.51%和 76.19%。发行人资产负债率较高，主要由于业务需求导致的资金需求较大、负债相对较高。**2019 年-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.27、1.59、1.73 和 2.17，利息保障倍数呈波动态势，虽然总体来看公司利润对有息负债利息覆盖情况较好，但仍然面临一定的长期偿债压力。**

19、应交税费金额较大风险

最近三年及一期末，发行人的应交税费余额分别为 617,743.08 万元、741,211.33 万元、662,801.81 万元和 418,242.40 万元，占总负债的比重分别为 4.36%、4.81%、4.13%和 2.52%。**应交税费余额较大可能对发行人的未来盈利情况产生一定影响，若未来发生重大经营变化，可能对发行人的日常运营产生一定的负面影响。**

20、金融信贷政策风险

房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，房地产开发与运营行业属于资金密集型行业，项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。**因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及项目开发成本。**

（1）购房按揭贷款政策变化会对公司的产品销售产生影响

购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。**如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对公司产品销售带来不确定性。同时，公司销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司开发项目的销售造成重大不利影响。**

（2）贷款政策变化会影响公司的资金渠道和融资成本

房地产开发与运营行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，银行贷款是重要的资金来源。在目前房地产宏观调控基调不放松的大背景下，国家可能通过调高开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构信贷收紧等方式直接或间接地收紧包括发行人在内的房地产开发行业企业的资金渠道，**该等政策可能会对发行人的业务运营和财务经营成果造成不利影响。**

21、汇率波动风险

目前，我国实行有管理的浮动汇率制度，人民币汇率将参考一揽子货币进行调节。随着国际经济形势的变化，我国外汇政策也将不断变化，合并报表日境外控股子公司的经营数据都将折算成人民币（资产和负债项目采用期末汇率折算，收入和费用项目采用平均汇率折算），存在汇率折算风险，即合并财务报表中以人民币来衡量的境外资产经营数据会受到汇率波动的影响。影响公司的经营业绩和盈利能力，可能会对公司债券的偿付产生不利影响。

22、投资收益不确定与长期股权投资减值的风险

近三年及一期，发行人实现的投资收益金额分别为 49,663.15 万元、-121,735.58 万元、-143,539.27 万元和-8,198.68 万元，整体呈现出较大波动性。报告期内，发行人投资收益主要包括权益法核算的长期股权投资收益及处置长期股权投资产生的投资收益。2020 年度发行人投资收益大额为负，主要系权益法核算的长期股权投资收益大额为负所致；2021 年发行人投资收益大额为负，主要系发行人 2021 年收购佛山市鹏悦置业有限公司股权导致的投资亏损所致。**报告期内发行人面临一定的投资收益不确定的风险。**

此外，发行人长期股权投资中天津鑫驰房地产信息咨询有限公司、固安裕坤房地产开发有限公司等部分被投资企业报告期内存在经营亏损的情况。**如上述企业的经营状况在未来期间无法得到改善，发行人将面临一定的长期股权投资减值风险，可能会对发行人未来的资产规模及盈利水平产生不利影响。**

23、对外担保代偿风险

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人对合并报表范围外公司尚未履行完毕的担保余额合计人民币 725,302.00 万元，主要为对合作开发项目公司提供的担保。报告期内，发行人部分合作开发项目公司存在股权价值降低或其他股东涉及债务重组的相关情况。**若未来期间对应项目公司的经营状况出现恶化，可能会使发行人面临一定的对外担保代偿风险。**

24、重大财务不利变化的风险

发行人 2020 年归母净利润为-3.87 亿元，同比减少 118.88%；2021 年归母净利润为 1.08 亿元，同比增加 127.79%；2021 年营业利润为 28.60 亿元，较 2020 年下降 6.53%；2021 年净利润为 7.67 亿元，较 2020 年下降 31.65%。**以上情况可能会对公司债券的偿付产生不利影响。**

25、其他应付款规模较大的风险

2019 年-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人其他应付款余额分别为 1,298,539.18 万元、1,293,414.42 万元、2,345,178.52 万元和 2,481,453.88 万元，占总负债比重分别为 9.16%、8.39%、14.60%和 14.94%。发行人其他应付款余额主要为应付往来款项、保证金及押金，且部分往来款项需支付利息。**随着公司不断扩大业务规模，加大合作开发力度，提升项目获取力度及项目开发的数量、规模，合作公司往来款余额整体呈上升趋势，可能会导致发行人面临较大的资金给付压力。**

（二）经营风险

1、宏观经济环境波动风险

房地产开发行业与国家宏观经济形势及政策的相关性较强。近年来，国内经济增速明显放缓，政府采取了积极的财政政策和稳健的货币政策以促进经济增长，

但未来宏观经济走势的不确定性，仍可能对发行人的业务发展及盈利能力产生一定影响。

2、房地产行业波动的风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2014 年，居民购房观望情绪有所上升，房地产销售面积和销售金额同比回落。2014 年-2016 年初，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行前后总计 6 次降准降息，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况逐步企稳。2016 年初以来，为抑制一二线城市房价疯涨的局面，从中央到地方各级政策先后出台了多项措施，限购限贷，提高购房门槛，增加房地产交易成本，不断加大房地产市场调控政策。2017 年 10 月份，中共十九大召开，习近平总书记在十九大报告中指出：“坚持‘房子是用来住的，不是用来炒的’定位，加快建立多主体供给、多渠道保障，租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。目前各主要城市要求对房地产企业预收款项进行专户管理，房地产企业预收款项使用的灵活性受到一定影响。**一系列政策的确定和实施，有效地抑制了房地产投资属性，供求格局发生了极大的变化。尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业波动的影响。**

3、跨区域经营风险

作为全国性房地产开发企业，发行人目前在北京、天津、上海、深圳、成都、长沙、杭州等多个城市从事房地产开发业务。不同区域的地质条件、传统文化、生活习惯等均存在较大差异，因此发行人需要针对各个区域的特点制定相应的产品策略和营销策略。**但如果发行人未能充分的了解当地市场环境和消费习惯并采取适当的措施，则可能会面临一定的经营风险。**

4、原材料价格波动风险

房地产行业主要原材料包括土地、水泥、钢材等，这些原材料的价格直接决

定着房地产项目开发成本。近年来土地价格普遍上涨，一定程度上推动了房价的上涨。**虽然目前发行人在获取土地及采购建材方面具有一定的成本优势，但未来土地及建材价格走势的不确定性，仍使发行人面临一定的经营风险。**

5、发行人项目开发的风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。**尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。**

6、项目合作开发风险

发行人已将合作开发方式变成主要房地产开发模式之一。**但由于受到合作开发的约束，发行人对合作开发项目的控制程度将会受到一定的制约，当项目合作方存在风险时，合作开发项目的资金投入、实施与协调、建设销售等多个方面可能存在一定风险。**

7、关联交易的风险

发行人与其关联公司之间存在关联交易，如果关联交易未能严格遵循公平、公正、公开的原则进行，**则可能会存在由于关联交易而产生的影响经营业绩的风险。**

8、土地储备的风险

发行人持续拓展土地储备，满足未来两到三年的项目开发需要。但发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对发行人土地拓展形成挑战，可能使发行人面临土地储备不足的局面，进而对发行人未来的盈利能力和持续经营能力造成不利影响。此外，在目前土地公开出让制度下，要求房地产企业地价支付的周期进一步缩短。**如若发行人土地拓展过于集中，或将在短期内面临一定的资金支付压力，进而影响其短期流动性。**

9、土地价格波动的风险

房地产的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。**虽然，发行人现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨将会增加获取项目的成本，加大项目开发经营风险。**

10、销售风险

房地产市场容易受到国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响，且存在开发资金投入较大，建设周期长等特点，在当前异常激烈的市场竞争环境下，房地产开发项目销售存在一定程度的不确定性。**如果房地产市场发生重大不利变化或者发行人销售策略出现较大失误，发行人有可能因房地产项目未及时出售而面临产品滞销的风险。**

11、项目销售周期偏长风险

公司受房地产调控政策影响较大，**部分楼盘销售进度慢于预期，项目周转率较慢，对现金流回收有一定影响从而对公司盈利能力造成一定影响。**

12、突发事件引发的经营风险

发行人为上市房地产公司，下属房地产开发项目数量及规模较大，同时所处的房地产行业受国家政策调控影响较大，因此公司在经营发展过程中可能面临诸如行业环境重大变化、安全事故、民事纠纷等突发事件引起的经营风险，为此，发行人采取了积极的预防措施应对突发事件。**但若未来公司在业务运营过程中出现了突发事件且公司未能及时妥当处理，将可能对公司生产经营活动的顺利开展产生一定影响。**

（三）管理风险

1、董事、监事与高管变动的风险

2021 年 3 月 15 日，发行人董事会收到公司原董事长周政先生和董事姜勇先生提交的书面辞职申请。周政先生因工作需要，其在公司控股股东中粮集团的工作发生调任，申请辞去公司董事、董事长职务及董事会专门委员会委员职务，辞职后不再担任公司任何职务。姜勇先生因工作调整原因，申请辞去董事职务及董

事会专门委员会委员职务，辞职后将不再担任公司任何职务。

2021 年 3 月 24 日，发行人总经理助理周鹏因个人工作原因，辞去总经理助理职务。

2021 年 4 月 16 日，公司董事、副总经理李晋扬先生因工作调整原因，辞去公司董事职务及副总经理职务。

2021 年 7 月 23 日，公司总会计师（财务负责人）张建国先生因工作变动原因，辞去公司总会计师（财务负责人）职务。

2021 年 7 月 27 日，公司监事会副主席吴立鹏因工作变动原因，辞去公司监事会副主席职务。

2022 年 3 月 31 日，公司监事会主席杨丽君女士因工作变动原因，申请辞去公司监事会主席及监事职务，监事会提名石勃先生任公司第十届监事会监事候选人。

2022 年 6 月 2 日，公司董事张作学先生因工作调整原因，申请辞去公司董事职务及董事会专门委员会委员职务，董事会认为董事候选人孙朱莉女士符合《公司法》《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》等法律法规及公司章程规定的任职条件，同意提名孙朱莉女士为公司董事候选人。

2022 年 6 月 24 日，公司独立董事王涌先生因在公司连续担任独立董事职务已满六年，根据《上市公司独立董事规则》关于独立董事任职年限的规定，王涌先生申请辞去公司独立董事职务及董事会专门委员会委员职务。董事会认为独立董事候选人李曙光先生符合《公司法》《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》等法律法规及公司章程规定的任职条件，同意提名李曙光先生为公司独立董事候选人。

2022 年 9 月，发行人收到公司原董事长由伟先生提交的书面辞任申请，由伟先生因工作需要，申请辞去发行人董事、董事长职务及董事会专门委员会委员职务，辞任后不再担任发行人任何职务。发行人于 2022 年 9 月 30 日召开第十届董事会第二十八次会议，审议通过了关于补选董事的议案，提名陈朗先生为发行人董事候选人。2022 年 10 月 17 日，发行人第十届董事会第二十九次会议审议

通过了关于选举陈朗先生为第十届董事会董事长的议案，发行人董事长正式变更为陈朗。

2021 年以来，发行人董监高变动较为频繁，若发行人未能及时补充及调整影响高管人员，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。

2、突发事件引发的治理结构变化风险

发行人的高管人员对公司的经营决策具有重大的影响。**若未来对公司经营决策有重大影响的高管人员发生疾病、失踪、丧失民事行为能力等突发事件，可能会引起公司治理结构的变化，若公司未能及时妥当处理，则可能进一步对公司的正常生产经营活动造成一定影响。**

3、安全生产风险

安全生产对于房地产开发行业来说至关重要，因此发行人高度重视安全生产，并制定和执行了相关安全生产制度，**但仍可能在施工过程中因管理疏漏、工作人员疏忽等原因出现安全生产事故，并对发行人的正常生产经营和社会形象造成负面影响。**

4、子公司管理风险

发行人下属子公司数量众多且分布于全国各地，对发行人的管理能力提出了较高的要求，随着发行人业务规模的不断增长及子公司数量的增加，**若发行人内部控制或管理能力不能及时调整，则可能面临管理不能适应业务发展的情况。**

5、声誉风险

随着房地产市场竞争的越发激烈，维持良好的品牌形象对房地产企业来说非常重要。**若在网络或其他媒体上出现公司在产品或服务上存在缺陷，可能会对公司的声誉造成损害，存在一定的声誉风险。**

6、项目质量管理风险

房地产项目具有开发周期长，合作单位多等特点，并且受到国土、规划、建设、消防、环保等多个政府部门机构审核及监管，公司在项目开发中建立了完善的质量管理体系和控制标准，**但在项目的建设过程中，施工质量仍有可能出现无法预见的问题，如果公司施工进度、质量等未能达到要求，有可能将承担相应的**

合同连带责任风险。

7、发行人子公司部分项目未按规划建设的风险

发行人子公司北京弘泰基业房地产有限公司、沈阳大悦城发展有限公司等存在未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的情形，可能面临被罚款或者拆除的风险。截至报告期末，上述尚未获取房屋权属证书的房产在建设手续上存在一定程度的瑕疵，但相关项目公司并未因此受到过土地、规划或建设主管部门的处罚或拆除，目前该等房屋均由发行人子公司正常使用。**发行人最终控股方中粮集团已作出承诺，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。**

（四）政策风险

1、行业政策风险

房地产行业受政策影响较大，如政府调控措施、行业法律法规等。2009 年以来，中央政府推出了一系列措施遏制房地产投资性需求及房价过快增长，并要求省级政府实施限购及限贷、增加土地供应。**一系列政策的确定和实施，有效地抑制了房地产投资属性，供求格局发生了极大的变化。未来房地产市场走势存在较大不确定性，房地产行业政策亦可能存在进一步的调整，或出台新的调控政策。若发行人未来不能适应不断变动的行业政策，则发行人的业务发展和财务状况可能受到不利影响。**

2、土地管理政策变化的风险

土地储备是房地产经营的核心要素。土地供应、出让政策的变化，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策包括多个方面：每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率等均属于土地储备管理政策的范畴；土地闲置率、农村集体建设用地交易政策等均属于存量土地管理政策的范畴；土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策、拍地首付款比例及缴纳期限等均属于土地出让管理政策的范畴，以上政策因素的变化均会对房地产行业造成一定的影响。**如果未来上述土地政策发生重大变化，例如出现用地限制范围的变更，或者对供地速度或供地指标的调控措施等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。**

3、税收政策风险

根据相关法律法规，发行人目前涉及的税费主要包括企业所得税、营业税、土地增值税等。若未来相关税收政策发生变化，如征收房地产税等，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来影响。**未来房地产行业税收政策的不确定性，使发行人面临一定的税收政策风险。**

4、房地产企业融资政策变化的风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。**如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力造成一定影响。**

5、限购政策变化的风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。**限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和企业的平稳发展产生影响。**

6、购房按揭贷款政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。**若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。**

7、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，**但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环**

境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

（五）和重组有关的风险

1、重组整合风险

发行人于 2018 年 12 月 25 日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》（证监许可【2018】2154 号），批复核准发行人向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行 2,112,138,742 股股份购买其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份；核准发行人非公开发行募集资金不超过 2,425,781,400 元。本次重大资产重组已于 2019 年完成，本次交易完成后，可能会对发行人原有业务的正常运营产生影响。**如发行人的组织管理体系和人力资源不能满足资产规模扩大后对管理制度和管理团队的要求，发行人的生产经营和业绩提升将受到一定影响。**

2、标的资产经营风险

发行人重大资产重组是公司根据市场和行业新形势对公司地产板块做出的的重要整合升级安排，为未来中粮集团的地产板块优化资源配置做好战略准备。虽然公司积累了丰富的海外并购和业务整合经验，**但由于本次并购标的公司规模较大，存在着业务整合、子公司管理等风险。**

3、跨境诉讼风险

大悦城地产有限公司上市地为香港地区，需遵守香港地区法律法规，公司在日常生产经营中存在发生安全事故、生产事故、社会事件及高管人员无法履职等突发事件的可能，**一旦上述事件发生将直接对公司的正常生产经营造成负面影响，存在导致公司面临停产整顿、涉诉赔偿、监管处罚等后果的可能性。**

第二节　发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2021 年 3 月 25 日，本公司第十届董事会第七次会议审议通过了《关于提请股东大会授权发行债务类融资产品的议案》，提请股东大会授权公司董事会（或其转授权人士）在不超过人民币 200 亿元的范围内一次或多次发行境内外各类债务类融资产品。

为提高债务类融资产品发行效率，董事会在取得股东大会前述授权之同时，进一步转授权公司总经理（或其转授权人士）对上述事项进行决策。

2021 年 6 月 17 日，本公司 2020 年年度股东大会审议通过了《关于股东大会授权发行债务类融资产品的提案》，同意授权公司董事会（或其转授权人士）在不超过人民币 200 亿元的范围内一次或多次发行境内外各类债务类融资产品。

2021 年 12 月 25 日，基于上述授权，发行人总经理签署《大悦城控股集团股份有限公司关于公司债券注册及发行方案的决定》，决定公司在境内注册并在深圳证券交易所发行不超过 50 亿元的公司债券。

2022 年 6 月 29 日，发行人总经理获得连续授权，决定公司在境内注册并在深圳证券交易所发行不超过 50 亿元的公司债券。

本公司于 2022 年 9 月 9 日获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2022〕2079 号同意面向专业投资者发行面值不超过（含）50 亿元的公司债券的注册。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：大悦城控股集团股份有限公司。

债券名称：大悦城控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。

债券期限：本期债券期限为 5 年期，在第 3 个计息年度末附发行人票面利率调整选择权及投资者回售选择权。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

本期债券的票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择上调或者下调本期债券的票面利率，若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业机构投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：与发行公告一致。

网下配售规则：与发行公告一致。

起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 10 月 27 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息方式：按年付息。

付息日：本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 10 月 27 日，若投资者

在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券付息日为 2023 年至 2025 年每年的 10 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付方式：到期一次还本。

兑付日：本期债券兑付日为 2027 年 10 月 27 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券兑付日为 2025 年 10 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期公司债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

拟上市交易场所：深圳证券交易所

募集资金用途：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将用于偿还到期债务。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

本期债券募集资金专项账户信息如下：

账户名称：大悦城控股集团股份有限公司

开户银行：上海浦东发展银行深圳分行

银行账户：792200788017000012 23

牵头主承销商：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

簿记管理人：中信证券股份有限公司。

债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为 AAA 级，展望稳定，本期债券的信用等级为 AAA 级，本期债券符合进行通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

（三）本期债券的特殊发行条款

1、票面利率调整选择权

发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末前决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

发行人承诺将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售申报起始日前披露三次，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

2、投资者回售选择权

债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

回售申报起始日不晚于回售年度付息日（即本期债券存续期的第 3 年末）前的第 30 个交易日。

为确保投资者回售选择权的顺利实施，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施提示性公告、回售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售申报期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、深交所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照深交所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售申报期或回售撤销期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合深交所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售资金支付后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销等相关工作。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022 年 10 月 24 日。

发行首日：2022 年 10 月 26 日

预计发行期限：2022 年 10 月 26 日至 2022 年 10 月 27 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2022 年 10 月 26 日至 2022 年 10 月 27 日。

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受此安排。

第三节　募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人 2021 年 3 月 25 日召开的第十届董事会第七次会议提请授权，2021 年 6 月 17 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过，2021 年 12 月 25 日董事会转授权人士做出决定，2022 年 6 月 29 日董事会转授权人士获得连续授权做出决定，并经中国证监会证监许可〔2022〕2079 号同意注册，本次债券发行总额不超过 50 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 15 亿元。（含 15 亿元）

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金 15 亿元拟用于偿还发行人到期债务。具体明细如下：

单位：万元

融资主体	融资主体同发行人的关系	有息债务种类	贷款机构	债务余额	拟使用募集资金金额	起息日	到期日/偿还日	是否可提前进行偿还	提前偿还是否需取得借款人的同意	提前偿还主要条款
中粮地产发展（深圳）有限公司	发行人子公司	银行贷款	工商银行	9,100.00	9,100.00	2020-1-1	2022-12-31	是	是，但因项目销售进度归还借款导致提前还款的无需	本合同按照约定比例偿还借款。按月结息，按季还本，严格按销售进度还款。本合同不涉及提前还款违约金。
中粮地产发展（深圳）有限公司	发行人子公司	银行贷款	工商银行	36,400.00	36,400.00	2020-2-3	2022-12-31	是	是，但因项目销售进度归还借款导致提前还款的无需	本合同按照约定比例偿还借款。按月结息，按季还本，严格按销售进度还款。本合同不涉及提前还款违约金。
中粮地产发展（深圳）有限公司（注）	发行人子公司	银行贷款	农业银行	89,780.00	35,000.00	2019-5-20	2024-3-28	是	是	发行人提前还款，应提前三日向贷款人提交书面申请，经与贷款人协商一致后，可以提前还款。归还本金不得少于一千万元且应是一千万元的整数倍。本合同不涉及提前还款违约金。
中粮地产发展（深圳）有限公司	发行人子公司	银行贷款	光大银行	103,260.83	46,100.00	2018-10-31	2023-4-30	是	是	借款人如欲提前还款，应征得贷款行同意。本合同不涉及提前还款违约金。
株洲金城日月湖置业有限公司	发行人子公司	银行贷款	交通银行	1,400.00	1,400.00	2019-12-24	2022-12-24	是	是	借款人需按照借款合同《额度使用申请书》约定的时间和金额还贷款本金并支付利息。提前归还贷款须经借款人同意。

株洲金城日月湖置业有限公司	发行人子公司	银行贷款	交通银行	9,750.00	9,750.00	2019-12-24	2023-1-15	是	是	借款人需按照借款合同《额度使用申请书》约定的时间和金额还贷款本金并支付利息。提前归还贷款须经借款人同意。
株洲金城日月湖置业有限公司	发行人子公司	银行贷款	交通银行	3,750.00	3,750.00	2020-1-15	2023-1-15	是	是	借款人需按照借款合同《额度使用申请书》约定的时间和金额还贷款本金并支付利息。提前归还贷款须经借款人同意。
株洲金城日月湖置业有限公司	发行人子公司	银行贷款	交通银行	8,500.00	8,500.00	2021-10-29	2023-1-15	是	是	借款人需按照本合同《额度使用申请书》约定的时间和金额还贷款本金并支付利息。未经贷款人书面同意，借款人不能提前归还贷款。
合计				**261,940.83**	**150,000.00**	-	-	-	-	-

注：发行人子公司中粮地产发展（深圳）有限公司农业银行借款拟于近期提前偿还。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在履行相关程序后调整偿还有息负债的具体明细。

本期债券募集资金中用于偿还存量公司债券外的部分，在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整用于偿还债务的具体明细，应经过公司内部决策通过并及时进行临时信息披露。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《证券法》、《管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、对发行人负债结构的影响

以 2022 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率将保持不变。

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 6 月 30 日；

（2）假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 15 亿元；

（3）假设本期债券募集资金净额 15 亿元全部计入 2022 年 6 月 30 日的资产负债表；

（4）假设本期债券募集资金的用途为全部用于偿还到期债务；

（5）假设公司债券发行在 2022 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	16,183,231.61	16,183,231.61	-
非流动资产	5,619,798.20	5,619,798.20	-
资产合计	21,803,029.82	21,803,029.82	-
流动负债	10,805,525.17	10,655,525.17	-150,000.00

项目	2022 年 6 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
非流动负债	5,806,182.43	5,956,182.43	+150,000.00
负债合计	16,611,707.60	16,611,707.60	-
资产负债率	76.19%	76.19%	-
流动比率	1.50	1.52	+0.02

2、对于发行人短期偿债能力的影响

以 2022 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.50 上升至发行后的 1.52。公司流动比率将略有提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

二、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

单位：亿元

前次债券简称	获批时间	获批金额	批文文号	发行时间	发行金额	募集资金用途	已使用募集资金金额
20 大悦 01	2020-06-30	20	证监许可〔2020〕1291 号	2020-08-04	20	用于偿还存量公司债券 15 中粮 01	20

三、本期债券募集资金使用承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，应履行相关程序，经债券持有人会议审议通过，并及时披露有关信息。

第四节　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：大悦城控股集团股份有限公司

股票代码：000031.SZ

法定代表人：陈朗

注册资本：428,631.33 万元

实缴资本：428,631.33 万元

设立日期：1983 年 2 月 24 日

统一社会信用代码：914403001922471899

住所：深圳市宝安区新城二区湖滨路深圳市宝安区新安街道 3 区龙井二路 3 号中粮地产中心 1 层 101 室

邮政编码：518000

联系电话：0755-23999288

传真：0755-23999299

办公地址：深圳市宝安区中粮创芯研发中心 1 栋 27 楼

信息披露事务负责人：宋冰心

信息披露事务负责人联系方式：010-85017888

所属行业：房地产

经营范围：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。

网址：www.grandjoy.com

二、发行人历史沿革

（一）历史沿革

发行人的前身为宝安县城建设公司，系经原中共宝安县委以“宝组（1982）007 号”文批准，于 1983 年 2 月 24 日成立的县属地方国营企业。

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1993-02	设立	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”。
2	1993-07-10	设立	经深圳市人民政府办公厅以“深府办复[1993]761 号”《关于同意深圳市宝安区城建发展总公司改组为股份有限公司的批复》以及深圳市证券管理办公室于 1993 年 7 月 26 日以“深证办复[1993]69 号”《关于同意深圳宝恒（集团）股份有限公司发行股票的批复》，同意深圳市宝安区城建发展总公司通过募集设立方式改组为深圳宝恒（集团）股份有限公司，同意深圳宝恒（集团）股份有限公司发行股票 20,000 万股，其中发起人深圳市宝安区投资管理公司以存量净资产折股 13,300 万股，向社会公众公开发行 5,000 万股，向企业法人定向发行 1,200 万股，向公司内部职工发行 500 万股。
3	1993-07-26	上市	深圳市证券管理办公室出具“深证办复[1993]69 号”《关于同意深圳宝恒（集团）股份有限公司发行股票的批复》，同意深圳宝恒（集团）股份有限公司发行股票 20,000 万股，其中：发起人以存量净资产折股 13,300 万股，向社会公众公开发行 5,000 万股，向企业法人定向发行 1,200 万股，向公司内部职工股发行 500 万股。发行人设立时的股本为 20,000 万股。
4	1993-09-26	其他	发行人召开创立暨首届股东大会，通过了《深圳宝恒（集团）股份有限公司章程》。
5	1993-10-08	其他	发行人在深圳市工商行政管理局注册成立并领取了注册号为 19224718－9 的《企业法人营业执照》，公司名称为“深圳宝恒（集团）股份有限公司”。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，发行人境内上市内资股（A 股）股票于 1993 年 10 月 8 日起在深圳证券交易所挂牌交易。
6	1994-05-14	增资	经深圳市证券管理办公室“深证办复[1994]118 号”文批准，发行人按 1993 年末总股本 20,000 万股计算，每 10 股送 1 股，共送 2,000 万股，送股后总股本变更为 22,000 万股。
7	1995-07-03	增资	经深圳市证券管理办公室“深证办复[1995]50 号”文批准，发行人按 1994 年末总股本 22,000 万股计算，每 10 股送 2 股，共送 4,400 万股，送股后总股本变更为 26,400 万股。
8	1996-06-04	增资	经深圳市证券管理办公室“深证办复[1996]23 号”文批准，发行人按 1995 年末总股本 26,400 万股计算，每 10 股送 2.5 股，共送 6600 万股，送股后总股本变更为 33,000 万股。
9	1996-12-18	其他	经深圳市工商行政管理局核准，发行人名称由“深圳宝恒（集团）股份有限公司”变更为“深圳市宝恒（集团）股份有限公司”。
10	1996-12-02、1996-12-31	增资	经深圳市证券管理办公室“深证办字[1996]58 号”文和证监会“证监上字[1996]40 号”文批准，发行人以 1995 年度分红后总股本 33,000 万股为基础，每 10 股配售 2.4 股，向全体股东配售 7,920 万股普通股，其中向国家股股东配售 5,266.8 万股，向法人股股东配售 475.2 万股，向社会公众股股东配售 2,178 万股。国家股股东、法人股股东可将其 5,442 万股配股权有偿转让。1996 年 11 月 18 日，经国家国有资产管理局“国资企发[1996]203 号”文批准，发行人国家股股东以现金认购所享有的 5,266.8 万股配股权中的 300 万股，剩余 4,966.8 万股配股权向社会公众转让。本次配股完成后，发行人实际配售发行股票 43,041,903 股，总股本变更为 373,041,903 股。
11	1997-07-04	增资	经深圳市证券管理办公室“深证办复[1997]75 号”文批准，发行人按 1996 年末总股本 37,304.1903 万股计算，每 10 股送 2 股，共送 7,460.838 万股，同时以资本公积金转增股本 1,865.2094 万股，即每 10 股转增 0.5 股。送股及资本公积金转增股本后，总股本变更为 46,630.2377 万股。
12	2005-05-29	增资	国务院国资委以“国资产权[2005]536 号”《关于深圳市宝恒（集团）股份有限公司国家股转让有关问题的批复》批准，同意发行人国家股股东深圳市宝安区投资管理公司将其持有的发行人国家股 27,806.25 万股转让给中粮集团。转让完成后，发行人总股本仍为 46,630.24 万股，中粮集团持有国家股 278,062,500 股，占总股本的 59.63%，成为发行人第一大股东。
13	2006	改制	经国务院国资委“国资产权[2006]42 号”文批准和 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议决议通过，发行人全体流通股股东每持有 10 股流通股将获得非流通

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			股股东做出的 2.6 股股票的对价安排。本次股权分置改革完成后，发行人总股本仍为 46,630.2377 万股，其中中粮集团持有国家股 23,555.5132 万股，占总股本的 50.52%。
14	2006-04-13	其他	发行人名称由“深圳市宝恒（集团）股份有限公司”变更为“中粮地产（集团）股份有限公司”。
15	2006-04-20	增资	经发行人 2005 年度股东大会决议表决通过，发行人以 2005 年 12 月 31 日的总股本 466,302,377 股为基数，以资本公积金向在发行人确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 5 股。资本公积金转增股本后，发行人股份总额增加至 699,453,565 股，其中中粮集团持有国家股 353,332,698 股，占总股本的 50.52%。
16	2007-08	增资	经发行人 2006 年度股东大会审议批准及证监会《关于核准配股的通知》（证监发行字[2007]215 号）核准，发行人向全体股东按 10：3 的比例配售股份。本次配股发行完成后，发行人股本总额增至 906,865,798 股，其中中粮集团持有国家股 459,332,507 股，占总股本的 50.65%。
17	2008-06-27	增资	发行人 2007 年度股东大会通过 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本议案，以 2007 年 12 月 31 日的总股本 906,865,798 股为基数，每 10 股送 4 股红股、每 10 股转增 6 股，送股和转增后发行人总股本增至 1,813,731,596 股。
18	2018-12-25	其他	2018 年 12 月 25 日，公司收到证监会核发的《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 VibrantOakLimited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154 号），证监会核准公司向 VibrantOakLimited（明毅有限公司）发行 2,112,138,742 股股份购买资产并非公开发行募集配套资金不超过 2,425,781,400 元。 2019 年 1 月，公司向明毅有限公司购买的标的资产大悦城地产有限公司 9,133,667,644 股普通股股份已登记至公司名下，标的资产已完成过户。公司向明毅有限公司购买资产发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。本次股份发行后公司总股本增至 3,925,870,338 股。
19	2019-03	其他	2019 年 3 月 1 日，公司召开第九届董事会第三十一次会议，2019 年 3 月 18 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》，公司名称原为：中粮地产（集团）股份有限公司；现变更为：大悦城控股集团股份有限公司；公司证券简称原为：中粮地产，现变更为：大悦城。公司证券代码保持不变，仍为“000031”。2019 年 3 月 20 日，公司完成了相关工商变更登记手续，取得了深圳市市场监督管理局换发的《营业执照》，公司已由“中粮地产（集团）股份有限公司”正式更名为“大悦城控股集团股份有限公司”。
20	2019-12	增资	2019 年 12 月，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。本次非公开发行新增股份于 2020 年 1 月 6 日上市后，公司总股本由发行前的 3,925,870,338 股增加至发行后的 4,286,313,339 股。
21	2020-03-23	增资	发行人召开 2020 年第一次临时股东大会，审议通过了新修订的《公司章程》，将章程中记载的注册资本变更为 4,286,313,339 元人民币。截至募集说明书签署日，发行人已完成相应的工商变更登记手续。

（二）发行人重大资产重组情况

发行人前身中粮地产（集团）股份有限公司以发行股份的方式向 Vibrant Oak Limited（中文名称为“明毅有限公司”，一家在英属维尔京群岛设立的公司）收购其持有的大悦城地产 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的 59.59%），并采用询价方式向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，

募集配套资金 2,425,781,396.73 元。上述事项已于 2018 年 12 月 25 日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》（证监许可【2018】2154 号）。本次交易完成后，大悦城地产成为发行人的控股子公司。

2019 年度，本次交易相关资产已完成过户，上述标的资产相关工商变更登记手续已办理完毕，发行人已由“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”，公司非公开发行新增股份已上市，配套资金已募集完成。

发行人本次重大资产重组标的资产相关情况如下：

1、标的资产基本情况

发行人重大资产重组收购标的资产大悦城地产是依据百慕大法律设立并有效存续的公司，股票代码 0207.HK。大悦城地产作为中粮集团商业综合体及商业地产运营的海外上市平台，依托全国性商业地产品牌“大悦城”，是专注于开发、经营、销售、出租及管理综合体和商业物业的大型地产开发商及运营商。大悦城地产的主要收入来源于投资物业、物业开发、酒店运营、物业管理及其他服务业务板块。

2、发行人重大资产重组对经营情况的影响

本次重大资产重组前，发行人主要从事商品房开发销售、房屋租赁、物业管理等。大悦城地产有限公司专注于在中国开发、经营、销售、出租及管理综合体和商业物业的大型商业地产开发商及运营商。大悦城地产有限公司的最终控股股东中粮集团有限公司，大悦城地产有限公司是其旗下唯一的商业地产业务平台。

本次重组完成后，发行人与大悦城地产将打造为统一的房地产专业化平台，发行人的主营业务注入新的商业地产元素，变成一家全业态地产公司，土地获取能力进一步增强，为业绩增长奠定坚实基础，进一步提高发行人的核心竞争力和股东价值。

根据中粮地产 2017 年度审计报告（瑞华审字[2018]02060099 号）和备考审阅报告，本次交易对上市公司主要财务指标的影响如下表所示：

单位：万元

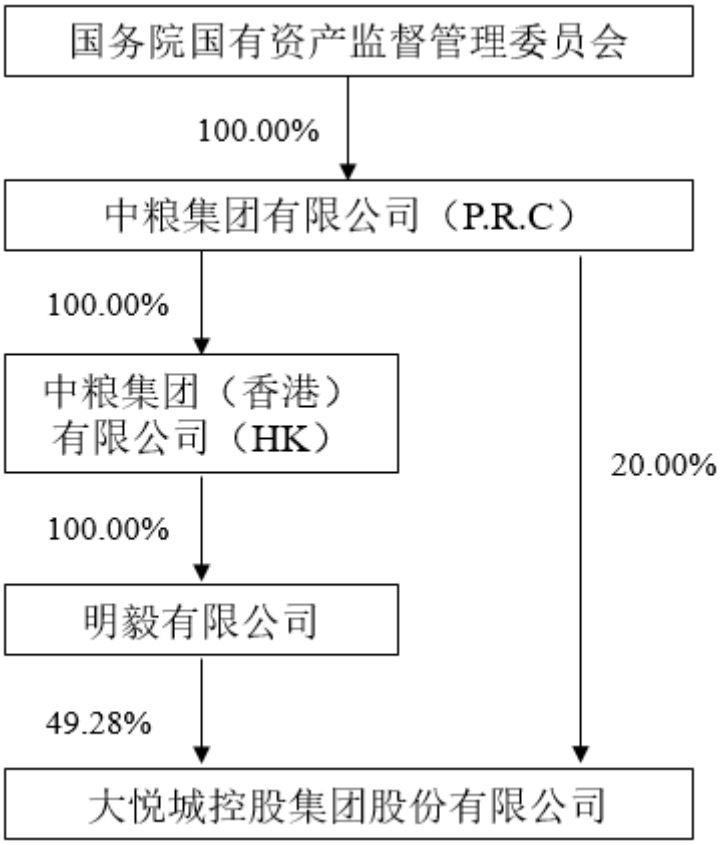
项目	本次交易前（合并）	重组完成后募集配套资金前（备考合并）
财务指标	**2017年12月31日**	
资产总额	7,575,147.58	13,421,483.57
负债总额	6,400,688.66	10,158,500.30
归属于母公司股东的所有者权益	663,048.56	1,414,690.65
资产负债率（%）	84.50	75.69
归属于母公司股东的每股净资产（元）	3.66	3.58
财务指标	**2017年度**	
营业收入	1,404,235.59	2,568,301.74
净利润	173,483.84	308,927.74
归属于母公司股东的净利润	94,533.11	121,302.97
基本每股收益（元/股）	0.52	0.31
稀释每股收益（元/股）	0.52	0.31

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：

发行人股权关系图



截至 2022 年 6 月 30 日，发行人前十大股东情况如下：

发行人前十大股东情况

单位：股

股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
明毅有限公司	境外法人	49.28	2,112,138,742	2,112,138,742	-	-
中粮集团有限公司	国有法人	20.00	857,354,140	-	-	-
太平人寿保险有限公司－传统－普通保险产品-022L-CT001 深	基金、理财产品等	6.61	283,417,532	283,417,532	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.50	64,479,900	-	-	-
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	-	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.64	27,415,204	-	-	-
徐开东	境内自然人	0.36	15,334,240	-	-	-
招商证券股份有限公司－天弘中证 500 指数增强型证券投资基金	基金、理财产品等	0.31	13,416,400	-	-	-
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.31	13,313,400	-	-	-
张忱业	境内自然人	0.28	12,198,537	-	-	-
合计	-	**80.19**	**3,437,580,929**	**2,395,556,274**	-	-

截至本募集说明书签署日，发行人母公司为 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司），控股股东为中粮集团。中粮集团直接持有公司 20.00%股权，通过明毅有限公司间接持有 49.28%股权，合计持有公司 69.28%股权。

中粮集团有限公司、Vibrant Oak Limited 明毅有限公司持有发行人的股权未被质押、冻结。

（二）控股股东

截至本募集说明书签署日，中粮集团及其一致行动人明毅有限公司合计持有发行人 69.28%的股份，为发行人的控股股东，其基本情况如下：

中粮集团有限公司，企业类型：有限责任公司（国有独资），成立日期：1983 年 7 月 6 日，住所：北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号，注册资本：人民币 1,191,992.9 万元，经营范围：粮食收购；食品经营（仅销售预包装食品）；批发食用农产品；境外期货业务（品种范围以许可证为准，有效期至 2022 年 10 月 22 日）；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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

根据中粮集团 2022 年半年度未经审计的财务报表及 2021 年度经审计的财务报表（合并报表口径），其 2021 年及 2022 年 1-6 月其主要财务数据如下：

中粮集团主要财务数据

单位：亿元

科目	2022 年 1-6 月/末	2021 年度/末
总资产	7,578.69	6,860.12
货币资金	628.27	522.94
净资产	2,152.16	2,031.18
负债合计	5,426.53	4,828.94
资产负债率	71.60	70.39
净利润	121.01	158.48
营业收入	3,468.85	6,514.67
营业利润	154.56	239.60
EBITDA	-	399.86
EBITDA/营业总收入	-	6.01

报告期内发行人控股股东不涉及重大违法违规、债务违约情况。截至本募集说明书出具日，控股股东持有的发行人股份不存在质押、冻结、查封等情况，亦不存在重大权属纠纷情况。

（三）实际控制人

发行人的实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，国务院国有资产监督管理委员会是根据第十届全国人民代表大会第一次会议批准的国务院机构改革方案和《国务院关于机构设置的通知》设置的国务院直属正部级特设机构。国务院授权国有资产监督管理委员会代表国家履行出资人职责，负责监管中央所属企业（不含金融类企业）的国有资产。根据党中央决定，国有资产监督管理委员会成立党委，履行党中央规定的职责。

国务院国有资产管理委员会主要职责为：（1）根据国务院授权，依照《中华人民共和国公司法》等法律和行政法规履行出资人职责，监管中央所属企业（不含金融类企业）的国有资产，加强国有资产的管理工作；（2）承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。建立和完善国有资产保值增值指标体系，制订考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产的保值增值情况进行监管，负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施；（3）指导推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，推动国有经济布局和结构的战略性调整；（4）通过法定程序对所监管企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度；（5）按照有关规定，代表国务院向所监管企业派出监事会，负责监事会的日常管理工作；（6）负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和办法，按照有关规定负责国有资本经营预决算编制和执行等工作；（7）按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家安全生产方针政策及有关法律法规、标准等工作；（8）负责企业国有资产基础管理，起草国有资产管理的法律法规草案，制定有关规章、制度，依法对地方国有资产管理工作进行指导和监督；（9）承办国务院交办的其他事项。

四、发行人权益投资情况

（一）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

1、主要子公司以及其他有重要影响的参股公司基本情况及主营业务

截至 2022 年 6 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 296 户，其中纳入合并范围的一级子公司共计 41 户，具体情况如下：

发行人合并范围内一级子公司情况表

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	-	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	-	设立
6	华高置业有限公司（香港）	香港	香港	商业贸易	100.00	-	设立
7	中粮地产集团深圳物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	93.97	6.03	设立
8	深圳中粮地产物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00	-	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	-	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	-	设立
11	长沙中粮地产投资有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00	-	设立
12	大悦城控股集团（成都）有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	-	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	-	同一控制下企业合并
14	大悦城控股集团南京有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	-	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	-	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	-	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	-	设立
18	中粮地产（上海）有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	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	-	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	-	设立
21	天津粮滨投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00	-	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	-	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	-	设立
24	中粮地产（天津）有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	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	-	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	-	同一控制下企

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	
							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	-	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	-	设立
29	中粮地产（武汉）有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	-	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	-	设立
31	大悦城控股集团东北有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	-	设立
32	沈阳和悦投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	51.00	-	设立
33	大悦城控股集团西北有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	-	设立
34	西安悦鼎房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	-	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	-	同一控制下企业合并
36	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	-	非同一控制下企业合并
37	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	-	非同一控制下企业合并
38	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	-	非同一控制下企业合并
39	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	-	设立
40	大悦城控股集团（山东）有限公司	济南	济南	房地产开发	100.00	-	设立
41	嘉兴兴悦商务咨询有限公司	嘉兴	嘉兴	企业管理咨询	100.00	-	设立

注 1：发行人下属子公司南京卓泓晟房地产开发有限公司股东分别为中粮地产南京有限公司、深圳市锦年基础工程有限公司、南京正麟置业发展有限公司，出资比例分别为 33.5%、33.5%和 33%。鉴于深圳市锦年基础工程有限公司向中粮地产南京有限公司出具一致行动承诺书，本集团将其纳入合并范围。

注 2：发行人下属子公司南京嘉阳房地产开发有限公司股东分别为中粮地产南京有限公司、厦门益悦置业有限公司、南京翔州房地产开发有限公司，出资比例分别为 40%、40%和 20%。鉴于南京翔州房地产开发有限公司向中粮地产南京有限公司出具一致行动承诺书，且中粮地产南京有限公司股东会享有 60%表决权，本集团将其纳入合并范围。

对公司有重要影响的子公司情况如下：

（1）中粮地产（深圳）实业有限公司

中粮地产（深圳）实业有限公司是发行人的二级控股子公司，发行人一级全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有其 51%股权。中粮地产（深圳）实业有限公司成立于 2013 年 10 月，注册资本 80,000.00 万元，经营范围为在具有合法土地使用权的土地上从事房地产开发、经营；房地产配套服务设施的建设与经营；自有物业租赁；物业管理；酒店管理；国内商业（不含专营、专卖、专控商品）；广告服务;设计、制作、代理、发布各类广告；广告信息咨询;市场营销策划；企业形象策划。

（2）北京弘泰基业房地产有限公司

北京弘泰基业房地产有限公司是发行人重要子公司，发行人通过子公司中粮置业投资有限公司持有其 90.00%股权。北京弘泰基业房地产有限公司成立于 2002 年 9 月，注册资本 105,500 万元，经营范围为房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；资产管理；物业管理；酒店管理；房地产信息咨询；建筑设计、咨询；批发金属材料、建筑材料；机动车公共停车场服务；国际经济咨询、科技信息咨询；技术交流；票务代理；健身服务；设计、制作、代理广告；经济信息咨询；组织文化艺术交流活动（演出除外）；承办展览展示；销售服装服饰、鞋帽、日用品、化妆品、鲜花；打字复印；货物进出口、技术进出口、代理进出口；出租商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（3）苏州市相之悦房地产开发有限公司

苏州市相之悦房地产开发有限公司是发行人重要子公司，发行人通过子公司上海鹏利置业发展有限公司持有其 50.10%股权。苏州市相之悦房地产开发有限公司成立于 2017 年 11 月，注册资本 110,000 万元，经营范围为房地产开发；商品房销售，房屋租赁，物业管理；酒店管理，停车场管理服务，商业项目管理；展览展示服务，会务服务，市场营销策划，企业形象策划，企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：商业综合体管理服务；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；化妆品批发；化妆品零售；母婴用品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；家具销售；家居用品销售；游艺及娱乐用品销售；日用百货销售；家用电器销售；电子产品销售；餐饮管理；居民日常生活服务（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）大悦城地产有限公司

大悦城地产有限公司成立于 1992 年 9 月 23 日，港股上市公司，股票代码 0207.HK，注册资本 3,000,000,000HKD。

2.主要子公司以及其他有重要影响的参股公司财务情况

发行人主要子公司 2021 年末/度主要财务数据如下：

发行人主要子公司主要财务数据

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
中粮地产（深圳）实业有限公司	294,149.12	158,511.94	135,637.18	125,223.39	21,401.44
北京弘泰基业房地产有限公司	281,055.61	93,017.99	188,037.62	73,149.74	29,426.27
苏州市相之悦房地产开发有限公司	366,412.01	224,272.73	142,139.28	314,507.91	28,101.67
大悦城地产有限公司	13,102,039.10	7,300,097.10	5,801,942.00	1,233,846.30	59,166.60

（二）发行人合营、联营公司情况

1、合营、联营公司基本情况及主营业务

发行人重要联营、合营企业基本情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州安茂置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	0.00	24.50	按权益法核算
常州京瑞房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产开发	0.00	29.20	按权益法核算

发行人主要合营、联营企业基本情况如下：

（1）苏州安茂置业有限公司

苏州安茂置业有限公司成立于 2017 年 3 月 23 日，发行人通过子公司中粮天悦地产（苏州）有限公司及苏州工业园区悦金房地产有限公司间接持有其 24.50%的股权。苏州安茂置业有限公司注册资本为 450,000 万元，经营范围为房地产开发、商品房销售；自有房屋租赁；建筑工程咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：物业管理（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）

（2）常州京瑞房地产开发有限公司

常州京瑞房地产开发有限公司成立于 2018 年 8 月 14 日，发行人通过子公司卓孚有限公司间接持有其 49.00%的股权。常州京瑞房地产开发有限公司注册资本为 100,000 万元，经营范围为房地产开发与经营；自有房屋租赁；房地产营销策划；楼盘销售代理；停车场服务；物业管理服务；建筑材料、金属材料、五金交电的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、合营、联营公司财务情况

发行人主要合营、联营公司 2021 年末/度主要财务数据如下：

发行人合营、联营公司的主要财务数据

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润
苏州安茂置业有限公司	608,270.00	107,622.03	500,647.97	344,353.83	35,415.93
常州京瑞房地产开发有限公司	466,034.86	359,685.04	106,349.82	369,493.35	25,543.34

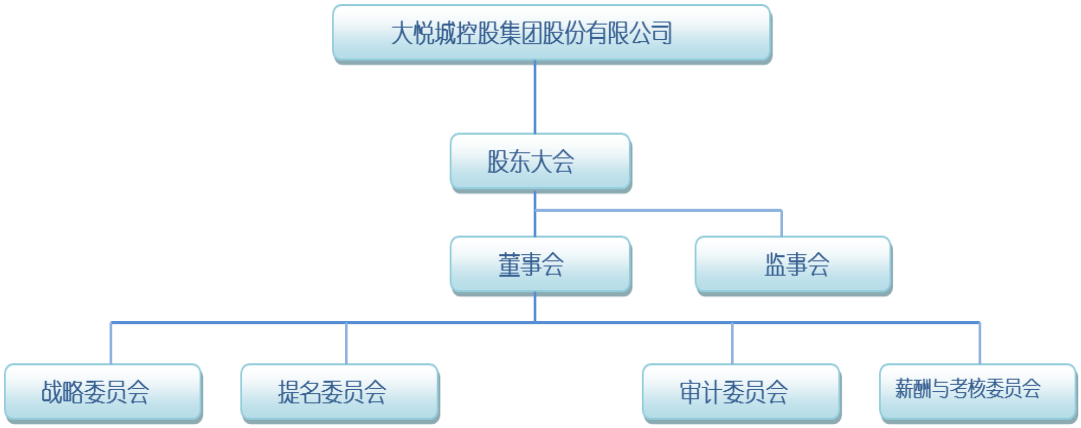
五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构及组织机构设置和运行情况

1、发行人的治理结构

公司经营决策体系由股东大会、董事会、监事会和经理层组成。股东大会是公司最高权力机构；董事会是股东大会的常设执行机构，由 11 人组成，对股东大会负责；监事会主要负有监督职责，由 3 人组成；公司设总经理 1 名，实行董事会授权委托下的总经理负责制，负责公司日常经营管理工作。公司治理结构如下图：

大悦城控股集团股份有限公司治理结构图



（1）股东大会

根据发行人《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配

方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改本章程；对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；审议批准第四十二条规定的担保事项；审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；审议批准变更募集资金用途事项；审议股权激励计划和员工持股计划；审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开 1 次，应当于上一会计年度结束后的 6 个月内举行。

有下列情形之一的，公司在事实发生之日起 2 个月以内召开临时股东大会：

董事人数不足《公司法》规定人数或者本章程所定人数的 2/3 时；公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东书面请求时；董事会认为必要时；监事会提议召开时；法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他情形。

股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

（2）董事会

根据发行人《公司章程》，公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 11 名董事组成，设董事长 1 人，根据需要可设立副董事长。董事会行使下列权利：

召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案，制订公司的中长期发展规划、年度投资计划、新业务领域投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；决定公司内部管理

机构的设置；决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、总会计师（财务负责人）、总法律顾问等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订本章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

董事会每年至少召开两次会议，由董事长召集，于会议召开 10 日以前书面通知全体董事和监事。董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。董事会决议的表决，实行一人一票。

董事会下设战略、薪酬与考核、审计和提名委员会。各委员会应按照工作细则的有关规定开展工作，对董事会负责。

董事会下属各专门委员会具体设置情况如下：

1）战略委员会

发行人战略委员会由 7 名董事组成，其中 1 名系独立董事。战略委员会的主要职责如下：对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；对《公司章程》规定须经董事会批准的重大投资等交易事项进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；对上述事项的实施进行检查；董事会授权的其他事宜。

2）审计委员会

发行人审计委员会由 4 名董事组成，其中 3 名系独立董事，且有一名为专业会计人士。审计委员会的主要职责如下：提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；负责内部审计与外部审计之间的沟通；审核公司的财务信息及其披露；审查公司内控制度；公司董事会授予的其他事宜。

3）薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会由 4 名董事组成，其中 3 名系独立董事。薪酬与考核委员会的主要职责如下：根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要

性以及行业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；审查公司董事及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；董事会授权的其他事宜。

4）提名委员会

提名委员会由 4 名董事组成，其中 3 名系独立董事。提名委员会的主要职责如下：根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构，对董事会的规模和构成向董事会提出建议；研究董事、高级管理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；广泛搜寻合格的董事和高级管理人员的人选；对董事候选人进行审查并提出建议；对须提请董事会聘任的其他高级管理人员进行审查并提出建议；董事会授权的其他事宜。

（3）监事会

根据发行人《公司章程》，公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，监事会设主席 1 人，可以设副主席。监事会主席和副主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由监事会副主席召集和主持监事会会议；监事会副主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会行使下列权利：

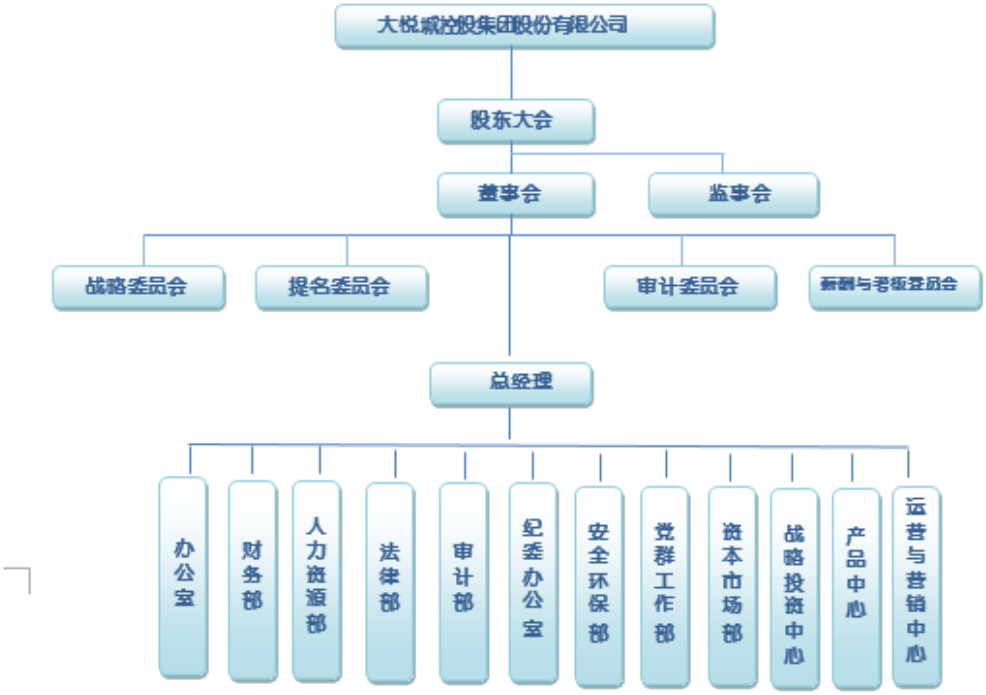
应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费

用由公司承担。

监事会每 6 个月至少召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。

2、发行人的组织结构

发行人内部机构设置图



公司内设综合办公室等部门：

（1）办公室：主要职责为党委及经营事务支持保障、办公事务管理、行政运营管理、行政服务管理、品牌管理、舆情管理、对外传播及新媒体运营管理、对内宣传与信息报送等工作。

（2）财务部：主要职责为财务制度建设与落实、信息填报与管理工作、会计管理、财务规划及预算管理、提质增效、资金管理及银行账户管理、融资管理、分红派息管理、税务管理、产权管理、基金管理、信息化管理等工作。

（3）人力资源部：主要职责为负责公司组织管控、岗位设置与人员编制管理、干部管理、招聘管理、员工关系管理、考核激励管理、培训管理、薪酬福利管理等相关管理工作。

（4）法律部：主要职责为负责公司合同管理、公司法律事务管理、诉讼仲裁管理、法律合规管理及运营支持、知识产权管理、外聘律师管理、香港公司治理管理等相关工作。

（5）审计部：主要职责为负责公司审计监督、内控体系监督评价、追责免责、体系管控等相关管理工作。

（6）纪委办公室：主要职责为负责公司监督检查、审查调查、案件管理、综合管理等工作。

（7）安全环保部：主要职责为负责公司安全环保体系建设与运行维护、安全环保监督检查与风险防范、安全环保培训宣传与考核评价、防疫防灾监测与管理、事故（件）调查统计分析与应急管理等工作。

（8）党群工作部：主要职责为负责党建工作、宣传和企业文化工作、群团统战和乡村振兴工作、巡察工作等工作。

（9）资本市场部：主要职责为负责公司三会运作及上市公司治理、信息披露管理、投资者关系管理、资本市场运作等管理工作。

（10）战略投资中心：主要职责为负责公司行业研究、战略管理、投资管理、收并购管理、城市更新管理、资产管理、内控管理等工作。

（11）产品中心：主要职责为负责公司客研体系建设及产品转化、产品线与产品标准化建设、商业设计管理、工程管理、采购管理、供应商管理、成本管理、技术支持等工作。

（12）运营与营销中心：主要职责为负责公司运营管理、营销管理、市场与客户研究、品策管理、经营分析、客户关系管理等工作。

（二）内部管理制度

根据国家五部委 2008 年颁布的《企业内部控制基本规范》（以下简称“《基本规范》”）和 2010 年 4 月 15 日颁布的《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》（以下简称“《评价指引》”）的要求，大悦城控股集团股份有限公司在所有重大方面建立了一套完整而有效的包括财务报告以及非财务报告内部控制制度。公司重点加强内控制度和风险管理制度的落实，不断提升业务操作的规

范化水平，有效管理各类操作风险。公司加强内控机制建设，建立系统化的公司制度体系，强化层级授权体系，明确各部门、岗位的职责和权限，使公司业务运行的每一个过程和环节均有章可循，各相关业务部门按照各自的职责在授权范围内独立运作，评审、审批工作依法合规进行。公司不断加强员工培训，提高员工的责任感，提高业务合规管理和风险管理质量；通过技术手段对操作权限和内容进行程序设定、制订应急预案等措施控制操作风险；根据监管规定对公司固有业务和信托业务进行严格的分离和岗位设置。

1、预算控制

为保障集团业务战略的落实和执行，合理分配资源，提高集团经营水平和经济效益，进一步完善集团预算管理体系，发挥预算对生产经营的指导作用，公司根据国家相关法规规定，结合公司实际情况，制定了《全面预算管理规定》。公司通过编制营运计划及成本费用预算等实施预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对营运计划的动态管理强化预算约束，评估预算的执行效果。

2、会计系统控制

公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，按照《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》及有关规定，结合公司实际制订了《货币资金管理规定》、《资金支付审批规定》、《会计核算制度》、《房地产开发企业成本核算办法》等内控制度并严格执行。公司设置了独立的会计机构，在财务管理方面和会计核算方面均设置了较为合理的岗位并配备了相应的人员，会计机构人员分工明确，实行批准、执行和记录职能分开岗位责任制以保证财务工作的顺利进行。

3、对控股子公司的控制

公司严格按照有关法律法规和上市公司的有关规定，通过对控股公司委派董事、监事和高级管理人员，明确委派董事、监事和高级管理人员的职责权限，结合公司的经营策略督导各控股子公司建立起相应的经营计划、风险管理程序。同时公司进一步强化对控股公司经营计划的审核和审批管理，并在经营过程中不断加强监控，以此强化对控股子公司的经营管理。

各控股子公司均参照公司制度，并结合其实际情况建立健全经营和财务管理

制度。公司依据考核规定对控股子公司进行年度业绩考核，并评价子公司经营管理绩效，以此作为奖惩依据。

每年，公司人力资源部对各职能部门和城市公司通过签订《业绩合同》及经营班子会审议评定进行考核。公司已经初步搭建起覆盖全生命周期滚动开发的计划管理体系，全面推行目标管理责任书和计划管理体系，在地产项目的运营管理方面缩小了与行业标杆企业差距，提升了对于项目的运营管控水平。

4、对关联交易的控制

为进一步加强公司的关联交易管理，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益，特别是中小投资者的合法权益，公司制定了《大悦城控股集团股份有限公司关联交易管理制度》。公司股东大会、董事会在审议向控股股东、关联财务公司申请授信额度及与关联方共同收购项目等关联交易事项时均严格按照相关规定履行了相应的决策程序，所有重大关联交易均在得到了独立董事的事前认可后方提请董事会审议，关联董事、关联股东在审议关联事项时均严格执行回避制度，独立董事及董事会审计委员会均对关联交易发表专项意见。

对于在中粮财务有限责任公司办理存款业务等关联事项，公司严格按照深圳证券交易所《信息披露业务备忘录第 37 号－－涉及财务公司关联存贷款等金融业务的信息披露》及中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事项的通知》的要求，强化风险控制意识，制定了以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案，并由信永中和国际会计师事务所对中粮财务有限责任公司进行风险评价，于每个季度出具风险评估报告。

5、对对外担保的控制

为进一步规范公司的对外担保行为，维护投资者和公司利益，防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，公司根据《公司法》、《担保法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，制定《大悦城控股集团股份有限公司对外担保管理制度》，公司对外担保行为得到了更为有力有效的控制与管理。

6、对重大投资的控制

为确保重大投资的安全和增值，有效控制投资风险，公司在《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》中明确股东大会、董事会对重大投资的审批权限及相应的审议程序，并制定了相应的流程对新增土地立项、可行性报告审批、招拍挂及协议方式获取土地等加以规范。同时公司制订了《投资管理暂行办法》，对公司的对外投资程序与要求进行了有效规范。

公司在获取土地时，项目发展部对新获取的土地信息进行筛选甄别，组织各部门共同进行项目可行性研究，汇总形成《项目可行性研究报告》提交集团职能部门及集团经营班子依次进行二级、三级评审。产品决策委员会审批《项目目标管理责任书》并报集团公司职能部门及经营班子进行二级、三级审批。《项目可行性研究报告》审批通过后，“项目测算”中的“成本目标”自动成为“项目成本预控目标”。公司所有投资事项均通过严格的分级授权审批程序实施全程监控。

7、对信息披露的控制

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平，公司制定和完善了《信息披露事务管理制度》、《大悦城控股集团股份有限公司投资者关系管理办法》、《大悦城控股集团股份有限公司接待和推广制度》等一系列内控制度。公司严格按照相关规定，规范了信息的传递、披露和审核以及投资者关系活动的流程。公司每次接待投资者来访均保证两名以上的领导或员工参加，见面座谈均有书面记录，未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

公司制定了《内幕信息及信息知情人管理制度》、《重大事项报告制度》、《重大内部信息保密制度》和《信息披露事项管理制度》，明确内幕信息的管理工作由董事会负责，董事会秘书组织实施，董事会办公室（证券事务部）是信息披露的常设机构和执行对外信息披露的唯一部门。公司严格按照规定及时对公司内幕信息知情人进行登记备案。

公司制定了《社会化媒体管理办法》、《突发新闻管理办法》、《新闻发布工作管理办法》，进一步明确了公司对外发布信息的流程与责任人，有效控制公司信息披露、发布的合规。

8、安全生产制度控制

公司高度重视安全环保工作，根据国家相关法规，从业务特点出发，制定了《安全生产管理制度》、《现场安全文明管理工作指引》、《节能减排管理制度》、《安全生产检查制度》《安全环保事故管理制度》、《安全环保考核制度》、《安全、环境风险辨识、评价指引》等系列制度，从安全风险识别、措施控制、安全文明生产监督检查、安全事故处理、现场安全文明生产工作等方面、对安全环保问题进行全面规范。为了督促和促进公司各单位安全生产管理工作，公司会定期和不定期地对所属单位开展安全生产管理评价检查、专项安全生产检查及安全生产抽查等多种类型的现场安全检查。

9、财务内控制度及融资制度

公司高度重视集团内部财务管理及财务内控制度的建立。制订了《货币资金管理规定》、《资金支付审批规定》、《资金管理暂行办法》等制度，以加强公司内部资金管理，防范资金风险。公司制订了《会计核算制度》、《房地产开发企业成本核算办法》等制度，统一、规范集团及所属单位会计核算，提供真实、准确地财务数据。同时，公司还制订了《筹资管理暂行规定》、《募集资金管理制度》、《募集资金管理实施细则》、《对外担保管理制度》，对直接融资、间接融资以及与融资相关的担保等事项进行了全方面的规范。

10、突发事件应急制度

公司制定了《重大突发事件总体应急预案》，针对公司涉及生产经营活动中存在的危险源和风险进行辨识、分析后，对重大突发事件进行分类，建立了应急预案体系，并设置相应的组织机构，明确岗位职责，对信息公告发布、应急响应、应急保障、应急处理、奖惩机制做出了明确规定。

（三）发行人的独立性

公司自成立以来，按照《公司法》和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司的法人治理结构。发行人具有独立的企业法人资格，在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。具体情况如下：

1、资产

发行人拥有独立经营所需的营运资产和业务资质，发行人各项资产产权清晰，管理有序。

2、人员

发行人在劳动、人事及工资管理等方面独立于股东，自主进行人事、劳动相关事宜的决策。

3、机构

发行人生产经营、财务、人事等均设立有自己的机构，与股东完全独立。

4、财务

发行人设立了独立的财务管理部门，执行国家统一财务会计制度，建立了独立的会计核算和财务管理体系。发行人在银行开设独立于股东的账户，独立依法纳税。

5、业务经营

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至本募集说明书签署日，本公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

姓名	现任职务	任期起始日期
陈朗	董事长	2022-10
马德伟	董事	2019-03
刘云	董事	2021-03
朱来宾	董事	2020-03
孙朱莉	董事	2022-06
曹荣根	董事、总经理	2017-05
姚长林	董事、副总经理	2019-04

姓名	现任职务	任期起始日期
刘洪玉	独立董事	2020-05
刘园	独立董事	2018-06
袁淳	独立董事	2018-06
李曙光	独立董事	2022-08
石勃	监事会主席	2022-04
董保芸	监事会副主席	2021-08
吕京倩	职工监事	2020-05
叶雄	副总经理	2007-07
吴立鹏	总会计师（财务负责人）	2021-08
田佳琳	副总经理	2021-09
李平	副总经理	2021-09
李晋扬	总建筑师	2021-04
宋冰心	总法律顾问、董事会秘书	2017-04
余巨川	总经理助理	2019-04
郭锋锐	总经理助理	2019-04
曹洪	资深技术专家	2019-04

上述设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

截至募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、董事简历

陈朗，男，汉族，1965 年 10 月生，中共党员，工商管理硕士。陈朗先生于 2019 年 4 月加入中粮集团有限公司，现为中粮集团有限公司党组成员、副总裁以及中国蒙牛乳业有限公司非执行董事兼董事会主席。加入中粮集团有限公司前，陈朗先生曾担任华润（集团）有限公司党委委员、副总经理，华润投资开发有限公司董事长兼总经理，华润万家有限公司董事长，华润雪花啤酒（中国）投资有限公司董事长，华润五丰有限公司董事长，华润怡宝饮料（中国）投资有限公司董事长，以及华润励致有限公司（现称华润燃气控股有限公司）的副主席兼行政总裁。陈朗先生亦曾任山西杏花村汾酒厂股份有限公司董事会副董事长，华润啤

酒（控股）有限公司执行董事兼董事会主席，以及中国食品有限公司的非执行董事兼董事会主席。2022 年 10 月起任本公司董事长。

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。

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 4 月起任公司董事。

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。2019 年 4 月起任中粮集团财务部总监。2020 年 1 月起任中粮集团战略部总监。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。

孙朱莉，女，1981 年 11 月出生，同济大学工程管理学士，上海交通大学上海高级金融学院工商管理硕士。2006 年 7 月参加工作，2012 年 1 月加入太平资产管理有限公司。历任太平资产管理有限公司股权和不动产项目投资部投资经理，不动产投资事业部高级投资经理、助理总经理、副总经理，现任太平资产管理有限公司另类投资事业部副总经理。2022 年 6 月起任公司董事。

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。

姚长林，男，1968 年 1 月出生，安徽财经大学会计学专业经济学学士、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，中谷集团财务部部长，中谷集团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 月起任公司董事。

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常务副主席。兼任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、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。

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。

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。

李曙光，男，出生于 1963 年，江西人，中国政法大学法学博士。中国政法大学钱端升讲座教授、博士生导师。现任中国政法大学法与经济学研究院院长，中国政法大学破产法与企业重组研究中心主任。兼任最高人民法院应用法学研究所研究员，中国经济体制改革研究会特邀研究员，中国法学会理事，中国法学会经济法研究会常务理事，中国经济改革研究基金会学术委员。国际破产协会中国委员会联席主席，美国破产学会（ACB）第十九届终身外籍会员。曾任中国政法大学研究生院院长，国务院学位委员会第七届法学学科评议组成员。2022 年 8 月起担任本公司独立董事。

2、监事简历

石勃，男，汉族，1966 年 6 月出生，中共党员，经济学学士，工商管理硕士，高级会计师，注册会计师（非执业会员）。1989 年 8 月参加工作，曾任首钢总公司财务部部长助理，黑龙江华润酒精有限公司财务总监等职务；2005 年 11 月进入中粮集团工作，历任中国粮油食品（集团）有限公司玉米加工事业部副总经理，中国粮油控股有限公司财务部总经理，中国粮油控股有限公司副总经理、执行董事，中粮油脂党委书记兼审计特派员，中粮集团审计部总监、财务部总监、战略部总监等职务，现任中粮集团专职监事。2022 年 4 月起任公司监事会主席。

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等职务，现任中粮集团有限公司战略部副总监兼运营管理二部总经理。2021 年 8 月起任本公司监事会副主席。

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。2017 年 8 月起任本公司预算合约部总经理。2020 年 5 月起任本公司职工监事。

3、高级管理人员简历

曹荣根，请详见“董事曹荣根”。

姚长林，请详见“董事姚长林”。

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。

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）有限公司财务部负责人、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、财务部税务与产权管理部总经理，中粮集团有限公司财务部副总监兼资金管理部总经理。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 月起任公司总会计师（财务负责人）。

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 月起任公司副总经理。

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，2020 年 1 月起任公司苏南区域公司总经理，2021 年 6 月起兼任上海大区公司总经理。2021 年 9 月起任公司副总经理。

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。

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。2016 年 12 月至 2017 年 4 月代行董事会秘书职责，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。

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 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。

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 月起任本公司运营管理部总经理。2019 年 4 月起任本公司总经理助理。

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。2019 年 4 月起任公司资深技术专家。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况如下：

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
陈朗	中国蒙牛乳业有限公司	非执行董事、董事会主席	2019-04	-
刘洪玉	清华大学	教授、博士生导师	1999-03	-
刘园	对外经济贸易大学	教授、博士生导师	2000-07	-
袁淳	中央财经大学会计学院	教授、博士生导师	2010-07	-

截至募集说明书签署日，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。

（二）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在影响本次发行的重大违法违规的情况。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业情况

1、房地产开发行业的现状及发展趋势

（1）行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,736 亿元提高至 2021 年的 147,602 亿元，年均复合增长 16.79%。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。而在快速发展的同时，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度，出台了一系列宏观调控的政策，使得房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。从长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一

步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

（2）行业政策情况

近年来房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业相关政策主要包括：

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2015 年 1 月	住建部《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）。
2	2015 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。
3	2015 年 11 月	国务院办公厅《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持。
4	2016 年 2 月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
5	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
6	2016 年 3 月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。
7	2016 年 5 月	国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。

序号	时间	主要政策	核心内容
8	2016 年 10 月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策
9	2017 年 7 月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”	长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心，实现房地产市场供需平衡
10	2017 年 7 月	住建部、发改委、财政部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务
11	2017 年 8 月	国土资源部住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
12	2018 年 2 月	《上海银监局关于规范开展并购贷款业务的通知》	并购贷款投向房地产开发土地并购或房地产开发土地项目公司股权并购的，应按照穿透原则管理，拟并购土地项目应完成在建工程开发投资总额的 25%以上；按照穿透原则评估并购贷款业务的合规性，严格遵守房地产开发大类贷款的监管要求。
13	2018 年 4 月	证监会《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化，优先支持国家政策，鼓励租赁项目开展资产证券化。
14	2018 年 5 月	银保监会《银行业金融机构联合授信管理办法（试行）》	三家以上银行融资余额合计 50 亿以上企业，银行将建立联合授信。预计随着试点铺开，债务规模大、杠杆率高、偿债能力不足的房地产企业银行信贷将受限，多头融资和过度融资将不可持续。
15	2018 年 5 月	发改委、财政部《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》	规范房企境外发债资金投向，主要用于偿还到期债务，避免债务违约，限制投资境内外房地产项目、补充运营资金等。

序号	时间	主要政策	核心内容
16	2018 年 7 月	中共中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
17	2018 年 9 月	《住房城乡建设部、中国农业发展银行关于做好利用抵押补充贷款资金支持农村人居环境整治工作的通知》	要求按照抵押补充贷款相关政策规定，优选承贷主体，有效防控风险，为农村人居环境整治提供长期、稳定、低成本的资金支持。
18	2019 年 3 月	全国两会政府工作报告	更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。
19	2020 年 4 月	《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》	城乡建设用地指标审批权下放至省级；建立健全城乡统一的建设用地市场；探索建立全国的建设用地、补充耕地指标跨区域交易机制等。
20	2020 年 11 月	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；推动汽车等消费品由购买管理向使用管理转变，促进住房消费健康发展。
21	2020 年 12 月	中央经济工作会议再次重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜。多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。”	解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福社。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。同时提到要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜。要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。
22	2021 年 3 月	全国两会政府工作报告	保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

序号	时间	主要政策	核心内容
23	2021 年 7 月	国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。
24	2021 年 7 月	住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部等 8 部门联合印发《住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	持续开展整治规范房地产市场秩序，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。
25	2021 年 9 月	人民银行、银保监会联合召开房地产金融工作座谈会	金融部门要贯彻落实党中央、国务院决策部署，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，持续落实好房地产长效机制，加快完善住房租赁金融政策体系。金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。
26	2021 年 12 月	中央政治局会议明确要推进保障性住房建设，促进房地产业健康发展和良性循环	推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
27	2021 年 12 月	中央经济工作会议再次定调“房住不炒”	坚持“房住不炒”，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，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

（3）行业发展状况

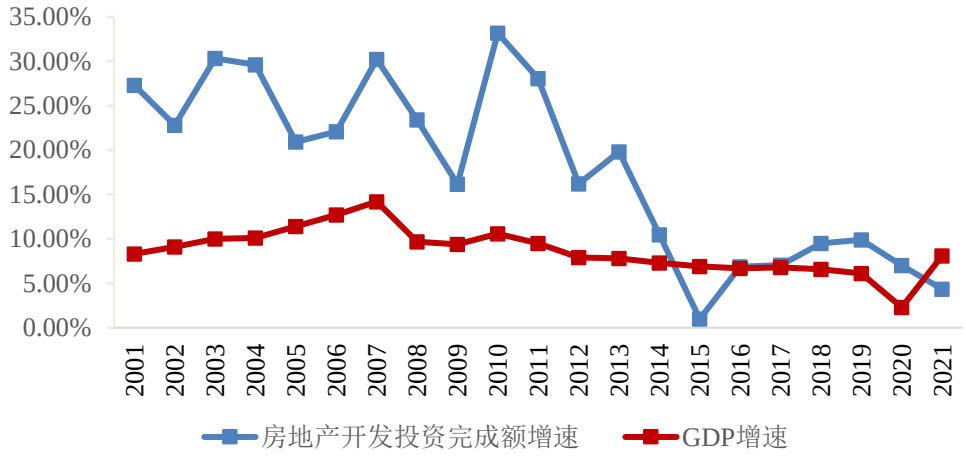
近几年国家为了抑制房价过度投机，进行房地产宏观调控，市场出现一定程度的回调，其后整个市场处于平稳发展态势，其发展状况呈现以下几方面的趋势：

1）房地产开发投资保持快速增长，2010 年以来增速出现回落

2001 年至 2012 年，我国房地产开发投资保持每年 15%以上的快速增长，2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2017 年我国房地产开发投资完成额达到 109,798.53 亿元，较上年同期增长 7.04%。2018 年，我国房地产开发投资完成额达到 120,263.51 亿元，较上年同期增长 9.5%。2019 年，我国房地产开发投资完成额达到 132,194.00

亿元，较上年同期增长 9.90%，增速小幅回升，比上年加快 0.4 个百分点。2020 年，我国房地产开发投资完成额达到 141,442.95 亿元，较上年同期增长 7.0%，比上年回落 2.9 个百分点。2021 年，我国房地产开发投资完成额达到 147,602.08 亿元，较上年同期增长 4.35%，比上年回落 2.65 个百分点。

房地产开发投资完成额增速与 GDP 增速比较



数据来源：国家统计局、Wind资讯

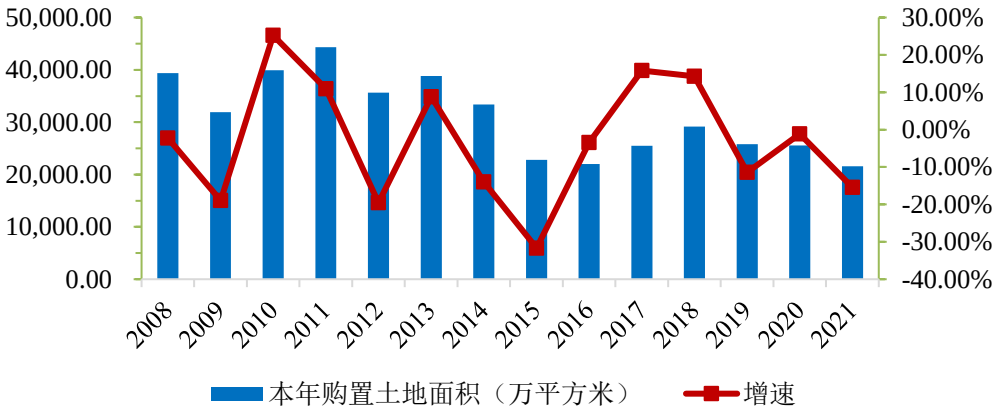
2）土地成交面积近年来有所降低，单位土地成本呈上升趋势

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放，加之我国地少人多、人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，全国土地交易价格在自 2005 年起持续上升。2008 年国家实行扩大投资规模、货币宽松政策后，2008 年-2010 年，我国大中城市成交土地面积和成交土地总价均出现大幅度上扬，而 2011 年-2015 年，国家为了抑制房地产市场过度投机，对市场进行了有效调控，这一期间成交土地面积有所下滑，成交土地总价产生一定的波动。从土地成交总价来看，2015 年受宏观经济增速放缓，行业景气度下降的影响，土地购置面积显著下滑，土地成交总价也随之下降，但单位土地成本仍呈现上升趋势。2016 年土地成交总价下降趋势有所反转，土地购置面积同比下降幅度减小至 3.44%，土地成交总价同比出现回升，同比增幅达 19.78%，单位土地成本也呈上升趋势。2017 年，土地购置面积止跌回

升，土地成交总价同比出现大幅增长，单位土地成本也有所上升。2018 年土地购置面积和土地成交总价的增速均有所下滑，土地购置面积同比增长 14.24%，土地成交总价同比增长 18.02%。受国家对房地产行业持续调控的影响，2019 年土地购置面积和土地成交总价均降低，土地购置面积同比下降 11.39%，土地成交总价同比下降 8.65%。2020 年土地购置面积和土地成交总价继续降低，土地购置面积同比下降 1.11%，土地成交总价同比上升 17.40%。2021 年土地购置面积继续降低，同比下降 15.45%，土地成交总价较上年有所增加，同比上升 2.82%。

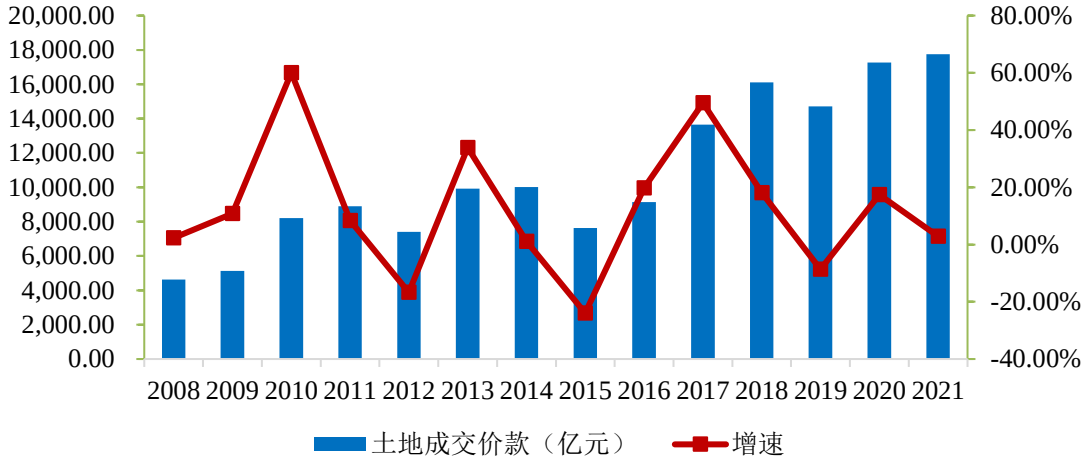
全国历年土地购置面积及增速

单位：万平方米



单位：亿元

全国土地成交价款及增速



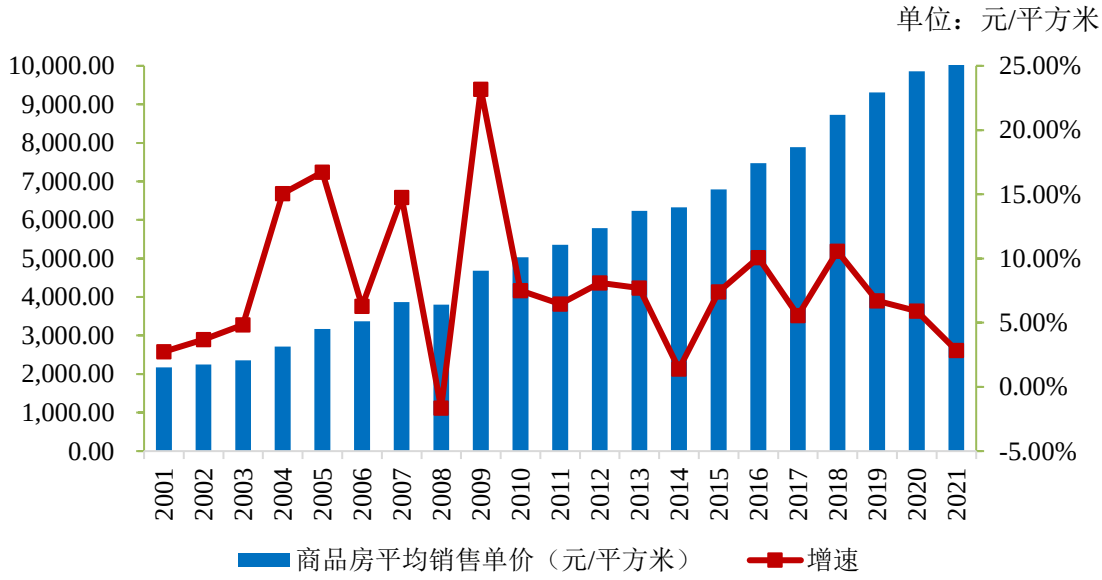
数据来源：国家统计局、Wind资讯

3）商品房价格整体保持上涨

2000 年以来，全国商品房平均售价整体呈现上升的趋势，仅在 2008 年受到金融危机的影响而出现小幅下降。自 2010 年以来，在宏观调控政策及银行信贷

政策收紧等因素的影响下，商品房平均销售价格上涨速度放缓。进入 2014 年，除一线城市外，各城市均逐步放宽或解除限购政策并出台相关鼓励措施，但由于政策放宽存在时滞效应，各地银行房贷政策仍然谨慎，房地产开发企业通过多重促销方式及时消化库存，使得整体成交价格增幅进一步放缓，房地产市场价格增长趋于理性。2017 年，全国商品房销售平均单价为 7,892.27 元/平方米，受到限购、限贷等调控政策的影响，单价较 2016 年仅上升 5.57%。2018 年，全国商品房销售平均单价为 8,736.90 元/平方米，较 2017 年同比上升 10.70%，主要原因是一二线城市供需依旧紧张、三四线城市房地产市场有所升温。2019 年，全国商品房销售平均单价为 9,310.69 元/平方米，受到限购等调控政策的影响，单价较去年同期仅上升 6.56%。2020 年，全国商品房销售平均单价为 9860.00 元，受疫情与调控政策等影响，单价较 2019 年仅上升 5.91%。2021 年，全国商品房销售平均单价为 10,139.14 元，受疫情与调控政策等影响，单价较 2020 年仅上升 2.84%。

全国商品房平均销售单价及增速



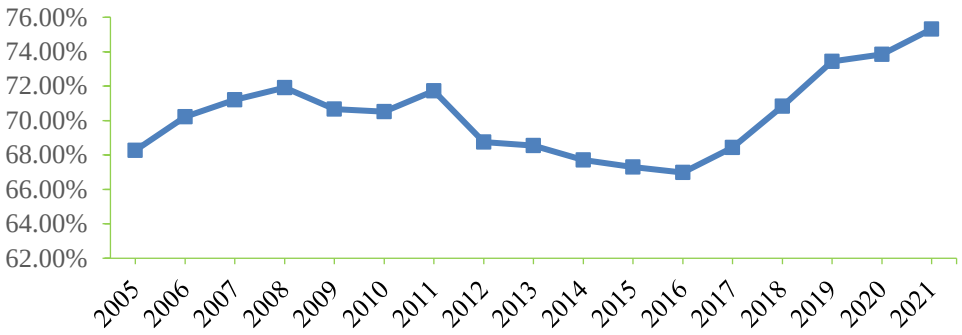
数据来源：国家统计局、Wind资讯

4）商品住宅开发在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在 65%以上。2017 年，全国商品住宅开发投资额为 75,147.88 亿元，同比增长 9.38%，占整体投资比例为 68.44%。2018 年，全国商品住宅开发投资额为 85,192.25 亿元，同比增长 13.37%，占整体

投资比例为 70.84%。2019 年，全国商品住宅开发投资额为 97,071.00 亿元，同比增长 13.94%，占整体投资比例为 73.43%。2020 年，全国商品住宅开发投资额为 104,446.00 亿元，同比增长 7.60%，占整体投资比例为 73.84%。2021 年，全国商品住宅开发投资额为 111,173.00 亿元，同比增长 6.44%，占整体投资比例为 75.32%。未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前，我国房地产开发投资预计仍将以商品住宅为主。

商品住宅开发投资占房地产开发投资比重



资料来源：国家统计局、Wind资讯

5）2016 年 10 月以来，调控政策出台，监管逐渐趋稳，动态调整将常态化

随着全出差国房地产市场需求热度不断提升，2016 年 10 月以来，北京、上海、广州等多个城市出台限购及限贷政策，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例、限购套数提出了细化要求，政策基调由松趋紧。2017 年以来，各地政府对于限购及限贷政策不断进行深化，非本地户籍居民购房的社保或个税缴纳年限有所延长，而且对于限购的房地产开发产品的范围有所增加，政策基调继续收紧。

2018 年，房地产政策调控继续构建长短结合的制度体系，住房租赁市场建设继续提速，更加强调“因城施策、分类调控”，地方政府适机出台调控政策的主动性明显增强。其中 2018 年上半年，又有大连、沈阳、长春、哈尔滨、海南等省市出台或升级调控政策，其中海南历经数次政策收紧。而 2018 年下半年，随经济下行压力加大、房地产市场低迷，珠海、菏泽等地先后放松房地产调控政策，政策基调由紧转松。

2019 年，房地产调控政策进入了一个新的阶段，更加强调“稳房价、稳地价、

稳预期”。当前的房地产市场调控在总体可控的情况下，各个城市各自因城施策稳定房价。整体来看，在政治局会议重提“房住不炒”以及住建部房价预警之后，政策在一定范围内出现了新一轮升级，政策基调由松趋紧。2019 年房地产市场去化压力加大；土地市场处低温态势，结构性拿地机会呈现；房企在资金方面进一步承压，积极推盘强化回款。随着内需潜力不断释放，居民消费结构正处在持续升级的趋势中，这将有利推动商业地产的繁荣与商业模式的创新。

2020 年，房地产调控政策“房住不炒、因城施策”总基调保持稳定。上半年，信贷政策中性偏积极，多地政府从供需两端助力市场复苏；下半年，因“三道红线”要求，房地产市场整体有息负债规模增速压降，多地调控政策收紧。

2021 年，“十四五”规划全面开启，中央延续“房住不炒”，“三道红线”政策效果愈发显现。与此同时，房地产企业融资受限，房地产行业也面临前所未有的压力，发展节奏整体放缓。

总体而言，房地产行业作为国家的支柱性行业，其稳定健康地发展，在国民经济步入“稳增长”的时代背景下具有重要地位。未来房地产行业将聚焦更多的政策热度，充分发挥上下游产业链条的传导机制，在动态调控下达到新稳态。

（4）房地产行业市场供求状况分析

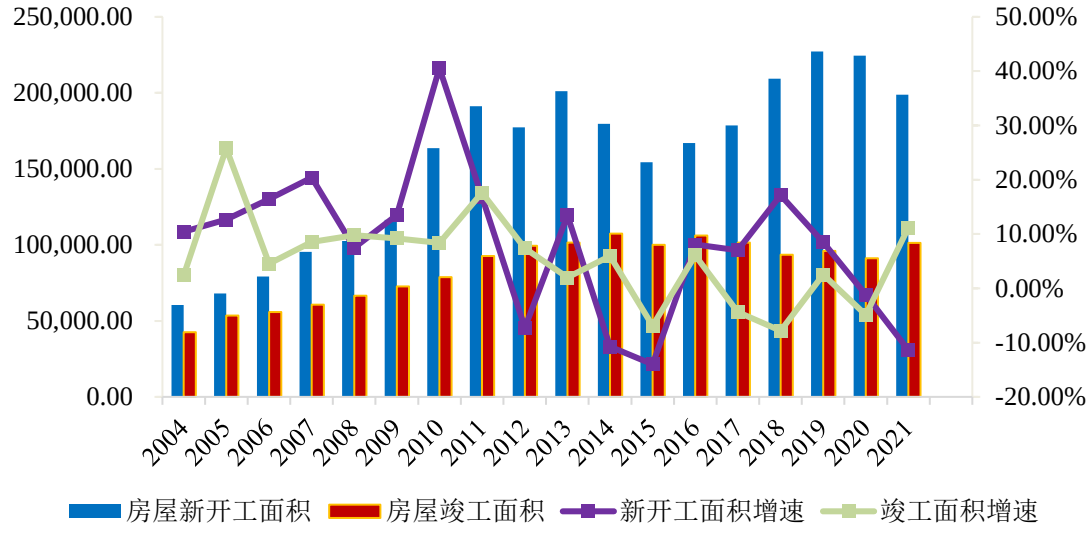
1）我国房屋供应量状况国家统计局数据显示，2020 年，全国房地产开发投资 141,442.95 亿元，同比名义增长 7.00%。2020 年，商品房销售面积 186,086.00 万平方米，销售额 173,612.66 亿元，同比名义增长 8.69%。2021 年，全国房地产开发投资 147,602.08 亿元，同比名义增长 4.35%。2021 年，商品房销售面积 179,433.41 万平方米，同比名义增长 1.90%，销售额 181,929.95 亿元，同比名义增长 4.79%。

自 2004 年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011 年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从 2010 年开始，房地产行业新开工和竣工面积虽总体保持在较高水平，但增长率出现一定的波动，总体呈现下滑趋势。2017 年全国房屋新开工面积达到 178,653.77 万平方米，同比上升 7.00%；竣工面积为 101,486.41 万平方米，同比下降 4.40%。2018 年全国房

屋新开工面积达到 209,341.79 万平方米，同比上升 17.18%；竣工面积为 93,550.11 万平方米，同比下降 7.82%。2019 年全国房屋新开工面积达到 227,153.58 万平方米，同比上升 8.51%；竣工面积为 95,941.53 万平方米，同比上升 2.56%。2020 年全国房屋新开工面积达到 224,433.13 万平方米，同比下降 1.20%；竣工面积为 91,218.23 万平方米，同比下降 4.92%。2021 年全国房屋新开工面积达到 198,895.05 万平方米，同比下降 11.38%；竣工面积为 101,411.94 万平方米，同比增长 11.18%。

房地产供应量

单位：万平方米



数据来源：国家统计局、Wind资讯

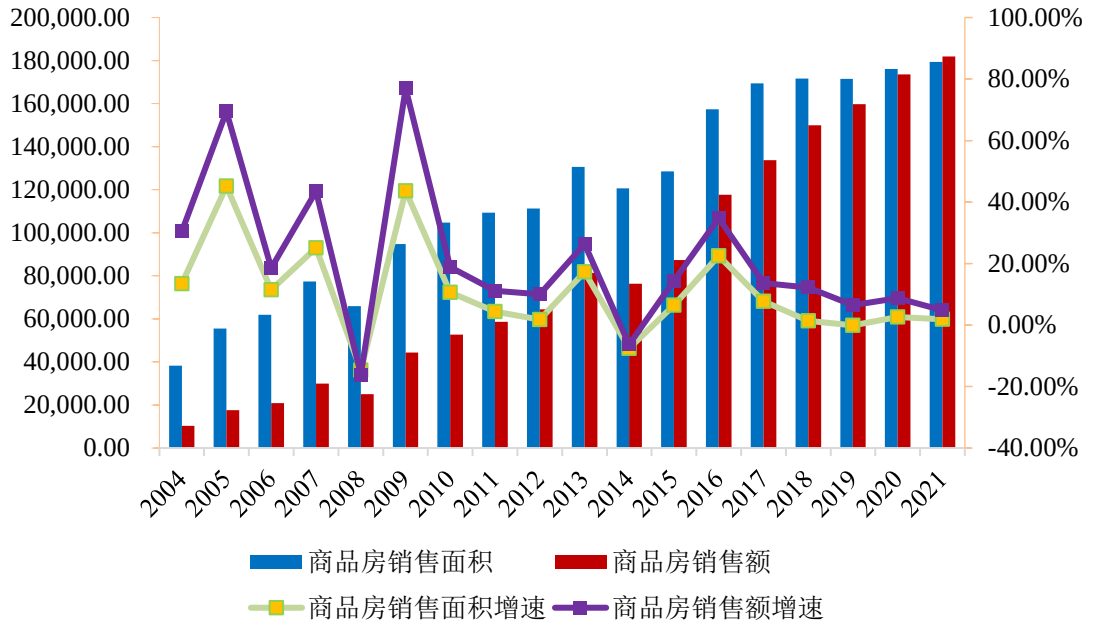
2）我国房屋需求量状况

2004 年至 2007 年我国城市化的快速推进导致城市人口急剧增加，居民住房需求显著上升。城市化率的提高刺激了城市住房的刚性需求，推高了房价。同时由于 2001 年以后大部分城市的房地产价格普遍上涨，使房地产投资产生了较大的盈利机会，房地产投机性需求增加。2008 年受全球金融危机影响，房地产需求下滑，商品房销售面积同比下降 14.72%。为刺激房地产需求，2008 年底国务院出台政策刺激普通商品住房消费，2009 年商品房销售面积出现大幅回升，同比增长 43.63%。2010 年起为抑制房地产过热，政府连续出台政策限制房地产需求增长，2010 年至 2012 年商品房销售面积缓慢增长。2014 年受全国经济下行的影响，房地产刚性需求减弱，同时房价下跌导致房地产投机性需求降低，2014 年商品房销售面积和销售额双双下降，商品房销售面积同比下降 7.58%，商品房销售额下降 6.31%。2015 年，我国商品房销售面积为 128,495.00 万平方米，同比增长

6.50%，较 2014 年有所回升。2016 年全国商品房销售面积为 157,349.00 万平方米，同比增长 22.46%，增速大幅回升。2017 年，全国商品房销售面积为 169,407.82 万平方米，同比增长 7.66%，受房地产调控政策的影响，增速有所回落。2018 年，全国商品房销售面积为 171,654.36 万平方米，同比增长 1.33%，增速持续回落。2019 年，全国商品房销售面积为 171,558.00 万平方米，同比下降 0.06%。2020 年，全国商品房销售面积为 176,086.22 万平方米，同比增长 2.64%。2021 年，全国商品房销售面积为 179,433.41 万平方米，同比增长 1.90%。

房地产需求量

单位：亿元，万平方米



数据来源：国家统计局、Wind资讯

（二）公司所处行业地位

发行人是我国知名的具有央企背景的全国性房地产开发企业，多年来，通过运营及整合“中粮”和“大悦城”两大优势品牌，构建起了业态类型丰富、城市布局完善、资产结均衡、集人民美好生活场景于一体的“大悦”生态圈。目前，发行人业务布局了北京、上海、深圳、成都、杭州、西安等 30 余个一、二线核心城市，总资产超过了 1,900 亿元。在由中国房地产业协会、中国房地产测评中心等单位主办的“2019 中国房地产 500 强测评”、“2020 中国房地产 500 强测评”及“2021 中国房地产 500 强测评”中，发行人分别位列第 71 名、第 64 名、第 81 名。

（三）公司面临的主要竞争状况

目前公司已经成为中粮集团旗下融合住宅地产与商业一体化的多业态房地产专化公司，既能通过开发型物业的快速周转实现现金回流，又能分享持有型物业带来的长期稳定收益和升值红利。经过多年的发展，发行人在产业链布局、整合创新、土地获取、商业经营能力、运营能力、品牌美誉度和影响力等方面具有较强的竞争优势。

1、完善的房地产产业链布局

公司业务范围覆盖住宅与商业地产，形成住宅与商业地产双轮驱动，使得公司能响应更加广阔而多样的市场需求，并拥有较强的抗风险能力。公司住宅与商业板块相互支持、相互提升，组成一个有机业务整体，相较单一业务企业更能充分激发各业务板块的发展潜力，进一步满足更为多元化的消费者需求。

2、整合创新能力

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

3、多元化的土地获取能力

公司充分挖掘区域价值、地块价值与产业价值，广开合作渠道，结合中粮集团产业优势与大悦城品牌优势，“高举高打”实现“精准投资”。一方面，公开市场与非公开市场并重，加大合作力度，充分利用“中粮”与“大悦城”品牌优势，获取成规模优质土地，增加项目获取的成功率；另一方面，充分盘活内外部资源，更新城市存量土地，落实片区开发与产业整合能力，争取投资回报最大化。在资源有限的条件下，最大化的获取土地储备，为公司未来发展奠定基础。

4、领先的商业经营能力

公司旗下大悦城地产是中国领先的商业地产开发与经营企业。项目精准定位18-35 岁新兴中产阶级，具有较强的运营能力和品牌影响力，受到优质客户青睐，同时独创“主题街区商业模式”，结合独有“悦·云”大数据系统和长期运营经验，精准招商、合理引导客群，捕捉运营需求，行业运营优势明显。同时，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系统，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，积极进行大运营体系建设，提高项目资金运营效率，实现公司规模的跨越式发展。该运营体系旨在促进各部门协同经营，实现精细化管理。大运营体系的建立能为资金的高速周转提供有力保障，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，同时依托“大悦城”商业知名品牌，对消费者、合作伙伴、供应商、政府机构等均有较强的吸引力。公司不断提升工程质量和商业运营能力，传递“健康、安全、智能、绿色”的住宅品牌理念，坚持“潮流、品位、年轻、时尚”的商业运营理念，持续提升产品力、服务力，运营能力突出，塑造了良好的品牌美誉度，打造了较好的产品声誉，塑造了良好的品牌形象。

（四）发行人主营业务情况

1、公司经营范围及主营业务

发行人是一家全国性、综合性的房地产开发上市企业，经营范围为房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。公司的主营业务包括商品房开发销售、房屋租赁、物业管理等，房地产项目主要布局北京、上海、深圳、成都、沈阳等一、二线城市。

2、公司报告期内主营业务收入构成

（1）营业收入分析

最近三年及一期，公司营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售及一级土地开发	1,219,363.67	81.28	3,562,984.85	83.61	3,257,517.42	84.73	2,689,713.09	79.59
投资物业及相关服务	200,444.27	13.36	504,799.27	11.85	443,818.91	11.54	515,177.42	15.24
酒店经营	28,291.57	1.89	76,639.24	1.80	59,826.45	1.56	84,158.42	2.49
物业及其他管理	48,643.97	3.24	107,349.73	2.52	71,683.05	1.86	69,224.96	2.05
主营业务小计	1,496,743.47	99.77	4,251,773.09	99.77	3,832,845.83	99.70	3,358,273.89	99.37
其他业务小计	3,386.76	0.23	9,676.64	0.23	11,682.61	0.30	21,220.99	0.63
合计	**1,500,130.24**	**100.00**	**4,261,449.74**	**100.00**	**3,844,528.43**	**100.00**	**3,379,494.88**	**100.00**

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，公司营业收入分别为 3,379,494.88 万元、3,844,528.43 万元、4,261,449.74 万元和 1,500,130.24 万元，呈逐年上升态势。公司营业收入主要来源于商品房销售及一级土地开发和投资物业及相关服务。最近三年，发行人商品房销售及一级土地开发和投资物业及相关服务收入合计占营业收入的比例均在 90%以上。

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，公司商品房销售及一级土地开发收入分别为 2,689,713.09 万元、3,257,517.42 万元、3,562,984.85 万元和 1,219,363.67 万元，占营业收入的比例分别为 79.59%、84.73%、83.61%和 81.28%；投资物业及相关服务分别为 515,177.42 万元、443,818.91 万元、504,799.27 万元和 200,444.27 万元，占营业收入比例分别为 15.24%、11.54%、11.85%和 13.36%；酒店经营业务收入分别为 84,158.42 万元、59,826.45 万元、76,639.24 万元和 28,291.57 万元，占营业收入比例分别为 2.49%、1.56%、1.80%和 1.89%；物业及其他管理收入分别为 69,224.96 万元、71,683.05 万元、107,349.73 万元和 48,643.97 万元，占营业收入比例分别为 2.05%、1.86%、2.52%和 3.24%。

（2）营业成本分析

最近三年及一期，公司营业成本构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售及一级土地开发	833,700.87	84.13	2,777,628.71	89.83	2,353,234.81	89.28	1,669,945.26	83.80
投资物业及相关服务	100,407.03	10.13	181,472.87	5.87	170,638.40	6.47	199,460.54	10.01
酒店经营	22,077.76	2.23	51,651.85	1.67	42,719.35	1.62	54,097.26	2.71
物业及其他管理	32,085.47	3.24	76,952.31	2.49	61,454.00	2.33	59,902.65	3.01
主营业务小计	988,271.12	99.73	3,087,705.74	99.85	2,628,046.57	99.70	1,983,405.71	99.53
其他业务小计	2,652.51	0.27	4,552.12	0.15	7,627.61	0.29	9,484.18	0.48
合计	**990,923.63**	**100.00**	**3,092,257.86**	**100.00**	**2,635,674.18**	**100.00**	**1,992,889.89**	**100.00**

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，公司营业成本分别为 1,992,889.89 万元、2,635,674.18 万元、3,092,257.86 万元和 990,923.63 万元，随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。

3、公司报告期内主营业务毛利润构成及毛利率

最近三年及一期，公司毛利润及毛利率情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
商品房销售及一级土地开发	385,662.80	31.63	785,356.14	22.04	904,282.61	27.76	1,019,767.83	37.91
投资物业及相关服务	100,037.24	49.91	323,326.40	64.05	273,180.51	61.55	315,716.88	61.28
酒店经营	6,213.81	21.96	24,987.39	32.60	17,107.10	28.59	30,061.16	35.72
物业及其他管理	16,558.50	34.04	30,397.42	28.32	10,229.05	14.27	9,322.31	13.47
主营业务小计	508,472/35	33.97	1,164,067.35	27.38	1,204,799.26	31.43	1,374,868.18	40.94
其他业务小计	734.25	21.68	5,124.53	52.96	4,055.00	34.71	11,736.81	55.31
合计	**509,206.61**	**33.94**	**1,169,191.88**	**27.44**	**1,208,854.25**	**31.44**	**1,386,604.99**	**41.03**

2019-2021年及2022年1-6月，公司整体业务毛利率分别为41.03%、31.44%、27.44%及33.94%。其中，商品房销售及一级土地开发业务的毛利率分别为37.91%、27.76%、22.04%及 31.63%，最近三年呈下降趋势；投资物业及相关服务业务的毛利率分别为 61.28%、61.55%、64.05%及 49.91%，维持在较高水平，近三年呈持续上升趋势；酒店经营业务的毛利率分别为35.72%、28.59%、32.60%及21.96%，

受疫情影响波动较大；物业及其他管理业务毛利率分别为 13.47%、14.27%、28.32%及 34.04%。

4、发行人主要业务板块情况

（1）房地产开发板块

发行人诚信合法经营，无重大违法违规行为。发行人现持有中华人民共和国住房和城乡建设部于 2014 年 11 月 14 日核发的编号为“建开企[2011]1164 号”的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，资质等级为“壹级”。截至本募集说明书签署日，发行人从事房地产开发的主要子公司亦拥有从事房地产开发业务的相应资质，具体情况如下：

发行人及其合并报表范围内的主要子公司拥有资质情况表

项目名称	开发主体名称	证书编号	资质等级	证书到期时间	所开发的项目
北京中粮瑞府	北京正德兴合房地产开发有限公司	CY-A-X2355	四级	2022.9.9	中粮瑞府
北京京西祥云	北京稻香四季房地产开发有限公司	FS-A-8564	二级	2025.7.28	北京京西祥云
北京祥云国际	中粮地产投资（北京）有限公司	SY-A-6467	二级	2025.7.31	北京祥云国际
上海南桥半岛	上海悦鹏置业发展有限公司	沪房管（奉贤）第 0000517 号	暂定	延期办理中	奉贤南桥半岛
深圳宝安 25 区项目一期 A	中粮地产发展（深圳）有限公司	深房开字（2018）541 号	四级	已审	深圳 25 区宝安大悦城项目
深圳云景国际	中粮地产（深圳）实业有限公司	深房开字（2017）1 号	四级	已审	深圳云景项目
成华珑悦锦云	成都鹏鼎置业有限责任公司	510108DF3434881Z	三级	延期办理中	珑悦锦云
成都中粮武侯瑞府	成都中金澍茂置业有限公司	510107G3434986Z	三级	延期办理中	武侯瑞府
成都御岭湾	成都天泉置业有限公司	510112AJ4421649	二级	2022.12.11	御岭湾
南京悦江府	南京卓泓晟房地产开发有限公司	南京 KF14522	暂定资质证书，贰级	延期办理中	悦江府
南京三金祥云	南京三金祥云置业有限公司	南京 KF14455	暂定资质证书，贰级	延期办理中	三金祥云
南京中粮祥云	中粮祥云置业南京有限公司	南京 KF14576	贰级	延期办理中	祥云伴山居/祥云悦天地

项目名称	开发主体名称	证书编号	资质等级	证书到期时间	所开发的项目
太仓项目	太仓悦祥房地产开发有限公司	苏州 KF14718	暂定	延期办理中	太仓悦祥项目
厦门中粮鹭湾祥云	厦门市悦鹏置业有限公司	FDCA350203814	暂定资质	延期办理中	厦门祥云项目
嘉兴秀湖祥云	嘉兴嘉云房地产开发有限公司	嘉房开秀 152 号	暂定资质	延期办理中	中粮秀湖祥云（备案名：秀悦湾）
株洲锦云	株洲金城日月湖置业有限公司	湘建房开(株)字第 0140575 号	四级	2023.5.21	株洲金城日月湖置业有限公司
重庆浣溪锦云	重庆泽悦实业有限公司	1109931	暂定资质证书	2023.12.11	重庆浣溪锦云
重庆祥云赋	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	4409960	暂定资质证书	延期办理中	重庆祥云赋
昆明鸿云	昆明鸿悦房地产开发有限公司	云建房证开字（2021）1152 号	暂定资质证书	延期办理中	昆明鸿云

注：发行人部分项目公司房地产业务资质已到期，对应项目目前已完工竣备，上述情况不会对发行人务经营及合规性构成重大不利影响。

1）房地产开发业务合规情况

a 房地产项目开发资质

发行人及其从事房地产开发的主要子公司具备了从事房地产开发业务的相应资质。发行人现持有建开企[2011]1164 号的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，资质等级为“壹级”，有效期至 2023 年 12 月 29 日。

b 企业信息披露的合规性

公司是深圳证券交易所 A 股上市公司，一直严格按照相关法律法规和深圳证券交易所的规定履行信息披露义务，在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，也不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

按照《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》（建房[2016]223 号）（以下简称“《通知》”）的要求，并依照相关法律、法规的相关规定，发行人及其子公司不存在为了追求不正当利益，从事《通知》中列举的不正当经营行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

①发行人及其子公司不存在因发布虚假房源信息和广告的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

②发行人及其子公司不存在因通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

③发行人及其子公司不存在因未取得预售许可证销售商品房的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

④发行人及其子公司不存在因不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

⑤发行人及其子公司不存在因捂盘惜售或者变相囤积房源的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

⑥发行人及其子公司不存在因商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

⑦发行人及其子公司不存在因以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

⑧发行人及其子公司不存在因以将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人的违法违规行为而受到相关主管部门的重大行政处罚。

c 企业诚信合法经营情况

企业诚信合法经营，不存在以下行为：

①违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；

②违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；

③拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；

④土地权属存在问题；

⑤未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；

⑥项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；

⑦所开发的项目的合法合规性，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；

⑧违反国办发[2013]17 号等相关房地产政策规定的行为；

⑨存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，在重点调控城市存在哄抬地价的情况，存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

2）业务运营模式

由于近年来，房地产行业调控政策出台频繁，并且房地产价格也在宏观调控中，在宏观审慎的环境中发展，发行人通过收购其他房地产企业取得的土地，原则上采取自主开发的模式，已招拍挂方式取得的土地，发行人会根据地块的规模大小，决定是否采取合作开发。合作开发的项目，通过投资协议约定是否并表。总体测算，自主开发的项目占比 60%，合作开发的项目 40%。

发行人近年合作完工项目情况表

序号	具体项目名称	项目公司名称	所在位置	出资比例(%)	权益比例(%)	合作公司名称
1	北京京西祥云	北京稻香四季房地产开发有限公司	房山区	99.82	99.82	北京天恒乐活城置业有限公司
2	北京祥云国际	中粮地产投资（北京）有限公司	顺义区	51.00	51.00	中粮集团
3	深圳云景国际	中粮地产（深圳）实业有限公司	光明区	51.00	51.00	上海景时深光投资中心（有限合伙）
4	深圳祥云国际	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	龙岗区	51.00	51.00	深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）
5	成都中粮祥云里	成都怡悦置业有限公司	金牛区	51.00	51.00	上海景时宾华投资中心（有限合伙）
6	杭州旭辉中粮朗香郡	杭州旭悦置业有限公司	临安区天柱街	50.00	50.00	杭州盛飞商务信息咨询有限公司
7	嘉兴江南国际城	嘉兴京开房地产开发有限公司	国际商务区	51.00	51.00	中铁房地产集团华东有限公司
8	青岛金沙·中粮祥云	青岛大悦城房地产开发有限公司	市北区	30.39	30.39	Delight Joint Limited 悦合有限公司

发行人业务决策及执行架构主要包括公司总部和城市公司。其中公司总部负责集团整体决策，城市公司则针对各自项目进行日常开发。

发行人已建立规范的各项房地产开发程序及政策流程。发行人项目开发流程主要包括市场调查阶段、投资布局与规划阶段、投资项目可行性分析阶段、投资项目决策论证研究阶段、项目投融资阶段等。

发行人通过招拍挂、城市更新、收购等形式取得土地，进行房地产开发、销售。获取土地前进行项目可行性研究，通过投审会决策后进行土地获取；土地获取后分别进行项目定位、建筑规划方案、项目目标管理责任书评审，评审通过后，进行项目工程招标、施工、预售、竣工交付。

3）采购与成本管理

发行人制定了详尽的供方资源管理及采购制度，基于房地产开发价值链，对供方资源进行有效整合，并通过价值分析、开发、评估、过程跟踪和持续改进等措施，对采购的全过程进行有效管理，为公司实现供应链管理的价值最大化奠定基础。

供方库的建立：

①基于供方服务范围的不同，发行人将其分为总部级供方以及城市公司级供方两个层级进行管理。

②供方库至少应包含五类内容：供方名录、供方类别、供方等级、供方层级（总部/城市公司）以及供方档案。其中，供方档案应包括但不限于：供方资质文件照片或复印件、供方入库审批表、供方综合评价表、供方评价报告等内容。

供方资源的拓展与开发:

①发行人总部和城市公司的供方使用部门负责各专业供方的拓展和开发，工程采购部作为总部/城市公司两级供方库的统筹管理平台。

②供方初始名册的建立可基于如下渠道：

a 供方使用部门对已合作的供方按供方综合评价表进行评估，根据评估结果填写供方入库审批表，报分管领导审批，审批通过后可以入册。

b 公司各专业部门定期发布供方参考信息，供方使用部门可选择对其进行考察、评价，考察通过后可以入册。

供方的选择：

①供方选择的原则：在选择供方时，原则上应尽可能从供方资源信息库中选取，并优先从总部级供方资源库中选取。

②供方选择（采购）的方式

发行人供方选择（采购）的方式有三种：招标采购、直接采购以及战略采购。

a 招标采购

招标采购分为法定公开招标、法定邀请招标以及内部组织招标。

A.达到下列规模或标准之一的，必须进行法定公开招标、法定邀请招标：

a）工程施工类：合同估算价在 200 万元人民币（含）以上的

b）材料设备类：合同估算价在 100 万元人民币（含）以上的

c）服务咨询类：合同估算价在 50 万人民币（含）以上的

对于达到上述规模标准的，全部使用国有资金投资或者国有资金投资占控股或主导地位的，必须进行法定公开招标。

B.达到下列规模标准之一的，必须进行内部组织招标：

a）工程施工类：合同估算价在 20 万元人民币（含）以上的

b）材料设备类：合同估算价在 10 万元人民币（含）以上的

c）服务咨询类：合同估算价在 10 万元人民币（含）以上的

b 直接采购

直接采购分为竞争性谈判和直接委托。

A.属于下列规模标准之一的，可采用竞争性谈判方式：

a）工程施工类：合同估算价在 20 万元人民币以下的

b）材料设备类：合同估算价在 10 万元人民币以下的

c）服务咨询类：合同估算价在 10 万人民币以下的

B.属于下列性质的采购经公司招标领导小组审批同意后可采用直接委托方

式：

a）政府垄断项目

b）紧急工程

c）零星工程等

c 战略采购

发行人及下属城市公司根据业务发展的需要逐步开展战略采购业务。发行人在进行战略合作单位选择时，优先考虑供方资源信息库中的优质供方，通过长期合作，将其逐步发展为战略供方，与其签订战略合作协议，建立相对长期和紧密的合作关系，通过资源共享实现互利双赢。

最近三年及一期发行人主要供应商情况如下：

单位：万元、%

年度	供应商	采购金额	占比
2019 年度	供应商一	130,527.13	11.34
	供应商二	72,206.27	6.28
	供应商三	65,558.00	5.70
	供应商四	45,101.60	3.92
	供应商五	32,323.64	2.81
	合计	**345,716.65**	**30.05**
2020 年度	供应商一	222,060.12	11.82
	供应商二	215,399.96	11.46
	供应商三	198,605.46	10.57
	供应商四	173,440.83	9.23
	供应商五	105,668.91	5.62
	合计	**915,175.28**	**48.70**
2021 年度	供应商一	606,000.00	14.32
	供应商二	447,645.00	10.58
	供应商三	221,738.00	5.24
	供应商四	217,099.40	5.13
	供应商五	179,575.35	4.24
	合计	**1,672,057.75**	**39.51**

2022 年 1-6 月	供应商一	217,099.40	15.49
	供应商二	155,726.00	11.11
	供应商三	143,010.19	10.20
	供应商四	120,357.00	8.59
	供应商五	105,161.79	7.50
	合计	**741,354.38**	**52.89**

4）销售管理

目前公司采用的销售模式会根据每个销售型项目的销售特点选择对应的销售模式，并制定相应的销售策略。其销售模式主要有独家代理销售模式、联合代理销售模式及自行销售等模式：发行人形成了总部-城市公司两级的市场营销分工体系。总部的营销管理部门通过统筹管理、业务督导、协调服务等方式，协同各城市公司/项目部开展营销系统工作；各城市公司负责本地区各项目的市场营销管理及其他日常工作，执行总部营销相关制度并按规定上报相关信息。

在项目可研和定位阶段，城市公司通过《初步市场定位建议》、《项目市场定位报告》、《项目产品定位报告》、《项目目标管理责任书》等文件对项目市场定位、概念规划设计、项目开发成本及项目经济效益等一系列产品营销的前期方案进行论证。

在项目开盘前 20 个工作日，城市公司编制《开盘营销方案》及《项目定价策略方案》，对开盘时间、活动地点、当期各楼盘售价等产品销售定价的核心要素进行明确。

在销售实施阶段，城市公司每周形成《销售周报》，每月形成《月度营销工作总结》，对市场变化情况、营销推广活动情况、来电来访情况、销售数据、营销费用等事项进行总结汇报。

销售任务完成后，城市公司组织进行营销总结，形成《项目营销总结报告》，报发行人营销管理部备案。

最近三年及一期发行人主要客户情况如下：

单位：万元、%

年度	客户	销售金额	占比

2019 年度	客户一	18,997.57	0.56
	客户二	10,873.18	0.32
	客户三	8,305.98	0.25
	客户四	8,251.55	0.24
	客户五	8,209.60	0.24
	合计	**54,637.89**	**1.61**
2020 年度	客户一	163,508.91	5.02
	客户二	43,128.75	1.32
	客户三	29,162.39	0.90
	客户四	26,967.61	0.83
	客户五	14,939.58	0.46
	合计	**277,707.24**	**8.53**
2021 年度	客户一	28,607.51	0.67
	客户二	25,883.68	0.61
	客户三	13,478.92	0.32
	客户四	10,917.43	0.26
	客户五	8,927.42	0.21
	合计	**87,814.96**	**2.06**
2022 年 1-6 月	客户一	6,550.55	0.44
	客户二	6,176.48	0.41
	客户三	5,214.40	0.35
	客户四	4,998.38	0.33
	客户五	4,128.44	0.28
	合计	**27,068.26**	**1.80**

5）房地产开发业务记账模式

发行人对房地产开发业务采用权责发生制核算，房地产开发业务的账务处理均通过“存货”及明细科目（完工开发产品、在建开发产品、拟开发产品）核算。尚未开发的项目土地成本列示于“拟开发产品”，正处于开发环节的项目成本列示于“在建开发产品”，已完工竣工验收项目的成本由“在建开发产品”结转至“完工开发产品”，完工开发产品在达到下列条件时结转商品房销售收入，同时将“完工开发产品”结转至“营业成本”，并列示于报表各项目。

销售商品的收入，在同时满足下列条件时，才能予以确认：

①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；

③收入的金额能够可靠地计量；

④交易相关的经济利益很可能流入；

⑤相关的已发生的成本或将要发生的成本能够可靠地计量。

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

对于在建项目的工程款支付及结算模式，发行人根据工程进度情况，核定已完工程产值，按合同约定支付进度款。工程竣工验收后，由承包方提交完整的竣工结算资料。经双方结算对账确认后，发包人保留工程质量保修金及约定的其他保留款项后，付清剩余的工程结算价款。质保期满后，根据合同约定退还质保金。报告期内，发行人未发生工程款拖欠情况。

6）整体经营状况

最近三年及一期房地产开发业务整体情况如下：

发行人近三年及一期房地产业务整体情况

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
开工面积（万平方米）	106	373.38	411.66	403.08
竣工面积（万平方米）	118	447.16	277.33	116.46
签约销售面积（万平方米）	105.53	287.03	312.07	259.55
签约销售金额（亿元）	285.18	727.12	693.97	618.54
结算面积（万平方米）	127.19	347.25	229.26	96.59
结算金额（亿元）	249.33	814.74	613.38	282.78
结算均价（元/平米）	19,602.96	23,462.63	26,754.78	29,276.32

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策持续加强，但公司通过积极调整针对市场环境的应对策略，不断拓展融资渠道、完善公司项目的区域布局和产品结构，以提高市场适应性，使公司获得了较为持续与稳定的发展。2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，公司新开工面积分别为

403.08 万平方米、411.66 平方米、373.38 万平方米及 106 万平方米，受益于重组后公司整体规模优势，公司重组后新开工面积进一步扩大。

最近三年及一期，发行人竣工面积分别为 116.46 万平方米、277.33 万平方米、447.16 万平方米及 118 万平方米，销售面积分别为 259.55 万平方米、312.07 万平方米、287.03 万平方米及 105.53 万平方米，结算面积分别为 96.59 万平方米、229.26 万平方米、347.25 万平方米及 127.19 万平方米，实现结算金额分别为 282.78 亿元、613.38 亿元、814.74 亿元和 249.33 亿元，2019 年发行人的销售面积、结算面积、结算金额大幅增加，主要系发行人通过充分利用两个上市公司的整合优势，进一步加强了精细化管理，积极去化库存，加快了去化速度，提高了存货周转效率。2020 年，受到全球疫情影响，公司业务也在按照制定的业绩目标加紧恢复中。2021 年，发行人房地产业务恢复情况良好，竣工面积、销售面积及结算面积均较 2020 年呈现增长趋势，且部分大悦城恢复情况超过往年同期，人流、收入双创高。

公司高度重视并持续跟进城市投资价值的研判工作，在此基础上把握城市发展周期，在消化库存的同时，制定合理的开发建设周期、精准的投资策略，持续优化城市布局结构，升级运营与服务水平，通过高质量发展实现公司的可持续规模化发展。

（2）分区域房地产销售情况

发行人分区域房地产销售情况

单位：万元

区域	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	销售金额	占比	销售金额	占比	销售金额	占比	销售金额	占比
华南	255,496.35	17.03%	1,071,291.15	25.14%	738,321.95	19.20%	944,258.28	27.94%
北京	157,724.45	10.51%	352,545.07	8.27%	466,117.51	12.12%	828,302.23	24.51%
西南	311,363.49	20.76%	764,347.16	17.94%	255,750.88	6.65%	223,675.31	6.62%
华中	352,763.05	23.52%	88,883.85	2.09%	63,828.85	1.66%	88,855.64	2.63%
南京	78,589.36	5.24%	362,553.64	8.51%	147,654.10	3.84%	143,944.68	4.26%
上海	63,324.34	4.22%	283,769.74	6.66%	612,556.01	15.93%	537,154.16	15.89%
东北	28,979.12	1.93%	312,166.73	7.33%	215,739.34	5.61%	135,637.58	4.01%
浙江	16,800.79	1.12%	124,578.89	2.92%	712,610.75	18.54%	27,334.92	0.81%
天津	-	-	173,123.37	4.06%	51,559.34	1.34%	75,002.28	2.22%

区域	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	销售金额	占比	销售金额	占比	销售金额	占比	销售金额	占比
苏南	-	-	319,741.57	7.50%	347,449.48	9.04%	160,232.40	4.74%
山东	-	-	201,967.72	4.74%	146,223.62	3.80%	15,535.63	0.46%
海南	229,044.02	15.27%	77,520.46	1.82%	73,023.45	1.90%	167,297.71	4.95%
香港	5,703.62	0.38%	12,973.18	0.30%	13,693.15	0.36%	13,238.09	0.39%
西北	341.65	0.02%	115,987.20	2.72%	-	-	19,025.96	0.56%
合计	**1,500,130.24**	**100.00%**	**4,261,449.74**	**100.00%**	**3,844,528.43**	**100.00%**	**3,379,494.88**	**100.00%**

发行人将继续坚持“深耕已进入城市为主、择机布局新城市为辅”的城市战略。深耕已进入城市，打造城市运营管理平台，编制城市战略地图，深耕市场；建立自我造血、自我融资、自我滚动、自我发展的商业模式；加快住宅业务周转，调整住宅产品结构。同时继续完善城市选择标准，综合市场规模、成长性、竞争、收益和政策导向等因素进行比较，并在考虑城市排名、十三五规划、高铁规划以及现有城市布局的基础上，择机布局，拓展新城市。公司一、二线城市的布局占拓展城市 80%以上。拓展城市也是围绕及深耕城市为主。

（3）项目情况

发行人已完工及在建项目按是否通过销售产生营业收入划分为两种类型，分别为销售型业态项目和持有型业态项目，其中销售型业态项目为可对外出售产生营业收入的项目，持有型业态项目为通过出租产生营销收入或发行人自持使用的项目。发行人项目情况详见下表：

截至2022年6月末发行人销售型业态主要已完工项目情况

单位：万平方米、亿元、%

具体项目名称	项目公司名称	项目施工方	所在位置	项目业态	权益比例	累计可售面积	累计销售面积	销售进度	取得证件情况	未完成销售的原因
北京京西祥云	北京稻香四季房地产开发有限公司	中国建筑第八工程局有限公司、中建三局集团有限公司	房山区	住宅、商业	99.82	18.74	14.54	78	已取得"六证"	正常库存去化中
北京中粮瑞府	北京正德兴合房地产开发有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	朝阳区	住宅	100.00	10.01	10.01	100	已取得"六证"	正常库存去化中
北京祥云国际	中粮地产投资（北京）有限公司	中国建筑第八工程局有限公司、中建三局集团有限公司、北京城建集团有限责任公司	顺义区	住宅、商业、写字楼、公寓	51.00	48.52	47.77	98	已取得"六证"	需求饱和，且在封闭式园区内，无法对外销售，故无销售计划
上海南桥锦云	上海悦鹏置业发展有限公司	中铁四局集团有限公司、上海建工七建集团有限公司	奉贤区	住宅	100.00	18.60	18.60	100	已取得“六证”	车位销售
深圳云景国际	中粮地产（深圳）实业有限公司	中建三局集团有限公司、江苏省华建建设股份有限公司、中建三局集团有限公司	光明区	住宅、商铺、写字楼、公寓	51.00	41.52	36.57	88	已取得"六证"	项目陆续销售中
深圳祥云国际	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	龙岗区	住宅、公寓、写字楼、商业	51.00	15.11	14.83	98	已取得"六证"	项目陆续销售中
69 区创芯研发中心	深圳市创芯置业有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	宝安区	公寓、写字楼	100.00	9.34	8.77	94	已取得"六证"	项目陆续销售中
成都中粮宸悦	成都兴洲数字电视有限公司	中建三局集团有限公司	武侯区	公寓、商业	100.00	7.97	7.96	100	已取得“六证”	部分商业公寓和车位未售完

具体项目名称	项目公司名称	项目施工方	所在位置	项目业态	权益比例	累计可售面积	累计销售面积	销售进度	取得证件情况	未完成销售的原因
成都中粮祥云里	成都怡悦置业有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	金牛区	住宅、商业	100.00	8.31	8.31	100	已取得“六证”	独栋商业、车位未售完
苏州中粮祥云国际	大悦城控股集团苏南有限公司	一期：中建三局集团有限公司；二期：中建三局集团有限公司；三期：中亿丰建设集团股份有限公司	相城区	住宅	100.00	21.86	21.80	100	已取得“六证”	目前剩余几户住宅、商铺尚未售出，以及部分车位
太仓湖畔祥云花苑	太仓悦祥房地产开发有限公司	中建三局集团有限公司	太仓市	住宅	100.00	4.50	2.03	45	已取得"六证"	售价比周边二手房高，去化难
杭州旭辉中粮朗香郡	杭州旭悦置业有限公司	上海新置建筑工程有限公司、浙江省三建建设集团有限公司	临安区	住宅	50.00	15.47	15.47	100	已取得"六证"	-
杭州梦栖祥云项目	杭州良悦置业有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	余杭区	住宅	50.00	6.74	6.74	100	已取得"六证"	-
重庆鸿云	重庆华悦锦合实业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	九龙坡区	住宅、公寓、商业	100.00	12.74	12.68	99	已取得“六证”	剩余部分车位在售
嘉兴秀湖祥云	嘉兴嘉云房地产开发有限公司	浙江秀州建设有限公司	秀洲区	住宅	100.00	12.30	12.30	100	已取得"六证"	部分商业未售
嘉兴江南国际城	嘉兴京开房地产开发有限公司	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中国铁建大桥工程局集团有限公司	国际商务区	住宅	51.00	14.46	14.46	100	已取得"六证"	-
青岛金沙·中粮	青岛大悦城房地产	荣华建设集团有限	市北区	住宅	30.39	5.90	5.89	100	已取得“六证”	剩余尾盘

具体项目名称	项目公司名称	项目施工方	所在位置	项目业态	权益比例	累计可售面积	累计销售面积	销售进度	取得证件情况	未完成销售的原因
祥云	开发有限公司	公司								
上海前滩项目	上海悦耀置业发展有限公司	上海建工五建集团有限公司	浦东新区	住宅、写字楼	29.80	8.49	8.47	100	已取得"六证"	仅剩一套住宅及车位销售
深圳天悦壹号	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	宝安区	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	15.15	15.15	100	已取得"六证"	-
沈阳中粮花熙祥云	沈阳和嘉房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	大东区	住宅	100.00	11.04	10.58	96	已取得"六证"	因市场下滑，剩余房源总价过高，导致销售困难
北京中粮天恒天悦壹号	北京悦恒置业有限公司	中国建筑一局（集团）有限公司、中国建筑第八工程局有限公司	丰台区	住宅	51.00	25.05	18.39	73	已取得"六证"	正常库存去化中
深圳宝安 25 区	中粮地产发展（深圳）有限公司	江苏省华建建设股份有限公司	宝安区	住宅、办公、公寓	100.00	12.19	12.01	99	已取得"六证"	-
成都珑悦锦云	成都鹏鼎置业有限责任公司	中国建筑一局(集团)有限公司	成华区	住宅	50.00	10.81	10.80	100	已取得"六证"	车位未售完
天津中北祥云	天津市北源置业有限公司	中建一局集团建设发展有限公司	西青区	住宅、商业	100.00	5.88	5.80	99	已取得"六证"	项目正常尾盘销售
长沙中粮鸿云	长沙观音谷房地产开发有限公司	望建(集团)有限公司	望城区	住宅	98.00	77.27	76.46	99	已取得"六证"	仅剩余一个大的商业会所，目前正处于接洽中
西安悦尚锦云	西安悦鼎房地产开发有限公司	中建新疆建工(集团)有限公司	灞桥区	住宅	100.00	11.34	10.76	95	已取得“六证”	商铺公寓车位仍在去化中
青岛创智·中粮	青岛智悦置地有限	荣华建设集团有限	即墨区	住宅	59.59	10.77	10.68	99	已取得"六证"	剩余尾盘

具体项目名称	项目公司名称	项目施工方	所在位置	项目业态	权益比例	累计可售面积	累计销售面积	销售进度	取得证件情况	未完成销售的原因
锦云	公司	公司								
南京央誉	南京嘉阳房地产开发有限公司	浙江宝业建设集团有限公司	溧水区	住宅、商业	40.00	15.69	13.76	88	已取得"六证"	溧水城南商业市场冷清，商业价格偏高，去化困难
上海静安大悦城二期北写字楼公寓	上海新兰房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	静安区	写字楼、公寓	30.39	9.38	9.38	100	已取得"六证"	-
上海静安大悦城·天悦壹号	上海新兰房地产开发有限公司	中建三局集团有限公司	静安区	住宅、商铺	30.39	6.24	6.24	100	已取得“六证”	-
上海南桥锦云	上海加来房地产开发有限公司	上海家树建设集团有限公司	闵行区	住宅	51.00	21.20	18.61	88	已取得“六证”	剩余一套别墅作为小区会所无法对外销售
嘉兴江南国际城	嘉兴京开房地产开发有限公司	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司、中国铁建大桥工程局集团有限公司	国际商务区	住宅	51.00	14.46	14.46	100	已取得“六证”	-
深圳一品澜山	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市鹏城建筑集团有限公司	坪山区	住宅	100.00	11.65	11.65	100	已取得"六证"	-
厦门中粮鹭湾祥云	厦门市悦鹏置业有限公司	福建省五建建设集团有限公司	翔安区	住宅	100.00	4.93	4.93	100	已取得"六证"	待项目非标车位沟通可售后一并包销
成都中粮锦云	成都中粮锦悦置业有限公司	中国建筑一局(集团)有限公司	成华区	住宅、商业	100.00	18.49	16.97	92	已取得“六证”	部分商业和车位未售完
成都祥云国际	成都悦城实业有限	中建三局集团有限	武侯区	住宅	70.00	24.24	24.20	100	已取得"六证"	部分商业和车

具体项目名称	项目公司名称	项目施工方	所在位置	项目业态	权益比例	累计可售面积	累计销售面积	销售进度	取得证件情况	未完成销售的原因
	公司	公司								位未售完
成都中粮鸿云	成都鸿悦置业有限公司	中建三局集团有限公司	锦江区	住宅、商业	51.00	19.31	19.22	100	已取得"六证"	独栋商业、车位未售完
成都香颂丽都	成都硕泰丽都地产开发有限公司	江苏省建筑工程有限公司	武侯区	住宅、商业	61.45	10.95	9.95	91	已取得“六证”	部分商业和车位未售完
眉山加州智慧城二期	眉山加悦置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	仁寿县	住宅	36.40	6.97	6.61	95	已取得"六证"	特殊户型未售出
南京三金祥云	南京三金祥云置业有限公司	南京建工集团有限公司	溧水区	住宅、商业	50.00	6.80	6.31	93	已取得"六证"	住宅还剩少许陆续销售，车位未开盘
南京珑悦	南京卓泓晟房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	江宁区	住宅	33.50	8.17	8.17	100	已取得"六证"	-
南京中粮祥云	中粮祥云置业南京有限公司	中建三局第三建设工程有限责任公司、中建三局集团有限公司	江宁区	住宅、公寓、办公、商业	51.00	18.96	13.86	73	已取得"六证"	江宁区近一年南京办公市场成交量和成交价格持续走低，近期成交均价在 14000 元/平左右；江宁区近一年办公市场整体供大于求，办公可售库存高达 65 万方，去化周期约 101 个月
南京彩云居	大悦城控股集团南	江苏江宁基础建设	江宁区	住宅、公寓	100.00	7.51	7.51	100	已取得"六证"	-

具体项目名称	项目公司名称	项目施工方	所在位置	项目业态	权益比例	累计可售面积	累计销售面积	销售进度	取得证件情况	未完成销售的原因
	京有限公司(原名：中粮地产南京有限公司）	工程有限公司								
南京中粮鸿云坊	中粮鸿云置业南京有限公司	中建三局第三建设工程有限责任公司、南京宏亚建设集团有限公司	江宁区	住宅、商业	100.00	31.90	30.92	97	已取得"六证"	剩余车位、储藏室、文娱等业态，去化较难
武汉光谷祥云	武汉大悦城房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	东湖高新区	住宅	30.39	19.60	19.50	99	已取得"六证"	部分车位暂未出售完
株洲锦云	株洲金城日月湖置业有限公司	长沙新康建筑工程有限公司、伟大集团建设股份有限公司	荷塘区	住宅	100.00	12.34	4.05	33	已取得"六证"	去化情况不理想，暂有较大的存货未售，株洲市场整体下沉
苏州天悦	苏州市相之悦房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司；中建二局第一建筑工程有限公司	相城区	住宅	29.85	23.56	20.87	89	已取得“六证”	剩余底复尚未完成销售
杭州大悦城商业街	浙江和润天成置业有限公司	中建一局有限公司	拱墅区	商业街	32.77	5.32	2.65	50	已取得"六证"	尾盘销售，市场影响销售情况不佳
杭州大悦城写字楼公寓	浙江和润天成置业有限公司	中建一局有限公司、中建三局有限公司	拱墅区	写字楼、公寓	32.77	11.47	11.24	98	已取得"六证"	尾盘销售，市场影响销售情况不佳
杭州大悦城·天悦	浙江和润天成置业有限公司	中建三局有限公司	拱墅区	住宅	32.77	2.31	2.31	100	已取得"六证"	-
海南红塘悦海	三亚悦晟开发建设	中国建筑第三工程	天涯区	住宅、商业	33.94	16.64	16.04	96	已取得“六证”	暂无客户

具体项目名称	项目公司名称	项目施工方	所在位置	项目业态	权益比例	累计可售面积	累计销售面积	销售进度	取得证件情况	未完成销售的原因
	有限公司	局有限公司								
三亚大悦中心一期	大悦城（三亚）投资有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	东岸总部经济及中央商务区	办公、商业	33.94	9.31	7.87	85	已取得“六证”	尾盘销售，市场影响销售情况不佳
重庆中央公园祥云	重庆泽悦实业有限公司	AB 地块：中建三局集团有限公司、C 地块：中国建筑第二工程局有限公司	渝北区	住宅、商业	100.00	18.14	18.14	100	已取得“六证”	尚未部分车位在售
天津中粮大道	天津粮滨投资有限公司	中建一局集团有限公司	河东区	住宅、写字楼、商业	90.00	13.87	13.85	100	已取得“六证”	-
青岛即墨 A 地块商业、公寓	青岛智悦置地有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	即墨区	商业、公寓	59.59	4.07	1.99	49	已取得“六证”	正常销售中

（续表）

具体项目名称	截至 2022 年 6 月末已销售总金额	截至 2022 年 6 月末已回款总金额	后续销售计划				后续资金回款计划			
			2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年
北京京西祥云	69.58	68.37	-	0.47	-	0.84	0.46	1.22	-	0.84
北京中粮瑞府	57.84	57.52	0.63	-	-	-	0.95	-	-	-

具体项目名称	截至 2022 年 6 月末已销售总金额	截至 2022 年 6 月末已回款总金额	后续销售计划				后续资金回款计划			
			2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年
北京祥云国际	94.62	94.62	-	-	-	-	-	-	-	-
上海南桥锦云	51.35	51.35	-	0.06	0.09	-	-	0.06	0.09	-
深圳云景国际	96.15	93.74	2.58	6.91	3.88	-	0.90	7.50	7.38	-
深圳祥云国际	47.27	46.70	1.45	-	-	-	1.68	0.34	-	-
69 区创芯研发中心	34.18	33.81	-	-	-	-	-	-	-	-
成都中粮宸悦	15.48	15.48	-	0.23	-	-	0.06	0.17	-	-
成都中粮祥云里	10.11	10.10	-	0.03	0.03	0.23	-	0.04	0.03	0.23
苏州中粮祥云国际	42.99	42.99	0.22	-	-	-	0.22	-	-	-
太仓湖畔祥云花苑	4.85	3.71	-	2.18	-	-	-	3.30	-	-
杭州旭辉中粮朗香郡	29.67	29.67	0.81	0.09	-	-	0.81	0.09	-	-
杭州梦栖祥云项目	21.27	21.27	0.95	-	-	-	0.95	-	-	-
重庆鸿云	15.81	15.81	-	0.04	-	-	-	0.04	-	-
嘉兴秀湖祥云	20.15	20.15	-	-	-	-	-	-	-	-

具体项目名称	截至 2022 年 6 月末已销售总金额	截至 2022 年 6 月末已回款总金额	后续销售计划				后续资金回款计划			
			2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年
嘉兴江南国际城	24.33	24.08	-	-	-	-	0.25	-	-	-
青岛金沙·中粮祥云	14.55	14.47	-	-	-	-	0.08	-	-	-
上海前滩项目	54.57	54.57	0.03	-	-	-	0.03	-	-	-
深圳天悦壹号	95.14	95.14	-	-	-	-	-	-	-	-
沈阳中粮花熙祥云	16.40	16.17	-	-	-	-	-	0.14	0.09	-
北京中粮天恒天悦壹号	139.19	130.68	4.04	12.41	-	-	3.47	20.27	1.22	-
深圳宝安 25 区	89.34	86.20	-	-	-	-	2.21	0.47	-	-
成都珑悦锦云	18.73	18.68	0.11	0.82	0.75	-	0.10	0.41	1.21	-
天津中北祥云	13.20	12.64	-	1.22	-	-	0.27	1.64	-	-
长沙中粮鸿云	55.62	55.41	0.47	-	-	-	0.64	0.04	-	-
西安悦尚锦云	13.25	12.84	0.47	0.54	-	-	0.85	0.57	-	-
青岛创智·中粮锦云	14.45	14.11	0.35	-	-	-	0.66	0.03	-	-
南京央誉	22.22	21.29	0.26	0.13	-	-	0.53	0.26	-	-
上海静安大悦城二期北写字楼公寓	0.01	0.01	57.03	-	-	-	57.03	-	-	-
上海静安大悦城·天悦壹号	67.11	67.11	-	-	-	-	-	-	-	-

具体项目名称	截至 2022 年 6 月末已销售总金额	截至 2022 年 6 月末已回款总金额	后续销售计划				后续资金回款计划			
			2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年
上海南桥锦云	61.74	61.74	-	-	-	-	-	-	-	-
嘉兴江南国际城	24.33	24.08	-	-	-	-	0.25	-	-	-
深圳一品澜山	15.94	15.94	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门中粮鹭湾祥云	15.04	14.77	0.07	-	-	-	0.34	-	-	-
成都中粮锦云	21.89	21.83	0.11	0.02	0.02	0.02	0.09	0.02	0.02	0.10
成都祥云国际	29.16	29.14	-	0.05	0.05	0.05	-	0.05	0.05	0.07
成都中粮鸿云	30.32	30.26	0.04	0.14	0.06	0.06	0.06	0.14	0.06	0.10
成都香颂丽都	13.65	13.64	0.04	0.26	0.18	0.05	0.04	0.26	0.18	0.06
眉山加州智慧城二期	8.32	8.25	0.13	-	-	-	-	-	0.02	0.18
南京三金祥云	11.18	10.89	0.18	0.08	0.07	0.07	0.32	0.21	0.07	0.09
南京珑悦	24.97	24.90	0.02	0.07	0.07	0.07	0.09	0.07	0.07	0.07
南京中粮祥云	33.22	32.22	1.48	2.88	0.04	0.04	1.06	3.98	0.21	0.19
南京彩云居	9.03	9.03	-	-	-	-	-	-	-	-
南京中粮鸿云坊	48.13	47.39	0.05	0.20	0.20	0.12	0.08	0.61	0.20	0.42
武汉光谷祥云	37.25	36.92	0.99	-	-	-	1.32	-	-	-

具体项目名称	截至 2022 年 6 月末已销售总金额	截至 2022 年 6 月末已回款总金额	后续销售计划				后续资金回款计划			
			2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年
株洲锦云	5.03	4.31	0.54	2.09	1.86	1.37	0.94	1.94	1.97	1.73
苏州天悦	66.55	64.66	3.83	0.32	-	-	5.72	0.32	-	-
杭州大悦城商业街	13.09	12.52	1.48	10.11	-	-	2.05	10.11	-	-
杭州大悦城写字楼公寓	33.51	28.39	-	-	-	-	4.30	0.81	-	-
杭州大悦城·天悦	7.31	7.31	-	-	-	-	-	-	-	-
海南红塘悦海	34.30	34.30	-	-	-	-	-	-	-	-
三亚大悦中心一期	21.96	19.56	4.54	-	-	-	6.94	-	-	-
重庆中央公园祥云	27.82	27.82	0.20	0.42	0.51	0.53	0.20	0.42	0.51	0.53
天津中粮大道	33.34	33.15	0.45	0.40	-	-	0.50	0.40	0.14	-
青岛即墨 A 地块商业、公寓	2.07	1.97	0.03	2.13	-	-	2.00	0.22	-	-

注 1：“六证”指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销售（预售）许可证和竣工验收备案证。

注 2：上述已完工项目发行人自有资金投入比例均达到或超过 30%。

注 3：开发模式是以项目公司是否纳入发行人合并报表范围确定。

注 4：上述项目未售主要因为开盘时间较短，按照正常销售开展，不存在捂盘未售现象。

截至2022年6月末发行人持有型业态主要已完工项目情况

单位：%、万平方米

项目名称	开发主体	项目施工方	股权比例	项目所在地	项目类别	建筑面积	可租面积	出租率
北京西单大悦城	西单大悦城有限公司	中国二十二冶集团有限公司	100.00	北京市	购物中心	16.20	6.61	94
中粮置地广场	北京昆庭资产管理有限公司	中国建筑一局（集团）有限公司	100.00	北京市	写字楼	8.15	5.68	95
北京丰台大悦春风里	北京南悦房地产开发有限公司	中建三局集团建设发展有限公司	25.00	北京市	购物中心	4.93	2.82	93
北京大兴春风里	北京金色时枫房地产开发有限公司	中建一局集团建设发展有限公司	33.42	北京市	购物中心	14.67	5.17	76
北京大悦酒店	西单大悦城有限公司北京酒店分公司	中国二十二冶集团有限公司	100.00	北京市	酒店	3.29	2.15	75
朝阳大悦城购物中心	北京弘泰基业商业管理有限公司	北京天润工程建设有限公司、中建三局建设工程股份有限公司	90.00	北京市	购物中心	40.56	12.63	98
北京中粮广场	北京中粮广场发展有限公司	北京市第三住宅建筑工程有限公司、香港群记工程有限公司、同安机电工程有限公司等	100.00	北京市	写字楼	11.98	9.99	85
中粮健康科技园	中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	中建一局集团建设发展有限公司	100.00	北京市	产业园、公寓	22.61	19.10	43
上海静安大悦城购物中心	上海新兰房地产开发有限公司	中国建筑第三工程局有限公司	30.39	上海市	购物中心	15.83	6.72	88
上海长风大悦城	上海高星置业有限公司	上海建工四建集团有限公司	36.36	上海市	购物中心	9.41	5.56	85
成都大悦城购物中心	卓远地产（成都）有限公司	中建三局集团有限公司	100.00	成都市	购物中心、写字楼	31.10	9.72	92
成都大悦城悦街	卓远地产（成都）有限公司	中建三局集团有限公司	100.00	成都市	商业街	2.28	1.34	87
沈阳大悦城购物中心	沈阳大悦城发展有限公司	中建七局第一建筑有限公司、中国建筑第七工程局有限公司、江苏省苏中建设集团股份有限公司	100.00	沈阳市	购物中心	29.37	10.27	90
天津南开大悦城购物中心	中国建筑第七工程局有限公司	中建三局集团建设发展有限公司	100.00	天津市	购物中心	18.77	8.83	97
杭州大悦城购物中心	江苏省苏中建设集团股份有限公司	中建三局有限公司	55.00	杭州市	购物中心	14.74	7.53	95

苏州大悦春风里	大悦城（天津）有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	50.10	苏州市	购物中心	17.60	9.10	95
西安大悦城	浙江和润天成置业置业有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	50.10	西安市	购物中心	14.65	6.19	95
青岛即墨大悦春风里	苏州市相之悦房地产开发有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	59.59	青岛市	购物中心	4.08	2.45	-
烟台大悦城	西安秦汉唐国际广场管理有限公司	中国新兴建设开发总公司	51.00	烟台市	购物中心	21.38	7.65	91
三亚亚龙湾滨海世界	青岛智悦置地有限公司	海南中明工程有限公司	50.82	海南市	旅游综合体	1.07	1.18	79
69 区创芯研发中心	烟台大悦城有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	100.00	深圳市	产业园	5.12	4.56	97

注：青岛即墨大悦春风里项目竣备时间较短，目前商铺尚未正式进场。

截至2022年6月末发行人主要销售型在建房地产开发项目情况

单位：万平方米、%

序号	项目名称	开发主体	项目施工方	开发模式	股权比例	项目所在地	项目类别	项目状态	工程建设周期		占地面积	建筑面积
									开工时间	预计完工时间		
1	张家口中粮祥云国际	张家口悦乾房地产开发有限公司	江苏江都建设集团有限公司	合作开发	65.00	经开区	住宅、可售商业	在建	2020-9	2027-11-30	20.34	47.87
2	上海静安大悦城二期北商业街	上海新兰房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	自主开发	30.39	静安区	商业	在建	2017-11	2022-12-31	2.05	2.05
3	南昌大悦城公寓	南昌嘉悦房地产开发有限公司	福建崇实建设有限公司	合作开发	59.59	西湖区	公寓	在建	2021-8	2026-12-1	2.02	12.09
4	南昌祥云悦府	南昌嘉悦房地产开发有限公司	江西建工第二建筑有限责任公司	合作开发	59.59	西湖区	住宅	在建	2021-5	2024-6-1	7.34	16.14

序号	项目名称	开发主体	项目施工方	开发模式	股权比例	项目所在地	项目类别	项目状态	工程建设周期		占地面积	建筑面积
									开工时间	预计完工时间		
5	深圳宝安 25 区	中粮地产发展（深圳）有限公司	上海建工集团股份有限公司	自主开发	100.00	宝安区	办公、公寓	在建	2021-9	2024-10-1	4.52	35.21
6	深圳福田大悦中心	中粮（深圳）智汇置业有限公司	江苏省华建建设股份有限公司	自主开发	100.00	福田区	写字楼、公寓、商业	在建	2021-3	2023-12-1	2.41	14.85
7	厦门云玺壹号	厦门市悦集商业管理有限公司	A1-1 地块：中国二十二冶集团有限公司 A1-2 地块：中铁十一局集团有限公司	合作开发	0.51	集美区	住宅	在建	2021-5	2023-1-1	6.24	15.21
8	惠州珑悦锦云	惠州市悦鹏房地产有限公司	中建四局第五建筑工程有限公司	自行开发	100.00	龙门县	住宅	在建	2019-12	2022-12-1	5.59	19.58
9	江门新悦锦云	江门鹏悦置业有限公司	中国建筑第五工程局	合作开发	50.00	新会区	住宅	在建	2020-3	2022-11	5.86	17.59
10	成都中粮武侯瑞府	成都中金澍茂置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	合作开发	68.15	武侯新城	住宅	在建	2018-6	2022-7	10.48	20.96
11	成都御岭湾	成都天泉置业有限责任公司	贵州建工、东阳三局、泛华建设、重庆一建	自主开发	100.00	龙泉驿区	住宅、商业	在建	2007-1	2025-11	63.82	21.94
12	成都天府大悦城公寓写字楼	成都天府辰悦置业有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	自主开发	59.59	天府新区	公寓、写字楼	在建	2021-7	2023-8	1.22	6.43
13	成都天府祥云	成都天府辰悦置业有限公司	成都建工第二建筑工程有限公司、四川省第六建筑工程有限公司	自主开发	59.59	天府新区	住宅	在建	2019-11	2022-4	3.21	11.70

序号	项目名称	开发主体	项目施工方	开发模式	股权比例	项目所在地	项目类别	项目状态	工程建设周期		占地面积	建筑面积
									开工时间	预计完工时间		
14	成都溪府鸿云	成都花悦府房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	合作开发	60.00	蒲江县	住宅、商办	在建	2020-10	2022-6	11.86	23.71
15	成都湖光锦云	成都悦东置业有限公司	成都建工第九建筑工程有限公司	合作开发	51.00	蒲江县	住宅、商办	在建	2021-9	2024-11	4.29	10.73
16	重庆大悦城铂悦+商业街	重庆泽悦实业有限公司	中建三局集团有限公司	自主开发	59.59	渝北区	公寓、写字楼、商业街	在建	2019-11	2022-8	4.68	9.57
17	成都熙门悦著	成都樾林置业有限公司	中铁建设集团有限公司	合作开发	51.00	天府新区	住宅、商办	在建	2022-1	2024-1	4.15	11.94
18	重庆浣溪锦云	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	重庆中通建筑实业有限公司	合作开发	50.00	巴南区	住宅、商业	在建	2019-9	2022-9	4.47	9.34
19	重庆祥云赋	重庆悦致渝房地产开发有限公司	重庆建工第三建设有限责任公司	合作开发	51.00	两江新区	住宅、商业	在建	2020-3	2022-12	8.63	11.55
20	重庆天悦壹号	重庆鹏域房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局	合作开发	66.50	江北区	住宅、公寓、商业	在建	2020-9	2025-9	16.83	26.92
21	重庆中央公园祥云	重庆悦鼎房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局	自主开发	100.00	渝北区	住宅、商业	在建	2021-11	2024-2	4.45	6.66
22	眉山加州智慧城一期	眉山加悦置业有限公司	中国五冶集团有限公司、中国建筑第二工程局有限公司	合作开发	36.40	仁寿县	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	在建	2019-12	2022-11	10.89	19.15
23	眉山加州智慧城三期	眉山加悦置业有限公司	中铁建工集团有限公司、中国建筑第二工程局有	合作开发	36.40	仁寿县	住宅、公寓、产业办	在建	2021-6	2026-5	28.15	52.71

序号	项目名称	开发主体	项目施工方	开发模式	股权比例	项目所在地	项目类别	项目状态	工程建设周期		占地面积	建筑面积
									开工时间	预计完工时间		
			限公司、中国新兴建筑工程有限责任公司				公、科研办公、商业					
24	昆明鸿云	昆明鸿悦房地产开发有限公司	中国五冶集团有限公司	自主开发	100.00	经开区	住宅、商业	在建	2021-9	2024-11	5.14	12.85
25	沈阳锦云天城	沈阳和坤房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司、中国建筑第三工程局有限公司	自主开发	100.00	沈北新区	住宅	在建	2018-11	分期开发	17.04	42.59
26	沈阳保利中粮堂悦	沈阳和悦投资有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	合作开发	51.00	大东区	住宅	在建	2018-6	分期开发	6.48	14.26
27	沈阳中粮隆玺	中耀房地产开发（沈阳）有限公司	中建三局集团有限公司	自主开发	65.00	皇姑区	住宅、写字楼、公寓	在建	2011-6	2021-12	25.89	67.30
28	沈阳大悦城 E 魔方	沈阳和韬房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	自主开发	59.59	大东区	公寓	在建	2019-10	2022-10	1.31	2.35
29	沈阳隆悦祥云	沈阳和广房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	合作开发	70.00	苏家屯区	住宅	在建	2020-3	2022-10	10.69	22.45
30	沈阳京西祥云	沈阳市和诚房地产开发有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	合作开发	60.00	经济技术开发区	住宅	在建	2021-4	2023-11	10.02	18.03
31	哈尔滨锦云世家	哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	中铁十八局集团北京工程有限公司、哈尔滨四通	合作开发	51.00	双城区	住宅	在建	2020-3	2023-11	9.57	22.80

序号	项目名称	开发主体	项目施工方	开发模式	股权比例	项目所在地	项目类别	项目状态	工程建设周期		占地面积	建筑面积
									开工时间	预计完工时间		
			建设集团有限责任公司									
32	天津锦云悦府	天津鹏程置业有限公司	中建三局第三建设工程有限责任工资	自主开发	100.00	武清区	住宅、商业	在建	2020-9	2022-7	2.39	3.83
33	南京颐和南园	苏源集团江苏房地产开发有限公司	南京建工集团有限公司、江苏省建筑工程集团有限公司、江苏扬建集团有限公司、江苏省建筑工程集团有限公司、江苏扬建集团有限公司、江苏省建筑工程集团有限公司、江苏省建筑工程集团有限公司	合作开发	90.00	江宁区	住宅	在建	2006-11	2023-12	50.45	29.08
34	南京天悦锦麟+南京大悦城综合体	南京悦锦成房地产实业有限公司	中天建设集团有限公司、南京国忠建筑工程有限公司	合作开发	29.80	浦口区	住宅	在建	2021-9	2023-12	20.80	27.41

序号	项目名称	开发主体	项目施工方	开发模式	股权比例	项目所在地	项目类别	项目状态	工程建设周期		占地面积	建筑面积
									开工时间	预计完工时间		
35	武汉大悦城公寓	武汉大悦城房地产开发有限公司	中建三局集团有限公司	合作开发	30.39	东湖高新区	公寓	在建	2020-5	2022-12	2.65	6.25
36	武汉大悦城写字楼	武汉大悦城房地产开发有限公司	中建三局集团有限公司	合作开发	30.39	东湖高新区	写字楼	在建	2020-5	2022-12	3.87	6.36
37	武汉大悦城商业街	武汉大悦城房地产开发有限公司	中建三局集团有限公司	合作开发	30.39	东湖高新区	商业	在建	2020-9	2022-12	2.65	1.21
38	武汉锦云航天府	武汉裕中丰房地产开发有限公司	福建省中马建设工程有限公司	合作开发	50.00	新洲区	住宅	在建	2020-3	2025-12	9.40	23.50
39	武汉中粮祥云地铁小镇一期	武汉地悦房地产开发有限公司	中天建设集团有限公司、中铁大桥局第七工程有限公司	合作开发	51.00	蔡甸区	住宅、公寓、商业	在建	2020-9	2025-5	16.55	47.50
40	武汉航天悦府	武汉裕灿房地产开发有限公司	江苏省苏中建设集团股份有限公司	合作开发	50.00	新洲区	住宅	在建	2020-10	2026-12	11.87	29.67
41	长沙观澜祥云	长沙市望城区新悦之城置业有限公司	长沙靖港建筑工程有限公司	合作开发	60.00	望城区	住宅	在建	2021-9	2026-9	15.91	35.91
42	苏州悦揽天地	苏州市天隆房地产开发有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	合作开发	70.00	吴江区	住宅	在建	2021-5	2023-3	3.84	7.06

序号	项目名称	开发主体	项目施工方	开发模式	股权比例	项目所在地	项目类别	项目状态	工程建设周期		占地面积	建筑面积
									开工时间	预计完工时间		
43	常州春秋祥云	常州悦府房地产开发有限公司	北京城建一建设发展有限公司	合作开发	51.00	武进区	住宅	在建	2021-12	2023-11	3.85	7.65
44	义乌桂语兰庭	义乌印悦置业有限公司	浙江坤兴建设有限公司、浙江银力建设集团有限公司	合作开发	51.00	义乌市	住宅	在建	2021-11	2024-1	13.23	21.83
45	台州黄岩瑞府	台州海悦置业有限公司	标力建设集团有限公司、曙光建设有限公司	自主开发	100.00	黄岩区	住宅、商业	在建	2020-3	2022-12	19.78	29.67
46	西安奥体壹号	西安国际陆港文汇置业有限公司、西安国际陆港文盛置业有限公司、西安国际陆港文兴置业有限公司	中国建筑第二工程局有限公司、陕西建工第八建设集团有限公司	自主开发	70.00	国际港务区	住宅、商业、写字楼、公寓	在建	2020-10	2027-1	22.56	56.99
47	青岛 JOY·PARK	青岛大悦城房地产开发有限公司	中建八局第四建设有限公司	合作开发	30.39	市北区	商业、公寓、办公、住宅	在建	2018-12	2022-7	4.07	9.69
48	济南中粮祥云	济南大悦城产业发展有限公司	中国建筑第五工程局有限公司、中国建筑第二工程局有限公司、中国新兴建设开发有限责任公司	合作开发	60.00	历城区	住宅、商业	在建	2020-3	2024-3	17.09	40.03

序号	项目名称	开发主体	项目施工方	开发模式	股权比例	项目所在地	项目类别	项目状态	工程建设周期		占地面积	建筑面积
									开工时间	预计完工时间		
49	三亚大悦中心二三四期	三亚嘉悦开发建设有限公司	中国建筑第六工程局有限公司	合作开发	46.51	东岸总部经济及中央商务区	长租公寓	在建	2020-10	2025-6	0.38	1.33
50	西安中粮天悦	西安朝悦房地产开发有限公司	中建新疆建工（集团）有限公司	自主开发	100.00	高陵区	住宅	在建	2022-2	2026-8	16.33	62.79

（续表）

单位：亿元、%

序号	项目名称	截至 2022 年 6 月末预售总金额	截至 2022 年 6 月末回款总金额	后续销售计划				后续资金回款计划				截至 2022 年 6 月末投资进度
				2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	
1	张家口中粮祥云国际	10.81	10.06	0.48	6.00	6.00	6.00	-	5.90	6.00	6.00	46.92
2	上海静安大悦城二期北商业街	5.66	7.50	4.97	-	-	-	3.13	-	-	-	100.00
3	南昌大悦城公寓	-	-	2.80	3.95	3.07	2.56	2.48	4.02	3.12	2.57	39.29
4	南昌祥云悦府	26.54	25.38	-	3.02	0.50	-	0.84	3.05	0.79	-	65.35
5	深圳宝安 25 区	-	-	17.67	16.23	33.72	11.07	17.67	16.23	33.72	11.07	99.97
6	深圳福田大悦中心	-	-	20.09	25.99	7.02	-	12.89	30.00	9.37	0.84	62.96

序号	项目名称	截至 2022 年 6 月末预售总金额	截至 2022 年 6 月末回款总金额	后续销售计划				后续资金回款计划				截至 2022 年 6 月末投资进度
				2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	
7	厦门云玺壹号	22.14	19.79	18.77	15.05	15.00	0.18	4.08	30.71	8.37	7.66	75.23
8	惠州珑悦锦云	15.56	14.78	-	1.52	-	-	-	1.06	1.23	-	99.32
9	江门新悦锦云	13.26	12.83	-	8.07	-	-	-	3.36	5.14	-	88.92
10	成都中粮武侯瑞府	35.35	35.31	3.87	11.57	6.50	0.45	2.62	11.42	7.21	1.17	95.08
11	成都御岭湾	24.83	24.68	-	5.99	9.45	9.91	-	4.14	10.74	9.70	93.26
12	成都天府大悦城公寓写字楼	-	-	1.40	1.57	2.97	2.14	0.72	1.67	3.01	2.68	63.10
13	成都天府祥云	26.74	25.97	0.03	0.23	-	-	-	-	1.03	-	88.16
14	成都溪府鸿云	3.21	3.23	4.08	1.78	-	-	3.45	2.37	0.02	-	47.16
15	成都湖光锦云	0.28	-	9.29	4.51	1.52	-	9.30	4.70	1.51	0.08	66.07
16	重庆大悦城铂悦+商业街	3.51	3.23	1.63	3.72	3.27	-	1.30	3.74	3.73	0.13	98.13
17	成都熙门悦著	-	-	17.46	0.67	0.49	-	16.55	1.59	0.48	-	1.18
18	重庆浣溪锦云	8.34	8.14	1.23	0.66	0.12	-	0.61	1.49	0.11	-	100.00
19	重庆祥云赋	12.08	11.95	1.00	1.73	0.08	-	0.81	1.94	0.16	-	87.87
20	重庆天悦壹号	37.71	37.16	0.52	9.29	4.84	-	1.85	8.08	5.24	0.03	85.11

序号	项目名称	截至 2022 年 6 月末预售总金额	截至 2022 年 6 月末回款总金额	后续销售计划				后续资金回款计划				截至 2022 年 6 月末投资进度
				2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	
21	重庆中央公园祥云	9.21	9.01	1.00	5.17	0.18	-	1.75	4.25	0.55	-	96.59
22	眉山加州智慧城一期	18.56	17.95	2.39	2.18	0.28	0.43	0.98	2.36	1.04	0.43	86.11
23	眉山加州智慧城三期	9.48	8.94	7.02	16.79	14.89	2.36	0.82	18.37	15.63	2.57	37.12
24	昆明鸿云	-	-	6.05	7.69	1.31	-	5.58	7.66	1.81	-	56.00
25	沈阳锦云天城	33.47	32.61	2.05	0.88	-	-	2.55	0.65	0.58	-	92.43
26	沈阳保利中粮堂悦	18.42	18.32	1.02	-	-	-	1.10	0.01	0.01	-	81.09
27	沈阳中粮隆玺	4.81	4.09	3.74	0.08	-	-	4.47	0.04	0.03	-	77.78
28	沈阳大悦城 E 魔方	0.99	0.94	0.89	0.22	-	-	0.78	0.21	0.17	-	56.62
29	沈阳隆悦祥云	24.76	24.53	2.02	5.42	-	-	2.62	2.48	2.56	-	73.45
30	沈阳京西祥云	6.55	5.93	1.28	9.57	6.16	-	0.59	5.58	7.16	4.30	60.79
31	哈尔滨锦云世家	7.35	6.92	2.34	3.01	1.68	1.21	1.69	2.15	2.44	1.18	64.78
32	天津锦云悦府	4.31	4.14	1.07	-	-	-	1.23	-	-	-	85.64

序号	项目名称	截至 2022 年 6 月末预售总金额	截至 2022 年 6 月末回款总金额	后续销售计划				后续资金回款计划				截至 2022 年 6 月末投资进度
				2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	
33	南京颐和南园	28.56	27.88	2.05	0.29	0.06	-	1.17	1.85	0.06	-	94.19
34	南京天悦锦麟+南京大悦城综合体	27.56	9.98	0.35	0.58	13.33	1.52	9.22	6.25	10.51	7.47	79.30
35	武汉大悦城公寓	3.36	2.86	0.53	3.27	-	-	0.49	2.50	1.31	-	68.86
36	武汉大悦城写字楼	3.40	3.02	4.04	-	-	-	4.41	-	-	-	67.89
37	武汉大悦城商业街	3.09	2.81	-	-	-	-	0.28	-	-	-	84.89
38	武汉锦云航天府	5.22	5.21	1.64	5.28	3.47	0.79	1.01	4.57	4.03	1.44	51.13
39	武汉中粮祥云地铁小镇一期	21.46	21.35	3.76	10.78	7.26	8.58	0.96	4.88	10.96	10.32	43.26
40	武汉航天悦府	2.69	2.96	1.67	1.29	5.38	6.96	1.04	1.44	4.73	6.31	35.73
41	长沙观澜祥云	1.34	1.09	5.22	10.37	8.64	3.92	5.21	10.19	8.71	4.26	33.36
42	苏州悦揽天地	11.65	10.69	4.06	-	-	-	4.56	0.45	-	-	79.41
43	常州春秋祥云	-	-	18.02	1.49	-	-	16.00	3.51	-	-	66.09
44	义乌桂语兰庭	3.67	3.13	21.33	33.63	10.23	-	17.01	33.13	15.59	-	78.89
45	台州黄岩瑞府	61.03	60.83	35.10	4.65	2.23	-	2.35	6.68	3.15	-	81.39
46	西安奥体壹号	34.93	32.81	6.06	27.15	19.29	4.06	4.09	29.43	18.77	5.92	31.53

序号	项目名称	截至 2022 年 6 月末预售总金额	截至 2022 年 6 月末回款总金额	后续销售计划				后续资金回款计划				截至 2022 年 6 月末投资进度
				2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	
47	青岛 JOY·PARK	9.65	9.44	4.82	-	-	-	4.93	0.10	-	-	96.22
48	济南中粮祥云	25.37	24.47	4.06	15.29	18.61	5.45	1.64	15.68	18.54	5.96	62.96
49	三亚大悦中心二三四期	23.49	21.86	9.12	20.46	9.69	8.25	7.17	22.40	9.27	8.57	94.83
50	西安中粮天悦	-	-	11.73	16.74	27.41	12.52	10.52	16.22	27.29	14.26	41.83

（续表）

单位：亿元

序号	项目名称	预计总投资金额	2022 年 6 月末完成投资金额	后续投资计划					资金来源	
				2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	自筹	借款
1	张家口中粮祥云国际	37.38	17.54	4.84	5.72	2.65	3.00	3.63	27.97	9.41
2	上海静安大悦城二期北商业街	11.20	11.20	-	-	-	-	-	11.20	-
3	南昌大悦城公寓	11.30	4.44	1.28	1.55	1.74	2.29	-	6.16	5.14
4	南昌祥云悦府	21.82	14.26	4.09	3.47	-	-	-	21.82	-
5	深圳宝安 25 区	30.25	30.24	0.01	-	-	-	-	30.25	-
6	深圳福田大悦中心	40.90	25.75	4.38	5.67	1.10	4.00	-	17.96	22.94

序号	项目名称	预计总投资金额	2022 年 6 月末完成投资金额	后续投资计划					资金来源	
				2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	自筹	借款
7	厦门云玺壹号	59.35	44.65	3.60	5.77	4.82	0.51	-	59.35	-
8	惠州珑悦锦云	14.80	14.70	0.10	-	-	-	-	14.80	-
9	江门新悦锦云	24.63	21.90	1.29	1.16	0.28	-	-	22.43	2.20
10	成都中粮武侯瑞府	51.39	48.86	1.30	1.18	0.05	-	-	34.72	16.67
11	成都御岭湾	25.24	23.54	1.59	0.11	-	-	-	25.24	-
12	成都天府大悦城公寓写字楼	7.48	4.72	0.83	1.93	-	-	-	7.48	-
13	成都天府祥云	17.90	15.78	1.96	0.16	-	-	-	7.45	10.45
14	成都溪府鸿云	14.46	6.82	2.01	1.59	1.49	1.80	0.75	9.46	5.00
15	成都湖光锦云	12.82	8.47	0.63	1.35	1.07	0.10	1.20	6.42	6.40
16	重庆大悦城铂悦+商业街	14.41	14.14	0.27	-	-	-	-	5.05	9.36
17	成都熙门悦著	2.55	0.03	1.62	0.59	0.20	0.04	0.06	1.70	0.85
18	重庆浣溪锦云	10.53	10.53	-	-	-	-	-	5.83	4.70
19	重庆祥云赋	15.83	13.91	0.66	0.90	0.32	0.02	0.02	8.33	7.50
20	重庆天悦壹号	40.49	34.46	0.14	4.86	1.03	-	-	31.06	9.43
21	重庆中央公园祥云	23.75	22.94	0.81	-	-	-	-	13.60	10.15

序号	项目名称	预计总投资金额	2022 年 6 月末完成投资金额	后续投资计划					资金来源	
				2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	自筹	借款
22	眉山加州智慧城一期	15.26	13.14	2.12	-	-	-	-	9.46	5.80
23	眉山加州智慧城三期	24.41	9.06	1.44	7.66	6.26	-	-	9.04	15.37
24	昆明鸿云	13.66	7.65	0.52	1.62	1.73	0.65	1.49	13.43	0.23
25	沈阳锦云天城	29.05	26.85	0.91	1.21	0.08	-	-	29.05	-
26	沈阳保利中粮堂悦	17.77	14.41	1.71	1.66	-	-	-	17.77	-
27	沈阳中粮隆玺	87.75	68.25	7.00	4.00	5.00	3.50	-	87.75	-
28	沈阳大悦城 E 魔方	17.36	9.83	2.99	3.05	1.49	-	-	17.36	-
29	沈阳隆悦祥云	27.95	20.53	4.27	2.12	1.03	-	-	24.04	3.91
30	沈阳京西祥云	21.60	13.13	2.93	2.80	2.35	0.39	-	15.39	6.21
31	哈尔滨锦云世家	15.05	9.75	2.91	1.90	0.49	-	-	14.10	0.95
32	天津锦云悦府	5.64	4.83	0.81	-	-	-	-	5.64	-
33	南京颐和南园	17.05	16.06	0.72	0.27			-	16.05	1.00
34	南京天悦锦麟+南京大悦城综合体	78.60	62.33	2.28	4.04	3.99	4.81	1.15	68.60	10.00
35	武汉大悦城公寓	8.35	5.75	0.15	2.28	0.17	-	-	8.35	-
36	武汉大悦城写字楼	8.72	5.92	1.38	1.29	0.13	-	-	8.72	-

序号	项目名称	预计总投资金额	2022 年 6 月末完成投资金额	后续投资计划					资金来源	
				2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	自筹	借款
37	武汉大悦城商业街	1.39	1.18	0.03	0.18	-	-	-	1.39	-
38	武汉锦云航天府	14.57	7.45	1.92	2.64	1.39	1.18	-	14.57	-
39	武汉中粮祥云地铁小镇一期	47.78	20.67	4.10	4.65	8.95	4.91	4.50	35.54	12.24
40	武汉航天悦府	19.31	6.90	1.64	3.24	3.24	3.12	1.17	19.31	-
41	长沙观澜祥云	26.41	8.81	3.47	5.76	5.54	2.20	0.63	25.21	1.20
42	苏州悦揽天地	13.21	10.49	0.90	1.50	0.32	-	-	13.21	-
43	常州春秋祥云	17.37	11.48	1.81	2.20	1.88	-	-	17.37	-
44	义乌桂语兰庭	61.38	48.42	1.81	4.07	3.65	2.25	1.18	51.38	10.00
45	台州黄岩瑞府	62.08	50.53	4.13	4.89	1.80	0.73	-	44.08	18.00
46	西安奥体壹号	62.52	19.71	7.19	13.01	10.46	7.35	4.80	61.47	1.05
47	青岛 JOY·PARK	20.37	19.60	0.50	0.27	-	-	-	16.47	3.90
48	济南中粮祥云	65.31	41.12	1.60	5.89	6.68	5.64	4.38	37.53	27.78
49	三亚大悦中心二三四期	23.00	21.81	0.13	0.14	0.10	0.26	0.56	6.90	16.10
50	西安中粮天悦	58.76	24.58	1.72	7.80	7.08	9.33	8.25	57.58	1.18

（续表）

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
1	张家口中粮祥云国际	张经审字（2020）160 号	冀 2020 张家口市不动产权第 0009273 号	备案号：202013070001 00000075	130701202009160101	A 地块 1-4 期建字第 130701202000005 号、130701202000006 号、130701202000009 号、130701202000010 号	地字第 130701202000005 号	（2021 张）房预售证第 019 号、（2020 张）房预售证第 083 号、（2020 张）房预售证第 081 号、（2020 张）房预售证第 062 号
2	上海静安大悦城二期北商业街	闸发改投备[2015]42 号	沪房地闸字（2015）第 000902 号	沪静安环保许管[2017]240 号	1502ZB0056D04	沪静建（2019）FA31010620196766	闸北区 2014 年闸府土书字第 022 号	静安房管（2022）预备字 000016 号
3	南昌大悦城公寓	2012-360103-04-01-214454	赣（2021）南昌市不动产权第 0066852 号	-	360103202109300101	360100202100961	360100202100023	-
4	南昌祥云悦府	2012-360103-04-01-214454	赣（2021）南昌市不动产权第 006600 号	-	360103202105310201	360100202100315-347	36010020210008	2021 洪行房审预售证第 0302--0306 号、2021 洪行房审预售证第 433-436 号、2022 洪行房审预售证 0079-0081
5	深圳宝安 25 区	深规土函（2017）215 号	粤深不动产（2019）0039286、0039210、0039738 号	深宝水环批（2018）600095 号	工程编号：2019-440306-70-03-10391801；工程编号：2020-440306-70-03-01528501；工程编号：2020-440306-70-03-01528503	深规划资源建许字 BG-2021-0012 号；深规划资源建许字 BG-2021-0013 号	地字第 440306202100096 号；地字第 440306202100097 号；地字第 440306202100098 号；地字第 440306202100099 号；地字第	-

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
							440306202100071 号；地字第 440306202100075 号；	
6	深圳福田大悦中心	深福田发改备案（2019）0301 号	40304001004GB00035W00000000	-	2018-440300-70-03-50366703	深规划资源建许字 FG-2020-0012 号	深规划资源许 FG-2019-0009 号	-
7	厦门云玺壹号	集外资项目备[2020]028 号	闽（2021）厦门市不动产权第 0059159 号	-	350200202105190201	建字第 350200202100166 号	地字第 350200202010083 号	20210056
8	惠州珑悦锦云	2019-441324-70-03-055669 、 2020-441324-70-03-022064	粤(2019）龙门县不动产权第 0013618 号	201944132400000107	441324201912130201 、 441324201912130101	建字第＜龙城>20190154 号/建字第＜龙城>20190155 号、建字第＜龙城>20190156 号、建字第＜龙城>20190157 号、建字第＜龙城>20190158 号、建字第＜龙城>20190159 号、建字第＜龙城>20190160 号、建字第＜龙城>20190161 号、建字第＜龙城>20190162 号、建字第＜龙城>20190163 号、建字第＜龙城>20190164 号、建字第＜龙城>20190165 号、建字第＜龙	地字第＜龙城>2019015 号	龙房预许（2020）27 号/龙房预许（2020）31 号、龙房预许（2020）21 号、龙房预许（2020）17 号、龙房预许（2020）14 号、龙房预许（2021）11 号、龙房预许（2021）4 号、龙房预许（2021）8 号、龙房预许（2021）17 号

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
						城>20190166 号/建字第＜龙城＞20190167 号、建字第＜龙城>20190168 号、建字第＜龙城＞20190169 号、建字第＜龙城>20190170 号、建字第＜龙城＞20190171 号、建字第＜龙城>20190172 号		
9	江门新悦锦云	2019-440705-70-03-064531	粤（2019）江门市不动产权第 2070570 号	2019440705000001400	440705202003170101、440705202003170201、440705202003170301、440705202003170401、440705202003170501、440705202003170601、440705202004200201、440705202004300701、440705202004300801、440705202004300901	建字第 2019-4-0701 号、建字第 2019-4-0702 号、建字第 2019-4-0703 号、建字第 2019-4-0705 号、建字第 2019-4-0706 号、建字第 2019-4-0707 号、建字第 2020-4-0034 号、建字第 2020-4-0035 号、建字第 2020-4-0036 号、建字第 2020-4-0037 号、建字第 2020-4-0038 号、建字第 2020-4-0039 号、建字第 2020-4-0040 号、建字第 2020-4-0041 号、建字第 2020-4-0042 号、建字第	地字第 2019-4-0065 号	新会预许字第 2021031 号、新会预许字第 2020074 号、新会预许字第 2020075 号、新会预许字第 2021099 号、新会预许字第 2020106 号、新会预许字第 2021115 号、新会预许字第 2021041 号、新会预许字第 2021049 号、新会预许字第 2022013 号

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
					、440705202004301001、440705202004301101、440705202004301201、440705202004301301、440705202004301401、440705202004301501、440705202004301601、440705202004301701、440705202002120201、440705202004301801、440705202003030301、440705202003030101	2020-4-0043 号、建字第 2020-4-0044 号、建字第 2020-4-0045 号、建字第 2020-4-0010 号、建字第 2020-4-0046 号、建字第 2020-4-0011 号、建字第 2020-4-0015 号		
10	成都中粮武侯瑞府	川投资备【2017-510100-70-03-219047】FGQB-0079 号	川（2018）成都市不动产权第 0189999 号、川（2018）成都市不动产权第 0189780 号、川	成武环审【2018】02 号	编号 510107201806280000	建字第 510107201830160 号	地字第 510107201720208 号	蓉预售字第 510107201959 73 号

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
			（2018）成都市不动产权第 0189963 号					
11	成都御岭湾	龙计经固【2002】178 号、龙计经固【2005】152 号、龙发改审批【2009】56 号、龙计经固【2004】83 号	2002-00056 至 2002-00059、2002-00079 至 2002-00084 号	201951010002 00000545	5101122004123101、5101122005031601、510112200812230101、510112200812310101、510112201005100101、5101122006052901、5101122006053001、510112201008120101、510112200411190118、510112200213150101、510112200306270101、510112200310150101、510112200404210101、510112200406210101	龙城规管（2006）第 027 号、龙城规管（2006）第 028 号、建字第 510112200830023、建字第 510112200830026、建字第 510112201030018、龙城规管（2006）第 043 号、龙城规管（2006）第 029 号、建字第 510112201030026	龙城规建（2003）第 51 号	成房预售龙泉字第 226 号、成房预售龙泉字第 303 号、成房预售龙泉字第 384 号、成房预售龙泉字第 370 号、成房预售龙泉字第 459 号、成房预售龙泉字第 478 号、成房预售龙泉字第 493 号、成房预售龙泉字第 647 号、成房预售龙泉字第 727 号、成房预售字第 127 号、成房预售字第 145 号、成房预售字第 163 号、成房预售字第 169 号
12	成都天府大悦城公寓写字楼	川投资备【2019-510164-70-03-329373】FGWB-0015 号	川（2019）成天不动产权第 0030973 号，川（2019）成天不动产权第 0030969 号	201951010002 00000543	编号：510110202107020301	建字第 510199202131062	地字第 510122201922013	-

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
13	成都天府祥云	川投资备【2019-510164-70-03-329362】FGWB-0014 号	川（2019）成天不动产权第 0030970 号，川（2019）成天不动产权第 0030975 号	201951010002 00000548	编号：510110201911220301、编号：510110201912160101	建字第510156201930868、建字第510156201930869	地字第510122201922013	蓉预售字第510110202017505号、蓉预售字第510110202012910号、蓉预售字第510110202017410号
14	成都溪府鸿云	川投资备【2020-510131-70-03-465388】FGQB-0155 号、川投资备【2020-510131-70-03-465432】FGQB-0156 号	川（2020）蒲江县不动产权第 0006875 号、川（2020）蒲江县不动产权第 0006904 号	202051013100 000072	编号：510131202010221001	建字第510131202031015	地字第510131202020470	蓉预售字第510131202014419号、蓉预售字第510131202131421号
15	成都湖光锦云	川投资备【2107-510186-04-01-285020】FGQB-0149 号	川（2021）简阳市不动产权第 0143395 号、川（2021）简阳市不动产权第 0143407 号	202151011800 000086	510111202111100501、510111202111100401	建字第510118202131674 号	地字第510118202120716 号	蓉预售字第510118202252518
16	重庆大悦城铂悦+商业街	2017-500112-70-03-012169	1.渝（2018）渝北区不动产权第 000121790 号；2.渝（2018）渝北区不动产权第 000121870 号	备案号：201950011200 000355	500112201911150201	建字第500112201900272V	地字第500112201800074 号	渝住建委（2020）预字第（477）号；渝住建委（2020）预字第（908）号；渝住建委（2020）预字第（1380）号；
17	成都熙门悦著	川投资备【2110-510164-04-01-	川（2022）成天不动产权第 0010739 号	-	510110202201100501	510199202132088	510199202120932	510110202257917

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
		476797 】 FGQB-0244 号						
18	重庆浣溪锦云	2019-500113-70-03-075866	渝（2019）巴南区不动产权第 000710976 号	备案号 201950011300000683	500113201909200401	建字第 500113201900118	地字第 500113201900044	渝住建委（2020）预字第（281）号；渝住建委（2022）预字第（57）号；渝住建委（2019）预字第（1872）号；渝住建委（2020）预字第（257）号；渝住建委（2019）预字第（1988）号；渝住建委（2022）预字第（68）号；渝住建委（2020）预字第（1133）号；渝住建委（2021）预字第（918）号；渝住建委（2020）预字第（1763）号；渝住建委（2021）预字第（1887）号；
19	重庆祥云赋	2019-500109-70-03-079153	1.渝（2019）两江新区不动产权第 000937861 号 2.1.渝（2019）两江新区不动产权第 000937844 号；3.1.	备案号：201950090400000420	1.500123202003131101；2.500123202004090501；3.500123202006050301	1. 建字第 500141201900363；2. 建字第 500141201900319 号；3. 建字第 500141201900352 号；	地字第 500141201900077 号	渝住建委（2020）预字第（652）号；渝住建委（2020）预字第（1303）号；渝住建委（2020）预字第（975）号；渝住建

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
			渝（2019）两江新区不动产权第000937874 号；4.1.渝（2019）两江新区不动产权第000937883 号			4. 建字第500141201900326 号；5. 建字第500141202000053 号；6. 建字第500141202000049 号		委（2020）预字第（757）号；渝住建委（2020）预字第（1601）号；渝住建委（2020）预字第（820）号；渝住建委（2020）预字第（281）号；渝住建委（2021）预字第（163）号；渝住建委（2021）预字第（897）号；渝住建委（2021）预字第（110）号；渝住建委（2020）预字第（1948）号；渝住建委（2020）预字第（2012）号；渝住建委（2021）预字第（347）号；渝住建委（2021）预字第（546）号；渝住建委（2021）预字第（971）号；渝住建委（2021）预字第（1540）号；渝住建委（2021）预字第（1241）号；渝住建

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
								委（2022）预字第（10）号
20	重庆天悦壹号	2019-500105-70-03-089389	1.渝（2019）江北区不动产权第000677973 号；2.渝（2019）江北区不动产权第000677975 号；3.渝（2019）江北区不动产权第000677983 号；4.渝（2019）江北区不动产权第000677963 号；5.渝（2019）江北区不动产权第000678002 号；6.渝（2019）江北区不动产权第000677985 号；7.渝（2019）江北区不动产权第000677967 号；8.渝（2019）江北区不动产权第000677965 号；9.渝（2019）江北区不动产权第	备案号：202050010500000195	1.500105202101200101；2.500105202009260101	1.建字第500105202000024 号；2.建字第500105202100005 号；3.建字第500105202000028 号	地字第500105202000005 号	渝住建委（2020）预字第（1343）号；渝住建委（2020）预字第（1631）号；渝住建委（2021）预字第（79）号；渝住建委（2021）预字第（1440）号；渝住建委（2021）预字第（483）号；渝住建委（2021）预字第（1786）号；渝住建委（2021）预字第（1144）号；渝住建委（2021）预字第（969）号；渝住建委（2021）预字第（1306）号；渝住建委（2021）预字第（482）号；渝住建委（2021）预字第（1166）号；渝住建委（2021）预字第（738）号；渝住建委（2021）预字第（1838）号；渝住建

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
			000677960 号；10.渝（2019）江北区不动产权第 000677969 号；11.渝（2019）江北区不动产权第 000837450 号					委（2021）预字第（1620）号；渝住建委（2021）预字第（1519）号；渝住建委（2021）预字第（1402）号；渝住建委（2021）预字第（1559）号；渝住建委（2022）预字第（5）号；渝住建委（2015）预字第（231）号附 1 号；渝住建委（2021）预字第（1690）号；渝住建委（2014）预字第（875）号附 1 号；
21	重庆中央公园祥云	2105-500112-04-01-759549	渝（2021）渝北区不动产权第 000799289 号；渝（2021）渝北区不动产权第 000799309 号；	-	500112202111050101	建字第 500112202100227 号	地字第 500112202100055	渝住建委（2022）预字第（6）号
22	眉山加州智慧城一期	川投资备【2020-511452-72-03-449537】FGQB-0030 号、川投资备【2019-511452-70-	川（2020）仁寿县不动产权第 0008543 号、川（2020）仁寿县不动产权第 0004867 号、川（2020）仁寿县不	226112021050999、1411-02107290001-TX-0001、2261120210510002、	511403202007010301、511403202007010201、511403202007010101、	建字第 511421202000503 号、建字第 2019-52 号、建字第 2019-53 号	地字第 2019-011 号、地字第 2019-012 号、地字第 2019-013 号、地字第 2019-014 号、地字第 2019-015 号	（2020）房预售证第 179 号、（2021）房预售证第 51 号、（2021）房预售证第 178 号、（2021）房预售证第 102 号、

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
		03-379306】FGQB-0020 号	动产权第 0004864 号、川（2020）仁寿县不动产权第 0008544 号、川（2020）仁寿县不动产权第 0004708 号	226112021051001、1411-02107290003-TX-0005、141102107290002-TX-0004、226112021051000	511403202006040401、511403201912180201			（2020）房预售证第 97 号、（2020）房预售证第 103 号、（2021）房预售证第 8 号、（2021）房预售证第 69 号、（2021）房预售证第 70 号、（2020）房预售证第 45 号、（2022）房预售证第 003 号
23	眉山加州智慧城三期	川投资备【2020-511452-72-03-522481】FGQB-0184 号、川投资备【2020-511452-72-03-522478】FGQB-0182 号、川投资备【2020-511452-72-03-522480】FGQB-0183 号、川投资备【2020-511452-72-03-522474】FGQB-0181 号、川投资备【2020-511452-72-03-522471】FGQB-0180 号、川投资备【2020-511452-72-	川（2022）仁寿县不动产权第 0004950 号、川（2021）仁寿县不动产权第 0009043 号、川（2021）仁寿县不动产权第 0006855 号、川（2021）仁寿县不动产权第 0013523 号、川（2021）仁寿县不动产权第 0008954 号、川（2021）仁寿县不动产权第 0007367 号、川（2021）仁寿县不动产权第 0008956	226112021050999、1411-02107290001-TX-0001、226112021051000 2、226112021051001、1411-02107290003-TX-0005、141102107290002-TX-0004、226112021051000	511403202106100101、511403202111120101、511403202108060101、511403202107020101、511403202203300101	建字第 511421202200508 号、建字第 511421202100512 号、建字第 511421202100541 号	地字第 511421202000553 号、地字第 511421202100533 号、地字第 511421202000554 号、地字第 511421202000555 号、地字第 511421202100534 号、地字第 511421202000556 号、地字第 511421202100535 号、地字第 511421202100536 号、地字第 511421202100537	（2021）房预售证第 94 号、（2021）房预售证第 148 号、（2021）房预售证第 176 号、（2021）房预售证第 149 号、（2021）房预售证第 175 号、（2021）房预售证第 177 号、（2021）房预售证第 15 号、（2021）房预售证第 14 号

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
		03-525080】FGQB-0193 号、川投资备【 2020-511452-72-03-525079】FGQB-0192 号、川投资备【 2020-511452-72-03-525083】FGQB-0195 号、川投资备【 2020-511452-72-03-525082】FGQB-0194 号	号、川（2021）仁寿县不动产权第 0009016 号、川（2021）仁寿县不动产权第 0009010 号、川（2021）仁寿县不动产权第 0009009 号、川（2021）仁寿县不动产权第 0007352 号、川（2021）仁寿县不动产权第 0009025 号、川（2021）仁寿县不动产权第 0009003 号、川（2021）仁寿县不动产权第 0009006 号、川（2020）仁寿县不动产权第 0007369 号				号、地字第 511421202100538 号、地字第 511421202000557 号、地字第 511421202000558 号、地字第 511421202000559 号、地字第 511421202100539 号、地字第 511421202000560 号、地字第 511421202000561 号	
24	昆明鸿云	2105-530131-04-01-626872	云（2021）呈贡区不动产第 0490678 号	-	530102202112240000	建字第昆明市 202100196 号	地字第 530111202100043	-
25	沈阳锦云天城	沈北发改备字【2018】131 号	辽(2018)沈阳市不动产权第 9000251 号	20182101000200000115	210132201811300701、210132201903140901、210132201910250101	建字第 210113201800087 号、建字第 210113201900084 号	地字第 210113201800033 号	沈房预售第 19035 号、沈房预售第 19036 号、沈房预售第 19104 号、沈房预售第 19129 号、

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
					、210132202001190301			沈房预售第 19130 号、沈房预售第 19170 号、沈房预售第 19202 号、沈房预售第 19228 号、沈房预售第 19270 号、沈房预售第 19282 号、沈房预售第 19304 号、沈房预售第 19337 号、沈房预售第 19377 号、沈房预售第 19380 号、沈房预售第 19466 号、沈房预售第 200075 号、沈房预售第 200199 号、沈房预售第 200305 号、沈房预售第 200393 号、沈房预售第 200394 号、沈房预售第 200762 号、沈房预售第 200872 号、沈房预售第 210025 号、沈房预售第 210053 号、沈房预售第 210025 号、沈房预售第 210156

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
								号、沈房预售第 210196 号
26	沈阳保利中粮堂悦	沈欧经发备（2018）号	辽(2018)沈阳市不动产权第 9000098 号	201821010400000096	210100201806083201	建字第 21010420180020 号、建字第 21010420180022 号	地字第 210104201800003 号	沈房预售第 200498 号、沈房预售第 200021 号、沈房预售第 18393 号、沈房预售第 19794 号、沈房预售第 18583 号、沈房预售第 19152 号、沈房预售第 18523 号、沈房预售第 19729 号、沈房预售第 19920 号、沈房预售第 200167 号、沈房预售第 19817 号、沈房预售第 19586 号
27	沈阳中粮隆玺	沈发改核字【2014】53 号	沈阳国用 2011 第 0067 号	沈环保审字【2014】0084 号	21010020141014101	建字第 210100201400048 号	地字第 210100201100034 号	沈房预售第 18136 号、沈房预售第 14543 号、沈房预售第 14511 号
28	沈阳大悦城 E 魔方	沈政地出字【2018】00007 号	辽 2019 沈阳市不动产权第 9000081 号	201921010400000089	210101201910250401、210101202001190101	建字第 210100201900019 号、建字第 210100202000011 号	地字第 210100201900002 号	沈房预售第 210253 号
29	沈阳隆悦祥云	沈苏发改备【2019】55 号	辽（2020）沈阳市不动产权第 0053997 号	无	SJT-2020-0003、SJT-2020-0004	建字第 210111202000001 号	地字第 210111202000001 号	沈房预售第 200394 号、沈房预售第 210670 号、沈房预

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
								售第 210024 号、沈房预售第 200394 号、沈房预售第 200492 号、沈房预售第 200555 号、沈房预售第 200670 号、沈房预售第 200990 号、沈房预售第 210024 号、沈房预售第 210037 号、沈房预售第 210076 号、沈房预售第 210216 号、沈房预售第 210219 号、沈房预售第 210309 号、沈房预售第 210429 号、沈房预售第 210495 号
30	沈阳京西祥云	沈开发改备（2020）110 号	辽（2021）沈阳市不动产权第 0085393 号	-	210115202103300100 5 210115202103300200 3	建字第 210106202110011 号、建字第 210106202110019 号	地字第 210106202010081 号	沈房预售第 200198 号、沈房预售第 210310 号、沈房预售第 210377 号、沈房预售第 210390 号、沈房预售第 210528 号、沈房预售第 210739 号

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
31	哈尔滨锦云世家	2019-230113-70-03-080392	黑（2020）哈尔滨双城不动产权第 000543 号	201923018200000240	2301822002170101-SX-046、2301822002170101-SX-024	哈双城建字第 2301132020000016 号	双城规划地字第 SGCT2019-G045 号	哈双建预售证 11620001 号、哈双建预售证 11620002 号、哈双建预售证 11620005 号、哈双建预售证 11621002 号、哈双建预售证 11621004 号
32	天津锦云悦府	2019-120114-70-03-460095	2020120114000020 93	2019 武清地证 0038	2020 武清建证 0038	120114202009150312 1	津（2019）武清区不动产权第 1082239 号	津住建房售许字【2021】第 0228-001-002 号
33	南京颐和南园	宁经管委行审投资【2021】95 号	苏（2022）宁江不动产权第 0013650 号	-	-	建字第 320115202200213 号	宁建规字 2002 第 007 号	-
34	南京天悦锦麟+南京大悦城综合体	宁发改备（2021）44 号	苏(2021）宁浦不动产权第 0059988 号、苏(2021）宁浦不动产权第 0059987 号、苏(2021）宁浦不动产权第 0059986 号、苏(2021）宁浦不动产权第 0059985 号	-	320111202111011101; 320111202111011201	建字第 320111202100308 号、建字第 320111202100309 号	地字第 320111202100039 号	2022300006、2022300001、2021300062、2021300061
35	武汉大悦城公寓	2018-420118-70-03-076146	鄂（2019）武汉市东开不动产权 0021341 号	-	420198201904170011 4BJ4002	武自规（东开）建 2020001 号	武自规（东开）地 2019006 号	武方开预售[2021]611 号、武方开预售[2020]1036 号
36	武汉大悦城写字楼	2018-420118-70-03-076146	鄂（2019）武汉市东开不动产权 0021341 号	-	420198201904170011 4BJ4001	武自规（东开）建 2020002 号	武自规（东开）地 2019006 号	武方开预售[2021]552 号

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
37	武汉大悦城商业街	2018-420118-70-03-076146	鄂（2019）武汉市东开不动产权 0021341 号	-	420198201904170011 4BJ4002	武自规（东开）建 2020001 号	武自规（东开）地 2019006 号	武方开预售 [2021]611 号、武方开预售 [2020]1036 号
38	武汉锦云航天府	2019-420117-70-03-057861	鄂（2019）武汉市新洲不动产权第 0028926 号	-	420117202001080011 4BJ4001、420117202001080011 4BJ4002、420117202001080011 4BJ4003、420117202001080011 4BJ4004	武自规（新）建【2020】020 号、武自规（新）建【2020】019 号	武规（新）地【2019】076 号	武房开预售 [2020]411 号、武房开预售 [2020]722 号、武房开预售 [2021]066 号、武房开预售[2021]284 号
39	武汉中粮祥云地铁小镇一期	2019-420114-70-03-064466	鄂（2020）武汉市蔡甸不动产权 0000783 土地证、鄂（2020）武汉市蔡甸不动产权 0000784 土地证、鄂（2020）武汉市蔡甸不动产权 0000785 土地证	202042011400000030	420114202003180011 4BJ4001、420114202003180011 4BJ4002	武自规（蔡）建 [2020]014 武自规（蔡）建 [2020]011	武自规（蔡）建 [2020]001	武房开预售 [2020]703 号、武房开预售 [2020]753 号、武房开预售 [2020]792 号、武房开预售 [2020]965 号、武房开预售 [2020]1038 号、武房开预售 [2021]115 号、武房开预售 [2021]116 号武房开预售[2021]116 号、武房开预售 [2021]092 号、武房开预售[2021]448 号

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
40	武汉航天悦府	2020-420117-70-03-022623	鄂（2020）武汉市新洲不动产权第 0006945 号	无环评批复	420117202008140031 4BJ4001	武规（新）建【2020】068 号	武规（新）地【2020】013 号	武方开预售[2020]814 号、武方开预售[2021]393 号
41	长沙观澜祥云	望发改备[2021]106 号	湘（2021）望城区不动产权第 0004337 号、0004332 号	无环评批复	建规【建】字第 430122202112170101、430112202110081、430112202110106、430112202110105、430112202110076	建规【建】字第 430112202110082 号	地字第 430112202110003	望住建售许字（2022）第 0009 号
42	苏州悦揽天地	吴开审备〔2021〕10 号	320509400001GB0 1133W00000000	-	320509202103120101	320509202100042	320509202100004	苏房预吴江（2021）180 号
43	常州春秋祥云	武行审备（2021）468 号	苏（2021）常州市不动产权第 2050268 号	-	320412202112280101、320412202110280401	建字第 320412202100156、建字第 320412202100228	地字第 320412202100050	常武（2022）房预售证第（006）号
44	义乌桂语兰庭	2107-330782-04-01-398676	浙 2021 义乌市不动产权第 0035760 号	202133078200 000250	330782202110200201、330782202110190101	建字第 330782202101862 号	地字第 330782202100173 号	义售许字 2021 第 073 号
45	台州黄岩瑞府	2019-331003-70-03-810475	浙 2020 台州黄岩不动产证明第 0037095 号	202033100300 000004	331003202003270101、331003202008200101、331003202104120201	建字第 331001202020002 号、建字第 331003202010039 号、建字第 331003202010070 号	地字第 331001201920061 号、地字第 331001201920061 号、地字第 331001201920061 号	黄售许字（2020）第 00158 号、黄售许字（2020）第 00182 号、黄售许字（2020）第 00209 号、黄售许字（2020）第 00238 号、黄售许字（2020）第 ZJ00011 号、黄售许字

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
								（2021）第 ZJ00050 号、黄售许字（2021）第 ZJ00099 号、黄售许字（2021）第 ZJ00141 号、黄售许字（2021）第 ZJ00209 号、黄售许字（2021）第 ZJ00250 号
46	西安奥体壹号	西港经发[2019]40 号、西港经发[2019]41 号、西港经发[2019]38 号、西港经发[2022]23 号、西港经发[2022]24 号	陕（2020）西安市不动产权第 0255574 号、陕（2019）西安市不动产权第 0245496 号、陕（2022）西安市不动产权第 0004137 号、陕（2022）西安市不动产权第 0095705 号、陕（2019）西安市不动产权第 0246205 号	-	文汇 DK3 一标段：610149202010290101、文汇 DK3 二标段：610149202011130101、文盛 DK4 一标段：610149202108210101、文盛 DK4 二标段：610149202108280101	建字第 610111202030144GW 号、建字第 610101202130313GW 号	西规国际港地字（2019）014 号；地字 610111202000048GW 号；西规国际港地字（2019）015 号；西规国际港地字（2019）012 号；地字 610111202120258GW 号；西规国际港地字（2019）016 号；西规国际港地字（2019）017 号	文汇（8#、9#、10#）港务预售字第 2021061 号、文汇（1#、2#、3#、4#）港务预售字第 2021090 号、文汇（5#、6#）港务预售字第 2021265 号、文汇（11#、12#、13#）港务预售字第 2021266 号、文盛（1#、2#、6#、7#）港务预售字第 2021293 号、文盛（3#、4#、5#、12#）港务预售字第 2021294 号、文盛（8#、9#、10#、11#）

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
								港务预售字第2022035号
47	青岛 JOY·PARK	2017-370203-70-03-000013	鲁2018青岛市不动产权第0020648号、鲁2018青岛市不动产权第0016032号、鲁2018青岛市不动产权第0016012号	青环北审【2018】15号、16号	370200201812280101 370200201906200101	建字第370200201812047、建字第370200201812090	建字第370200201712031、建字第370200201712030	青房注字（2019）第037号、青房注字（2019）第073号、青房预字（2021）第008号、青房注字（2019）第071号、青房注字（2019）第062号
48	济南中粮祥云	2019-370112-70-03-070129、2019-370112-70-03-070125、2020-370112-70-03-063383、2019-370112-70-03-070130、2020-370112-70-03-063382、2103-370112-04-01-475597、2020-370112-83-01-001133、2020-370112-83-01-101295、2020-370112-83-01-031789	鲁（2019）济南市不动产权第0268432号、鲁（2019）济南市不动产权第0268641号、鲁（2020）济南市不动产权第0148559号、鲁（2020）济南市不动产权第0148562号、鲁（2019）济南市不动产权第0268445号、鲁（2020）济南市不动产权第0244348号、鲁（2021）济南市不动产权第0154295号、鲁（2021）济南	202037011200001245、202037011200001591、202137011200000009、202137011200000010	370105202005200101、370105202007300101、370112202103150101、370112202103120401、370112202104250301、370112202104250201	建字第370112202000161号、建字第370112202000215号、建字第370112202100054号、建字第370112202100056号、建字第370112202000377号、建字第370112202100055号、建字第370112202100057号、建字第370112202000216号	地字第370112201900341、地字第370112201900342、地字第370112201900340、地字第370112202000260、地字第370112202000259、地字第370112202100373、地字第370112202000161、地字第370112202100042、地字第370112202000261	济建预许2020798号、济建预许2020799号、济建预许2020800号、济建预许2020801号、济建预许2020802号、济建预许2021054号、济建预许2020887号、济建预许2021067号、济建预许2020888号、济建预许2020960号、济建预许2021708号、济建预许2021709号、济建预许2021400号、济建预许2021577号、济建预

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	预售许可证
			市不动产权第 0027076 号					许 2021349 号、济建预许 2021549 号、济建预许 2021401 号、济建预许 202112311224 号、济建预许 202112311225 号、济建预许 2021861 号、济建预许 2021862 号、济建预许 2021863 号、济建预许 2021873 号、济建预许 2021874 号、济建预许 20220331200 号
49	三亚大悦中心二三四期	2019-460203-47-03-012654	琼（2019）三亚市不动产权第 0025957 号	202046020300000039（二期）	465203202010290201（二期）	建字第 4602002020002156 号（二期）	地字第 460200202000202 号	-
50	西安中粮天悦	一期：2108-610126-04-01-665381 二期：2108-610126-04-01-595012 三期：2202-610126-04-01-202315	一期：陕（2021）高陵区不动产权第 0027498 号 二期：陕（2021）高陵区不动产权第 0027497 号 三期：陕（2022）高陵区不动产权第 0000990 号	-	一期：编号 610126202202220101 一期：编号 610126202203110101 三期：编号 610126202204240101	一期：地字第 610117202120195 号 二期：地字第 610117202120196 号	一期：建字第 610117202130456 号 二期：建字第 610117202130431 号	西安市高陵区房预售字第 2022012 号

注 1：上述在建项目发行人自有资金投入比例均达到或超过 30%。

注 2：部分项目工期跨度较长，存在某些项目早于 2020 年开工或晚于 2026 年竣工，故投资计划不完全等同于资金来源加总。

注 3：发行人部分项目无立项/备案或环评批复/备案文件主要系项目当地无正式立项/环评批复文件；发行人部分项目缺少国有土地使用证/项目施工许可证，相关证照正在办理过程中。

截至2022年6月末发行人主要持有型在建房地产开发项目情况

单位：万平方米、%

序号	项目名称	开发主体	项目施工方	开发模式	股权比例	项目所在地	项目类别	项目状态	工程建设周期		占地面积	建筑面积
									开工时间	预计完工时间		
1	南昌大悦城购物中心	南昌嘉悦房地产开发有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	合作开发	59.59	西湖区	购物中心、写字楼	在建	2022-6	2025-10	2.10	11.08
2	成都天府大悦城购物中心	成都天府辰悦置业有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	自主开发	59.59	天府新区	购物中心	在建	2021-7	2023-8	2.59	13.40
3	重庆大悦城购物中心	重庆泽悦实业有限公司	中建三局集团有限公司	自主开发	59.59	渝北区	购物中心	在建	2019-11	2022-8	4.68	13.04
4	沈阳大悦城 E 馆	沈阳和韬房地产开发有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	自主开发	59.59	大东区	购物中心	在建	2019-10	2024-2	2.31	5.52
5	武汉大悦城购物中心	武汉大悦城房地产开发有限公司	中建三局集团有限公司	合作开发	30.39	东湖高新区	购物中心	在建	2020-5	2022-12	3.87	13.93
6	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）（购物中心）	三亚嘉悦开发建设有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	自主开发	46.51	东岸总部经济及中央商务区	购物中心	在建	2021-8	2023-12	1.28	7.66
7	厦门大悦城	厦门市悦集商业管理有限公司	中建三局集团有限公司	合作开发	51.00	集美区	购物中心	在建	2022-5	-	8.01	22.76

（续表）

单位：亿元

序号	项目名称	预计总投资金额	2022 年 6 月末完成投资金额	投资进度	后续投资计划					资金来源	
					2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	自筹	借款
1	南昌大悦城购物中心	25.67	5.34	20.80	2.64	6.57	6.82	2.53	1.78	21.57	4.10
2	成都天府大悦城购物中心	20.75	10.86	49.88	1.72	8.17	-	-	-	9.83	10.92
3	重庆大悦城购物中心	19.05	20.12	105.64	-	-	-	-	-	15.74	3.31
4	沈阳大悦城 E 馆	17.36	9.84	56.70	2.98	3.05	1.49	-	-	8.88	8.48
5	武汉大悦城购物中心	16.94	16.83	99.36	0.11	-	-	-	-	16.94	-
6	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）（购物中心）	13.69	-	-	3.22	3.13	3.48	2.70	1.16	5.69	8.00
7	厦门大悦城	13.84	3.44	24.86	3.24	3.78	2.25	0.20	0.96	13.84	-

注：重庆大悦城购物中心实际投资金额大于已备案的预计总投资金额。

（续表）

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证
1	南昌大悦城购物中心	2012-360103-04- 01-214454	赣（2021）南昌市不动产权第 0066777、0066818 号	-	360103202204080201	建字第 360100202101192	地字第 360100202100024

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证
2	成都天府大悦城购物中心	川投资备【2019-510164-70-03-329373】FGWB-0015 号	川（2019）成天不动产权第 0030973 号，川（2019）成天不动产权第 0030969 号	-	编号：510110202107020401	建字第 510199202131062	地字第 510122201922013
3	重庆大悦城购物中心	2017-500112-70-03-012169	1.渝（2018）渝北区不动产权第 000121790 号；2.渝（2018）渝北区不动产权第 000121870 号	备案号：2019500112000 00355	500112201911150201	建字第 500112201900272V	地字第 500112201800074 号
4	沈阳大悦城 E 馆	沈政地出字【2018】00007 号	辽 2019 沈阳市不动产权第 9000081 号	2019210104000 00089	210101201910250401、210101202001190101	建字第 210100201900019 号、建字第 210100202000011 号	地字第 210100201900002 号
5	武汉大悦城购物中心	2018-420118-70-03-076146	鄂（2019）武汉市东开不动产权 0021341 号	-	4201982019041700114 BJ4001	武自规（东开）建 2020002 号	武自规（东开）地 2019006 号
6	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）（购物中心）	2019-460203-47-03-012654	琼（2019）三亚市不动产权第 0025957 号	2020460203000 00098（四期）	465203202107150101（四期）	建字第 46020920210415004 号（四期）	地字第 460200202000202 号
7	厦门大悦城	翔发改备 2017088	闽（2018）厦门市不动产权第 0037677 号	编号 20210055	350213201810090201	建字第 350213201806030	地字第 350213201706908 号

注：发行人部分项目无环评批复/备案文件主要系项目当地无正式立项/环评批复文件。

截至2022年6月末发行人主要拟建房地产开发项目情况

单位：万平方米、亿元、%

序号	项目名称	开发主体	开发模式	股权比例	项目所在地	项目类别	项目状态	工程建设周期		占地面积	建筑面积	投资进度
								预计开工时间	预计完工时间			
1	北京宸悦国际（北京昌平平坊村地块）	北京恒良悦通房地产开发有限公司	合作开发	29.20	昌平区	住宅	拟建	2022-9	-	6.48	17.55	12.01
2	张家口教育小镇项目（二期）	张家口悦乾房地产开发有限公司	合作开发	65.00	经开区	住宅	拟建	暂无计划	-	13.48	30.26	22.20
3	深圳凤凰里二期	大悦城控股集团股份有限公司	自主开发	100.00	宝安区	住宅	拟建	2023-3	-	3.27	15.27	27.79
4	成都中粮·天悦壹号	四川中国酒城股份有限公司	合作开发	41.50	武侯区	住宅	拟建	暂无计划	-	1.35	6.74	95.78
5	成都酒城南地块	四川中国酒城股份有限公司	合作开发	41.50	武侯区	商业、公寓	拟建	2022-9	2023-4	3.24	12.95	34.18
6	南京大悦城综公寓、可售商业	南京悦锦成房地产实业有限公司	合作开发	29.80	浦口区	公寓、可售商业	拟建	2022-7	2023-12	20.80	9.41	24.30
7	南京大悦城销售型写字楼	南京悦锦成房地产实业有限公司	合作开发	29.80	浦口区	销售型写字楼	拟建	2022-7	2023-12	20.80	3.50	65.38
8	南京大悦城购物中心、文娱及自持写字楼	南京悦锦成房地产实业有限公司	合作开发	29.80	浦口区	购物中心、文娱及自持写字楼	拟建	2022-7	2024-9	20.80	14.50	13.77
9	苏州悦揽天地（会展中心）	苏州市天隆房地产开发有限公司	合作开发	70.00	吴江区	会展中心	拟建	2022-12	2024-12	3.64	2.92	7.14
10	济南大悦城综合体（写字楼）	济南大悦城产业发展有限公司	合作开发	60.00	历城区	写字楼	拟建	2022-12	-	1.14	4.00	16.28

序号	项目名称	开发主体	开发模式	股权比例	项目所在地	项目类别	项目状态	工程建设周期		占地面积	建筑面积	投资进度
								预计开工时间	预计完工时间			
11	济南大悦城综合体（购物中心）	济南大悦城产业发展有限公司	合作开发	60.00	历城区	购物中心	拟建	2022-12	-	2.94	10.29	42.28
12	苏州淮海街 9 号地块	永悦房地产开发（苏州）有限公司	合作开发	35.75	高新区	住宅	拟建	2022-8	2024-10	2.08	5.51	66.18
13	南京浦口城南 G13-14 地块	南京京悦房地产开发有限公司	合作开发	35.75	浦口区	商业、公寓	拟建	2022-8	2024-11	4.13	11.64	29.82
14	重庆天玺壹号	重庆悦昇房地产开发有限公司	合作开发	51.00	两江新区	住宅	拟建	2022-9	2025-8	8.90	12.87	70.84

（续表）

单位：亿元

序号	项目名称	预计总投资金额	2022 年 6 月末完成投资金额	后续投资计划					资金来源		资金落实情况（自筹资金到位金额）
				2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	自筹	借款	
1	北京宸悦国际（北京昌平平坊村地块）	38.04	4.60	21.99	3.91	4.37	1.79	1.38	19.63	18.41	11.50
2	张家口教育小镇项目（二期）	25.18	5.59	0.52	0.42	0.42	0.42	17.81	25.18	-	4.25
3	深圳凤凰里二期	35.59	9.89	10.32	11.28	4.10	-	-	18.59	17.00	10.00
4	成都中粮·天悦壹号	13.98	13.39	0.50	0.09	-	-	-	13.98	-	13.23
5	成都酒城南地块	20.80	7.11	3.17	3.09	1.50	0.73	0.03	20.80	-	-

序号	项目名称	预计总投资金额	2022 年 6 月末完成投资金额	后续投资计划					资金来源		资金落实情况（自筹资金到位金额）
				2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	自筹	借款	
6	南京大悦城综公寓、可售商业	14.69	3.57	6.09	6.16	2.44	-	-	14.69	-	-
7	南京大悦城销售型写字楼	5.46	3.57	0.12	1.77	-	-	-	5.46	-	-
8	南京大悦城购物中心、文娱及自持写字楼	25.85	3.56	6.10	6.16	4.62	2.75	2.66	25.85	-	3.50
9	苏州悦揽天地（会展中心）	7.00	0.50	0.50	3.00	3.00	-	-	7.00	-	0.50
10	济南大悦城综合体（写字楼）	4.73	0.77	0.01	1.2	1.5	1.25	-	4.73	-	0.76
11	济南大悦城综合体（购物中心）	4.73	2.00	0.31	0.94	1.17	0.31	-	4.73	-	1.99
12	苏州淮海街 9 号地块	16.04	10.62	0.55	2.61	1.81	0.13	0.33	11.18	4.86	11.18
13	南京浦口城南 G13-14 地块	24.00	7.16	9.07	1.21	2.51	2.59	1.46	22.40	1.60	7.25
14	重庆天玺壹号	23.70	16.79	6.90	2.80	4.73	1.81	0.56	13.70	10.00	6.91

注：重庆天玺壹号为公司收购项目，目前预计后续投资计划要大于备案总投资金额。

（续表）

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证
1	北京宸悦国际（北京昌平平坊村地块）	京昌平发改（核）[2022]36 号	11004005606	-	[2022] 施 [昌] 建字 0135 号、编号 110114202208160301	建字第 11011420220005 号、2022 规字（昌）建字 0023 号	2022 规自（昌）综审字 0030 号
2	张家口教育小镇项目（二期）	-	-	-	-	-	-
3	深圳凤凰里二期	深宝安发改备案（2022）0016 号	-	-	-	-	440306202200020

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证
4	成都中粮·天悦壹号	川投资备【2112-510107-17-01-221693】FGQB-0386号	-	-	-	-	-
5	成都酒城南地块	川投资备【2020-510107-70-03-497095】FGQB-0329号	-	-	-	-	-
6	南京大悦城综公寓、可售商业	宁发改备（2021）44号	苏(2021)宁浦不动产权第 0059973 号；苏(2021)宁浦不动产权第 0059979 号	-	-	-	地字第 320111202100039 号
7	南京大悦城销售型写字楼	宁发改备（2021）44号	苏(2021)宁浦不动产权第 0059973 号；苏(2021)宁浦不动产权第 0059979 号	-	-	-	地字第 320111202100039 号

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设施工许可证	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证
8	南京大悦城购物中心、文娱及自持写字楼	宁发改备（2021）44 号	苏(2021)宁浦不动产权第 0059973 号；苏(2021)宁浦不动产权第 0059979 号	-	-	-	地字第 320111202100039 号
9	苏州悦揽天地（会展中心）	-	320509400001GB01133W00000000	-	-	-	-
10	济南大悦城综合体（写字楼）	2020-370112-70-03-063385	鲁（2021）济南市不动产权第 0278606 号	-	-	建字第 370112202200294 号	地字第 370112202100482
11	济南大悦城综合体（购物中心）	2020-370112-70-03-063385	鲁（2021）济南市不动产权第 0278606 号	-	-	建字第 370112202200294 号	地字第 370112202100482
12	苏州淮海街 9 号地块	苏虎行审投项【2022】99 号	苏（2022）苏州市不动产权第 5021572 号	-	320505202208090101	建字第 320505202200079	-
13	南京浦口城南 G13-14 地块	浦行审备〔2022〕112 号、浦行审备〔2022〕113 号	苏（2022）宁浦不动产权第 0035632 号、苏（2022）宁浦不动产权第 0035633 号	-	编号 320111202208191201 、编号 320111202208091101	建字第 320111202200219 号、建字第 320111202200215 号	地字第 320111202200043 号、地字第 320111202200044 号
14	重庆天玺壹号	2204-500112-04-05-187743	渝 2022 两江新区不动产权第 000619686 号	-	-	建字第 500141202200127 号	地字第 500141202200040 号

注：张家口教育小镇项目（二期）目前仅缴纳土地款，相关证件尚未办理完毕。

（4）土地储备情况

截至 2022 年 6 月末，发行人土地储备总建筑面积为 1,517.47 万平方米，土地储备具体情况如下：

截至2022年6月末发行人土地储备明细

序号	项目/区域名称	总占地面积（万㎡）	总计容建筑面积（万㎡）	剩余可开发计容建筑面积（注 1）（万㎡）
1	北京大区(含北京、张家口、廊坊、天津）	238.50	480.07	144.42
2	上海大区（含上海、太仓、嘉兴、南昌、苏州、常州）	221.18	462.62	150.34
3	华南大区（含深圳、广州、厦门、佛山、江门、惠州）	76.43	314.80	115.57
4	西南区域（含成都、重庆、眉山、昆明）	332.62	664.49	384.98
5	东北区域（含沈阳、哈尔滨）	103.06	269.38	128.03
6	南京区域（含南京、青岛、烟台、济南等）	178.05	329.79	131.74
7	华中区域（含武汉、长沙、株洲）	179.12	345.73	217.42
8	浙江区域（含杭州、金华、绍兴、宁波、台州）	78.88	173.44	81.01
9	西北区域	48.07	122.78	102.71
10	海南区域	61.43	57.12	30.14
11	香港区域	0.12	2.00	-
总计		**1,517.47**	**3,222.22**	**1,486.35**

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

注 2：截至 2022 年 6 月末，发行人在深圳拥有物业建筑面积约 104 万平方米：宝安区新安片区建筑面积约 31 万平方米（占地约 20 万平方米）、福海片区建筑面积约 73 万平方米（占地约 47 万平方米）。

最近两年及一期，发行人新增土地储备明细情况如下：

报告期内公司新增土地储备情况

单位：万平方米、亿元

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积	计容建筑面积	土地取得方式	具体取得方式土储取得方式	土地总价款	权益对价	取得时间	资金来源	土地出让金总额	截至募集说明书出具日已缴纳出让金	后续出让金缴纳计划			
														2022 年剩余时期	2023 年	2024 年	2025 年
1	眉山仁寿 117 号、118 号两宗地块	眉山	住宅用地	4.01	7.22	公开市场	招拍挂	1.51	0.55	2020 年 2 月	自有资金	1.51	1.51	-	-	-	-
2	廊坊固安 34、35 号两宗地块	廊坊	住宅用地	11.33	22.65	公开市场	招拍挂	13.76	6.74	2020 年 3 月	股东借款	13.76	13.76	-	-	-	-
3	成都蒲江 2019-5 号地块	成都	住宅用地	5.25	10.51	公开市场	招拍挂	1.50	0.90	2020 年 4 月	资本金及股东借款	1.50	1.50	-	-	-	-
4	成都蒲江 2019-4 号地块	成都	住宅用地	6.60	13.20	公开市场	招拍挂	1.88	1.13	2020 年 4 月	资本金及股东借款	1.88	1.88	-	-	-	-
5	武汉蔡甸 P（2020）004 号地块	武汉	住宅用地	13.24	37.95	合作方式	招拍挂	13.87	6.80	2020 年 7 月	资本金及股东借款	13.87	13.87	-	-	-	-
6	嘉兴秀洲 2019-022 号地块	嘉兴	住宅用地	6.33	11.40	收购	股权转让	9.14	2.74	2020 年 4 月	股东借款	9.14	9.14	-	-	-	-
7	重庆江北区大石坝组团 D 分区地块	重庆	住宅用地	17.22	27.10	收购	股权转让	22.83	6.09	2021 年 3 月	自有资金	22.83	22.83	-	-	-	-
8	武汉市新洲区 P（2020）015 号地块	武汉	住宅用地	11.87	29.67	公开市场	招拍挂	4.90	2.45	2020 年 4 月	双方股东注资	4.90	4.90	-	-	-	-

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积	计容建筑面积	土地取得方式	具体取得方式土储取得方式	土地总价款	权益对价	取得时间	资金来源	土地出让金总额	截至募集说明书出具日已缴纳出让金	后续出让金缴纳计划			
														2022 年剩余时期	2023 年	2024 年	2025 年
9	西安国际港务区 5 宗地块	西安	住宅、商业用地	19.01	48.08	收购	收购	17.64	12.35	2020 年 6 月	并购贷	17.64	17.64	-	-	-	-
10	沈阳市 JK2020-003 号地块	沈阳	住宅用地	11.23	20.21	合作方式	合作	9.09	4.46	2020 年 11 月	股东自筹	9.09	9.09	-	-	-	-
11	张家口经开区 3 宗地块	张家口	住宅用地	20.34	45.49	公开市场	招拍挂	8.73	5.67	2021 年 5 月	自有资金	8.73	8.73	-	-	-	-
12	沈阳铁西经开区大明电工地块	沈阳	住宅用地	10.02	18.03	公开市场	招拍挂	7.93	4.76	2020 年 12 月	股东自筹	7.93	7.93	-	-	-	-
13	西安市港务区 GW1-17-12、GW1-17-14、GW1-17-15 号 3 宗地块	西安	住宅、商业用地	3.55	8.92	公开市场	招拍挂	3.60	2.52	2020 年 8 月	自筹	3.60	3.60	-	-	-	-
14	眉山市仁寿县 2020（TR）-11 至 2020（TR）-26 共计 16 宗地块	眉山	住宅、商业、科研用地	28.15	56.75	公开市场	招拍挂	6.99	2.54	2020 年 9 月	自有资金	6.99	6.99	-	-	-	-
15	苏州市新区苏地 2020-WG-73 号 1 宗地块	苏州	住宅用地	7.23	14.45	公开市场	招拍挂	23.33	4.73	2020 年 12 月	自有资金	23.33	23.33	-	-	-	-

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积	计容建筑面积	土地取得方式	具体取得方式土储取得方式	土地总价款	权益对价	取得时间	资金来源	土地出让金总额	截至募集说明书出具日已缴纳出让金	后续出让金缴纳计划			
														2022 年剩余时期	2023 年	2024 年	2025 年
16	苏州市吴江区 JWJ-J-2020-031、WJ-J-2020-032 号 2 宗地块	苏州	住宅用地、公共管理与公共服务（文化设施用地）	7.49	9.84	公开市场	招拍挂	7.92	5.54	2020 年 12 月	自有资金	7.92	7.92	-	-	-	-
17	南昌市西湖区 DABJ2020048 至 DABJ2020050 号 3 宗地块	南昌	住宅、商业用地	13.64	52.05	公开市场	招拍挂	17.96	17.96	2020 年 12 月	股东借款	17.96	17.96	-	-	-	-
18	厦门市集美区 2020JP06 地块	厦门	住宅、商业用、地轨道交通用地	9.14	23.22	公开市场	招拍挂	39.55	20.17	2020 年 12 月	自有+借款	39.55	39.55	-	-	-	-
19	昆明市经开区 77 亩地块	昆明	住宅、商业用地	5.14	12.86	公开市场	招拍挂	6.01	6.01	2021 年 4 月	股东借款	6.01	6.01	-	-	-	-
20	重庆中央公园 67 亩	重庆	住宅、商业用地	4.45	6.67	公开市场	招拍挂	9.20	9.20	2021 年 4 月	自有资金	9.20	9.20	-	-	-	-
21	长沙望城区雷锋公园项目（收购）	长沙	住宅、商业用地	15.91	34.74	收购	招拍挂	7.12	4.27	2021 年 5 月	自有资金	7.12	7.12	-	-	-	-
22	成都东部新区 64	成都	住宅、商	4.29	10.73	公开市场	招拍挂	7.15	3.64	2021 年 6 月	自有资金	7.15	7.15	-	-	-	-

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积	计容建筑面积	土地取得方式	具体取得方式土储取得方式	土地总价款	权益对价	取得时间	资金来源	土地出让金总额	截至募集说明书出具日已缴纳出让金	后续出让金缴纳计划			
														2022 年剩余时期	2023 年	2024 年	2025 年
	亩地块		业用地														
23	南京大悦城项目	南京	住宅、商业用地	20.80	55.00	公开市场	招拍挂	60.60	30.91	2021 年 5 月	自有资金	60.60	60.60	-	-	-	-
24	南京秦淮区南部新城 G31 地块	南京	住宅、商业用地	1.64	4.10	公开市场	招拍挂	15.10	3.78	2021 年 5 月	自有资金	15.10	15.10	-	-	-	-
25	张家口教育小镇项目（二期）	张家口	住宅、商业用地	13.48	30.26	公开市场	招拍挂	5.17	3.36	2021 年 6 月	自有资金	5.17	5.17	-	-	-	-
26	苏州吴江区盛泽 006 地块	苏州	住宅、商业用地	5.57	10.02	公开市场	招拍挂	9.61	2.88	2021 年 6 月	自有资金	9.61	9.61	-	-	-	-
27	义乌项目	浙江	住宅、商业用地	13.23	21.83	公开市场	招拍挂	44.76	22.83	2021 年 6 月	自有资金	44.76	44.76	-	-	-	-
28	西安高陵 4 宗地	西安	住宅、商业用地	16.33	45.72	公开市场	招拍挂	22.17	22.17	2021 年 7 月	增资及股东借款	22.17	22.17	-	-	-	-
29	常州招商公园东地块	江苏	住宅、商业用地	3.85	7.70	公开市场	招拍挂	9.97	5.08	2021 年 7 月	自有资金	9.97	9.97	-	-	-	-
30	成都天府新区 62 亩	成都	住宅、商业用地	4.15	8.30	公开市场	招拍挂	8.47	4.32	2021 年 9 月	自有资金	8.47	8.47	-	-	-	-
31	嘉兴秀悦澜庭（嘉兴市秀洲区 2020 嘉秀洲-038 号宗地）	嘉兴	商住用地	7.74	15.79	收购	收购	12.76	6.25	2021 年 6 月	自有资金	12.76	12.76	-	-	-	-

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积	计容建筑面积	土地取得方式	具体取得方式土储取得方式	土地总价款	权益对价	取得时间	资金来源	土地出让金总额	截至募集说明书出具日已缴纳出让金	后续出让金缴纳计划			
														2022 年剩余时期	2023 年	2024 年	2025 年
32	成都昌公晏 TOD 项目（成都市天府新区华阳街道地块）	成都	住宅兼容商业用地、服务设施用地	13.87	34.69	收购	收购	45.04	14.57	2021 年 6 月	自有资金	45.04	45.04	-	-	-	-
33	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	居住用地	11.20	15.91	收购	收购	25.76	12.63	2021 年 9 月	自有资金	25.76	25.76	-	-	-	-
34	绍兴市镜湖新区凤林西路以北 7-1 号地块	绍兴	住宅用地	5.61	12.90	收购	收购	27.60	13.80	2021 年 9 月	自有资金	27.60	27.60	-	-	-	-
35	重庆中央公园 C 分区 134 亩项目	重庆	住宅用地	8.90	12.87	公开市场	招拍挂	12.04	12.04	2022 年 3 月	自有资金	12.04	6.02	6.02	-	-	-
36	成都金牛区 7.5 亩项目（股权收购）	成都	住宅用地	0.50	1.00	收购	收购	1.46	0.73	2022 年 4 月	自有资金	1.46	1.46	-	-	-	-
37	杭州萧山奥体地块	杭州	住宅、幼儿园用地	2.34	5.39	公开市场	招拍挂	15.57	15.57	2022 年 4 月	自有资金	15.57	7.79	7.78	-	-	-
38	南京 G13 地块	南京	住宅用地	1.52	3.05	公开市场	招拍挂	5.20	3.12	2022 年 4 月	自有资金	5.20	5.20	-	-	-	-

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积	计容建筑面积	土地取得方式	具体取得方式土储取得方式	土地总价款	权益对价	取得时间	资金来源	土地出让金总额	截至募集说明书出具日已缴纳出让金	后续出让金缴纳计划			
														2022 年剩余时期	2023 年	2024 年	2025 年
39	南京 G14 地块	南京	住宅用地	2.60	5.21	公开市场	招拍挂	9.10	5.46	2022 年 4 月	自有资金	9.10	9.10	-	-	-	-
40	苏州狮山地块	苏州	住宅用地	2.08	3.74	公开市场	招拍挂	10.52	6.31	2022 年 5 月	自有资金	10.52	10.52	-	-	-	-
41	北京昌平地块	北京	教育用地、住宅用地	6.48	6.48	公开市场	招拍挂	23.00	11.27	2022 年 5 月	自有资金	23.00	23.00	-	-	-	-
合计				**377.33**	**821.70**	**-**	**-**	**605.51**	**328.30**			**605.51**	**591.71**	**13.80**	**-**	**-**	**-**

注：发行人所支付地块款均为自有资金，未用发债资金参与土地竞拍。

注：上表土地储备，按照股权比例缴纳土地款，按照投资协议约定由并表方开发，收益按照同股同权分享收益。

注：项目表中的权益比例为公司对项目的最终拥有的权益部分，本表依据项目层面的股权比例计算权益对价，未穿透至最终权益比例。未来，可能因引入合作方共同开发等原因导致公司在项目中的权益比例发生变化；可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容积率面积等指标发生变化。

（5）城市更新/旧改开发

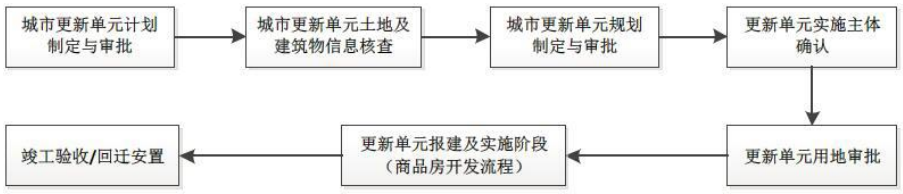
城市更新是一种将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区作必要的、有计划的改建活动。其目的是对城市中某一衰落的区域进行拆迁、改造、投资和建设，以全新的城市功能替换功能性衰败的物质空间，使之重新发展和繁荣。

2009 年，深圳市人民政府为缓解城市发展的需求和有限土地供给日益突出的矛盾，根据《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》，于同年 12 月 1 日颁发实施《深圳市城市更新办法》，并于 2012 年 1 月 21 日正式发布施行《深圳市城市更新办法实施细则》。

依照《深圳市城市更新办法》和《深圳市城市更新办法实施细则》，深圳地区旧城改造土地出让从原有的“招拍挂”模式转变为“协议出让”模式。由市场主体负责项目申报入库、土地和建筑物核查汇总、规划编制、搬迁补偿、拆迁与注销房产证、申请用地、签订出让合同、缴纳地价、项目开发建设、回迁安置、商品房预售等全套流程，权利主体与市场主体签订确权协议，各级政府相关部门负责审查审批。

城市更新项目涉及项目成本有：①建设前期成本：搬迁补偿费、过渡安置费、补交地价、专业技术服务费；②建设期成本；③管理费、财务费和税费。项目收入主要由开发完成后的物业销售产生，其中：土地总面积须扣减市政府配套贡献地后的可开发利用土地面积；总建筑面积须扣减保障性住房、市政配套用房和回迁安置房后的可销售商品房面积。

城市更新包括前期项目申报和后期项目开发两大步骤，其中前期项目申报主要有四个环节：更新单元计划制定、土地及建筑物信息核查、更新单元专项规划制定、实施主体确认等环节，在项目申报完成后，按照社区开发建设流程进行开发建设。具体流程如下：



截至 2021 年末，发行人参与的旧城改造项目情况如下：

截至2021年末发行人旧城改造情况表

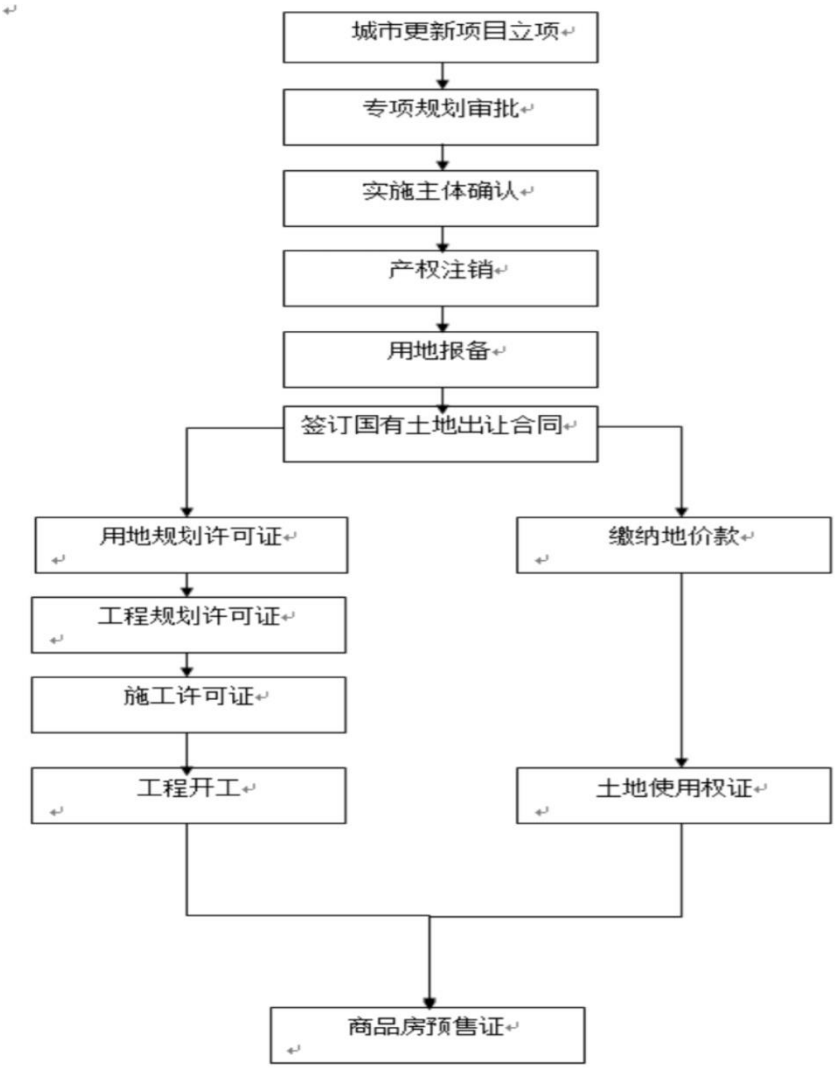
序号	项目名称	拆迁补偿资金来源	项目实施主体	预计建设周期	项目建设进度	取得证件	备注
1	深圳市宝安25区城市更新	自有资金	中粮地产发展（深圳）有限公司	2.5年	一期 A 项目处于开发建设阶段，目前已经在销售阶段。	深宝安发改备案【2017】0190 号 44130813842（4 号地块/44130813842(8 号地块）/44130813908(9 号地块）	-
2	深圳梅林工业区	自有资金	中粮（深圳）智汇置业有限公司	3.5年	2017 年 12 月 20 日在《2017 年深圳市宝安区城市更新单元第一批计划》进行了公示，目前项目已获得发改委批复，预计 2020 年底前取得其他批复后动工建设。	深福田发改备案（2019）0301 号 深规划资源许 FG-2019-0009 号	-
3	深圳宝安区福海街道的大洋工业统筹片区	自有资金	待定	4 年	已开展拆迁谈判等前期工作，将择机进行“城市更新”申报并进行项目开发	于 2018 年 2 月纳入城市更新单元计划	该项目大部分物业为发行人自有物业，有20%左右其他业主，该项目还在前期设计规划中，暂未申报城市更新
4	固戍项目	自有资金	待定	4 年	该项目包含长营与全一两个权属地块。长营北地块于 2018 年 6 月 19 日完成城市更新单元计划公告、全一北地块于 2019 年 6 月 5 日完成城市更新单元计划公告，长营北地块于 2019 年 8 月 13 日、全一北地块于 2019 年 12 月 3 日分别取得产业规划批复。长营北地块拟更新方向为普通工业用地+新型产业用地、全一北地块拟更新方向为普通工业用地。统一规划更新单元用地面积共计 141,897 平方米。长营、全一北地块于 2020 年 4 月提交规划申报，现处于专规报批阶段。2021 年申报《宝安区航城街道长营地块城市更新单元和全一地块城市更新单元规划》（以下简称《单元规划》），申报主体为中粮地产集团深圳房地产开发有限公司，2022 年 3 月深圳市城市规划委员会审批通过《单元规划》。	深宝府办[2022]4 号城市更新单元规划审批情况通知	-

报告期内，发行人旧城改造项目拆迁补偿资金来源均为自有资金。发行人根

据与地方政府及被拆迁方协商情况确定房屋拆迁操作方式及回迁补偿方案，并开展旧城改造项目建设，相关项目正在进行中。相关项目均未涉及重大诉讼。

上述旧城改造项目的获取和建设流程均遵循下图程序：

旧城改造项目获取和建设流程图



上述旧城改造项目的获取流程符合《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市规划条例》、《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》等法律法规、规范性文件的规定。

（6）物业租赁

发行人在物业租赁业务中，主要有购物中心，写字楼、产业园、工业园及配套商业、长租公寓及酒店式公寓。

截至 2022 年 6 月末，发行人持有已开业 12 个大悦城购物中心、3 个春风里

项目和 1 个祥云小镇项目，分别位于北京、上海、天津、沈阳、成都、杭州、烟台、西安、重庆、苏州、武汉等 11 个城市。此外，公司还通过管理输出模式运营天津和平大悦城、昆明大悦城及鞍山大悦城等项目；运营的写字楼项目 5 家，分别为北京中粮广场、西单大悦城写字楼、中粮置地广场、香港中粮大厦及中粮地产集团中心大厦。可出租物业还包括位于深圳市宝安区的工业厂房，位于北京、深圳和上海等地的商铺以及长租公寓和酒店公寓等业态。

截至2022年6月末发行人物业租赁情况

单位：万平方米、%、亿元

业态	城市	项目名称	权益比例（%）	可租面积	已租面积	2021 年度物业租赁收入	出租率	
							2021	2022.1-6
购物中心	北京	西单大悦城	30.39	5.27	4.99	6.40	98	95
	北京	朝阳大悦城	27.35	12.65	12.44	6.74	99	98
	天津	天津南开大悦城	30.39	8.83	8.57	4.64	98	97
	沈阳	沈阳大悦城	59.59	10.33	9.45	2.59	94	91
	上海	上海静安大悦城	30.39	6.67	6.09	1.84	89	91
	烟台	烟台大悦城	30.39	7.65	6.93	1.18	89	91
	成都	成都大悦城	59.59	9.04	8.60	2.51	96	95
	上海	上海长风大悦城	21.67	5.57	4.97	1.10	96	90
	杭州	杭州大悦城	32.77	7.70	7.29	1.55	93	95
	西安	西安大悦城	17.33	6.19	5.87	2.23	95	95
	北京	北京祥云小镇	51.00	7.53	7.13	1.35	95	95
	北京	北京大兴春风里	29.80	5.17	4.02	1.00	88	78
	重庆	重庆大悦城	59.59	6.91	5.57	-	75	80
	苏州	苏州大悦春风里	29.85	9.08	8.43	0.21	91	92
	北京	北京丰台春风里	25.00	2.82	2.66	-	94	94
	武汉	武汉大悦城	30.39	6.94	6.27	-	-	90
写字楼	北京	北京中粮广场	30.39	9.96	9.06	2.93	88	91
	香港	香港中粮大厦	59.59	1.57	1.23	0.56	71	78

业态	城市	项目名称	权益比例（%）	可租面积	已租面积	2021 年度物业租赁收入	出租率	
							2021	2022.1-6
	北京	中粮置地广场	30.39	5.68	5.00	1.77	93	88
	北京	西单大悦中心	30.39	1.34	1.28	0.36	88	95
	深圳	宝安中粮大厦	100.00	2.55	2.36	0.26	92	93
产业园、工业园及配套商业	深圳	中粮创芯研发中心、中粮 031 创意园、中粮智造科技园、67 区中粮商务公园等	-	104.00	101.24	4.72	99	97
	北京	中粮健康科技园	100.00	19.10	10.80	0.31	60	57
长租公寓	深圳	大悦乐邑（商务公园店）	100.00	0.28	0.28	0.03	99	96
	深圳	大悦乐邑（中粮 031 创意园店）	100.00	0.27	0.27	0.02	97	93
	深圳	大悦乐邑 fresh（大洋店）	100.00	0.61	0.60	0.06	98	62
	深圳	大悦乐邑 fresh（福安一店）	56.52	0.86	0.82	0.04	95	43
	深圳	大悦乐邑 fresh（福安二店）	56.52	0.50	0.45	0.02	74	-
	深圳	大悦乐邑（福安三店）	56.52	0.57	0.57	0.04	93	-
	北京	大悦乐邑（中粮健康科技园店）	100.00	0.83	0.62	0.02	94	56
	深圳	大悦乐邑 fresh（大洋二店）	100.00	1.37	1.34	-	-	98
	深圳	大悦乐邑 fresh（大洋三店）	100.00	1.74	1.16	-	-	66
	深圳	大悦乐邑（洪浪北店）	100.00	1.21	1.19	-	-	98
酒店公寓	上海	上海鹏利辉盛阁	59.59	4.85	4.49	1.28	92	93

（7）物业管理

中粮地产集团深圳物业管理有限公司（现名：大悦城控股集团物业服务有限公司）是发行人的一级全资子公司，发行人持有其 100%股权。中粮地产集团深圳物业管理有限公司成立于 1993 年 6 月，注册资本 5,000 万元，实缴资本 505.50

万元，经营范围为“物业管理；清洁服务；园林绿化；自有物业租赁；房地产经纪；机动车辆停放管理服务（限分支机构经营）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；兴办实业（具体项目另行申报）”。

物业管理主要服务的小区情况如下：

截至2022年6月末物业管理情况

单位：万平方米，万元

序号	地区	管理小区个数	管理面积（万平方米）	预计年物业管理收入（万元）
1	沈阳	7	172.47	6,196.69
2	哈尔滨	1	26.75	401.24
3	北京	9	251.14	34,643.70
4	天津	3	69.11	2,757.77
5	青岛	4	46.05	1,726.49
6	济南	1	10.00	352.44
7	烟台	2	54.42	3,591.71
8	南京	4	81.59	2,115.07
9	苏州	2	62.16	1,436.48
10	相城	1	31.30	755.95
11	杭州	3	37.41	967.65
12	上海	3	61.40	1,982.18
13	太仓	1	7.19	240.33
14	嘉兴	1	16.70	426.85
15	绍兴	1	20.00	800.00
16	长沙	2	89.87	4,142.16
17	株洲	1	19.16	748.17
18	武汉	1	29.05	2,087.98
19	重庆	6	93.32	2,024.99
20	成都	13	245.79	6,945.58
21	眉山	1	8.29	108.40
22	西安	2	44.10	1,549.78
23	深圳	29	333.40	19,634.81
24	广州	1	2.04	406.53
25	佛山	1	11.15	328.99
26	海南	6	74.22	4,793.79
27	惠州	1	25.37	597.94
28	江门	1	24.29	480.05
29	厦门	2	29.92	441.46
合计		**110**	**1,977.67**	**102,685.18**

截至 2022 年 6 月末，发行人物业管理服务 110 个小区，分布在全国 29 个省市区，管理业态分布有安居房、人才建设住房、小高层、高层、别墅、商场、写字楼等物业。严格按照当地的物业管理办法备案执行收费标准。

公司物业及其他管理业务主要依托房地产开发业务进行开展，2020 年全年实现营业收入 71,683.05 万元，比上年同期增加 2,458.09 万元，增长 3.55%；2021 年全年实现营业收入 107,349.73 万元，比上年同期增加 35,666.68 万元，增长 49.76%。

（五）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

发行人前身中粮地产（集团）股份有限公司收购大悦城地产前，主要从事商品房开发销售、房屋租赁、物业管理等。大悦城地产有限公司专注于在中国开发、经营、销售、出租及管理综合体和商业物业的大型商业地产开发商及运营商。大悦城地产有限公司的最终控股股东中粮集团有限公司，大悦城地产有限公司是其旗下唯一的商业地产业务平台。

本次重组完成后，发行人与大悦城地产将打造为统一的房地产专业化平台，发行人的主营业务注入新的商业地产元素，变成一家全业态地产公司，土地获取能力进一步增强，为业绩增长奠定坚实基础，进一步提高发行人的核心竞争力和股东价值。

八、媒体质疑事项

截至 2022 年 6 月末，发行人不存在媒体质疑事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

第五节　财务会计信息

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

1、会计政策变更及影响

（1）2019 年度会计政策变更及影响

发行人于 2019 年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订：

《企业会计准则第 21 号——租赁》

《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》

《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》

《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》

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

《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换(修订)》

《企业会计准则第 12 号——债务重组(修订)》

1）大悦城地产及其下属子公司重要会计政策变更

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

2019 年 1 月 1 日

报表项目	按照原租赁准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重新计量	按照新租赁准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
使用权资产	0.00	19,436.10	19,436.10
租赁负债	0.00	16,516.66	16,516.66
一年内到期的非流动负债	1,253,976.66	2,919.44	1,256,896.10

①首次执行日的衔接处理

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

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

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

②本年应用新租赁准则的处理租赁

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

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

2）除大悦城地产及其下属子公司外，本集团内其他子公司的重要会计政策变更

①会计政策变更内容

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

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：A、以摊余成本计量的金融资产；B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及 C、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融

资产分类的相关规定。

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

“预期信用损失”模型适用于下列项目：A、摊余成本计量的金融资产；B、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；C、其他流动资产；D、财务担保合同；E、合同资产。

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

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

②首次执行新金融工具准则首次执行当年年初财务报表相关项目列示情况

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

项目	本集团合并口径		
	2018 年 12 月 31 日	调整数	2019 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	11,142.80	11,142.80	0.00
其他非流动金融资产	50.97	11,142.80	11,193.76

（续）

项目	母公司		
	2018 年 12 月 31 日	调整数	2019 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	11,018.00	11,018.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	11,018.00	11,018.00

3）财务报表列报变更

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

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

②将“应付票据及应付账款”行项目分拆为“应付票据”“应付账款”两个行项目；

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

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

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

上述会计政策变更对本集团和母公司利润表无影响。

4）《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换(修订)》

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

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

5）《企业会计准则第 12 号——债务重组(修订)》

《企业会计准则第 12 号——债务重组(修订)》（以下简称新债务重组准则）修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金

融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，新债务重组准则修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的，新债务重组准则修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

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

（2）2020 年度会计政策变更及影响

除大悦城地产及其下属子公司外，发行人及其他子公司于 2020 年 1 月 1 日起执行了财政部于 2017 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会【2017】22 号，以下简称新收入准则）。执行新收入准则，发行人及其他子公司按照准则的规范重新评估其主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面，并按照其规定，根据首次执行新收入准则的累积影响金额调整首次执行该准则当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对 2019 年度财务报表不予调整。

执行新收入准则前，发行人对房地产销售中发生的代理佣金全部计入当期销售费用；执行新收入准则后，对销售佣金，属于为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为其他流动资产，属于履约义务中已履行部分相关的支出，列入当期销售费用，相应调整了其他流动资产和未分配利润、少数股东权益等项目。发行人将应向客户产生交付义务的“预收款项”中不含税金额部分重分类至“合同负债”，税额部分自“预收款项”、“其他应付款”重分类至“其他流动负债”。资产负债表项目调整如下：

单位：元

报表项目	合并报表		
	2019 年 12 月 31 日	调整数	2020 年 1 月 1 日
其他流动资产	4,786,014,291.16	35,476,140.21	4,821,490,431.37

未分配利润	5,544,702,579.68	24,307,490.49	5,569,010,070.17
少数股东权益	23,130,063,139.29	11,168,649.72	23,141,231,789.01
预收款项	29,792,315,314.27	-29,491,345,901.08	300,969,413.19
合同负债	7,781,447,545.78	27,988,749,171.62	35,770,196,717.40
其他应付款	12,985,391,788.00	-692,133,524.32	12,293,258,263.68
其他流动负债	0.00	2,194,730,253.78	2,194,730,253.78

（续表）

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

（3）2021 年度会计政策变更及影响

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

（4）2022 年 1-6 月会计政策变更及影响

发行人 2022 年 1-6 月无会计政策变更。

2、会计估计变更及影响

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月无会计估计变更。

3、报告期内发生重大会计差错更正

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-6 月无重大会计差错更正情况。

二、合并报表范围的变化

1、2019 年合并报表范围变化情况

2019 年发行人合并范围内新增子公司共计 31 家，减少子公司共计 7 家，其中涉及变动的一级子公司 1 家，为新增云南大悦城控股房地产开发有限公司。2019 年发行人合并范围一级子公司变动明细如下：

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	云南大悦城控股房地产开发有限公司	新增	设立

2、2020 年合并报表范围变化情况

2020 年发行人合并范围内新增子公司共计 39 家，减少子公司共计 2 家，其中涉及变动的一级子公司 5 家，为新增西安国际陆港文盛置业有限公司、西安国际陆港文汇置业有限公司、西安国际陆港文兴置业有限公司、上海兴尊实业有限公司及大悦城控股集团（海南）有限公司。2020 年发行人合并范围一级子公司变动明细如下：

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	西安国际陆港文盛置业有限公司	新增	非同一控制下企业合并
2	西安国际陆港文汇置业有限公司	新增	非同一控制下企业合并
3	西安国际陆港文兴置业有限公司	新增	非同一控制下企业合并
4	上海兴尊实业有限公司	新增	设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
5	大悦城控股集团（海南）有限公司	新增	设立

3、2021 年合并报表范围变化情况

2021 年发行人合并范围内新增子公司共计 31 家，减少子公司共计 12 家，其中涉及变动的一级子公司 7 家，为新增大悦城控股集团（山东）有限公司、嘉兴兴悦商务咨询有限公司，减少上海兴尊实业有限公司、云南大悦城控股房地产开发有限公司，另外嘉兴悦霖商业管理有限公司、嘉兴悦燊商业管理有限公司及嘉兴悦葭商业管理有限公司于 2021 年设立后又于 2021 年注销。2021 年发行人合并范围一级子公司变动明细如下：

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	大悦城控股集团（山东）有限公司	新增	设立
2	嘉兴兴悦商务咨询有限公司	新增	设立
3	嘉兴悦霖商业管理有限公司	新增	设立
4	嘉兴悦燊商业管理有限公司	新增	设立
5	嘉兴悦葭商业管理有限公司	新增	设立
6	上海兴尊实业有限公司	减少	注销
7	嘉兴悦霖商业管理有限公司	减少	注销
8	嘉兴悦燊商业管理有限公司	减少	注销
9	嘉兴悦葭商业管理有限公司	减少	注销
10	云南大悦城控股房地产开发有限公司	减少	注销

4、2022 年 1-6 月合并报表范围变化情况

2022 年 1-6 月发行人合并范围内新增子公司共计 5 家，减少子公司共计 6 家，其中涉及变动的一级子公司 0 家。

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

发行人 2019 年度、2020 年度及 2021 年度财务报告均按照中国《企业会计准则》的规定编制。公司 2019 年度财务报告经信永中和会计师事务所（特殊普

通合伙）审计，并出具了 XYZH/2020BJA140004 号标准无保留意见的审计报告。公司 2020 年度财务报告经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2021BJA140110 号标准无保留意见的审计报告。公司 2021 年度财务报告经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2022BJAA140092 号标准无保留意见的审计报告。公司 2022 年 1-6 月财务报表未经审计。

本募集说明书中发行人 2019 年度财务数据引自 2020 年度审计报告期初数、2020 年度财务数据引自 2021 年度审计报告期初数、2021 年度财务数据引自 2021 年度审计报告期末数、2022 年半年度财务数据引自 2022 年半年度未经审计的财务报表期末数。

（一）公司报告期内合并资产负债表

发行人三年及 2022 年 6 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	2,573,564.04	2,488,615.48	3,176,400.55	2,760,832.20
交易性金融资产	-	688.00	3,112.00	5,190.29
衍生金融资产	18,889.89	23.04	-	-
应收账款	47,131.08	30,147.72	31,911.06	32,317.64
预付款项	54,726.92	45,707.33	66,012.46	89,219.74
其他应收款（合计）	2,252,878.03	2,430,998.13	2,374,816.51	2,443,733.40
其中：应收利息	31.02	103.08	-	184.99
存货	10,713,921.40	10,200,337.80	8,745,716.06	7,576,883.37
其他流动资产	522,120.25	559,723.12	528,436.11	478,601.43
流动资产合计	**16,183,231.61**	**15,756,240.61**	**14,926,404.73**	**13,386,778.07**
非流动资产：				
长期股权投资	1,407,423.95	1,403,932.31	1,147,137.36	1,130,513.34
其他非流动金融资产	13,473.76	9,143.76	5,961.76	7,423.76
投资性房地产	3,297,502.51	3,191,014.42	2,929,519.60	2,928,719.81

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
固定资产	359,962.33	371,481.85	404,777.02	422,481.70
在建工程	24.83	971.53	17.11	140.94
使用权资产	51,742.67	56,162.90	24,089.27	15,747.41
无形资产	168,669.85	172,280.14	181,408.77	189,279.28
商誉	30,521.43	30,521.43	30,521.43	30,521.43
长期待摊费用	11,496.25	10,155.46	7,359.23	6,355.36
递延所得税资产	177,438.02	183,024.99	238,272.32	207,466.35
其他非流动资产	101,542.60	87,781.06	91,670.19	93,373.92
非流动资产合计	**5,619,798.20**	**5,516,469.84**	**5,060,734.06**	**5,032,023.30**
资产总计	**21,803,029.82**	**21,272,710.45**	**19,987,138.80**	**18,418,801.38**
流动负债：				
短期借款	314,119.30	345,042.89	221,400.30	319,611.41
衍生金融负债	390.50	-	-	-
应付账款	1,809,829.61	1,472,150.57	1,709,259.11	1,117,521.43
预收款项	69,132.24	32,721.57	27,230.82	2,979,231.53
合同负债	3,756,764.55	3,693,625.75	3,798,665.93	778,144.75
应付职工薪酬	39,067.03	50,211.75	53,362.31	60,002.05
应交税费	418,242.40	662,801.81	741,211.33	617,743.08
其他应付款（合计）	2,481,453.88	2,345,178.52	1,293,414.42	1,298,539.18
其中：应付利息	27,962.47	28,522.47	35,589.96	38,447.12
应付股利	39,648.31	41,107.65	25,503.02	39,944.65
一年内到期的非流动负债	1,586,088.48	1,394,701.09	1,616,286.68	1,367,526.32
其他流动负债	330,437.17	333,819.67	335,535.84	-
流动负债合计	**10,805,525.17**	**10,330,253.62**	**9,796,366.73**	**8,538,319.76**
非流动负债：				
长期借款	4,507,004.43	4,297,879.39	4,694,267.76	4,589,450.66
应付债券	847,991.94	787,714.59	584,562.77	697,533.34
租赁负债	46,118.70	52,596.38	21,995.19	14,754.24

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期应付款	176,166.00	367,336.00	-	-
预计负债	4,009.45	4,507.14	9,330.15	4,315.98
递延所得税负债	70,196.40	62,877.72	65,767.20	67,895.36
递延收益	115,222.16	116,532.60	120,504.39	128,928.59
其他非流动负债	39,473.34	43,895.22	129,718.09	129,214.31
非流动负债合计	**5,806,182.43**	**5,733,339.04**	**5,626,145.55**	**5,632,092.48**
负债合计	**16,611,707.60**	**16,063,592.67**	**15,422,512.28**	**14,170,412.24**
所有者权益：				
股本	428,631.33	428,631.33	428,631.33	428,631.33
资本公积	874,085.39	872,926.60	855,550.10	851,100.88
其它综合收益	-10,647.89	6,981.20	-13,615.27	-18,010.44
盈余公积	126,766.68	126,766.68	126,236.79	119,190.80
未分配利润	457,116.85	448,525.46	438,304.33	554,470.26
归属于母公司所有者权益合计	1,875,952.37	1,883,831.28	1,835,107.29	1,935,382.83
少数股东权益	3,315,369.84	3,325,286.51	2,729,519.23	2,313,006.31
所有者权益合计	**5,191,322.22**	**5,209,117.78**	**4,564,626.52**	**4,248,389.14**
负债和所有者权益总计	**21,803,029.82**	**21,272,710.45**	**19,987,138.80**	**18,418,801.38**

（二）公司报告期内合并利润表

发行人三年及 2022 年 1-6 月合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**1,500,130.24**	**4,261,449.74**	**3,844,528.43**	**3,379,494.88**
其中：营业收入	1,500,130.24	4,261,449.74	3,844,528.43	3,379,494.88
二、营业总成本	**1,292,614.96**	**3,694,381.64**	**3,298,002.36**	**2,823,290.50**
其中：营业成本	990,923.63	3,092,257.86	2,635,674.18	1,992,889.89
税金及附加	87,212.05	161,839.06	312,947.16	364,172.76
销售费用	59,315.48	142,091.62	109,331.33	135,553.39
管理费用	64,668.36	158,100.32	144,019.37	163,515.76

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
研发费用	200.10	1,454.30	1,903.43	-
财务费用	90,295.35	138,638.49	94,126.89	167,158.69
其中：利息费用	120,342.74	217,567.68	237,087.45	257,229.88
利息收入	37,387.44	77,796.58	103,621.72	105,908.47
加：其他收益	2,579.40	3,793.20	6,908.15	2,687.85
投资收益	-8,198.68	-143,539.27	-121,735.58	49,663.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,439.00	-91,808.39	-136,902.40	-95,821.60
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-920.97	-1,819.96	-4,846.23	-1,501.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-42.52	49,355.41	-48,504.87	4,111.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-197,981.99	-72,153.56	-43,362.01
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-27.37	9,076.06	-277.08	60.95
三、营业利润	**200,905.11**	**285,951.55**	**305,916.90**	**567,864.37**
加：营业外收入	8,553.22	11,472.32	20,458.33	10,035.46
减：营业外支出	1,011.62	5,355.71	13,893.98	10,280.19
四、利润总额	**208,446.71**	**292,068.16**	**312,481.25**	**567,619.64**
减：所得税	102,637.60	215,325.75	200,210.86	229,994.94
五、净利润	**105,809.11**	**76,742.40**	**112,270.39**	**337,624.69**
少数股东损益	97,217.73	65,991.39	150,953.74	132,691.07
归属于母公司所有者的净利润	8,591.39	10,751.02	-38,683.36	204,933.63
六、其他综合收益的税后净额	**-22,519.39**	**33,825.11**	**1,472.70**	**-5,203.95**
七、综合收益总额	**83,289.72**	**110,567.52**	**113,743.08**	**332,420.75**
归属于少数股东的综合收益总额	92,327.42	79,220.03	148,031.26	130,311.05
归属于母公司股东的综合收益总额	-9,037.70	31,347.49	-34,288.18	202,109.70
八、每股收益：				
基本每股收益（元/股）	0.02	0.03	-0.09	0.52
稀释每股收益（元/股）	0.02	0.03	-0.09	0.52

（三）公司报告期内合并现金流量表

发行人三年及 2022 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	1,604,741.27	4,000,952.32	3,768,039.50	3,869,920.27
收到的税费返还	47,566.11	42,931.66	29,920.74	1,664.07
收到其他与经营活动有关的现金	821,201.35	7,390,026.63	3,164,371.41	2,137,760.83
经营活动现金流入小计	**2,473,508.73**	**11,433,910.60**	**6,962,331.64**	**6,009,345.17**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,146,671.84	4,232,352.24	1,831,528.10	2,320,986.14
支付给职工以及为职工支付的现金	103,721.04	207,884.31	184,794.32	194,926.96
支付的各项税费	483,091.43	626,887.67	576,415.09	726,158.41
支付其他与经营活动有关的现金	776,045.67	7,213,199.60	3,388,183.15	2,373,586.28
经营活动现金流出小计	**2,509,529.98**	**12,280,323.84**	**5,980,920.66**	**5,615,657.78**
经营活动产生的现金流量净额	**-36,021.25**	**-846,413.23**	**981,410.99**	**393,687.39**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,499.74	23,056.97	83,595.38	231,090.41
取得投资收益收到的现金	17,511.47	27,354.59	109,187.80	30,938.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13.94	33,231.72	58.02	230.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	593.24	-	-	61,481.72
收到其他与投资活动有关的现金	103,891.50	349,168.69	979,925.83	1,325,734.32
投资活动现金流入小计	**123,509.89**	**432,811.97**	**1,172,767.03**	**1,649,475.91**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	75,208.11	288,509.62	162,237.36	259,279.69
投资支付的现金	15,109.51	208,478.02	229,625.88	194,752.09
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	167,137.84	96,148.94

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付其他与投资活动有关的现金	39,021.18	485,404.98	719,135.92	1,336,516.86
投资活动现金流出小计	**129,338.79**	**982,392.62**	**1,278,136.99**	**1,886,697.57**
投资活动产生的现金流量净额	**-5,828.91**	**-549,580.65**	**-105,369.96**	**-237,221.66**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	18,000.00	513,013.61	192,036.15	668,854.44
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	18,000.00	513,013.61	160,641.71	428,702.30
取得借款收到的现金	1,426,385.57	2,929,575.84	2,992,795.85	3,443,121.85
收到其他与筹资活动有关的现金	491,332.65	1,260,847.22	466,213.23	257,195.89
筹资活动现金流入小计	**1,935,718.22**	**4,703,436.66**	**3,651,045.23**	**4,369,172.18**
偿还债务支付的现金	1,276,251.28	3,050,377.97	3,126,109.71	2,758,797.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	200,796.05	459,498.64	624,275.53	510,243.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	25,199.21	62,021.33	81,644.87	64,601.97
支付其他与筹资活动有关的现金	329,281.17	467,308.36	341,079.04	466,288.43
筹资活动现金流出小计	**1,806,328.50**	**3,977,184.96**	**4,091,464.28**	**3,735,329.50**
筹资活动产生的现金流量净额	**129,389.72**	**726,251.70**	**-440,419.04**	**633,842.69**
四、汇率变动对现金的影响	**2,592.18**	**336.98**	**-6,738.11**	**968.52**
五、现金及现金等价物净增加额	**90,131.74**	**-669,405.20**	**428,883.87**	**791,276.92**
加：期初现金及现金等价物余额	2,464,083.93	3,133,489.13	2,704,605.26	1,913,328.33
六、期末现金及现金等价物余额	**2,554,215.67**	**2,464,083.93**	**3,133,489.13**	**2,704,605.26**

（四）公司报告期内母公司资产负债表

发行人三年及 2022 年 6 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	189,993.43	469,285.47	548,680.23	268,383.71

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
交易性金融资产	-	-	1,000.00	7,500.00
应收账款	781.45	78.53	127.98	65.93
预付款项	550.49	127.14	204.23	274.20
其他应收款（合计）	4,608,916.56	4,357,491.85	3,105,778.74	3,264,877.92
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	88,751.40	20,000.00	-	-
存货	98,981.77	62.19	523.48	937.47
其他流动资产	6,826.72	7,283.40	6,597.74	21,092.45
流动资产合计	**4,906,050.42**	**4,834,328.58**	**3,662,912.41**	**3,563,131.67**
非流动资产：				
长期股权投资	1,767,991.52	1,767,946.59	1,739,567.67	1,611,657.89
其他非流动金融资产	86,946.51	101,966.51	134,463.10	134,463.10
投资性房地产	74,850.59	72,664.82	72,651.73	75,855.60
固定资产	25,553.51	25,645.55	26,445.64	26,612.19
使用权资产	3,440.78	4,570.83	-	-
无形资产	497.32	582.32	613.75	535.79
长期待摊费用	5.31	5.97	-	-
递延所得税资产	28,487.56	28,649.01	29,591.12	24,035.62
其他非流动资产	119.46	119.46	119.46	119.46
非流动资产合计	**1,987,892.57**	**2,002,151.06**	**2,003,452.49**	**1,873,279.66**
资产总计	**6,893,943.00**	**6,836,479.64**	**5,666,364.90**	**5,436,411.33**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	95,000.00
应付账款	2,116.35	440.74	3,778.05	4,841.90
预收款项	2,997.30	6.01	15.62	1,745.89
合同负债	150.35	150.35	599.17	-
应付职工薪酬	1,939.39	1,994.06	2,129.42	3,751.80
应交税费	721.80	191.33	3,726.21	70,934.73

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款（合计）	3,000,663.74	3,326,874.93	2,562,539.74	2,336,939.81
其中：应付利息	16,113.67	17,005.06	11,567.38	14,366.77
应付股利	154.76	154.76	154.76	154.76
一年内到期的非流动负债	509,029.17	107,329.99	523,025.15	483,985.67
其他流动负债	7.52	7.52	29.96	-
流动负债合计	**3,517,625.63**	**3,436,994.94**	**3,095,843.32**	**2,997,199.80**
非流动负债：				
长期借款	886,700.00	702,500.00	469,200.00	113,250.00
应付债券	551,413.85	551,290.52	199,468.04	389,067.43
租赁负债	1,249.47	2,468.31	-	-
长期应付款	-	207,194.59	-	-
递延收益	115,721.01	119,036.20	117,452.63	125,924.81
其他非流动负债	-	-	-	24,161.00
非流动负债合计	**1,555,084.33**	**1,582,489.62**	**786,120.67**	**652,403.24**
负债合计	**5,072,709.95**	**5,019,484.55**	**3,881,963.99**	**3,649,603.04**
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	428,631.33	428,631.33	428,631.33	428,631.33
资本公积	791,135.86	791,135.86	763,840.52	763,840.52
盈余公积	88,130.47	88,130.47	87,600.58	80,554.59
未分配利润	513,335.38	509,097.43	504,328.47	513,781.84
所有者权益合计	**1,821,233.04**	**1,816,995.09**	**1,784,400.91**	**1,786,808.29**
负债和所有者权益总计	**6,893,943.00**	**6,836,479.64**	**5,666,364.90**	**5,436,411.33**

（五）公司报告期内母公司利润表

发行人三年及 2022 年 1-6 月母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	**7,506.28**	**20,582.98**	**31,826.44**	**23,209.95**

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
减：营业成本	3,899.14	8,059.30	8,235.90	8,797.44
税金及附加	860.42	1,671.50	4,975.92	5,431.22
销售费用	19.54	82.91	276.79	427.42
管理费用	7,798.82	17,538.47	15,941.35	16,721.12
研发费用	200.10	1,377.50	635.73	-
财务费用	64,025.69	58,603.53	95,839.02	54,234.34
加：其他收益	15.69	63.43	29.05	41.00
投资收益	71,760.58	51,741.87	160,488.77	74,424.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	44.93	-976.42	-6,377.45	247.79
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）	-	117.66	-3,252.00	-691.00
信用减值损失（损失以“用减号填列）	645.79	1,051.31	-956.09	5,804.55
资产处置收益（损失以“产处号填列）	-	17,041.66	-0.09	-
二、营业利润	**3,124.64**	**3,265.69**	**62,231.37**	**17,177.40**
加：营业外收入	1,655.39	3,432.83	4,570.49	3,366.16
减：营业外支出	380.63	457.57	1,896.35	455.44
三、利润总额	**4,399.40**	**6,240.95**	**64,905.51**	**20,088.12**
减：所得税	161.45	942.11	-5,554.44	7,859.57
四、净利润	**4,237.95**	**5,298.84**	**70,459.95**	**12,228.55**
五、其他综合收益	**-**	-	**-**	**-**
六、综合收益总额	**4,237.95**	**5,298.84**	**70,459.95**	**12,228.55**

（六）公司报告期内母公司现金流量表

发行人三年及 2022 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	8,346.13	17,292.02	26,999.03	18,746.84
收到其他与经营活动有关的现金	2,140,954.75	9,247,838.10	4,802,018.48	4,539,814.01
经营活动现金流入小计	**2,149,300.88**	**9,265,130.12**	**4,829,017.52**	**4,558,560.85**
购买商品、接受劳务支付的现金	101,344.71	3,486.99	4,785.13	1,114.76
支付给职工以及为职工支付的现金	4,823.56	10,624.09	10,610.31	10,565.37
支付的各项税费	528.58	7,502.58	65,946.89	65,148.51
支付其他与经营活动有关的现金	2,423,746.36	8,754,864.21	4,202,339.16	4,886,048.50
经营活动现金流出小计	**2,530,443.21**	**8,776,477.86**	**4,283,681.49**	**4,962,877.13**
经营活动产生的现金流量净额	**-381,142.33**	**488,652.26**	**545,336.03**	**-404,316.28**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	20,000.00	119,600.71	8,500.00	139,726.61
取得投资收益收到的现金	22,721.88	43,629.44	204,435.47	52,416.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11.35	18,106.13	0.86	4.51
收到其他与投资活动有关的现金	257,743.09	1,142,202.51	1,680,234.01	1,893,881.36
投资活动现金流入小计	**300,476.31**	**1,323,538.79**	**1,893,170.34**	**2,086,028.55**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,277.23	6,301.30	1,982.36	4,684.57
投资支付的现金	4,980.00	115,455.34	127,287.23	2,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	269,067.97	2,346,004.61	1,574,322.08	1,835,472.22
投资活动现金流出小计	**276,325.20**	**2,467,761.25**	**1,703,591.67**	**1,842,156.79**
投资活动产生的现金流量净额	**24,151.12**	**-1,144,222.46**	**189,578.67**	**243,871.76**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	**-**	-	-	240,152.14
取得借款收到的现金	476,000.00	923,648.00	894,500.00	395,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	191,229.31	774,619.90	350,136.51	1,198,826.43
筹资活动现金流入小计	**667,229.31**	**1,698,267.90**	**1,244,636.51**	**1,833,978.56**
偿还债务支付的现金	102,500.00	729,550.00	623,850.00	455,970.00

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,557.08	72,732.75	179,202.88	101,282.62
支付其他与筹资活动有关的现金	446,546.42	319,802.49	896,202.86	1,074,146.38
筹资活动现金流出小计	**593,603.50**	**1,122,085.24**	**1,699,255.74**	**1,631,399.00**
筹资活动产生的现金流量净额	**73,625.80**	**576,182.66**	**-454,619.23**	**202,579.56**
四、汇率变动对现金的影响	**1.16**	**-1.65**	**-4.43**	**1.32**
五、现金及现金等价物净增加额	**-283,364.24**	**-79,389.19**	**280,291.04**	**42,136.36**
加：期初现金及现金等价物余额	469,285.47	548,674.66	268,383.61	226,247.25
六、期末现金及现金等价物余额	**185,921.22**	**469,285.47**	**548,674.66**	**268,383.61**

（七）重大资产重组备考财务报表

2018 年 12 月 25 日，公司向明毅 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产的方式购买其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份并募集配套资金的重大资产重组事项获证监会核准。2019 年 1 月，公司本次重大资产重组的标的资产大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份已登记至公司名下，本次交易之标的资产已完成过户。过户完成后大悦城地产纳入公司合并范围。公司和大悦城地产均由中粮集团控制且该控制并非暂时性的，本次合并系同一控制下企业合并。

就上述重大资产重组事项，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 5 月 23 日出具了“瑞华阅字【2019】02060002 号”审阅报告。

1、备考报表的编制基础

因本次交易涉及非公开发行股份购买资产，根据证监会公告[2014]27 号—《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2017 年修订）》第六十三条“有关财务报告和审计报告应当按照与上市公司相同的会计制度和会计政策编制。”的相关规定，需对公司重组后业务的财务报表进行备考合并，编制备考合并财务报表。

公司向明毅 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产的方式购买其持 2019 有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份并募集配套资金的重

大资产重组事项于 2018 年 12 月 25 日获证监会核准，2019 年 1 月，公司本次重大资产重组的标的资产大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份已登记至公司名下，本次交易之标的资产已完成过户。过户完成后大悦城地产纳入公司合并范围。公司和大悦城地产均由中粮集团控制且该控制并非暂时性的，本次合并系同一控制下企业合并。

备考合并财务报表是基于公司于 2019 年 1 月按照同一控制下企业合并将大悦城地产纳入合并范围，并追溯调整 2018 年财务报表的基础上编制的。其目的主要用于公司披露 2019 年度定期报告的年初数据及上年度数据，不适用于其他用途。相应地，本报告仅供因公司披露 2019 年度定期报告的年初数据及上年度数据之参考使用，不适用于其他用途。

（1）鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表仅列报 2018 年 1 月 1 日及 2018 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表、2018 年度合并及公司利润表、2018 年度合并及公司现金流量表和 2018 年度合并及公司权益变动表。

（2）本备考合并财务报表基于所披露的各项重要会计政策和会计估计而编制。

（3）在上述假设的经营框架下，本备考合并财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，本公司依据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2018 年度本公司财务报表及经审阅的大悦城地产有限公司 2018 年 1-5 月、2017 年度财务报表基础上，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及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 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。其中，大悦城地产及其附属公司 2018 年开始执行财政部于 2017 年 3 月 31 日发布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布的《企

业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）；及于 2017 年 7 月 5 日发布的《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。除大悦城地产及其附属公司外，本公司及其他附属公司未执行上述新金融工具准则和新收入准则。根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本备考财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、备考财务报表

（1）备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日（已重述）	2017 年 12 月 31 日（已重述）
流动资产：			
货币资金	1,912,439.59	1,998,314.19	1,998,314.19
交易性金融资产			
应收票据及应收账款	48,379.68	34,226.07	34,226.07
预付款项	26,592.54	23,511.76	23,511.76
其他应收款	2,664,344.62	1,905,287.53	1,905,287.53
存货	5,889,944.38	4,941,186.23	4,941,186.23
持有待售资产	-	174,230.38	174,230.38
一年内到期的非流动资产	139,714.50	-	-
其他流动资产	396,821.71	215,267.15	211,726.54
流动资产合计	**11,078,237.03**	**9,292,023.31**	**9,288,482.71**
非流动资产：			
可供出售金融资产	11,142.80	3,572.80	3,572.80
长期应收款	15,902.07	7,140.29	7,140.29
长期股权投资	982,843.99	345,420.60	345,420.60
其他非流动金融资产	50.97	50.97	50.97
投资性房地产	3,247,635.82	3,014,351.76	3,014,351.76
固定资产	366,930.87	375,837.60	375,837.60
在建工程	12,184.26	1,130.68	1,130.68
使用权资产	-	-	-

无形资产	76,540.93	74,483.66	74,483.66
商誉	38,676.20	38,676.20	38,676.20
长期待摊费用	6,863.80	4,325.41	4,325.41
递延所得税资产	160,408.91	128,194.74	128,194.74
其他非流动资产	40,411.40	139,816.15	139,816.15
非流动资产合计	**4,959,592.02**	**4,133,000.87**	**4,133,000.87**
资产总计	**16,037,829.05**	**13,425,024.18**	**13,421,483.57**
流动负债：			
短期借款	331,368.22	546,279.10	546,279.10
应付票据及应付账款	1,082,428.14	847,231.70	847,231.70
预收款项	2,261,226.39	2,356,366.74	2,356,366.74
合同负债	697,837.60	-	-
应付职工薪酬	54,111.90	50,185.94	50,185.94
应交税费	471,098.52	470,093.84	470,093.84
其他应付款	1,215,936.21	1,323,387.46	1,323,387.46
持有待售负债	-	84,085.30	84,085.30
一年内到期的非流动负债	1,253,976.66	895,804.69	895,804.69
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	**7,367,983.62**	**6,573,434.77**	**6,573,434.77**
非流动负债：			
长期借款	3,899,812.21	2,238,582.68	2,238,582.68
应付债券	751,666.35	1,118,892.73	1,118,892.73
租赁负债	-	-	-
长期应付款	142,500.00	-	-
预计负债	2,191.86	1,839.47	1,839.47
递延收益	130,617.26	131,356.21	131,356.21
递延所得税负债	102,566.43	95,414.41	94,394.44
其他非流动负债	69,927.12	-	-
非流动负债合计	**5,099,281.24**	**3,586,085.50**	**3,585,065.53**
负债合计	**12,467,264.86**	**10,159,520.28**	**10,158,500.30**
股东权益：			
股本	181,373.16	181,373.16	181,373.16
资本公积	816,300.19	836,318.95	836,318.95

其他综合收益	-15,186.52	386.97	386.97
盈余公积	117,967.94	115,371.09	115,371.09
未分配利润	444,747.31	282,131.53	281,240.48
归属于母公司股东权益合计	**1,545,202.08**	**1,415,581.70**	**1,414,690.65**
少数股东权益	2,025,362.11	1,849,922.21	1,848,292.62
股东权益合计	**3,570,564.19**	**3,265,503.90**	**3,262,983.27**
负债及股东权益总计	**16,037,829.05**	**13,425,024.18**	**13,421,483.57**

（2）备考合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**2,216,862.99**	**2,568,301.74**
其中：营业收入	2,216,862.99	2,568,301.74
二、营业总成本	**1,897,858.84**	**2,206,523.82**
其中：营业成本	1,195,412.34	1,532,274.51
税金及附加	238,613.11	224,337.92
销售费用	113,082.32	109,055.21
管理费用	144,754.00	140,513.32
财务费用	182,033.62	170,460.26
其中：利息费用	187,559.09	171,714.39
利息收入	16,851.51	15,686.01
加：其他收益	1,806.65	96.42
投资收益（损失以“－”号填列）	198,219.60	92,621.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-43,592.95	-10,032.96
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-821.42	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-23,142.03	-29,882.59
资产处置收益（损失以“－”号填列）	818.76	14,576.02
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**519,849.16**	**469,071.79**
加：营业外收入	5,723.66	8,309.36
减：营业外支出	16,232.63	36,136.80
四、利润总额（亏损以“－”号填列）	**509,340.19**	**441,244.35**
减：所得税费用	151,919.08	132,316.62

项目	2018 年度	2017 年度
五、净利润（亏损以“－”号填列）	**357,421.11**	**308,927.74**
(一)按经营持续性分类：		
1、持续经营净利润（亏损以“－”号填列）	357,421.11	308,927.74
2、终止经营净利润（亏损以“－”号填列）		
(二)按所有权归属分类：		
1、归属于母公司股东的净利润（亏损以“－”号填列）	206,339.66	121,302.97
2、少数股东损益（亏损以“－”号填列）	151,081.46	187,624.77
六、其他综合收益的税后净额	**-23,112.67**	**29,708.27**
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-15,573.49	19,510.41
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
3、其他权益工具投资公允价值变动		
4、企业自身信用风险公允价值变动		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-15,573.49	19,510.41
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、其他债权投资公允价值变动		
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4、其他债权投资信用减值准备		
5、现金流量套期储备	-102.81	
6、外币财务报表折算差额	-15,470.68	19,510.41
7、其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-7,539.19	10,197.86
七、综合收益总额	**334,308.44**	**338,636.01**
归属于母公司股东的综合收益总额	190,766.17	140,813.38
归属于少数股东的综合收益总额	143,542.27	197,822.63

（3）备考现金流量表

单位：万元

项目	2018 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	2,872,486.30

项目	2018 年度
收到的税费返还	10.28
收到其他与经营活动有关的现金	2,371,984.17
经营活动现金流入小计	**5,244,480.75**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,794,434.30
支付给职工以及为职工支付的现金	172,892.17
支付的各项税费	539,465.47
支付其他与经营活动有关的现金	2,627,008.08
经营活动现金流出小计	**5,133,800.02**
经营活动产生的现金流量净额	**110,680.74**
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	100.00
取得投资收益收到的现金	23,797.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,104.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	63,418.37
收到其他与投资活动有关的现金	985,681.92
投资活动现金流入小计	**1,079,102.48**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	257,479.26
投资支付的现金	639,776.43
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8,462.12
支付其他与投资活动有关的现金	1,461,187.17
投资活动现金流出小计	**2,366,904.98**
投资活动产生的现金流量净额	**-1,287,802.50**
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	90,564.04
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	19,150.00
取得借款收到的现金	3,346,133.90
发行债券收到的现金	388,245.00
收到其他与筹资活动有关的现金	427,768.53
筹资活动现金流入小计	**4,252,711.47**
偿还债务支付的现金	2,348,643.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	473,980.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	108,270.84
支付其他与筹资活动有关的现金	402,698.01

项目	2018 年度
筹资活动现金流出小计	**3,225,322.85**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,027,388.62**
四、汇率变动对现金的影响	**1,114.63**
五、现金及现金等价物净增加额	**-148,618.52**
加：期初现金及现金等价物余额	2,052,256.69
六、期末现金及现金等价物余额	**1,903,638.17**

四、报告期内主要财务指标

项目	2022 年 1-6 月/2022 年 6 月末	2021 年/2021 年末	2020 年/2020 年末	2019 年/2019 年末
总资产（亿元）	2,180.30	2,127.27	1,998.71	1,841.88
总负债（亿元）	1,661.17	1,606.36	1,542.25	1,417.04
全部债务（亿元）	725.52	682.53	711.65	697.41
所有者权益（亿元）	519.13	520.91	456.46	424.84
营业总收入（亿元）	150.01	426.14	384.45	337.95
利润总额（亿元）	20.84	29.21	31.25	56.76
净利润（亿元）	10.58	7.67	11.23	33.76
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	9.79	6.11	9.52	20.91
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.86	1.08	-3.87	20.49
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润（亿元）	0.51	0.41	-5.01	12.31
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-3.60	-84.64	98.14	39.37
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.58	-54.96	-10.54	-23.72
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	12.94	72.63	-44.04	63.38
流动比率	1.50	1.53	1.52	1.57
速动比率	0.51	0.54	0.63	0.68
资产负债率（%）	76.19	75.51	77.16	76.93
扣除预收款项和合同负债后的资产负债率（%）	71.12	70.31	71.76	71.02
债务资本比率（%）	58.29	56.71	60.92	62.14
营业毛利率（%）	33.94	27.44	31.44	41.03
总资产报酬率（%）	3.05	2.47	2.86	4.79
加权平均净资产收益率（%）	0.46	0.58	-2.06	12.57
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.27	0.22	-2.67	7.55
EBITDA（亿元）	40.58	65.29	68.55	96.71
EBITDA 全部债务比（%）	11.19	9.57	9.63	13.87
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.17	1.73	1.59	2.27
应收账款周转率	77.65	137.34	119.71	83.76
存货周转率	0.19	0.33	0.32	0.30
总资产周转率	0.14	0.21	0.20	0.20
利息保障倍数	1.76	1.35	1.27	1.94
现金利息保障倍数	0.48	-0.37	3.17	2.49

贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：（1）全部债务＝长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
（2）流动比率＝流动资产/流动负债；
（3）速动比率＝（流动资产-存货）/流动负债；
（4）资产负债率（%）＝负债总额/资产总额×100%；
（5）债务资本比率（%）＝全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
（6）平均总资产回报率（%）＝（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《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）计算；
（8）EBITDA＝利润总额+计入财务费用的利息支出＋固定资产折旧＋摊销（无形资产摊销＋长期待摊费用摊销）；
（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
（10）EBITDA 利息保障倍数＝EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）；
（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
（12）存货周转率=营业成本/平均存货；
（13）2022 年 1-6 月财务指标已年化处理。

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	2,573,564.04	11.80	2,488,615.48	11.70	3,176,400.55	15.89	2,760,832.20	14.99
交易性金融资产	-	-	688.00	0.00	3,112.00	0.02	5,190.29	0.03
衍生金融资产	18,889.89	0.09	23.04	0.00	-	-	-	-
应收账款	47,131.08	0.22	30,147.72	0.14	31,911.06	0.16	32,317.64	0.18
预付款项	54,726.92	0.25	45,707.33	0.21	66,012.46	0.33	89,219.74	0.48
其他应收款（合计）	2,252,878.03	10.33	2,430,998.13	11.43	2,374,816.51	11.88	2,443,733.40	13.27
其中：应收利息	31.02	0.00	103.08	0.00	-	-	184.99	0.00
存货	10,713,921.40	49.14	10,200,337.80	47.95	8,745,716.06	43.76	7,576,883.37	41.14
其他流动资产	522,120.25	2.39	559,723.12	2.63	528,436.11	2.64	478,601.43	2.60
流动资产合计	**16,183,231.61**	**74.22**	**15,756,240.61**	**74.07**	**14,926,404.73**	**74.68**	**13,386,778.07**	**72.68**
非流动资产：								
长期股权投资	1,407,423.95	6.46	1,403,932.31	6.60	1,147,137.36	5.74	1,130,513.34	6.14
其他非流动金融资产	13,473.76	0.06	9,143.76	0.04	5,961.76	0.03	7,423.76	0.04
投资性房地产	3,297,502.51	15.12	3,191,014.42	15.00	2,929,519.60	14.66	2,928,719.81	15.90
固定资产	359,962.33	1.65	371,481.85	1.75	404,777.02	2.03	422,481.70	2.29

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
在建工程	24.83	0.00	971.53	0.00	17.11	0.00	140.94	0.00
使用权资产	51,742.67	0.24	56,162.90	0.26	24,089.27	0.12	15,747.41	0.09
无形资产	168,669.85	0.77	172,280.14	0.81	181,408.77	0.91	189,279.28	1.03
商誉	30,521.43	0.14	30,521.43	0.14	30,521.43	0.15	30,521.43	0.17
长期待摊费用	11,496.25	0.05	10,155.46	0.05	7,359.23	0.04	6,355.36	0.03
递延所得税资产	177,438.02	0.81	183,024.99	0.86	238,272.32	1.19	207,466.35	1.13
其他非流动资产	101,542.60	0.47	87,781.06	0.41	91,670.19	0.46	93,373.92	0.51
非流动资产合计	**5,619,798.20**	**25.78**	**5,516,469.84**	**25.93**	**5,060,734.06**	**25.32**	**5,032,023.30**	**27.32**
资产总计	**21,803,029.82**	**100.00**	**21,272,710.45**	**100.00**	**19,987,138.80**	**100.00**	**18,418,801.38**	**100.00**

近三年及一期末，公司的总资产分别为 18,418,801.38 万元、19,987,138.80 万元、21,272,710.45 万元和 21,803,029.82 万元，公司资产规模保持快速增长态势，资产总额的增加主要是由于公司项目开发规模与业务规模增长所致。

发行人资产以流动资产为主，其中流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款等科目构成，符合所在行业的业务特点。最近三年及一期末，发行人流动资产合计分别为 13,386,778.07 万元、14,926,404.73 万元、15,756,240.61 万元和 16,183,231.61 万元，占资产总额的比重分别为 72.68%、74.68%、74.07%和 74.22%；发行人非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资、固定资产等科目构成。最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 5,032,023.30 万元、5,060,734.06 万元、5,516,469.84 万元和 5,619,798.20 万元，占资产总额的比重分别为 27.32%、25.32%、25.93%和 25.78%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

（1）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 2,760,832.20 万元、3,176,400.55 万元、2,488,615.48 万元和 2,573,564.04 万元，占发行人总资产比重分别为 14.99%、15.89%、11.70%和 11.80%。报告期各期末，发行人货币资金余额较大，占总资产比重较高，主要系发行人在项目开发前期需要支付较大数额的土地价款，且项目的开发建设支出也维持在较高水平，因此，发行人需保有一定规模的货币资金余额以满足经营需要。2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末增加 415,568.35 万元，增幅为 15.05%。2021 年末货币资金较 2020 年末减少 687,785.07 万元，下降 21.65%。2022 年 6 月末货币资金较 2021 年末增加 84,948.56 万元，下降 3.41%。

近三年及一期末发行人货币资金明细情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	43.50	0.00	56.43	0.00	91.43	0.00	146.84	0.01
银行存款	2,573,081.74	99.98	2,487,844.07	99.97	3,173,844.36	99.92	2,754,915.68	99.79
其他货币资金	438.80	0.02	714.98	0.03	2,464.77	0.08	5,769.68	0.21
合计	**2,573,564.04**	**100.00**	**2,488,615.48**	**100.00**	**3,176,400.55**	**100.00**	**2,760,832.20**	**100.00**

（2）其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 2,443,733.40 万元、2,374,816.51 万元、2,430,998.13 万元和 2,252,878.03 万元，占发行人总资产比重分别为 13.27%、11.88%、11.43%和 10.33 %。发行人其他应收款主要系与相关单位的往来款项和保证金等。2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末减少 68,916.89 万元，降幅为 2.82%。2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末增加 56,181.62 万元，增幅 2.37%，金额明显上升。2022 年 6 月末，发行人其他应收款较 2021 年末减少 178,120.09 万元，降幅 7.33%。

截至最近三年及一期末，发行人其他应收款均为经营性其他应收款。

发行人以预期信用损失为基础确认其他应收款坏账准备，综合考虑有关过去事项、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，进而确认其他应收款坏账准备计提金额。报告期内发行人其他应收款（单计）的账面余额及减值准备计提明细情况如下：

发行人其他应收款（单计）期末构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
保证金及押金	128,168.81	140,030.82	136,079.11	69,264.63
往来款	2,119,858.28	2,278,534.41	2,285,686.12	2,376,109.29
其他	29,205.75	36,956.12	28,358.37	26,135.45
小计	2,277,232.85	2,455,521.36	2,450,123.60	2,471,509.38
减：坏账准备	24,385.84	24,626.31	75,307.10	27,960.97
合计	**2,252,847.01**	**2,430,895.05**	**2,374,816.51**	**2,443,548.41**

截至 2021 年末发行人其他应收款坏账准备金额较 2020 年末出现较大幅度的下降，主要系 2021 年度发行人将佛山市鹏悦置业有限公司纳入合并范围，因

而佛山市鹏悦置业有限公司同中粮地产集团深圳房地产开发有限公司的往来款在合并层面抵消，对应回冲累计计提的其他应收款-内部借款坏账准备 52,364.14 万元。

截至 2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人按欠款方归集金额前五名的其他应收款明细情况如下：

截至 2021 年末，发行人按欠款方归集金额前五名的其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	2021 年末余额	2021 年末坏账准备计提金额	是否为关联方	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	往来款	280,364.31	-	是	4 年以内	11.42
深圳中益长昌投资有限公司	往来款	214,330.43	2,143.30	是	3 年以内，3 年以上	8.73
保利（四川）投资发展有限公司	往来款	128,797.60	-	是	3 个月内	5.25
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	126,682.68	1,266.83	是	2 年以内	5.16
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	往来款	102,000.00	-	是	2-3 年	4.15
合计	**-**	**852,175.03**	**3,410.13**	-	-	**34.71**

截至 2022 年 6 月末，发行人按欠款方归集金额前五名的其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	2022 年 6 月末余额	2022 年 6 月末坏账准备计提金额	是否为关联方	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	往来款	300,368.67	-	是	4 年以内	13.19
深圳中益长昌投资有限公司	往来款	215,840.99	2,158.41	是	4 年以内	9.48
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	126,682.68	1,266.83	是	2 年以内	5.56
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	往来款	102,000.00	-	是	3 年-4 年	4.48
重庆葆悦房地产开发有限公司	往来款	96,969.60	0.54	是	1 年以内	4.26
合计	-	841,861.95	3,425.77	-	-	36.97

截至 2022 年 6 月末发行人前五名其他应收款余额总计为 841,861.95 万元，占其他应收款总金额的比重为 36.97%。发行人主要其他应收款的具体情况如下：

1、发行人对昆明螺蛳湾国悦置地有限公司的 300,368.67 万元其他应收款，系发行人以股东借款形式对昆明螺蛳湾国悦置地有限公司投入的资金本金及利息，该笔借款用于昆明螺蛳湾国悦置地有限公司下属的昆明市螺蛳湾中央商务区升级改造项目建设。昆明螺蛳湾国悦置地有限公司系发行人合作开发项目的项目

公司，发行人通过子公司成都鹏悦企业管理咨询有限公司持有其 30%的股权，并且按照同股同权原则对合作开发项目进行投入。在项目公司昆明螺蛳湾国悦置地有限公司实现项目销售且现金回正后，其销售回款在扣除需支付的各类开发成本并预留满足项目后续开发资金后的剩余部分，将按照股东借款的实际支付比例优先用于偿还股东借款。截至 2022 年 6 月末，该笔其他应收款账龄为 4 年以内，发行人暂未对该笔其他应收款计提减值准备，一方面系螺蛳湾中央商务区升级改造项目系一二级联动开发项目，项目周期较长，截至 2022 年 6 月末该项目正处于正常建设过程中；另一方面，昆明螺蛳湾国悦置地有限公司其他股东也一并按出资比例向其提供了同等条件的股东借款，该公司项目开发资金较为充足。目前发行人已向昆明螺蛳湾国悦置地有限公司委派管理人员，可对该公司的经营施加重大影响，也可及时了解该公司的财务状况。综合上述情况，发行人预计该笔款项未来的可收回性良好，暂未对该笔其他应收款计提坏账准备。

2、发行人对深圳中益长昌投资有限公司的 215,840.99 万元其他应收款，系发行人以股东借款形式对深圳中益长昌投资有限公司投入的资金本金及利息，其中本金金额 210,495.60 万元，其余部分为款项利息，该笔借款用于深圳中益长昌投资有限公司开展业务发生的股权收购、偿还借款等。深圳中益长昌投资有限公司系发行人合作开发项目的项目公司，发行人通过子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有其 50%的股权，并且按照同股同权原则对合作开发项目进行投入。发行人同深圳中益长昌投资有限公司的其他应收款由多笔借款组成，上述借款均将在 2022 年到期，深圳中益长昌投资有限公司需在每笔款项到期日进行一次性偿还。截至 2022 年 6 月末，该笔其他应收款中部分借款账龄已达到 3 年以上，发行人按照 1%的比例对该笔其他应收款计提减值准备，一方面系深圳中益长昌投资有限公司目前在深圳市参与投资管理的房地产项目目前运作情况良好，且其他股东也一并按出资比例向其提供了同等条件的股东借款，该公司运营资金较为充足；另一方面系该公司投资运营的房地产项目区域市场去化率良好，预计该公司未来能够取得充足的资金流入。此外，目前发行人已向深圳中益长昌投资有限公司委派管理人员，可对该公司的经营施加重大影响，也可及时了解该公司的财务状况。综合上述情况，发行人预计该笔款项未来的可收回性良好，目前仅按照 1%的比例对该笔其他应收款计提坏账准备。

3、发行人对北京恒合悦兴置业有限公司的 126,682.68 万元其他应收款，系发行人以股东借款形式对北京恒合悦兴置业有限公司投入的资金本金及利息，其中目前剩余本金金额为 116,807.30 万元，其余部分为款项利息，该笔借款用于北京恒合悦兴置业有限公司下属的北京智慧谷项目建设。北京恒合悦兴置业有限公司系发行人合作开发项目的项目公司，发行人通过子公司中粮地产（北京）有限公司持有其 49%的股权，并且按照同股同权原则对合作开发项目进行投入。发行人同北京恒合悦兴置业有限公司的其他应收款由多笔借款组成，上述借款均将在 2022-2023 年到期，北京恒合悦兴置业有限公司需在每笔款项到期日进行一次性偿还。截至 2021 年末，北京恒合悦兴置业有限公司总资产金额 778,542.01 万元，净资产金额 55,338.53 万元，2021 年度北京恒合悦兴置业有限公司实现营业收入 100,795.24 万元，实现净利润-7,016.40 万元。受疫情影响，北京恒合悦兴置业有限公司下属房地产项目商办销售、租赁市场趋冷，去化速度慢于预期，因而北京恒合悦兴置业有限公司计提了较大金额的存货跌价损失，目前处于经营亏损状态。发行人已向北京恒合悦兴置业有限公司委派管理人员，可对该公司的经营施加重大影响，也可及时了解该公司的财务状况，经评估该公司现有资产负债结构及偿债能力，发行人预计该公司仍然具备偿还该笔借款的能力，因而目前仅按照 1%的比例对该笔其他应收款计提坏账准备。

4、发行人对上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称为“上海前滩”）的 102,000.00 万元其他应收款，系发行人合并范围内项目公司上海悦耀置业发展有限公司（以下简称为“上海悦耀”）按照各股东持股比例给予其股东上海前滩调用的项目公司富余资金。上海悦耀系发行人合作开发项目的项目公司，发行人通过子公司双达有限公司持有其 50%的股权，并将其纳入合并范围，上海悦耀的另一股东为上海前滩，持股比例为 50%。发行人及上海前滩按照同股同权原则对合作开发项目进行投入，同时在项目公司资金充裕时，为减少资金占压，项目公司各方股东可按照股权比例调用项目公司富余资金。由于上海悦耀资金较为充裕，大悦城商业管理（天津）有限公司及上海前滩同时向上海悦耀进行了资金调用，因而形成了上海前滩对发行人的其他应收款，该笔款项后续将视上海悦耀的经营需要由上海前滩通过自身经营产生的利润及现金流量予以偿还。截至 2021 年末，上海前滩资产总金额 465.91 亿元，净资产总金额 103.82 亿元。2021

年度上海前滩实现营业收入 115.82 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 22.96 亿元。目前上海前滩的经营状况较好，盈利能力较强，发行人预计该笔款项未来的可收回性良好，暂未对该笔其他应收款计提坏账准备。

5、发行人对重庆葆悦房地产开发有限公司的 96,969.60 万元其他应收款，系发行人以股东借款形式通过子公司重庆华悦锦合实业有限公司对重庆葆悦房地产开发有限公司投入的资金本金及利息，该笔借款用于重庆葆悦房地产开发有限公司的经营及发展。重庆葆悦房地产开发有限公司系发行人合作开发项目的项目公司，发行人通过子公司重庆华悦锦合实业有限公司持有其 49%的股权，并且按照同股同权原则对合作开发项目进行投入。发行人同重庆葆悦房地产开发有限公司的其他应收款由多笔借款组成，上述借款均将在 2022-2023 年到期，重庆葆悦房地产开发有限公司需在每笔款项到期日进行一次性偿还。发行人对重庆葆悦房地产开发有限公司的借款期限均在 1 年以内，期限较短，且发行人已向重庆葆悦房地产开发有限公司委派管理人员，可对该公司的经营施加重大影响，也可及时了解该公司的财务状况，经评估该公司现有资产负债结构及偿债能力，发行人预计该公司仍然具备偿还该笔借款的能力，因而暂未对该笔借款计提大额坏账准备。

除上述五笔其他应收款外，发行人其余其他应收款主要为来自于合作开发项目公司或合作开发对手方的往来款。截至 2022 年 6 月末，对于上述其他应收款，发行人均以预期信用损失为基础确认其他应收款坏账准备金额，坏账准备计提符合会计准则的相关规定。

（3）存货

发行人存货主要为各阶段开发产品中的土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 7,576,883.37 万元、8,745,716.06 万元、10,200,337.80 万元和 10,713,921.40 万元，占发行人总资产比重分别为 41.14%、43.76%、47.95%和 49.14 %。2020 年末发行人存货余额较 2019 年末增加 1,168,832.69 万元，增幅为 15.43%。2021 年末，发行人存货较 2020 年末增加 1,454,621.74 万元，增幅 16.63%。2022 年 6 月末，发行人存货较 2021 年末增加 513,583.60 万元，增幅 5.03 %。

截至 2021 年末发行人存货具体构成

单位：万元

项目	2021 年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	2,020,260.30	185,577.63	1,834,682.67
开发成本	8,334,730.32	121,851.70	8,212,878.61
出租开发产品	151,214.18	-	151,214.18
其他存货	1,577.58	15.25	1,562.34
合计	**10,507,782.38**	**307,444.58**	**10,200,337.80**

截至 2022 年 6 月末发行人存货具体构成

单位：万元

项目	2022 年 6 月末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	2,005,050.79	178,900.24	1,826,150.55
开发成本	8,853,843.92	109,976.30	8,743,867.63
出租开发产品	142,390.24	-	142,390.24
其他存货	1,528.23	15.25	1,512.98
合计	**11,002,813.18**	**288,891.78**	**10,713,921.40**

截至 2022 年 6 月末发行人开发产品明细

单位：万元

项目名称	2021 年末余额	2022 年 1-6 月增加	2022 年 1-6 月减少	2022 年 6 月末末余额	跌价准备
深圳中粮凤凰里	62.19	-	-	62.19	-
沈阳中粮隆玺	1,224.56	-	228.06	996.50	-
天津中粮大道	610.94	26.60	637.55	-	-
天津中北祥云	25,454.87	4.83	13,061.46	12,398.24	3,615.58
北京祥云国际	7,023.10	3.92	-	7,027.02	-
中粮祥云壹品	2,158.97	-	-	2,158.97	-
北京中粮瑞府	8,306.56	269.42	-	8,575.99	-
北京京西祥云	147,209.80	-	17,575.57	129,634.23	45,228.53
成都香颂丽都	6,502.71	-	-	6,502.71	178.77
成都祥云国际	1,712.40	-	-	1,712.40	-
成都中粮锦云	16,466.66	3.43	-	16,470.08	-
成都珑悦锦云	4,746.49	545.34	-	5,291.83	40.00
成都中粮鸿云	3,246.48	6.00	-	3,252.48	-
成都中粮祥云里	3,837.06	51.35	-	3,888.41	-
眉山加州智慧城	887.79	-	-	887.79	-
成都中粮宸悦	2,002.86	-	130.20	1,872.66	-
成都香榭丽都	404.57	-	-	404.57	-
成都御岭湾	4,077.56	-	-	4,077.56	-
重庆鸿云	53.98	399.18	166.45	286.71	-
重庆中粮天悦壹号	273.17	91,564.15	84,419.17	7,418.15	-
成都中粮武侯瑞府	37,293.95	-	14,336.37	22,957.58	-
重庆浣溪锦云	18,248.81	-	7,959.03	10,289.78	-
重庆祥云赋	-	96,005.41	23,814.06	72,191.35	-
长沙北纬 28 度	6,189.71	614.90	625.17	6,179.44	-
株洲锦云	72,261.73	0.10	5,542.24	66,719.59	2,500.40

项目名称	2021 年末余额	2022 年 1-6 月增加	2022 年 1-6 月减少	2022 年 6 月末末余额	跌价准备
南京彩云居	26.70	-	0.77	25.93	-
南京中粮鸿云坊	21,536.40	88.89	1,082.48	20,542.81	7,668.46
南京中粮祥云	81,449.46	593.92	13,424.72	68,618.66	360.68
南京三金祥云	35,918.35	1,800.69	21,048.87	16,670.17	3,078.98
南京珑悦	36,421.78	169.00	25,692.63	10,898.15	-
南京央誉	27,008.87	-	1,326.61	25,682.26	1,052.25
杭州梦栖祥云	12,455.75	-	1,783.46	10,672.29	-
烟台中粮朗云	2,298.86	-	-	2,298.86	-
嘉兴江南国际城	3,722.98	-	127.79	3,595.19	-
嘉兴秀湖祥云	1,053.87	-	1,040.81	13.06	-
上海南桥锦云	483.47	-	71.41	412.06	-
上海翡翠别墅	5,564.24	-	-	5,564.24	-
深圳祥云国际	35,392.91	456.68	4,965.30	30,884.30	-
深圳一品澜山	3,040.41	-	-	3,040.41	-
深圳天悦壹号	2,676.40	0.02	453.97	2,222.46	-
深圳云景国际	148,973.20	598.15	14,460.90	135,110.45	-
69 区创芯研发中心	10,494.73	-	1,428.52	9,066.21	-
厦门中粮鹭湾祥云	230,821.43	-	99.60	230,721.82	83,343.43
惠州龙门珑悦锦云	-	75,484.26	56,195.34	19,288.91	-
广东江门新悦锦云	-	77,574.58	45,284.58	32,290.01	4,595.50
深圳 25 区城市更新项目	103,948.47	-	55,903.56	48,044.90	-
苏州中粮祥云国际	1,891.64	24.95	265.00	1,651.59	-
太仓湖畔祥云花苑	63,514.85	414.94	14,143.74	49,786.05	4,571.92
沈阳中粮花熙祥云	7,430.21	507.44	688.33	7,249.31	-
沈阳锦云天城	21,773.58	790.14	6,359.37	16,204.35	-
沈阳保利中粮堂悦	13,564.39	-	3,458.82	10,105.57	-
西安悦尚锦云	19,544.64	75.85	320.85	19,299.64	1,173.05
海南红塘悦海	1,997.48	-	-	1,997.48	-
三亚大悦中心	-	138,039.58	111,555.06	26,484.51	-
苏州大悦春风里	65,743.70	239.79	7,700.70	58,282.79	-
成都大悦城购物中心	10,921.73	-	-	10,921.73	2,172.83
上海静安大悦城 •天悦壹号商铺、车位	1,647.91	-	-	1,647.91	-
上海静安大悦城二期北写字楼公寓	505,162.36	120.57	-	505,282.93	-
杭州大悦城—公寓/商铺/写字楼	79,322.30	-	3,865.93	75,456.37	-
上海前滩项目	1,816.74	-	87.53	1,729.21	-
青岛金沙 • 中粮祥云	2,602.01	-	-	2,602.01	-
青岛 JOY • PARK	47,336.25	-	-	47,336.25	-
重庆中央公园祥云	3,195.33	123,266.46	73,419.98	53,041.80	-
青岛创智 • 中粮锦云	9,875.23	48,896.14	12,440.29	46,331.09	19,319.86
成都天府祥云	29,374.75	-	26,653.94	2,720.81	-
合计	**2,020,260.30**	**658,636.69**	**673,846.21**	**2,005,050.79**	**178,900.24**

截至 2022 年 6 月末发行人开发成本明细

单位：万元

项目名称	预计总投资额	2022 年 6 月末余额	2021 年末余额
深圳中粮凤凰里二期	暂未确定	82,818.27	286.25
沈阳中粮隆玺	87.75	46,258.42	46,097.39
天津中粮大道	42.12	105,124.09	105,144.61
天津锦云悦府	5.64	43,517.79	40,982.30
张家口中粮祥云国际	37.38	224,305.48	211,309.44
眉山加州智慧城	22.08	253,939.35	235,443.44
成都溪府鸿雲	14.46	66,654.55	60,618.47
成都湖光锦云	暂未确定	84,437.53	81,045.76
昆明景悦花园	13.66	75,786.29	68,738.42
成都御岭湾	25.24	19,457.85	19,457.85
重庆中粮天悦壹号	42.98	244,081.48	321,999.46
成都中粮武侯瑞府	51.39	201,050.34	192,822.30
重庆浣溪锦云	10.46	22,563.01	16,128.12
重庆祥云赋	15.72	39,976.58	123,864.06
重庆中央公园瑞府	15.41	111,757.65	100,423.62
长沙中粮观澜祥云	26.41	83,228.94	75,563.39
南京三金祥云	12.45	-	1,800.82
南京颐和南园	17.05	2,639.54	2,171.08
义乌桂语兰庭	61.38	483,012.94	468,650.02
台州黄岩瑞府	62.08	492,992.77	461,034.23
深圳福田大悦中心	41.99	157,216.56	130,758.24
惠州珑悦锦云	16.07	48,693.19	99,432.10
江门新悦锦云	24.63	110,262.27	177,507.70
深圳祥云国际	54.26	106,178.39	107,275.89
深圳 25 区城市更新项目	182.16	600,745.34	363,695.24
苏州悦揽天地	13.21	104,927.75	97,074.27
常州春秋祥云如院	16.08	114,447.07	105,192.89
武汉锦云航天府	14.57	72,792.17	65,076.85
武汉中粮祥云地铁小镇	47.71	206,758.69	179,085.81
武汉航天悦府	19.31	69,072.94	65,543.08
太原巩家堡	暂未确定	179.02	55.33
西安高陵锦云	58.76	245,455.11	232,502.58
沈阳中粮花熙祥云	13.55	2,198.70	2,195.90
沈阳锦云天城	29.05	122,271.73	114,973.87
哈尔滨锦云世家	15.05	93,867.01	90,954.34
沈阳隆悦祥云	27.95	200,162.36	185,835.57
沈阳京西祥云	21.60	128,470.62	120,265.87
沈阳保利中粮堂悦	17.77	27,874.93	25,707.76
西安奥体壹号二期、五期	-	74,536.80	69,364.27
西安奥体壹号一期、四期	62.65	109,686.22	100,562.26
西安奥体壹号三期	-	78,405.02	77,045.59
三亚大悦中心	17.91	-	120,495.72
三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸 4 地块	暂未确定	206,965.89	195,400.99
济南中粮祥云	67.54	398,310.38	381,198.97

项目名称	预计总投资额	2022 年 6 月末余额	2021 年末余额
南昌祥云悦府	19.77	211,391.64	190,858.98
成都酒城南北地块	暂未确定	127,853.60	120,721.59
沈阳大悦城 E 馆	17.36	8,271.01	6,069.05
上海静安大悦城二期北写字楼公寓/商业街	68.23	123,952.25	123,844.51
杭州大悦城—地下商业街	5.63	22,899.65	20,365.84
青岛 JOY·PARK	20.37	66,190.21	64,206.94
重庆中央公园祥云、重庆大悦城铂锐	37.90	61,702.46	163,993.95
青岛创智·中粮锦云	13.19	847.67	42,553.54
厦门云玺壹号	59.35	437,183.24	427,347.26
成都天府祥云	17.44	117,988.27	109,178.41
西安上塔坡城中村改造	82.71	356,131.22	331,025.27
武汉光谷祥云	26.64	113,655.09	305,212.87
南京大悦城综合体	124.37	619,751.33	601,402.50
成都天府新区 62 亩土地	16.42	94,790.93	87,167.50
重庆中央公园 C 分区 134 亩	暂未确定	124,005.98	-
南京浦口城南 G13-14 地块	暂未确定	143,198.34	-
杭州萧山奥体博览中心地块	21.75	155,786.16	-
大悦狮山壹号	15.24	105,163.87	-
合计	**-**	**8,853,843.92**	**8,334,730.32**

截至 2022 年 6 月末发行人出租开发产品明细

单位：万元

项目名称	2021 年末余额	2022 年 1-6 月增加	2022 年 1-6 月减少	2022 年 6 月末余额	跌价准备
沈阳中粮隆玺	26,159.51	-	1,483.03	24,676.48	-
成都中粮锦云	49,795.30	-	570.94	49,224.36	-
成都中粮鸿云	11,171.08	1,092.73	1,092.73	11,171.08	-
长沙北纬 28 度	1,033.33	-	14.28	1,019.05	-
深圳云景国际	20,031.20	-	5,889.63	14,141.57	-
69 区创芯研发中心	43,023.76	-	866.06	42,157.69	-
合计	**151,214.18**	**1,092.73**	**9,916.67**	**142,390.24**	**-**

在资产负债表日，发行人存货按成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入

当期损益。

截至 2022 年 6 月末发行人存货跌价减值准备计提情况

单位：万元

项目	2021 年末余额	2022 年 1-6 月增加		2022 年 1-6 月减少		2022 年 6 月末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
成都大悦城购物中心	2,172.83	-	-	-	-	2,172.83
重庆中央公园祥云	6,288.53	-	-	-	-	6,288.53
青岛创智·中粮锦云	20,375.80	-	-	1,055.94	-	19,319.86
天津中粮大道	74,756.83	-	-	-	-	74,756.83
天津中北祥云	6,586.95	-	-	2,971.37	-	3,615.58
天津锦云悦府	1,178.30	-	-	-	-	1,178.30
北京京西祥云	46,337.43	-	-	1,108.90	-	45,228.53
成都珑悦锦云	40.00	-	-	-	-	40.00
成都香颂丽都	178.77	-	-	-	-	178.77
株洲锦云	2,589.81	-	-	89.41	-	2,500.40
南京中粮鸿云坊	8,013.18	-	-	344.72	-	7,668.46
南京中粮祥云	780.87	-	-	420.19	-	360.68
南京三金祥云	7,364.58	-	-	4,285.60	-	3,078.98
南京央誉	1,052.25	-	-	-	-	1,052.25
杭州梦栖祥云	54.15	-	-	54.15	-	-
江门新悦锦云	39,628.05	-	-	7,279.91	-	32,348.14
厦门中粮鹭湾祥云	83,343.43	-	-	-	-	83,343.43
太仓湖畔祥云花苑	5,514.52	-	-	942.59	-	4,571.92
西安悦尚锦云	1,173.05	-	-	-	-	1,173.05
其他	15.25	-	-	-	-	15.25
合计	**307,444.58**	**-**	**-**	**18,552.80**	**-**	**288,891.78**

注：其他存货为日常周转材料、办公用品等低值易耗品。

发行人 2022 年 1-6 月对青岛创智·中粮锦云、天津中北祥云、北京京西祥云、株洲锦云、南京中粮鸿云坊、南京中粮祥云、南京三金祥云、杭州梦栖祥云、江门新悦锦云和太仓湖畔祥云花苑转销存货跌价准备，主要系上述项目前次计提减值的商品房已销售转出所致。

（4）其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 478,601.43 万元、528,436.11 万元、559,723.12 万元和 522,120.25 万元，占发行人总资产比重分别为 2.60%、2.64%、2.63%和 2.39%，占比较小。发行人其他流动资产主要为增值税、企业增值税及委托贷款等相关资产。2020 年末发行人其他流动资产较 2019 年末增加 49,834.68 万元，增幅为 10.41%。2021 年末，发行人其他流动资产较

2020 年末增加 31,287.01 万元，增幅为 5.92%。2022 年 6 月末，发行人其他流动资产较 2021 年末减少 37,602.87 万元，降幅为 6.72%。

（5）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 1,130,513.34 万元、1,147,137.36 万元、1,403,932.31 万元和 1,407,423.95 万元。占发行人总资产比重分别为 6.14%、5.74%、6.60%和 6.46 %。2020 年末发行人长期股权投资较 2019 年末增加 16,624.02 万元，增幅为 1.47%。2021 年末，发行人长期股权投资较 2020 年末增加 256,794.95 万元，增幅为 22.39%。2022 年 6 月末，发行人长期股权投资较 2021 年末增加 3,491.64 万元，增幅为 0.25%。

截至 2022 年 6 月末发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2022 年 6 月末
一、合营企业	
广州市鹏万房地产有限公司	8,720.39
北京中粮万科置业有限公司	16,253.78
北京鹏悦置业有限公司	-
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	34,071.17
北京悦恒置业有限公司	21,758.37
北京恒合悦兴置业有限公司	4,015.19
重庆悦凯房地产开发有限公司	6,533.13
重庆葆悦房地产开发有限公司	34,745.38
成都德康宏明工程项目管理有限公司	-
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	132,524.71
杭州滨轼企业管理有限公司	8,733.51
上海置悦实业有限公司	-
佛山市新纪元置业有限公司	-
佛山市淦盈置业有限公司	16,813.34
深圳中益长昌投资有限公司	-
广州安合房地产开发有限公司	-
武汉裕滕房地产开发有限公司	21,427.41
武汉裕顺房地产开发有限公司	15,478.58
嘉兴市秀悦置业有限公司	657.32
纳什悦创（北京）科技有限公司	17.29
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	24,299.60
固安裕坤房地产开发有限公司	39,946.38
绍兴元昊置业有限公司	44,889.94
Qinghairuiou L.P.	57,546.63
中悦高和（天津）股权投资基金管理有限公司	437.90
Garbo Commercial Property Fund L.P.	71,145.06
常州京瑞房地产开发有限公司	47,925.11
Color Bridge Holdings Limited	472,356.16

被投资单位	2022 年 6 月末
中粮高和（天津）并购私募基金投资中心	501.26
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业	6,945.33
中悦嘉宝（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	158.95
四川商投蜀锦房地产有限责任公司	7,311.33
绍兴臻悦房地产开发有限公司	25,092.80
小计	**1,120,306.02**
二、联营企业	**-**
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	10,888.53
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	10,185.64
天津润粮置业有限公司	43,357.98
北京正德丰泽房地产开发有限公司	6,344.54
北京辉广企业管理有限公司	10,348.80
北京辉拓置业有限公司	-
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	-
北京南悦房地产开发有限公司	25,808.16
成都沅锦悦蓉置业有限公司	-
南京雍祥房地产开发有限公司	-
南京粮荣信房地产开发有限公司	22,400.67
南京联锦悦房地产开发有限公司	11,134.56
上海众承房地产开发有限公司	15,627.33
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	-
苏州金悦璨房地产开发有限公司	-
苏州安茂置业有限公司	122,960.81
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	-
北京远创中辉房地产开发有限公司	1,079.21
沈阳和慧房地产开发有限公司	-
苏州吴江锐泽置业有限公司	2,219.65
江门侨新置业有限公司	-
海南国际旅游岛会展股份有限公司	174.92
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	-
FANCY MERIT LTD	4,587.14
小计	**287,117.93**
合计	**1,407,423.95**

（6）投资性房地产

发行人投资性房地产主要为持有的西单大悦城、朝阳大悦城、天津大悦城、上海大悦城、中粮置地广场等商业地产，发行人对现有投资性房地产采用成本模式计量。最近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 2,928,719.81 万元、2,929,519.60 万元、3,191,014.42 万元和 3,297,502.51 万元，占发行人总资产比重分别为 15.90%、14.66%、15.00%和 15.12%。2020 年末发行人投资性房地产较 2019 年末增加 799.79 万元，增幅为 0.03%。2021 年末发行人资性房地产较 2020 年末增加 261,494.82 万元，增幅为 8.93%。2022 年 6 月末发行人资性房地产较 2021 年末增加 106,488.09 万元，增幅为 3.34 %。

截至 2021 年末，发行人未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为 453,669.37 万元，产权证书在办理过程中。

近三年及一期末投资性房地产情况明细表

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋、建筑物	2,493,487.35	75.62	2,369,465.89	74.25	2,091,437.91	71.39	2,156,974.17	73.65
土地使用权	479,564.89	14.54	490,080.80	15.36	481,953.64	16.45	573,968.11	19.60
在建工程	324,450.27	9.84	331,467.73	10.39	356,128.05	12.16	197,777.53	6.75
合计	**3,297,502.51**	**100.00**	**3,191,014.42**	**100.00**	**2,929,519.60**	**100.00**	**2,928,719.81**	**100.00**

（7）固定资产

2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，发行人固定资产余额分别为 422,481.70 万元、404,777.02 万元、371,481.85 万元和 359,962.33 万元，占发行人总资产比重分别为 2.29%、2.03%、1.75%和 1.65%，占比不大。2020 年末，固定资产账面价值较 2019 年末减少 17,704.68 万元，降幅 4.19%。2021 年末发行人固定资产较 2020 年末减少 33,295.17 万元，降幅为 8.23%。2022 年 6 月末发行人固定资产较 2021 年末减少 11,519.53 万元，降幅为 3.10 %。

截至 2021 年末，发行人固定资产中未办妥产权证书的房屋建筑物账面价值为 18,037.82 万元，产权证书在办理过程中。

近三年及一期末发行人固定资产明细表

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋建筑物	323,188.87	89.78	332,511.13	89.51	359,211.13	88.74	372,983.22	88.28
机器设备	14,137.38	3.93	14,951.23	4.02	18,737.16	4.63	22,693.28	5.37
运输工具	1,982.03	0.55	2,350.17	0.63	2,486.62	0.61	2,292.90	0.54
房屋装修	834.18	0.23	1,044.64	0.28	1,608.34	0.40	909.91	0.22
酒店业家具	929.06	0.26	982.33	0.26	1,602.38	0.40	2,395.75	0.57
办公设施及其他	18,887.18	5.25	19,628.06	5.28	20,523.31	5.07	20,592.64	4.87
固定资产清理	-3.63	-0.00	14.30	0.00	608.07	0.15	614.02	0.15
合计	**359,962.33**	**100.00**	**371,481.85**	**100.00**	**404,777.02**	**100.00**	**422,481.70**	**100.00**

（二）负债结构分析

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	314,119.30	1.89	345,042.89	2.15	221,400.30	1.44	319,611.41	2.26
衍生金融负债	390.50	0.00	-	-	-	-	-	-
应付账款	1,809,829.61	10.89	1,472,150.57	9.16	1,709,259.11	11.08	1,117,521.43	7.89
预收款项	69,132.24	0.42	32,721.57	0.20	27,230.82	0.18	2,979,231.53	21.02
合同负债	3,756,764.55	22.62	3,693,625.75	22.99	3,798,665.93	24.63	778,144.75	5.49
应付职工薪酬	39,067.03	0.24	50,211.75	0.31	53,362.31	0.35	60,002.05	0.42
应交税费	418,242.40	2.52	662,801.81	4.13	741,211.33	4.81	617,743.08	4.36
其他应付款（合计）	2,481,453.88	14.94	2,345,178.52	14.60	1,293,414.42	8.39	1,298,539.18	9.16
其中：应付利息	27,962.47	0.17	28,522.47	0.18	35,589.96	0.23	38,447.12	0.27
应付股利	39,648.31	0.24	41,107.65	0.26	25,503.02	0.17	39,944.65	0.28
一年内到期的非流动负债	1,586,088.48	9.55	1,394,701.09	8.68	1,616,286.68	10.48	1,367,526.32	9.65
其他流动负债	330,437.17	1.99	333,819.67	2.08	335,535.84	2.18	-	-
流动负债合计	**10,805,525.17**	**65.05**	**10,330,253.62**	**64.31**	**9,796,366.73**	**63.52**	**8,538,319.76**	**60.25**
非流动负债：		-						
长期借款	4,507,004.43	27.13	4,297,879.39	26.76	4,694,267.76	30.44	4,589,450.66	32.39
应付债券	847,991.94	5.10	787,714.59	4.90	584,562.77	3.79	697,533.34	4.92
租赁负债	46,118.70	0.28	52,596.38	0.33	21,995.19	0.14	14,754.24	0.10
长期应付款	176,166.00	1.06	367,336.00	2.29	-	-	-	-
预计负债	4,009.45	0.02	4,507.14	0.03	9,330.15	0.06	4,315.98	0.03
递延所得税负债	70,196.40	0.42	62,877.72	0.39	65,767.20	0.43	67,895.36	0.48
递延收益	115,222.16	0.69	116,532.60	0.73	120,504.39	0.78	128,928.59	0.91
其他非流动负债	39,473.34	0.24	43,895.22	0.27	129,718.09	0.84	129,214.31	0.91
非流动负债合计	**5,806,182.43**	**34.95**	**5,733,339.04**	**35.69**	**5,626,145.55**	**36.48**	**5,632,092.48**	**39.75**
负债合计	**16,611,707.60**	**100.00**	**16,063,592.67**	**100.00**	**15,422,512.28**	**100.00**	**14,170,412.24**	**100.00**

报告期内，发行人各期末剔除预收款项及合同负债的流动负债占总负债比例分别为 33.74%、38.71%、41.11%和 38.33%。发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，报告期内，发行人各期末非流动负债占总负债比例分别为 39.75%、36.48%、35.69%和 34.95%。

发行人各主要负债科目具体情况如下：

（1）短期借款

发行人短期借款主要用于房地产开发项目及日常运营发展资金需要。最近三年及一期末，发行人短期借款分别为 319,611.41 万元、221,400.30 万元、345,042.89 万元和 314,119.30 万元，占总负债的比例分别为 2.26%、1.44%、2.15%和 1.89%。2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末减少 98,211.11 万元，降幅为 30.73%。2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末增加 123,642.59 万元，增幅为 55.85%，主要是本年信用借款及保证借款增加所致。2022 年 6 月末，发行人短期借款较

2021 年末减少 30,923.59 万元，降幅为 8.96 %。

近三年及一期末末发行人短期借款分类情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
保证借款	166,468.44	83,521.70	-	-
信用借款	147,650.86	261,521.19	221,400.30	319,611.41
合计	**314,119.30**	**345,042.89**	**221,400.30**	**319,611.41**

（2）应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 1,117,521.43 万元、1,709,259.11 万元、1,472,150.57 万元和 1,809,829.61 万元，占发行人总负债比重分别为 7.89%、11.08%、9.16%和 10.89 %。公司的应付账款主要为应付建筑工程款、应付地价款等。2020 年末，发行人应付账款余额较 2019 年末增加 591,737.68 万元，增幅为 52.95%。2021 年末，发行人应付账款余额较 2020 年末减少 237,108.54 万元，降幅为 13.87%。2022 年 6 月末，发行人应付账款余额较 2021 年末增加 337,679.05 万元，增幅为 22.94 %。

公司应付账款情况表

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
地价	690,785.71	38.17	281,596.44	19.13	515,234.06	30.14	178,551.70	15.98
工程款	1,026,817.19	56.74	1,063,248.98	72.22	1,061,160.38	62.08	826,482.59	73.96
销售佣金、广告费等	21,057.86	1.16	35,202.37	2.39	41,009.67	2.40	44,555.20	3.99
服务费	44,648.61	2.47	46,685.87	3.17	51,309.59	3.00	32,226.99	2.88
其他	26,520.24	1.47	45,416.91	3.09	40,545.42	2.37	35,704.97	3.20
合计	**1,809,829.61**	**100.00**	**1,472,150.57**	**100.00**	**1,709,259.11**	**100.00**	**1,117,521.43**	**100.00**

（3）预收款项

最近三年及一期末，发行人预收款项余额分别为 2,979,231.53 万元、27,230.82 万元、32,721.57 万元和 69,132.24 万元，占发行人总负债比重分别为 21.02%、0.18%、0.20%和 0.42%。发行人预收款项主要包含预售房款、预收物业管理费及预收租金等。2020 年末，发行人预收款项较 2019 年末减少 2,952,000.71 万元，降幅为 99.09%，主要系公司执行新收入准则，将部分预收款项转计入合同负债

科目所致。2021 年末预收款项较 2020 年末增加 5,490.75 万元，增幅为 20.16%，主要是预收租赁费增加所致。2022 年 6 月末预收款项较 2021 年末增加 36,410.67 万元，增幅为 111.27 %。

（4）合同负债

最近三年及一期末，发行人合同负债余额分别为 778,144.75 万元、3,798,665.93 万元、3,693,625.75 万元和 3,756,764.55 万元。占发行人总负债比重分别为 5.49%、24.63%、22.99%和 22.62 %。发行人及其下属子公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或发行人及其下属子公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

2020 年末合同负债较 2019 年末增加 3,020,521.18 万元，增幅为 388.17%，主要原因系发行人执行新收入准则会计政策变更所致，会计准则未变动时均在预收账款中体现。2021 年末合同负债较 2020 年末减少 105,040.18 万元，降幅为 2.77%。2022 年 6 月末合同负债较 2021 年末增加 63,138.81 万元，增幅为 1.71 %。

近两年末发行人合同负债明细

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
深圳中粮凤凰里	150.35	241.42
沈阳中粮隆玺	3,689.16	5,540.56
天津中粮大道	3,479.08	4,510.46
天津中北祥云	7,163.02	58,687.27
天津锦云悦府	27,647.08	-
北京祥云国际	-	1,075.14
北京中粮瑞府	7,681.79	22,597.97
北京京西祥云	8,189.82	9,642.24
张家口中粮祥云国际	45,911.69	3,818.27
成都香榭丽都	96.55	152.80
成都祥云国际	152.14	910.91
成都中粮锦云	289.38	545.20
成都珑悦锦云	407.50	168,031.25
成都香颂丽都	275.46	400.70
成都中粮鸿云	533.24	2,455.02
成都中粮祥云里	264.41	1,969.06

项目	2021 年末	2020 年末
眉山加州智慧城	144,652.10	76,911.08
成都中粮宸悦	2,318.83	12,190.85
成都溪府鸿雲	12,221.57	1,044.36
成都御岭湾	28.24	1,222.40
重庆鸿云	261.06	350.56
重庆中粮天悦壹号	181,478.86	34,522.82
成都中粮武侯瑞府	12,127.70	196,062.05
重庆浣溪锦云	15,349.46	25,093.57
重庆祥云赋	83,585.79	25,700.51
长沙北纬 28 度	93.32	46,870.58
株洲锦云	4,976.59	20,366.39
南京中粮鸿云坊	1,302.85	3,025.36
南京中粮祥云	8,509.16	15,232.92
南京三金祥云	19,396.29	16,098.91
南京珑悦	37,044.25	203,950.94
南京央誉	8,777.83	91,378.50
杭州旭辉中粮朗香郡	2.21	1,914.42
杭州梦栖祥云	3,703.97	26,288.80
台州黄岩瑞府	487,501.81	130,598.79
烟台中粮朗云	3,198.89	3,048.97
上海南桥半岛	-	308.07
嘉兴秀湖祥云	18.31	178,326.80
嘉兴江南国际城	1,003.05	301.36
上海翡翠别墅	0.50	386.23
深圳天悦壹号	679.23	2,314.48
深圳一品澜山	3,580.65	1,562.34
深圳祥云国际	5,635.94	26,373.33
深圳云景国际	79,682.58	129,162.94
69 区创芯公园	8,816.00	30,986.37
惠州龙门珑悦锦云	77,812.83	29,423.68
江门新悦锦云	44,263.58	9,470.43
厦门中粮鹭湾祥云	99,910.93	-
深圳天玺壹号	137,366.62	559,909.95
苏州中粮祥云国际	115.52	818.52
苏州悦揽天地	50,136.21	-
太仓湖畔祥云花苑	8,420.46	-
武汉锦云航天府	38,242.56	12,539.14
武汉柏林地铁小镇项目一期	94,169.66	15,907.62

项目	2021 年末	2020 年末
武汉航天悦府	19,129.00	-
沈阳中粮花熙祥云	3,003.53	67,997.22
沈阳锦云天城	149,274.83	222,652.57
哈尔滨锦云世家	51,465.18	26,640.86
沈阳隆悦祥云	184,372.09	83,190.50
沈阳京西祥云	30,944.98	-
沈阳保利中粮堂悦	44,639.57	67,791.04
西安悦尚锦云	2,722.44	88,601.09
西安奥体壹号三期、五期	48,847.81	-
西安奥体壹号一期、四期	131,614.65	-
海南中粮 红塘悦海	-	1,272.38
三亚大悦中心	179,492.69	55,912.87
济南中粮祥云	156,936.65	26,747.56
苏州大悦春风里	14,458.81	216,522.96
南昌祥云悦府	100,945.15	-
成都大悦城购物中心	5.00	2,348.44
沈阳大悦城 E 馆	2,175.95	-
上海静安大悦城 天悦壹号商铺、车位	-	5,166.26
上海静安大悦城二期北写字楼公寓/商业街	37,027.01	-
杭州大悦城—公寓/商铺/写字楼	42,462.19	56,797.17
青岛 JOY PARK	3,012.47	29,191.35
重庆中央公园祥云	101,016.57	146,296.11
青岛创智 中粮锦云	15,234.43	112,613.84
厦门云玺壹号	85,740.35	-
成都天府祥云	84,542.56	43,936.19
武汉光谷祥云	362,946.90	315,123.20
南京大悦城综合体	39,749.36	-
长沙观澜祥云	-	-
义乌桂语兰庭	-	-
预收物业服务费	12,810.25	12,460.12
预收酒店房费	4,392.06	4,783.90
其他	2,347.16	2,378.02
合计	**3,693,625.75**	**3,798,665.93**

（5）其他应付款

根据财会【2018】15 号文调整财务报表格式后，其他应付款（合计）科目包

括原应付利息科目、应付股利科目和其他应付款科目。此处其他应付款科目系指其他应付款（合计）科目项下其他应付款科目。

最近三年及一期末，发行人其他应付款（合计）余额分别为 1,298,539.18 万元、1,293,414.42 万元、2,345,178.52 万元和 2,481,453.88 万元，占发行人总负债比重分别为 9.16%、8.39%、14.60%和 14.94 %。报告期内，公司其他应付款余额主要为应付往来款项、保证金及押金。随着公司不断扩大业务规模，加大合作开发力度，提升项目获取力度及项目开发的数量、规模，合作公司往来款余额整体呈上升趋势。

2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末减少 5,124.76 万元，降幅 0.39%；2021 年末发行人其他应付款较 2020 年末增加 1,051,764.10 万元，增幅 44.85%，主要系发行人 2021 年度来自参股项目、非控股股东、中粮集团及其关联方借款增加所致。2022 年 6 月末发行人其他应付款较 2021 年末增加 136,275.36 万元，增幅 5.81 %。

发行人三年及一期末其他应付款情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证金及押金	268,780.77	11.13	209,265.85	9.20	167,130.25	13.56	209,286.61	18.18
代收代付款	87,415.40	3.62	110,875.09	4.87	79,499.61	6.45	78,126.39	6.79
往来款	1,948,336.16	80.72	1,885,909.22	82.88	847,653.94	68.79	683,834.20	59.42
诚意金	19,789.68	0.82	38,962.72	1.71	58,966.42	4.78	36,180.41	3.14
股权收购款	79,961.00	3.31	659.00	0.03	50,000.00	4.06	100,000.00	8.69
其他	9,560.09	0.40	29,876.52	1.31	29,071.22	2.36	43,506.44	3.78
合计	**2,413,843.10**	**100.00**	**2,275,548.41**	**100.00**	**1,232,321.44**	**100.00**	**1,150,934.05**	**100.00**

截至 2021 年末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况表

单位：万元、%

单位名称	2021 年末余额	款项性质	占其他应付款期末余额合计数的比例
苏州安茂置业有限公司	73,535.69	往来款	3.23
中粮置地管理有限公司	63,540.50	往来款	2.79
深圳华侨城房地产有限公司	53,478.09	往来款	2.35
裕传有限公司	45,801.59	往来款	2.01
上海瑞虹新城有限公司	27,594.61	往来款	1.21
青岛东耀房地产开发有限公司	20,179.66	往来款	0.89
重庆中鹏实业（集团）有限公司	14,863.16	往来款	0.65
合计	**298,993.31**	**-**	**13.14**

截至 2022 年 6 月末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况表

单位：万元、%

单位名称	2022 年 6 月末余额	款项性质	占其他应付款期末余额合计数的比例
苏州安茂置业有限公司	97,702.44	往来款	3.94
上海瑞虹新城有限公司	76,444.96	往来款	3.08
深圳华侨城房地产有限公司	51,630.98	往来款	2.08
裕传有限公司	46,725.33	往来款	1.88
绍兴臻悦房地产开发有限公司	15,120.00	往来款	0.61
武汉裕滕房地产开发有限公司	15,000.00	往来款	0.60
固安裕坤房地产开发有限公司	12,040.87	往来款	0.49
成都金邦荣城置地有限公司	10,297.44	往来款	0.41
青岛东耀房地产开发有限公司	10,290.00	往来款	0.41
合计	**335,252.02**	**-**	**13.51**

上述其他应付款均为发行人同关联公司发生的往来款，均按照公司投资合同约定，同股同权的原则发生，根据项目公司的发展需求，拟定还款计划。

（6）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,367,526.32 万元、1,616,286.68 万元、1,394,701.09 万元和 1,586,088.48 万元，占总负债的比例分别为 9.65%、10.48%、8.68%和 9.55 %。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 248,760.36 万元，增幅 18.19%。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 221,585.59 万元，降幅为 13.71%。2022 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 191,387.39 万元，增幅为 13.72%。

最近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债的类别情况如下

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期应付款	192,268.00	1,944.00	-	142,500.00
一年内到期的租赁负债	15,159.02	10,944.05	5,764.81	3,745.29
一年内到期的长期借款	1,288,739.07	1,230,780.06	1,117,522.98	921,597.34
一年内到期的应付债券	89,922.40	149,105.00	462,883.35	299,683.68
一年内到期的其他非流动负债	-	1,927.98	30,115.55	-
合计	**1,586,088.48**	**1,394,701.09**	**1,616,286.68**	**1,367,526.32**

注：财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则），发行人及其下属子公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

（7）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 4,589,450.66 万元、4,694,267.76 万元、4,297,879.39 万元和 4,507,004.43 万元，占发行人总负债比重分别为 32.39%、30.44%、26.76%和 27.13 %。2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末增加 104,817.10 万元，增幅为 2.28%。2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末减少 396,388.37 万元，降幅为 8.44%。2022 年 6 月末，发行人长期借款较 2021 年末增加 209,125.04 万元，增幅为 4.87 %。

发行人近三年及一期末长期借款明细情况如下

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	271,482.82	257,590.86	262,339.27	154,912.66
抵押借款	1,164,629.91	1,332,515.39	1,754,407.39	1,627,767.03
保证借款	2,439,200.35	2,453,143.29	2,681,656.15	2,946,616.34
信用借款	1,920,420.42	1,485,409.92	1,113,387.93	781,751.97
减：一年内到期的长期借款	1,288,739.07	1,230,780.06	1,117,522.98	921,597.34
合计	**4,507,004.43**	**4,297,879.39**	**4,694,267.76**	**4,589,450.66**

截至 2022 年 6 月末发行人金额前五名的长期借款情况

单位：万元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	币种	期末数
中国银行(香港）有限公司	2019/10/24	2024/10/23	LIBOR+1.45%	美元	266,553.74
渤海国际信托股份有限公司	2022/3/9	2025/3/9	5.60%	人民币	260,000.00
平安不动产有限公司	2020/12/23	2028/12/22	5.20%	人民币	170,000.00
太平资产管理有限公司	2021/5/7	2024/5/6	5.30%	人民币	120,000.00
中原信托有限公司	2021/8/10	2024/8/9	5.01%	人民币	100,000.00
华鑫国际信托有限公司	2021/9/29	2024/9/28	5.80%	人民币	100,000.00
广发银行股份有限公司深圳分行	2022/6/18	2027/6/16	4.60%	人民币	100,000.00
合计	-	-	-	-	**1,116,553.74**

（8）应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 697,533.34 万元、584,562.77 万元、787,714.59 万元和 847,991.94 万元，占发行人总负债比重分别为 4.92%、3.79%、4.90%和 5.10 %。2020 年末，发行人应付债券余额较 2019 年减少 112,970.57 万元，降幅 16.20%。2021 年末，发行人应付债券余额较 2020 年末增加 203,151.82 万元，增幅 34.75%，主要是本期新增发行中期票据所致。2022 年 6 月末，发行

人应付债券余额较 2021 年末增加 60,277.35 万元，增幅 7.65%。

截至 2022 年 6 月末，发行人应付债券明细表

单位：万元、%

债券种类	起息日期	期限	账面余额(万元)	票面利率（当期）
19 中粮 01	2019-01-09	3+3 年	16,895.00	3.20%
19 中粮 02	2019-01-09	5+2 年	69,844.18	4.10%
20 中粮 01	2020-03-27	3 年	89,922.40	3.14%
20 中粮 02	2020-03-27	5 年	59,838.92	3.60%
20 大悦 01	2020-08-04	3+2 年	199,642.03	3.78%
21 大悦城 MTN001	2021-04-12	3 年	149,913.74	3.73%
21 大悦城 MTN002	2021-07-07	3 年	119,920.11	3.50%
21 大悦城 MTN003	2021-10-29	3 年	81,937.96	3.44%
22 中粮 01	2022-01-19	3+2 年	100,000.00	3.08%
22 中粮 02	2022-01-19	5+2 年	50,000.00	3.49%
减：一年内到期部分期末余额	-	-	89,922.40	-
合计			**847,991.94**	**-**

（三）所有者权益分析

最近三年及一期末发行人所有者权益结构

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
股本	428,631.33	8.26	428,631.33	8.23	428,631.33	9.39	428,631.33	10.09
资本公积	874,085.39	16.84	872,926.60	16.76	855,550.10	18.74	851,100.88	20.03
其他综合收益	-10,647.89	-0.21	6,981.20	0.13	-13,615.27	-0.30	-18,010.44	-0.42
盈余公积	126,766.68	2.44	126,766.68	2.43	126,236.79	2.77	119,190.80	2.81
未分配利润	457,116.85	8.81	448,525.46	8.61	438,304.33	9.60	554,470.26	13.05
归属于母公司股东权益合计	1,875,952.37	36.14	1,883,831.28	36.16	1,835,107.29	40.20	1,935,382.83	45.56
少数股东权益	3,315,369.84	63.86	3,325,286.51	63.84	2,729,519.23	59.80	2,313,006.31	54.44
股东权益合计	**5,191,322.22**	**100.00**	**5,209,117.78**	**100.00**	**4,564,626.52**	**100.00**	**4,248,389.14**	**100.00**

（1）所有者权益总体分析

近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 4,248,389.14 万元、4,564,626.52 万元、5,209,117.78 万元和 5,191,322.22 万元，呈增长态势，这主要是因为最近三年发行人经营情况良好，带动未分配利润持续增长所致。

截至目前，发行人及下属子公司无其他在公开市场上发行的权益类融资工具。

（2）股本

近三年及一期末，发行人股本期末余额分别为 428,631.33 万元、428,631.33

万元、428,631.33 万元和 428,631.33 万元。占所有者权益的比重为 10.09%、9.39%、8.23%和 8.26%。

（3）资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积期末余额分别为 851,100.88 万元、855,550.10 万元、872,926.60 万元和 874,085.39 万元，占所有者权益总额的比重分别为 20.03%、18.74%、16.76%和 16.84%。

（4）盈余公积

近三年及一期末，发行人盈余公积期末余额分别为 119,190.79 万元、126,236.79 万元、126,766.68 万元和 126,766.68 万元，占所有者权益总额的比重分别为 2.81%、2.77%、2.43%和 2.44%，发行人近三年盈余公积变化不大。

（5）未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润期末余额分别为 554,470.26 万元、438,304.33 万元、448,525.46 万元和 457,116.85 万元，占所有者权益总额的比重分别为 13.05%、9.60%、8.61%和 8.81%。最近三年，发行人未分配利润金额较高，主要是因为发行人经营情况良好，净利润持续转入所致。在资金充裕，无重大投资计划情况下，公司每年以现金方式分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之十。

（6）少数股东权益

近三年及一期末，发行人少数股东权益期末余额分别为 2,313,006.31 万元、2,729,519.23 万元、3,325,286.51 万元和 3,315,369.84 万元，占所有者权益总额的比重分别为 54.44%、59.80%、63.84%和 63.86%。

（四）盈利能力分析

发行人盈利能力指标表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	**1,500,130.24**	**4,261,449.74**	**3,844,528.43**	**3,379,494.88**
其中：营业收入	1,500,130.24	4,261,449.74	3,844,528.43	3,379,494.88

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
二、营业总成本	**1,292,614.96**	**3,694,381.64**	**3,298,002.36**	**2,823,290.50**
其中：营业成本	990,923.63	3,092,257.86	2,635,674.18	1,992,889.89
税金及附加	87,212.05	161,839.06	312,947.16	364,172.76
销售费用	59,315.48	142,091.62	109,331.33	135,553.39
管理费用	64,668.36	158,100.32	144,019.37	163,515.76
研发费用	200.10	1,454.30	1,903.43	-
财务费用	90,295.35	138,638.49	94,126.89	167,158.69
其中：利息费用	120,342.74	217,567.68	237,087.45	257,229.88
利息收入	37,387.44	77,796.58	103,621.72	105,908.47
加：其他收益	2,579.40	3,793.20	6,908.15	2,687.85
投资收益	-8,198.68	-143,539.27	-121,735.58	49,663.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,439.00	-91,808.39	-136,902.40	-95,821.60
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-920.97	-1,819.96	-4,846.23	-1,501.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-42.52	49,355.41	-48,504.87	4,111.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-197,981.99	-72,153.56	-43,362.01
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-27.37	9,076.06	-277.08	60.95
三、营业利润	**200,905.11**	**285,951.55**	**305,916.90**	**567,864.37**
加：营业外收入	8,553.22	11,472.32	20,458.33	10,035.46
减：营业外支出	1,011.62	5,355.71	13,893.98	10,280.19
四、利润总额	**208,446.71**	**292,068.16**	**312,481.25**	**567,619.64**
减：所得税	102,637.60	215,325.75	200,210.86	229,994.94
五、净利润	**105,809.11**	**76,742.40**	**112,270.39**	**337,624.69**
少数股东损益	97,217.73	65,991.39	150,953.74	132,691.07
归属于母公司所有者的净利润	8,591.39	10,751.02	-38,683.36	204,933.63
六、其他综合收益的税后净额	**-22,519.39**	**33,825.11**	**1,472.70**	**-5,203.95**
七、综合收益总额	**83,289.72**	**110,567.52**	**113,743.08**	**332,420.75**
归属于少数股东的综合收益总额	92,327.42	79,220.03	148,031.26	130,311.05

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
归属于母公司股东的综合收益总额	-9,037.70	31,347.49	-34,288.18	202,109.70
八、每股收益：				
基本每股收益（元/股）	0.02	0.03	-0.09	0.52
稀释每股收益（元/股）	0.02	0.03	-0.09	0.52

发行人 2019 年营业收入较上一年度增长较多，主要原因系发行人 2019 年度商品房销售及一级土地开发业务收入大幅增加所致；发行人 2019 年营业成本较去年同期同样增幅较大，与营业收入变动情况相符。

2020 年营业收入较去年同期增加 465,033.55 万元，增幅 13.76%；2020 年营业成本较去年同期增长 642,784.29 万元，增幅 32.25%。

发行人 2020 年度归母净利润为-3.87 亿元，同比减少 118.88%；2020 年末扣非后归母净利润为-5.01 亿元，同比减少 140.72%；2020 年营业利润为 30.59 亿元，较 2019 年下降 46.13%；2020 年净利润为 11.23 亿元，较 2019 年下降 66.75%。

发行人 2019 年营业收入较上一年度增长较多，主要原因系发行人 2019 年度商品房销售及一级土地开发业务收入大幅增加所致；发行人 2019 年营业成本较去年同期同样增幅较大，与营业收入变动情况相符。

2020 年营业收入较去年同期增加 465,033.55 万元，增幅 13.76%；2020 年营业成本较去年同期增长 642,784.29 万元，增幅 32.25%。

发行人 2020 年度归母净利润为-3.87 亿元，同比减少 118.88%；2020 年末扣非后归母净利润为-5.01 亿元，同比减少 140.72%；2020 年营业利润为 30.59 亿元，较 2019 年下降 46.13%；2020 年净利润为 11.23 亿元，较 2019 年下降 66.75%。

发生以上情况主要原因是：

1.公司在 2020 年受新冠疫情的不利影响，包括大悦城及祥云小镇在内的购物中心客流量和销售额下降，租金收入减少，同时公司积极履行社会责任，对租户进行帮扶，积极实施租金减免政策；另外，酒店住房需求减少，入住率降低。新冠疫情对持有型业务的不利影响在下半年有所改善，整体购物中心和酒店收入下降致使公司全年持有型运营收入预计同比减少约 9.6 亿元。

2.公司 2020 年结算的销售型项目收入规模同比增长约 21%，但本年结算项目中低毛利项目占比提高，故销售毛利率较去年的 38%下降约 10 个百分点。

3.受宏观调控及疫情影响，公司部分在建在售项目销售价格未达预期，个别项目因疫情工期延误，成本增加。公司按照目前市场参考价格和项目的实际销售情况，对资产进行了相应减值测试，根据测试结果，公司针对各类资产计提减值准备约 13 亿元。

4.公司 2019 年因发生处置子公司股权、追加投资实现非同一控制下企业合并等取得投资收益约 14.57 亿元，2020 年此类非经常性收益预计同比下降约 90%。

发行人 2021 年营业收入较去年同期增加 416,921.31 万元，增幅 10.84%；2021 年营业成本较去年同期增长 456,583.68 万元，增幅 17.32%。

发行人 2021 年度归母净利润为 1.08 亿元，同比增加 4.95 亿元；2021 年末扣非后归母净利润为 0.41 亿元，同比增加 5.42 亿元；2021 年营业利润为 28.60 亿元，较 2020 年下降 6.53%；2021 年净利润为 7.67 亿元，较 2020 年下降 31.65%。发生以上情况主要原因是发行人受到新土拍政策影响，对房地产市场的预判及市场拿地情况有所波动；此外受行业波动影响，发行人房地产项目在不同年份的结算周期不同，导致各年度之间的利润水平存在一定幅度的波动。

（1）营业收入及毛利率分析

分析详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主要业务情况”。

（2）期间费用

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 466,227.84 万元、349,381.02 万元、440,284.72 万元和 214,479.28 万元，期间费用占营业收入比例分别为 13.80%、9.09%、10.33%和 14.30%。

报告期内发行人期间费用金额具体构成及占当期营业收入比例如下：

费用结构情况表

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	59,315.48	3.95	142,091.62	3.33	109,331.33	2.84	135,553.39	4.01
管理费用	64,668.36	4.31	158,100.32	3.71	144,019.37	3.75	163,515.76	4.83
研发费用	200.10	0.01	1,454.30	0.03	1,903.43	0.05	-	-
财务费用	90,295.35	6.02	138,638.49	3.25	94,126.89	2.45	167,158.69	4.95
合计	**214,479.28**	**14.30**	**440,284.72**	**10.33**	**349,381.02**	**9.09**	**466,227.84**	**13.80**

2019 年公司期间费用较上一年度增长较多，主要系 2019 年度发行人有息负债规模扩大，利息费用上升所致。2020 年公司期间费用较 2019 年度减少 116,846.82 万元，减少 25.06%。2021 年年公司期间费用较 2020 年度增加 90,903.70 万元，增长 26.02%。

（3）重大投资收益和营业外收入分析

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资收益	-8,198.68	-143,539.27	-121,735.58	49,663.15
营业外收入	8,553.22	11,472.32	20,458.33	10,035.46
营业外支出	1,011.62	5,355.71	13,893.98	10,280.19
合计	**1,366.16**	**-137,422.66**	**-115,171.23**	**49,418.42**
营业收入	1,500,130.24	4,261,449.74	3,844,528.43	3,379,494.88
占比	**0.09**	**-3.22**	**-3.00**	**1.46**

注：1.合计值为“投资收益+营业外收入-营业外支出”；2.占比指标为合计值占营业收入之比。

最近三年，发行人投资收益主要包括按权益法核算的长期股权投资损益、处置长期股权投资产生的投资收益等。2019 年度发行人投资收益较去年同期大幅减少，主要系权益法核算的长期股权投资收益同比减少所致。2020 年发行人投资收益较 2019 年减少了 171,398.73 万元，降幅为 345.12%，主要原因系按权益法核算合营、联营企业长期股权投资收益和处置长期股权投资产生的投资收益同比减少所导致。2021 年发行人投资收益较 2020 年减少了 21,803.69 万元，降幅为 17.91%，主要系发行人 2021 年收购佛山市鹏悦置业有限公司股权导致的投资亏损所致。

（五）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量结构如下：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	2,473,508.73	11,433,910.60	6,962,331.64	6,009,345.17

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流出小计	2,509,529.98	12,280,323.84	5,980,920.66	5,615,657.78
经营活动产生的现金流量净额	**-36,021.25**	**-846,413.23**	**981,410.99**	**393,687.39**
投资活动现金流入小计	123,509.89	432,811.97	1,172,767.03	1,649,475.91
投资活动现金流出小计	129,338.79	982,392.62	1,278,136.99	1,886,697.57
投资活动产生的现金流量净额	**-5,828.91**	**-549,580.65**	**-105,369.96**	**-237,221.66**
筹资活动现金流入小计	1,935,718.22	4,703,436.66	3,651,045.23	4,369,172.18
筹资活动现金流出小计	1,806,328.50	3,977,184.96	4,091,464.28	3,735,329.50
筹资活动产生的现金流量净额	**129,389.72**	**726,251.70**	**-440,419.04**	**633,842.69**
现金及现金等价物净增加额	**90,131.74**	**-669,405.20**	**428,883.87**	**791,276.92**

最近三年及一期末，发行人现金及现金等价物余额分别为 2,704,605.26 万元、3,133,489.13 万元、2,464,083.93 万元和 2,554,215.67 万元。

（1）经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 393,687.39 万元、981,410.99 万元、-846,413.23 万元和-36,021.25 万元。2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上一年度增长较多，主要系 2019 年度发行人商品房销售回款较上年增加所致。2020 年较 2019 年增长 587,723.60 万元，主要是 2020 年度发行人商品房销售回款较上年增加所致。2021 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年减少 1,827,824.22 万元，主要系 2021 年以来国家自然资源部要求国内重点城市住宅用地实现两集中，因而发行人 2021 年上半年以来集中拍地，新获取项目土地支出、建造支出、税费支出及支付的拍地保证金同比大幅增加所致。

（2）投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-237,221.66 万元、-105,369.96 万元、-549,580.65 万元和-5,828.91 万元。2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较上一年度增长较多，主要系 2019 年度发行人收回合作企业往来款较上年增加，同时支付合作企业投资款及往来款较上年减少所致。2020 年发行人投资活动产生的现金流量净额较 2019 年增长 131,851.70 万元，主要系本年度支付其他与投资活动有关的现金所致大幅减少所致。2021 年发行人投资活动产生的现金流量净额较 2020 年减少 444,210.69 万元，主要系公司 2021 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。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 633,842.69 万元、-440,419.04 万元、726,251.70 万元和 129,389.72 万元。2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上一年度减少较多，主要系 2019 年度发行人归还金融机构借款较上年增加所致。2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 1,074,261.73 万元，主要是发行人 2020 年度新增融资规模同比减少及偿还债务支出同比增加所致。2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年度增加 1,166,670.74 万元，主要系 2021 年度发行人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。

（六）偿债能力分析

偿债能力指标表

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
流动比率（倍）	1.50	1.53	1.52	1.57
速动比率（倍）	0.51	0.54	0.63	0.68
资产负债率（%）	76.19	75.51	77.16	76.93
利息保障倍数	1.76	1.35	1.27	1.94
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.17	1.73	1.59	2.27

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.57、1.52、1.53 和 1.50。发行人流动比率一直保持在较高水平，表现出发行人具备良好的短期偿债能力。最近三年及一期末，速动比率分别为 0.68、0.63、0.54 和 0.51。

此外，发行人房产开发与销售业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中预收款项的主要组成部分之一，无需实际偿付，不会对公司造成财务压力。

从长期偿债指标来看，最三年及一期末，发行人合并报表资产负债率分别为 76.93%、77.16%、75.51%和 76.19%。发行人资产负债率较高，主要由于业务需求导致的资金需求较大、负债相对较高。

2019 年-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.27、1.59、1.73 和 2.17，利息保障倍数分别为 1.94、1.27、1.35 和 1.76，最近三

年利息保障倍数呈波动下降态势，但总体来看公司利润对有息负债利息覆盖情况较好。

（七）资产周转能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

单位：次/年

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	77.65	137.34	119.71	83.76
存货周转率（次）	0.19	0.33	0.32	0.30
总资产周转率（次）	0.14	0.21	0.20	0.20

注：2022 年 1-6 月财务指标已年化处理。

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 83.76 次/年、119.71 次/年、137.34 次/年和 77.65 次/年。由于发行人对客户销售通常采用预售模式，应收账款相对较小，因此应收账款周转率相对较高。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.30 次/年、0.32 次/年、0.33 次/年和 0.19 次/年。报告期内，发行人库存去化能力增强，存货周转加快，存货周转率有所提升，总体在房地产行业内处于较好水平。

从 2019-2021 年末发行人周转率角度来看，发行人各项资产周转依然维持正常状态。

（八）盈利能力的可持续性

2019 年 3 月公司完成工商变更，公司名称由“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”；4 月 16 日，公司召开品牌战略发布会，首次对外展示整合更名后全新的大悦城控股品牌理念及战略愿景，宣布将以“大悦中国赋美生活”作为全新品牌理念，以“城市运营商与美好生活服务商”为战略发展方向，进一步向市场展现了公司的品牌形象。

发行人坚持“双轮双核”的发展模式，以“持有+销售”双轮驱动，稳健发展；以“产品+服务”双核赋能，不断创造新的价值增长点。发行人定位“城市运营商与美好生活服务商”的战略方向，肩负“创造城市永续价值，追求可持续性幸福”的企业使命，力争成为更具持续发展能力的城市美好生活创造者。

发行人持续驱动多业态立体联动，助力城市升级与服务，业务覆盖商业、住宅、产业地产、酒店、写字楼、长租公寓、物业服务等领域，布局北京、上海、深圳、成都、杭州、西安等近 30 个一、二线核心城市，总资产超 1,700 亿元，构建了业态类型丰富、城市布局完善、资产结构均衡、集人民美好生活场景于一体的“大悦”生态圈。

在商业地产领域，发行人成功打造了大悦城、大悦春风里、祥云小镇三条产品线，品牌定位时尚、潮流。以年轻中产、成熟中产为核心客群，通过不断创新线下场景体验和大数据系统，实现精细化运营，现已在全国 10 余个城市布局，在运营、在建项目总数超过 20 个，已经成为引领城市居民消费和生活方式升级的明星力量。

在住宅地产领域，发行人秉承“悦见生活之美”的产品理念，成功打造了壹号系列、祥云系列、锦云系列及鸿云系列四条品牌住宅产品线，以高品质生活空间及服务，满足不同人生阶段对于美好生活的向往。项目布局北京、上海、深圳、武汉、三亚、西安等 20 余个城市。

在产业地产、写字楼、酒店、长租公寓等创新发展和优质投资领域，发行人聚合跨行业资源。创造共赢营商环境，为科技、大健康等国家重点战略行业提供优质保障；依托独有的 3C 智慧运营体系，助力企业高效运转，推动物业及所在区域价值不断提升；创新打造大悦酒店（LeJoyHotel）品牌，为商旅菁英人群提供个性居住体验；顺应“租购并举”政策，推出长租品牌乐邑，满足居民租住生活需求。

站在新的发展起点，发行人将不断践行高质量发展理念，提升核心竞争力和盈利水平，实现内涵式增长，为股东、客户、员工创造源源不断的价值。与美好生活共同前行，与城市发展共同前行，与时代梦想共同前行。

总体看，公司结合自身实际制定的战略规划有助于保证公司业务规模和盈利能力的提升。

六、公司有息负债情况

（一）有息债务类型结构

报告期内发行人不存在有息债务结构发生大幅变化的情况；2020 年末、2021

年末及 2022 年 6 月末，发行人有息负债增长率分别为 2.41%、1.40%和 3.29%，发行人不存在有息负债余额年均增长率超过 30%的情况；最近一年末发行人资产负债率为 75.51%，速动比率为 0.54，经对比房地产行业相关数据，发行人不存在最近一年末资产负债率超过行业平均水平且速动比率小于 1 的情况。

截至 2021 年 1 月 1 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 6 月 30 日，发行人有息债务具体情况如下：

公司有息负债情况表

单位：万元、%

项目	2021 年初金额	占比	2021 年末金额	占比	2022 年 6 月末金额	占比
银行借款	4,947,478.12	69.87	4,209,770.10	58.63	4,020,080.30	54.21
公司债券	659,221.20	9.31	586,000.00	8.16	586,895.00	7.91
债务融资工具	390,000.00	5.51	352,000.00	4.90	352,000.00	4.75
信托借款	444,996.00	6.28	662,794.00	9.23	1,005,000.00	13.55
境外债券	-	-	-	-	-	-
非银行类贷款（财务公司）	123,941.84	1.75	232,857.84	3.24	204,701.84	2.76
其他有息负债（ABS、保债）	515,000.00	7.27	1,136,380.00	15.83	1,247,534.00	16.82
合计	**7,080,637.16**	**100.00**	**7,179,801.94**	**100.00**	**7,416,211.14**	**100.00**

截至 2022 年 6 月末发行人有息负债按报表科目分类明细如下：

2022 年 6 月末发行人有息负债按报表科目分类明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末余额	占比
短期借款	314,119.30	4.24
一年内到期的非流动负债	1,570,929.46	21.18
长期借款	4,507,004.43	60.77
应付债券	847,991.94	11.43
长期应付款	176,166.00	2.38
合计	**7,416,211.14**	**100.00**

（二）有息债务期限结构

截至 2022 年 6 月末，发行人有息债务期限结构如下：

2022 年 6 月末发行人合并口径的有息负债期限结构情况表

单位：万元

融资方式	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
银行贷款	1,491,358.82	650,937.29	1,146,732.06	731,052.13	**4,020,080.30**
中期票据	-	-	352,000.00	-	**352,000.00**
公司债券	90,000.00	-	216,895.00	280,000.00	**586,895.00**
非银行类贷款（财务公司）	9,801.95	18,816.64	38,990.00	137,093.25	**204,701.84**
信托融资	100,000.00	100,000.00	242,000.00	563,000.00	**1,005,000.00**
其他（ABS、保债、CMBS）	190,000.00	-	-	1,057,534.00	**1,247,534.00**
合计	**1,881,160.77**	**769,753.93**	**1,996,617.06**	**2,768,679.38**	**7,416,211.14**

（三）信用融资与担保融资情况

截至 2022 年 6 月末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元、%

借款类别	2022 年 6 月末金额	占比
信用借款	2,229,252.26	30.06
抵押借款	1,313,819.00	17.72
质押借款	271,482.82	3.66
保证借款	2,663,742.73	35.92
一年内到期的无担保债券（不含短期融资券）	89,922.40	1.21
应付债券	847,991.94	11.43
其他流动负债-短期融资券	-	-
合计	**7,416,211.14**	**100.00**

七、关联方及关联交易

截至2022年6月末，发行人主要关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	明毅有限公司	母公司
2	中粮集团有限公司	控股股东
3	国务院国有资产监督管理委员会	实际控制人
4	中粮地产集团深圳工人服务有限公司	子公司
5	中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	子公司
6	中粮地产集团深圳工业发展有限公司	子公司
7	深圳市宝安三联有限公司	子公司
8	深圳市宝安福安实业有限公司	子公司
9	华高置业有限公司	子公司
10	大悦城控股集团物业服务有限公司	子公司

序号	关联方名称	关联关系
11	深圳中粮地产物业服务有限公司	子公司
12	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	子公司
13	中粮地产发展（深圳）有限公司	子公司
14	长沙中粮地产投资有限公司	子公司
15	大悦城控股集团（成都）有限公司	子公司
16	成都天泉置业有限责任公司	子公司
17	大悦城控股集团南京有限公司	子公司
18	苏源集团江苏房地产开发有限公司	子公司
19	杭州易筑房地产开发有限公司	子公司
20	大悦城控股集团（浙江）有限公司	子公司
21	中粮地产（上海）有限公司	子公司
22	上海加来房地产开发有限公司	子公司
23	中粮地产（北京）有限公司	子公司
24	天津粮滨投资有限公司	子公司
25	中耀房地产开发（沈阳）有限公司	子公司
26	大悦城控股集团苏南有限公司	子公司
27	中粮地产（天津）有限公司	子公司
28	中粮房地产开发（杭州）有限公司	子公司
29	烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	子公司
30	中粮天悦地产（苏州）有限公司	子公司
31	太仓悦祥房地产开发有限公司	子公司
32	中粮地产（武汉）有限公司	子公司
33	大悦城控股集团东北有限公司	子公司
34	沈阳和悦投资有限公司	子公司
35	大悦城控股集团西北有限公司	子公司
36	西安悦鼎房地产开发有限公司	子公司
37	大悦城地产有限公司	子公司
38	中粮地产（深圳）实业有限公司（注1）	子公司
39	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	子公司
40	深圳市创芯置业有限公司	子公司
41	深圳市创智产业运营管理有限公司	子公司
42	长沙观音谷房地产开发有限公司	子公司
43	成都悦城实业有限公司	子公司
44	成都中粮锦悦置业有限公司	子公司
45	成都硕泰丽都地产开发有限公司	子公司
46	成都和鑫悦企业管理有限公司	子公司
47	成都鸿悦置业有限公司	子公司
48	成都怡悦置业有限公司	子公司
49	上海悦鹏置业发展有限公司	子公司
50	中粮鸿云置业南京有限公司	子公司
51	中粮祥云置业南京有限公司	子公司
52	北京正德兴合房地产开发有限公司	子公司
53	中粮地产投资（北京）有限公司	子公司
54	跃胜有限公司	子公司
55	Prized Developments Limited	子公司
56	巧克力产品（中国）有限公司	子公司
57	COFCO （bvi） NO.102 Limited	子公司
58	中粮金帝食品（深圳）有限公司	子公司

序号	关联方名称	关联关系
59	北京鹏源置业有限公司	子公司
60	上海世良房地产咨询有限公司	子公司
61	重庆华悦锦合实业有限公司	子公司
62	深圳前海汇金添安资本管理有限公司	子公司
63	中粮（深圳）智汇置业有限公司	子公司
64	北京燕都水郡房地产开发有限公司	子公司
65	南京三金祥云置业有限公司	子公司
66	成都中金澍茂置业有限公司	子公司
67	成都蜀鑫悦企业管理有限公司	子公司
68	嘉兴嘉云房地产开发有限公司	子公司
69	沈阳和嘉投资有限公司	子公司
70	天津市北源置业有限公司	子公司
71	天津鹏源置业有限公司	子公司
72	昆明府悦房地产开发有限公司	子公司
73	杭州浩悦实业有限公司	子公司
74	成都鹏鼎置业有限责任公司	子公司
75	杭州旭悦置业有限公司	子公司
76	南京卓泓晟房地产开发有限公司（注 2）	子公司
77	北京燕都水韵房地产开发有限公司	子公司
78	北京燕都乐郡房地产开发有限公司	子公司
79	沈阳和坤房地产开发有限公司	子公司
80	嘉兴京开房地产开发有限公司	子公司
81	南京嘉阳房地产开发有限公司（注 3）	子公司
82	株洲金城日月湖置业有限公司	子公司
83	广州市鹏悦置地有限公司	子公司
84	中粮地产（厦门）有限公司	子公司
85	智恒有限公司	子公司
86	亨达发展有限公司	子公司
87	新峰集团有限公司	子公司
88	迅行投资有限公司	子公司
89	业隆有限公司	子公司
90	鹏利国际（行政）有限公司	子公司
91	思创工程顾问有限公司	子公司
92	中粮酒店控股有限公司	子公司
93	鹏利国际（地产代理）有限公司	子公司
94	Elab,Corp.	子公司
95	雄域集团有限公司	子公司
96	HOPE BV NO.2 LIMITED	子公司
97	柏星有限公司	子公司
98	HOPE HK NO.6LIMITED	子公司
99	溢嘉有限公司	子公司
100	Kersen Properties Limited	子公司
101	熙安有限公司	子公司
102	立运有限公司	子公司
103	倍隆有限公司	子公司
104	盛莱有限公司	子公司
105	商晖有限公司	子公司
106	大悦城秘书有限公司（香港）	子公司

序号	关联方名称	关联关系
107	大悦城商业管理有限公司（香港）	子公司
108	兆康有限公司	子公司
109	胜基有限公司	子公司
110	锦星有限公司	子公司
111	恒瑞有限公司	子公司
112	First Affluent Ltd	子公司
113	洲立有限公司	子公司
114	亮永有限公司	子公司
115	同业有限公司	子公司
116	超茂有限公司	子公司
117	尚胜有限公司	子公司
118	耀山有限公司	子公司
119	Hengyue Limited	子公司
120	宏益有限公司	子公司
121	兴涛有限公司	子公司
122	其康有限公司	子公司
123	达誉有限公司	子公司
124	实添有限公司	子公司
125	亚龙湾开发股份（香港）有限公司	子公司
126	上海鹏利置业发展有限公司	子公司
127	海岭投资有限公司	子公司
128	崇威国际有限公司	子公司
129	万锦香港有限公司	子公司
130	中粮酒店投资（三亚）有限公司	子公司
131	利港企业有限公司	子公司
132	Gloria Plaza Hotel (Nanchang) Limited	子公司
133	Bapton Company Limited	子公司
134	永信海外有限公司	子公司
135	LEAD STRENGTH LIMITED（注 2）	子公司
136	ENLIGHTEN FAME LIMITED	子公司
137	HOPE HK NO.1 LIMITED	子公司
138	GOLDEN PROMINENT LIMITED	子公司
139	凯莱物业管理有限公司	子公司
140	Top Glory Properties Management (HK) Limited	子公司
141	沈阳大悦城发展有限公司	子公司
142	鹏源发展（北京）有限公司	子公司
143	佑城有限公司	子公司
144	同展有限公司	子公司
145	百驰有限公司	子公司
146	悦诚（香港）有限公司	子公司
147	双达有限公司	子公司
148	晟业有限公司	子公司
149	大悦城商业管理（香港）有限公司	子公司
150	Brighten Sky Limited	子公司
151	亨晟有限公司	子公司
152	创滔有限公司	子公司
153	领徽有限公司	子公司
154	HengxinFundL.P.	子公司

序号	关联方名称	关联关系
155	耀动有限公司	子公司
156	悦合有限公司	子公司
157	斯威有限公司	子公司
158	卓孚有限公司	子公司
159	三亚亚龙湾开发股份有限公司	子公司
160	卓远地产（成都）有限公司	子公司
161	中粮酒店（三亚）有限公司	子公司
162	中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	子公司
163	四川凯莱物业管理有限公司	子公司
164	沈阳大悦城商业管理有限公司	子公司
165	中粮置业投资有限公司	子公司
166	浙江和润天成置业有限公司	子公司
167	华铿有限公司	子公司
168	上海悦耀置业发展有限公司	子公司
169	大悦城商业管理（北京）有限公司	子公司
170	北京享晟置业有限公司	子公司
171	三亚虹霞开发建设有限公司	子公司
172	三亚亚龙湾热带海岸公园管理有限公司	子公司
173	三亚悦晟开发建设有限公司	子公司
174	三亚亚龙湾龙溪游艇会有限公司	子公司
175	三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司	子公司
176	成都中粮悦街企业管理有限公司	子公司
177	成都鹏悦企业管理咨询有限公司	子公司
178	北京中粮广场发展有限公司	子公司
179	西单大悦城有限公司	子公司
180	北京弘泰基业商业管理有限公司（注 4）	子公司
181	大悦城（天津）有限公司	子公司
182	大悦城（上海）有限责任公司	子公司
183	上海新兰房地产开发有限公司	子公司
184	烟台大悦城有限公司	子公司
185	四川中国酒城股份有限公司	子公司
186	北京昆庭资产管理有限公司	子公司
187	亨湛有限公司	子公司
188	利沾有限公司	子公司
189	青岛大悦城房地产开发有限公司	子公司
190	重庆泽悦实业有限公司	子公司
191	臻悦（天津）股权投资基金管理公司	子公司
192	杭州悦动商业管理有限公司	子公司
193	青岛智悦置地有限公司	子公司
194	西安悦茗房地产开发有限公司	子公司
195	Joy Valley Ltd	子公司
196	武汉大悦城房地产开发有限公司	子公司
197	晓盛有限公司（注 5）	子公司
198	沈阳和韬房地产开发有限公司	子公司
199	大悦城商业管理（天津）有限公司	子公司
200	河南新发展大悦实业有限公司	子公司
201	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	子公司
202	台湾饭店有限公司	子公司

序号	关联方名称	关联关系
203	COFCO(BVI)NO.97Limited	子公司
204	Rosy Commerce Limited	子公司
205	北京稻香四季房地产开发有限公司	子公司
206	重庆灏悦企业管理有限责任公司	子公司
207	重庆悦启企业管理有限责任公司	子公司
208	重庆悦致渝房地产开发有限公司	子公司
209	天津鹏程置业有限公司	子公司
210	成都中粮美悦置业有限公司	子公司
211	眉山加悦置业有限公司	子公司
212	台州海悦置业有限公司	子公司
213	惠州市悦鹏房地产有限公司	子公司
214	江门鹏悦置业有限公司	子公司
215	苏州工业园区悦金房地产有限公司	子公司
216	武汉裕中丰房地产开发有限公司	子公司
217	哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	子公司
218	沈阳和广房地产开发有限公司	子公司
219	大悦城（三亚）投资有限公司	子公司
220	济南大悦城产业发展有限公司	子公司
221	沈阳和安商业管理有限公司	子公司
222	三亚悦港企业管理有限公司	子公司
223	陕西鼎安置业有限公司	子公司
224	成都天府辰悦置业有限公司	子公司
225	四川鑫旅望房地产开发有限责任公司	子公司
226	武汉地悦房地产开发有限公司	子公司
227	三亚嘉悦开发建设有限公司	子公司
228	天津乐和企业管理有限公司	子公司
229	成都兴洲数字电视传播有限公司	子公司
230	中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	子公司
231	成都花悦府房地产开发有限公司	子公司
232	重庆悦璟企业管理有限公司	子公司
233	重庆鹏域房地产开发有限公司	子公司
234	天津悦沈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
235	天津悦苏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
236	天津悦深企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
237	天津悦蓉企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
238	天津悦上企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
239	天津悦都企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
240	西安国际陆港文盛置业有限公司	子公司
241	西安国际陆港文汇置业有限公司	子公司
242	西安国际陆港文兴置业有限公司	子公司
243	天津悦汉企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
244	天津悦盛企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
245	天津悦宁企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
246	天津悦杭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
247	天津悦西企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
248	张家口悦乾房地产开发有限公司	子公司
249	南京悦航运营管理有限公司	子公司
250	天津悦成企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司

序号	关联方名称	关联关系
251	天津悦海企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
252	三亚悦成企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
253	天津悦晨企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
254	天津悦江企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
255	天津悦楚企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
256	天津悦青企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司
257	沈阳市和诚房地产开发有限公司	子公司
258	成都悦舟企业管理有限公司	子公司
259	杭州良悦置业有限公司	子公司
260	苏州市相之悦房地产开发有限公司	子公司
261	成都悦亿置业有限公司	子公司
262	苏州市天隆房地产开发有限公司	子公司
263	厦门市悦集商业管理有限公司	子公司
264	大悦城控股集团（海南）有限公司	子公司
265	南昌嘉悦房地产开发有限公司	子公司
266	成都保泽达锦房地产开发有限公司	子公司
267	佛山市鹏悦置业有限公司	子公司
268	厦门市悦鹏置业有限公司	子公司
269	大悦城控股集团（山东）有限公司	子公司
270	嘉兴兴悦商务咨询有限公司	子公司
271	嘉兴秀禾房地产开发有限公司	子公司
272	重庆悦鼎房地产开发有限公司	子公司
273	武汉裕灿房地产开发有限公司	子公司
274	南京悦锦成房地产实业有限公司	子公司
275	南昌合悦企业管理有限公司	子公司
276	义乌印悦置业有限公司	子公司
277	工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划（注 6）	子公司
278	成都悦东置地有限公司	子公司
279	昆明鸿悦房地产开发有限公司	子公司
280	长沙市望城区新悦之城置业有限公司	子公司
281	海成香港有限公司	子公司
282	Huitaiyueheng Limited	子公司
283	大悦城（太原）房地产开发有限公司	子公司
284	大悦城控股集团（厦门）物业管理有限公司	子公司
285	西安朝悦房地产开发有限公司	子公司
286	南昌悦佰企业管理有限公司	子公司
287	成都鼎隽房地产开发有限公司	子公司
288	常州悦府房地产开发有限公司	子公司
289	杭州玺悦置业有限公司	子公司
290	常州和诚房地产有限公司	子公司
291	北京智悦慧谷农业科技发展有限公司	子公司
292	中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划（注 7）	子公司
293	光信·光华·沈阳大悦城财产权信托（注 8）	子公司
294	成都樾林置业有限公司	子公司
295	大悦城商业管理（厦门）有限公司	子公司
296	重庆悦昇房地产开发有限公司	子公司
297	南京京悦房地产开发有限公司	子公司

序号	关联方名称	关联关系
298	杭州疆悦置业有限公司	子公司
299	永悦房地产开发（苏州）有限公司	子公司
300	Color Bridge Holdings Limited	子公司之合营企业
301	Garbo Commercial Property Fund L.P.	子公司之合营企业
302	北京恒合悦兴置业有限公司	子公司之合营企业
303	北京鹏悦置业有限公司	子公司之合营企业
304	北京悦恒置业有限公司	子公司之合营企业
305	北京中粮万科置业有限公司	子公司之合营企业
306	常州京瑞房地产开发有限公司	子公司之合营企业
307	成都德康宏明工程项目管理有限公司	子公司之合营企业
308	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
309	佛山市淦盈置业有限公司	子公司之合营企业
310	佛山市新纪元置业有限公司	子公司之合营企业
311	固安裕坤房地产开发有限公司	子公司之合营企业
312	广州安合房地产开发有限公司	子公司之合营企业
313	广州市鹏万房地产有限公司	子公司之合营企业
314	嘉兴卓达房地产开发有限公司	子公司之合营企业
315	上海置悦实业有限公司	子公司之合营企业
316	深圳中益长昌投资有限公司	子公司之合营企业
317	武汉地悦小镇房地产开发有限公司	子公司之合营企业
318	武汉裕顺房地产开发有限公司	子公司之合营企业
319	武汉裕滕房地产开发有限公司	子公司之合营企业
320	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
321	中粮高和（天津）并购私募基金投资中心	子公司之合营企业
322	重庆悦凯房地产开发有限公司	子公司之合营企业
323	南京锦官悦建筑装饰工程有限公司	子公司之合营企业
324	绍兴臻悦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
325	重庆葆悦房地产开发有限公司	子公司之合营企业
326	绍兴元昊置业有限公司	子公司之合营企业
327	嘉兴市秀鑫置业有限公司	子公司之合营企业
328	FANCY MERIT LTD	子公司之联营企业
329	北京辉拓置业有限公司	子公司之联营企业
330	北京南悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
331	北京新润致远房地产开发有限公司	子公司之联营企业
332	北京星华智本投资有限公司	子公司之联营企业
333	北京远创中辉房地产开发有限公司	子公司之联营企业
334	北京悦云智慧科技有限公司	子公司之联营企业
335	北京正德丰泽房地产开发有限公司	子公司之联营企业
336	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	子公司之联营企业
337	成都沅锦悦蓉置业有限公司	子公司之联营企业
338	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	子公司之联营企业
339	南京粮荣信房地产开发有限公司	子公司之联营企业
340	南京雍祥房地产开发有限公司	子公司之联营企业
341	上海众承房地产开发有限公司	子公司之联营企业
342	沈阳和慧房地产开发有限公司	子公司之联营企业
343	苏州安茂置业有限公司	子公司之联营企业
344	苏州金悦璨房地产开发有限公司	子公司之联营企业

序号	关联方名称	关联关系
345	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
346	天津润粮置业有限公司	子公司之联营企业
347	中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	子公司之联营企业
348	海南国际旅游岛会展股份有限公司	子公司之联营企业
349	苏州吴江锐泽置业有限公司	子公司之联营企业
350	南京联锦悦房地产开发有限公司	子公司之联营企业
351	北京恒良悦通房地产开发有限公司	子公司之联营企业
352	江门侨新置业有限公司	子公司之联营企业
353	China Agri-Industries Holdings Limited	同受中粮集团控制
354	China Food Limited	同受中粮集团控制
355	China Food Trading Ltd	同受中粮集团控制
356	中国蒙牛乳业有限公司	最终控股股东之联营企业
357	中纺（香港）控股有限公司	同受中粮集团控制
358	中粮集团（香港）有限公司	同受中粮集团控制
359	中粮资本（香港）有限公司	同受中粮集团控制
360	中粮贸易（香港）有限公司	同受中粮集团控制
361	CPMC Holdings Limited	同受中粮集团控制
362	Gloria Int'l Hotels Ltd	同受中粮集团控制
363	Joy City Commercial Property Fund L.P.	子公司之其他股东
364	Reco Joy City Private Limited	子公司之其他股东
365	Reco Valley Pivate Limited	子公司之其他股东
366	Shui On Development (Holding) Limited	子公司之合营企业之其他股东
367	香港三利（控股）有限公司	同受中粮集团控制
368	保利（四川）投资发展有限公司	子公司之其他股东
369	保利发展控股集团股份有限公司	子公司之其他股东
370	北京金色时枫房地产开发有限公司	合营公司之孙公司
371	北京首都开发股份有限公司	子公司之其他股东
372	北京天恒乐活城置业有限公司	子公司之其他股东
373	北京中粮龙泉山庄有限公司	同受中粮集团控制
374	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
375	成都市花样年房地产开发有限公司	子公司之其他股东
376	成都蜀山投资有限公司	子公司联营企业之子公司
377	德鸿物业发展（深圳）有限公司	同受中粮集团控制
378	固安玉中房地产开发有限公司	子公司之其他股东
379	广州侨鹏房产开发有限公司	同受中粮集团控制
380	广州越伟房产发展有限公司	同受中粮集团控制
381	杭州复禹置业有限公司	子公司之其他股东
382	杭州盛飞商务信息咨询有限公司	子公司之其他股东
383	杭州兴语企业管理有限公司	子公司股东之同系附属公司
384	杭州旭辉置业有限公司	子公司股东之同系附属公司
385	河南新发展投资集团有限公司	子公司之其他股东
386	黑龙江省中农投资有限公司	子公司之其他股东
387	华商国际工程有限公司	同受中粮集团控制
388	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
389	华夏幸福基业股份有限公司	子公司之其他股东
390	济南历城控股集团有限公司	子公司之其他股东
391	建发房地产集团南京有限公司	子公司之其他股东
392	建发房地产集团有限公司	子公司之其他股东

序号	关联方名称	关联关系
393	江苏江都建设集团有限公司	子公司之其他股东
394	酒鬼酒供销有限公司	同受中粮集团控制
395	肯考帝亚农产品贸易（上海）有限公司	同受中粮集团控制
396	辽宁保利实业有限公司	子公司之其他股东
397	眉山加州智慧小镇投资开发有限公司	子公司之其他股东
398	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
399	南京三金房地产开发有限公司	子公司之其他股东
400	南京翔洲房地产开发有限公司	子公司之其他股东
401	南京新望贸易有限责任公司	子公司之其他股东
402	南京正麟置业发展有限公司	子公司之其他股东
403	宁波悦融新置业有限公司	子公司联营企业之子公司
404	鹏利国际集团有限公司	同受中粮集团控制
405	平安不动产有限公司	子公司之其他股东
406	青岛东耀房地产开发有限公司	子公司联营企业之子公司
407	厦门轨道交通集团有限公司	子公司之其他股东的母公司
408	厦门市东区开发有限公司	子公司之其他股东
409	厦门住宅建设集团有限公司	子公司之其他股东
410	山东夏瓷贸易有限公司	子公司之其他股东
411	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
412	上海高星置业有限公司	子公司合营企业之子公司
413	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
414	上海景时成攀投资中心（有限合伙）	子公司之其他股东
415	上海梁悦实业有限公司	子公司合营企业之子公司
416	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
417	上海瑞虹新城有限公司	子公司之合营企业之子公司
418	上海万科投资管理有限公司	子公司之其他股东
419	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
420	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
421	深圳华侨城房地产有限公司	子公司之其他股东
422	深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
423	深圳前海中粮发展有限公司	同受中粮集团控制
424	深圳瑞诚嘉益投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
425	深圳市广发进出口贸易有限公司	同受中粮集团控制
426	深圳市锦年基础工程有限公司	子公司之其他股东
427	深圳市明诚金融服务有限公司	同受中粮集团控制
428	深圳沅凰投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
429	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
430	沈阳业昌企业管理有限公司	子公司之其他股东
431	四川商投蜀锦房地产有限责任公司	子公司之其他股东
432	苏州恒泰商用置业有限公司	子公司之其他股东
433	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
434	苏州苏源房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
435	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
436	天津金航置业有限公司	子公司合营企业之子公司
437	天津市中辰朝华置业有限公司	子公司合营企业之子公司
438	温岭滨鸿房地产开发有限公司	子公司合营企业之子公司

序号	关联方名称	关联关系
439	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
440	武汉地铁集团有限公司	子公司之其他股东的母公司
441	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
442	武汉裕隆苑房地产开发有限公司	子公司之其他股东
443	武汉裕轩房地产开发有限公司	子公司之其他股东
444	西安国际陆港文化体育产业有限公司	子公司之其他股东
445	西安秦汉唐国际广场管理有限公司	合营公司之子公司
446	永嘉万新恒锦置业有限公司	子公司之其他股东
447	裕传有限公司	同受中粮集团控制
448	长沙市望城区置地有限公司	子公司之其他股东
449	中茶科技（北京）有限公司	同受中粮集团控制
450	中茶融通（北京）茶业有限公司	同受中粮集团控制
451	中茶（北京）连锁商业有限公司	同受中粮集团控制
452	中国粮食贸易有限公司	同受中粮集团控制
453	中国山货花卉进出口公司	同受中粮集团控制
454	中国食品贸易有限公司	同受中粮集团控制
455	中国糖业酒类集团有限公司	同受中粮集团控制
456	中粮安徽生化（香港）有限公司	同受中粮集团控制
457	中粮财务有限责任公司	同受中粮集团控制
458	中粮创新食品（北京）有限公司	同受中粮集团控制
459	中粮电子商务投资有限公司	同受中粮集团控制
460	中粮发展有限公司	同受中粮集团控制
461	中粮丰通（北京）食品有限公司	同受中粮集团控制
462	中粮国际（北京）有限公司	同受中粮集团控制
463	中粮国际（北京）有限公司辽宁分公司	同受中粮集团控制
464	中粮国际（北京）有限公司上海分公司	同受中粮集团控制
465	中粮海优（北京）有限公司	同受中粮集团控制
466	中粮集团（深圳）有限公司	同受中粮集团控制
467	中粮京华贸易（北京）有限公司	同受中粮集团控制
468	中粮酒业有限公司	同受中粮集团控制
469	中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	同受中粮集团控制
470	中粮可口可乐辽宁（北）饮料有限公司	同受中粮集团控制
471	中粮可口可乐饮料（北京）有限公司	同受中粮集团控制
472	中粮可口可乐饮料（山东）有限公司	同受中粮集团控制
473	中粮可口可乐饮料（四川）有限公司	同受中粮集团控制
474	中粮可口可乐饮料（天津）有限公司	同受中粮集团控制
475	中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	同受中粮集团控制
476	中粮贸易安徽有限公司	同受中粮集团控制
477	中粮贸易有限公司	同受中粮集团控制
478	中粮名庄荟国际酒业有限公司	同受中粮集团控制
479	中粮鹏利置业（重庆）有限公司	同受中粮集团控制
480	中粮期货（国际）有限公司	同受中粮集团控制
481	中粮期货有限公司	同受中粮集团控制
482	中粮祈德丰（北京）商贸有限公司	同受中粮集团控制
483	中粮山萃天然食品（北京）有限公司	同受中粮集团控制
484	中粮生化服务管理有限公司	同受中粮集团控制

序号	关联方名称	关联关系
485	中粮生化能源（榆树）有限公司	同受中粮集团控制
486	中粮生物科技股份有限公司	同受中粮集团控制
487	中粮食品蓬莱有限公司	同受中粮集团控制
488	中粮食品营销有限公司北京分公司	同受中粮集团控制
489	中粮世通供应链（中国）投资有限公司	同受中粮集团控制
490	中粮屯河糖业股份有限公司	同受中粮集团控制
491	中粮我买网投资有限公司	同受中粮集团控制
492	中粮鲜到家供应链管理有限公司	同受中粮集团控制
493	中粮信托有限责任公司	同受中粮集团控制
494	中粮信息科技有限公司	同受中粮集团控制
495	中粮阳光企业管理（北京）有限公司	同受中粮集团控制
496	中粮营养健康研究院有限公司	同受中粮集团控制
497	中粮油脂（海南）有限公司	同受中粮集团控制
498	中粮悦活（天津）食品有限公司	同受中粮集团控制
499	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
500	中粮置地管理有限公司	同受中粮集团控制
501	中粮资本（天津）商业保理有限公司	同受中粮集团控制
502	中粮面业（海宁）有限公司	同受中粮集团控制
503	中宏生物工程有限责任公司	同受中粮集团控制
504	中铁房地产集团西南有限公司	子公司之其他股东
505	中英人寿保险有限公司	同受中粮集团控制
506	众智汇能投资管理有限公司	子公司之其他股东
507	重庆华宇集团有限公司	子公司之其他股东
508	重庆昆翔房地产开发有限责任公司	子公司之其他股东
509	中铁房地产集团华东有限公司	子公司之其他股东
510	重庆市金科宸居置业有限公司	子公司之其他股东
511	重庆市江北区城市开发集团有限公司	子公司之其他股东

最近三年，发行人主要关联交易如下：

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
中英人寿保险有限公司	接受劳务	2,021.75	1,998.30	1,439.37	1,261.67
中粮营养健康研究院有限公司	接受劳务	-	283.66	425.50	-
中粮阳光企业管理有限公司	接受劳务	-	-	-	118.60
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	接受劳务	100.86	587.01	506.98	194.53
厦门地铁上盖投资发展有限公司	接受劳务	-	204.40	-	-
厦门市东区开发有限公司	接受劳务	-	204.40	-	-
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	接受劳务	157.86	320.90	344.83	220.39
沈阳和慧房地产开发有限公司	接受劳务	-	113.73	-	-
中粮集团有限公司	接受劳务	-	520.88	238.68	245.23
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	-	6.34	21.94	205.29
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	接受劳务	-	0.12	-	-

关联方	关联交易内容	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
北京悦云智慧科技有限公司	接受劳务	-	-	28.56	-
深圳市广发进出口贸易有限公司	接受劳务	-	-	5.94	-
香港三利（控股）有限公司	接受劳务	-	-	-	0.08
上海中土畜浦东进出口有限公司	接受劳务	-	-	-	0.02
凯莱国际酒店管理（北京）有限公司	接受劳务	-	-	-	260.67
德鸿物业发展（深圳）有限公司	接受劳务	-	-	-	9.13
北京可口可乐饮料有限公司	接受劳务	-	-	-	22.23
中粮可口可乐饮料（山东）有限公司	采购商品	-	7.72	8.95	-
中粮丰通（北京）食品有限公司	采购商品	-	2.42	-	-
中粮可口可乐饮料（北京）有限公司	采购商品	12.14	31.81	16.86	-
中茶融通（北京）茶业有限公司	采购商品	-	4.63	-	-
中茶生活（北京）茶业有限公司	采购商品	-	2.47	-	3.50
酒鬼酒供销有限公司	采购商品	1.31	0.94	-	-
浙江春江轻纺集团有限责任公司	采购商品	-	-	18.82	-
中粮生化能源（肇东）有限公司	采购商品	-	-	18.26	-
广西中粮生物质能源有限公司	采购商品	-	-	17.04	-
中粮鲜到家供应链管理有限公司	采购商品	5.39	-	5.10	-
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	采购商品	1.08	7.09	3.65	-
中粮可口可乐饮料（济南）有限公司	采购商品	-	-	1.08	-
中粮海优（北京）有限公司	采购商品	-	-	-	12.46
北京可口可乐饮料有限公司	采购商品	-	-	-	6.48
中粮信息科技有限公司	接受劳务	78.04	-	-	-
中粮食品营销有限公司北京分公司	采购商品	1.41	-	-	-
苏州金悦璨房地产开发有限公司	接受劳务	0.95	-	-	-
中粮食品蓬莱有限公司	采购商品	3.43	-	-	-
中茶（北京）连锁商业有限公司	采购商品	3.68	-	-	-
中粮面业（海宁）有限公司	采购商品	9.98	-	-	-
中粮国际（北京）有限公司上海分公司	接受劳务	1.08	-	-	-
中宏生物工程有限责任公司	采购商品	1.13	-	-	-
中茶科技（北京）有限公司	采购商品	0.03	-	-	-
合计	-	**2,400.12**	**4,296.83**	**3,101.56**	**2,560.28**

（2）销售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
上海瑞虹新城有限公司	提供劳务	5,253.27	9,938.15	-	1,113.91
中英人寿保险有限公司	提供劳务	-	2,678.46	-	538.49
深圳前海中粮发展有限公司	提供劳务	-	2,934.62	-	591.13
Garbo Comme Prop Fund L.P.	提供劳务	-	1,983.33	2,084.23	1,444.38
Joy City Commercial Property Fund L.P.	提供劳务	949.48	1,874.85	2,118.20	1,885.93
温岭滨鸿房地产开发有限公司	提供劳务	-	395.84	-	-
上海高星置业有限公司	提供劳务	87.92	319.36	-	-
宁波悦融新置业有限公司	提供劳务	-	307.39	-	117.85
嘉兴市秀鑫置业有限公司	提供劳务	-	223.53	-	-
嘉兴卓达房地产开发有限公司	提供劳务	-	218.13	621.77	-

关联方	关联交易内容	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
北京远创中辉房地产开发有限公司	提供劳务	-	217.36	192.03	199.34
北京金色时枫房地产开发有限公司	提供劳务	-	196.44	-	566.04
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	提供劳务	-	118.52	-	-
中国粮食贸易有限公司	提供劳务	-	31.77	-	-
中粮油脂（海南）有限公司	提供劳务	0.32	0.68	-	-
中粮可口可乐饮料（北京）有限公司	提供劳务	-	0.04	19.92	7.62
成都德康宏明工程项目管理有限公司	提供劳务	-	-	2,266.83	-
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）	提供劳务	386.15	-	1,471.49	-
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	提供劳务	-	-	634.08	-
苏州安茂置业有限公司	提供劳务	-	-	563.88	-
常州京瑞房地产开发有限公司	提供劳务	-	-	300.00	450.00
Gloria Int'l Hotels Ltd	提供劳务	-	-	4.35	-
中粮资本控股股份有限公司	提供劳务	-	-	0.45	-
中粮肉食投资有限公司	提供劳务	-	-	0.30	-
中粮海优（北京）有限公司	提供劳务	-	-	-	102.30
香港三利（控股）有限公司	提供劳务	5.46	-	-	-
Garbo Commercial Property Fund L.P.	提供劳务	1,184.19	-	-	-
中粮贸易（香港）有限公司	提供劳务	9.50	-	-	-
中粮资本（香港）有限公司	提供劳务	9.35	-	-	-
中粮集团（香港）有限公司	提供劳务	20.18	-	-	-
中纺（香港）控股有限公司	提供劳务	5.27	-	-	-
China Food Trading Ltd	提供劳务	9.35	-	-	-
China Agri-Industries Holdings Limited	提供劳务	20.08	-	-	-
上海瑞虹新城有限公司	物业管理	-	557.90	1,928.43	-
上海梁悦实业有限公司	物业管理	-	187.66	317.89	-
中粮信托有限责任公司	物业管理	56.90	152.29	162.14	200.26
嘉兴市秀鑫置业有限公司	物业管理	-	149.34	-	-
中粮集团（香港）有限公司	物业管理	-	40.03	48.25	-
China Agri-Industries Holdings Limited	物业管理	-	39.84	48.02	-
中粮贸易（香港）有限公司	物业管理	-	18.84	22.71	-
中粮资本（香港）有限公司	物业管理	-	18.55	22.36	-
中粮期货（国际）有限公司	物业管理	9.36	18.55	22.36	-
China Food Trading Ltd	物业管理	-	18.55	22.36	-
香港三利（控股）有限公司	物业管理	-	10.84	13.06	-
中粮财务有限责任公司	物业管理	5.46	10.84	-	-
中纺（香港）控股有限公司	物业管理	-	10.45	12.59	-
中粮可口可乐饮料（四川）有限公司	物业管理	0.77	1.98	1.01	-
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理	-	1.33	47.17	108.90
中粮油脂（海南）有限公司	物业管理	-	0.79	0.63	-
中粮置地管理有限公司	物业管理	0.17	0.26	0.09	-
中粮我买网投资有限公司	物业管理	49.52	98.76	-	-
中粮贸易有限公司	物业管理	229.11	456.42	534.11	648.61
中粮海优（北京）有限公司	物业管理	5.96	37.71	64.02	3.92
中粮生物科技股份有限公司	物业管理	37.54	75.08	62.44	45.02
中粮山萃天然食品（北京）有限公司	物业管理	12.57	25.15	26.35	28.11
中粮京华贸易（北京）有限公司	物业管理	44.86	77.29	9.40	-

关联方	关联交易内容	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
广州越伟房产发展有限公司	物业管理	8.28	16.40	22.20	25.15
中粮生化服务管理有限公司	物业管理	2.97	5.94	5.94	-
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	物业管理	-	-	29.29	38.20
肯考帝亚农产品贸易（上海）有限公司	物业管理	-	-	21.24	22.24
中粮生化能源（榆树）有限公司	物业管理	-	-	10.76	34.48
深圳市明诚金融服务有限公司	物业管理	-	-	8.38	5.02
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	物业管理	-	-	1,308.64	-
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	物业管理	59.26	-	126.78	39.55
中粮电子商务投资有限公司	物业管理	-	-	115.37	97.28
成都美食嘉年华文化发展有限公司	物业管理	-	-	106.74	36.37
重庆悦凯房地产开发有限公司	物业管理	6.35	-	104.63	63.66
成都蜀山投资有限公司	物业管理	-	-	77.98	32.04
中茶生活（北京）茶业有限公司	物业管理	-	-	2.98	3.38
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	物业管理	-	-	1.98	-
中粮资本投资有限公司	物业管理	-	-	1.49	2.97
中粮进口食品（上海）有限公司	物业管理	-	-	1.20	1.80
中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	物业管理	-	-	0.81	88.03
中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司	物业管理	-	-	0.02	3.27
中粮世通供应链（中国）投资有限公司	物业管理	-	-	-	1.69
佛山市淦盈置业有限公司	物业管理	-	-	-	227.79
中国粮食贸易有限公司	物业管理	17.33	-	-	-
北京恒合悦兴置业有限公司	物业管理	16.22	-	-	-
中粮祈德丰（北京）商贸有限公司	物业管理	3.69	-	-	-
中粮鲜到家供应链管理有限公司	物业管理	0.35	-	-	-
上海东磬实业有限公司	销售商品	-	-	163,508.91	-
成都德翔龙公寓管理有限责任公司	销售商品	-	-	29,162.39	-
上海东荟实业有限公司	销售商品	-	-	26,967.61	-
合计	-	**8,507.20**	**23,469.24**	**235,228.28**	**8,774.74**

（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

单位：万元

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	2021 年确认的管收益
中粮集团（深圳）有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	经营管理	2019.7.1	-	双方约定	23.58
苏州苏源房地产开发有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	经营管理	2019.7.1	-	双方约定	23.58

2）关联租赁情况

①出租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2022 年 1-6 月确认的租赁收益	2021 年确认的租赁收益	2020 年确认的租赁收益	2019 年确认的租赁收益
Bapton Company Limited	China Agri-Industries Holdings Limited	写字楼	127.83	324.54	340.61	374.4
Bapton Company Limited	China Food Limited	写字楼	44.66	103.54	108.46	106.32
Bapton Company Limited	China Food Trading Ltd	写字楼	55.27	142.54	149.23	166.74
Bapton Company Limited	中国蒙牛乳业有限公司	写字楼	82.38	189.53	197.06	189.3
Bapton Company Limited	CPMC Holdings Limited	写字楼	42.32	93.08	97.17	95.69
Bapton Company Limited	Fancy Rise Investment Limited	写字楼	-	-	11.49	21.26
Bapton Company Limited	Gloria Int'l Hotels Ltd	写字楼	19.74	19.81	58.86	99.76
Bapton Company Limited	香港三利（控股）有限公司	写字楼	31.22	74.55	84.66	93.73
Bapton Company Limited	中纺（香港）控股有限公司	写字楼	34.51	66.24	71.64	84.22
Bapton Company Limited	中粮安徽生化（香港）有限公司	写字楼	10.29	20.41	9.61	-
Bapton Company Limited	中粮财务有限责任公司	写字楼	32.95	86.02	90.07	99.76
Bapton Company Limited	中粮集团（香港）有限公司	写字楼	131.31	323.56	339.82	375.56
Bapton Company Limited	中粮贸易（香港）有限公司	写字楼	60.45	152.75	159.71	176.67
Bapton Company Limited	中粮期货（国际）有限公司	写字楼	56.41	144.3	153.63	169.21
Bapton Company Limited	中粮资本（香港）有限公司	写字楼	59.38	142.27	151.8	142.36
Bapton Company Limited	COFCO Meat Products (HK) Ltd	写字楼	-	-	-	21.57
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	18.87	26.76	20.9	25.95
北京弘泰基业房地产有限公司	中粮海优（北京）有限公司	商铺	-	-	-	31.13
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	-	0.68	-	1.89
北京昆庭资产管理有限公司	北京金色时枫房地产开发有限公司	写字楼	-	-	-	2.2
北京中粮广场发展有限公司	中粮贸易有限公司	写字楼	2,600.54	5,109.60	5,659.99	5,997.14
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	728.93	1,692.29	1,722.16	1,719.57
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	685.45	1,369.36	1,517.61	491.81
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	469.99	939.99	943.09	934.69
北京中粮广场发展有限公司	中粮生物科技股份有限公司	写字楼	432.29	849.41	813.29	125.71
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	91.23	399.93	283.6	424.15
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	502.62	788.43	256.03	-
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	-	-	231.8	229.84
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	112.10	224.58	229.96	224.21
北京中粮广场发展有限公	中国粮食贸易有限公司	写字楼	200.44	396.28	131.61	-

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2022 年 1-6 月确认的租赁收益	2021 年确认的租赁收益	2020 年确认的租赁收益	2019 年确认的租赁收益
司						
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	-	-	131.23	390.13
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	-	-	114.88	341.52
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	38.28	75.36	72.5	62.86
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	34.82	73.72	52.55	23.21
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	-	44.28	41.75	-
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	-	30.6	30.69	30.2
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	-	-	21.14	-
北京中粮广场发展有限公司	中粮期货有限公司	写字楼	10.08	20.16	19.74	18.69
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	-	-	15	29.57
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	-	-	4.2	8.18
北京中粮广场发展有限公司	中纺油脂有限公司	写字楼	-	-	1.02	-
北京中粮广场发展有限公司	中粮集团有限公司	写字楼	-	-	0.48	0.96
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	-	39.91	-	-
北京中粮广场发展有限公司	中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	写字楼	-	-	-	934.38
北京中粮广场发展有限公司	中粮世通供应链（中国）投资有限公司	写字楼	-	-	-	15.64
北京中粮广场发展有限公司	中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司	写字楼	-	-	-	30.34
北京中粮广场发展有限公司	中粮屯河番茄有限公司	写字楼	-	-	-	93.42
北京中粮广场发展有限公司	北京屯河食品有限公司	写字楼	-	-	-	55.49
北京中粮广场发展有限公司	中粮屯河（北京）营销有限公司	写字楼	-	-	-	11.1
北京中粮广场发展有限公司	中粮鲜到家供应链管理有限公司	写字楼	2.48	-	-	-
北京中粮广场发展有限公司	中茶（北京）连锁商业有限公司	写字楼	15.30	-	-	-
北京中粮广场发展有限公司	中粮祈德丰（北京）商贸有限公司	写字楼	31.32	-	-	-
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	-	4.05	3.72	-

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2022 年 1-6 月确认的租赁收益	2021 年确认的租赁收益	2020 年确认的租赁收益	2019 年确认的租赁收益
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	-	-	20	26.93
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	-	-	19.3	25.62
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	-	5.14	2.97	-
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	-	0.92	-	-
三亚亚龙湾开发股份有限公司	中粮油脂（海南）有限公司	写字楼	2.57			
三亚亚龙湾开发股份有限公司	中粮悦活（天津）食品有限公司	写字楼	1.66			
上海新兰房地产开发有限公司	上海中土畜浦东进出口有限公司	商铺	-	-	-	24.7
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	-	1.61	-	-
沈阳大悦城发展有限公司	中粮可口可乐辽宁（北）饮料有限公司	写字楼	7.91			
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	-	-	518	351.57
西单大悦城有限公司	上海中土畜浦东进出口有限公司北京分公司	写字楼	-			
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	-	4.24	1.28	-
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	-	0.04	-	-
中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	中粮置地管理有限公司	厂房	3.13			
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	18.90	12.6	-	-
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	-	192.43	-	-
中粮地产投资（北京）有限公司	中粮海优（北京）有限公司	商铺	-	-	-	2.81
中粮地产投资（北京）有限公司	中粮名庄荟国际酒业有限公司	商铺	-	-	-	13.43
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	-	18.29	-	-
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	24.46	49.88	49.26	-
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	14.13	27.35	27.72	-
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	-	20.15	25.49	-
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	0.26	0.31	-	-
中耀房地产开发（沈阳）有	中粮食品蓬莱有限公司	写字楼	9.14	-	-	-

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2022 年 1-6 月确认的租赁收益	2021 年确认的租赁收益	2020 年确认的租赁收益	2019 年确认的租赁收益
限公司						
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	12.97	29.61	9.50	-
合计	**-**	**-**	**6,858.60**	**14,331.07**	**15,016.25**	**14,915.62**

②承租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2022 年 1-6 月确认的租赁费	2021 年确认的租赁费	2020 年确认的租赁费	2019 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	1,069.28	2,091.58	2,372.24	1,220.90
河南新发展投资集团有限公司	河南新发展大悦实业有限公司	写字楼	-	-	--	61.27
中粮集团有限公司	大悦城商业管理（北京）有限公司	写字楼	-	-	--	1,151.34
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	-	35.22	50.45	-
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	512.91	1,025.81	-	-
合计	**-**	**-**	**1,582.19**	**3,152.61**	**2,422.69**	**2,433.51**

2、关联担保情况

发行人关联担保具体情况如下：

单位：万元

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
大悦城控股集团股份有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司	65,000.00	2020-2-11	2025-2-10	是
大悦城控股集团股份有限公司	中粮（深圳）智汇置业有限公司	80,000.00	2020-3-13	2028-9-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮（深圳）智汇置业有限公司	93,000.00	2020-3-13	2026-3-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展（深圳）有限公司	60,000.00	2020-3-26	2027-3-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京悦恒置业有限公司	107,100.00	2020-4-14	2024-4-13	是
大悦城控股集团股份有限公司	株洲金城日月湖置业有限公司	50,000.00	2020-5-16	2025-5-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和广房地产开发有限公司	98,000.00	2020-5-29	2026-5-28	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	171,500.00	2020-6-9	2025-6-8	否
成都天泉置业有限责任公司、	重庆悦致渝房地产开发有	75,000.00	2020-6-17	2025-6-16	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
重庆悦启企业管理有限责任公司（注 4）	限公司				
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门侨新置业有限公司	30,000.00	2020-7-1	2024-6-30	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门鹏悦置业有限公司	25,000.00	2020-7-3	2026-7-2	否
大悦城控股集团股份有限公司	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	30,000.00	2020-7-30	2026-7-29	否
大悦城控股集团股份有限公司	天津鹏程置业有限公司	19,000.00	2020-9-8	2026-9-7	是
大悦城控股集团股份有限公司	眉山加悦置业有限公司	13,468.00	2020-10-13	2025-10-12	否
大悦城地产有限公司	成都天府辰悦置业有限公司	95,000.00	2020-10-16	2025-10-16	否
大悦城地产有限公司	成都天府辰悦置业有限公司	89,500.00	2020-10-16	2026-10-16	否
大悦城控股集团股份有限公司	惠州市悦鹏房地产有限公司	100,000.00	2020-10-20	2025-10-19	否
大悦城控股集团股份有限公司	武汉裕中丰房地产开发有限公司	30,000.00	2020-10-29	2025-10-28	否
中粮地产（北京）有限公司	固安裕坤房地产开发有限公司	39,200.00	2020-11-4	2026-11-3	否
大悦城控股集团股份有限公司（注 5）	陕西鼎安置业有限公司	270,000.00	2020-12-8	2031-12-7	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京燕都水韵房地产开发有限公司	4,000.00	2021-1-26	2039-1-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展（深圳）有限公司	40,000.00	2021-2-6	2029-2-5	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产（北京）有限公司	120,000.00	2021-4-3	2035-4-2	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳市和诚房地产开发有限公司	66,000.00	2021-5-22	2027-5-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	太仓悦祥房地产开发有限公司	24,800.00	2021-6-18	2029-6-17	否
中粮置业投资有限公司（注 6）	西单大悦城有限公司	5,000.00	2021-6-19	2028-6-18	否
立运有限公司（注 7）	佑城有限公司	96,900.00	2021-6-19	2024-6-18	是
大悦城控股集团股份有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	78,137.50	2021-6-22	2025-6-21	否
大悦城控股集团苏南有限公司	苏州金悦璨房地产开发有限公司	19,900.00	2021-6-30	2027-6-29	否
大悦城商业管理（天津）有限公司（注 8）	南京悦锦成房地产实业有限公司	25,000.00	2021-7-6	2024-7-5	否
大悦城商业管理（北京）有限公司	北京金色时枫房地产开发有限公司	86,500.00	2021-7-9	2037-7-8	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都花悦府房地产开发有限责任公司	30,000.00	2021-7-13	2027-7-12	否
大悦城控股集团股份有限公	沈阳和慧房地产开发有限	39,200.00	2021-7-20	2028-7-19	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
司	公司				
大悦城控股集团股份有限公司	眉山加悦置业有限公司	14,560.00	2021-7-20	2028-7-19	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	100,000.00	2021-7-24	2041-7-23	否
大悦城控股集团股份有限公司	武汉裕灿房地产开发有限公司	25,000.00	2021-8-11	2027-8-10	否
大悦城控股集团股份有限公司	苏州市天隆房地产开发有限公司	70,000.00	2021-8-25	2029-8-24	是
大悦城控股集团苏南有限公司	中葛永茂(苏州）房地产开发有限公司	9,702.00	2021-9-1	2027-8-31	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	67,000.00	2021-9-10	2027-9-9	否
大悦城控股集团股份有限公司（注 9）	哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	15,300.00	2021-9-24	2025-9-23	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产（北京）有限公司	87,000.00	2021-10-19	2027-10-18	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆悦鼎房地产开发有限公司	66,000.00	2021-12-16	2027-12-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	张家口悦乾房地产开发有限公司	9,165.00	2021-12-21	2026-12-20	否
大悦城控股集团股份有限公司（注 10）	佛山市淦盈置业有限公司	17,500.00	2022-1-1	2026-12-31	否
大悦城控股集团苏南有限公司	苏州吴江锐泽置业有限公司	24,000.00	2022-1-26	2030-1-26	否
大悦城控股集团股份有限公司（注 11）	昆明鸿悦房地产开发有限公司	80,000.00	2022-1-29	2028-1-29	否
大悦城地产有限公司	南昌嘉悦房地产开发有限公司	48,450.00	2022-2-26	2028-2-26	否
大悦城控股集团股份有限公司	深圳市创芯置业有限公司	87,000.00	2022-3-3	2025-3-2	否
大悦城控股集团股份有限公司	南京联锦悦房地产开发有限公司	18,750.00	2022-3-17	2028-3-17	否
大悦城控股集团股份有限公司（注 12）	北京悦恒置业有限公司	99,450.00	2022-4-18	2028-4-18	否
大悦城控股集团股份有限公司	张家口悦乾房地产开发有限公司	32,500.00	2022-5-13	2028-5-13	否
大悦城控股集团股份有限公司	眉山加悦置业有限公司	9,464.00	2022-5-31	2028-5-31	否
立运有限公司	佑城有限公司	201,342.00	2022-6-15	2023-6-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展（深圳）有限公司	200,000.00	2022-6-16	2028-6-16	否
大悦城地产有限公司	青岛东耀房地产开发有限公司	19,600.00	2022-6-29	2027-6-29	否

注：（1）本集团下属子公司成都鹏悦企业管理咨询有限公司（以下简称“成都鹏悦”）参股公司昆明螺蛳湾国悦置地有限公司（以下简称“昆明国悦”）与中国民生银行股份有限公司

昆明分行（以下简称“民生银行”）签订了《固定资产贷款借款合同》，昆明国悦向民生银行申请人民币 20 亿元的借款，用于昆明市西山区螺蛳湾城市棚户区改造项目开发等借款合同约定的用途。

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。

（3）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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（7）本公司下属子公司立运有限公司（以下简称“立运”，英文名“Fortune Set Limited”）、佑城有限公司（以下简称“佑城”，英文名 Imperial City Limited）与星展银行（中国）有限公司香港分行（以下简称“星展银行”，英文名“DBS Bank Ltd., Hong Kong Branch”）、中信银行（国际）有限公司（以下简称“信银国际”，英文名“China CITIC Bank International Limited”）签订《贷款协议》，佑城作为债务人向星展银行以及信银国际申请 1.5 亿美元等值的定期贷款额度，用于一般公司用途等合同约定的用途。立运作为保证人，与星展银行以及信银国际在《贷款协议》中约定，对佑城在《贷款协议》项下的债务提供保证。同时，立运与星展银行签订《股权质押协议》，以其持有的佑城 100%股权为佑城在《贷款协议》项下的债务提供质押担保。另外，立运、佑城与星展银行分别签订《应收账款质押协议》，以各自物业所享有的应收账款为佑城提供应收账款质押担保。

（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。

（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。

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

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

（12）大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）合营企业北京悦恒置业有限公司（以下简称“北京悦恒”）与浙商银行股份有限公司北京分行（以下简称“浙商银行”）签订

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

3、关联方资金拆借

单位：万元

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日
资金拆入：				
保利发展控股集团股份有限公司	拆入	20,736.41	2020.12	合同约定还款日
北京首都开发股份有限公司	拆入	25,600.58	2021.07	合同约定还款日
Reco Hangzhou Privite Limited	拆入	111,642.64	2016.05	合同约定还款日
广州市鹏万房地产有限公司	拆入	8,088.90	实际到账日	无固定日期
固安裕坤房地产开发有限公司	拆入	12,040.87	2020.12	合同约定还款日
固安玉中房地产开发有限公司	拆入	700.00	2020.06	合同约定还款日
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆入	32,484.29	2018.02	合同约定还款日
常州京瑞房地产开发有限公司	拆入	38,220.00	2021.10-2022.06	合同约定还款日
嘉兴卓达房地产开发有限公司	拆入	6,600.00	2021.01-2021.02	合同约定还款日
杭州复禹置业有限公司	拆入	153,271.10	2021.08	无固定日期
黑龙江省中农投资有限公司	拆入	9,461.59	2019.01	合同约定还款日
南京三金房地产开发有限公司	拆入	20,501.40	2017.12-2021.04	合同约定还款日
江苏江都建设集团有限公司	拆入	37,655.50	2020.08-2022.01	合同约定还款日
宁波悦融新置业有限公司	拆入	10,065.00	2020.02-2021.11	合同约定还款日
鹏利国际集团有限公司	拆入	21,525.24	2017.01-2017.12	合同约定还款日
青岛东耀房地产开发有限公司	拆入	20,090.00	2019.01-2020.05	合同约定还款日
厦门轨道交通集团有限公司	拆入	70,462.00	2021.01-2021.06	合同约定还款日
厦门市东区开发有限公司	拆入	7,864.50	2021.01-2021.06	合同约定还款日
深圳沅凰投资合伙企业（有限合伙）	拆入	7.00	2019.01	合同约定还款日
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆入	26,320.00	2020.10-2022.02	合同约定还款日
深圳华侨城房地产有限公司	拆入	49,453.87	2020.07	合同约定还款日
上海瑞虹新城有限公司	拆入	532,480.00	2020.11-2022.06	合同约定还款日
厦门住宅建设集团有限公司	拆入	62,597.50	2021.01-2021.06	无固定日期
武汉裕顺房地产开发有限公司	拆入	17,500.00	2019.08-2020.10	合同约定还款日
苏州安茂置业有限公司	拆入	95,550.00	2019.07-2021.05	合同约定还款日
温岭滨鸿房地产开发有限公司	拆入	16,320.00	2021.04-2021.09	合同约定还款日
武汉地铁控股有限公司	拆入	5,880.00	2019.12	合同约定还款日
武汉地铁集团有限公司	拆入	9,073.10	2020.07	合同约定还款日
太平资产管理有限公司	拆入	532,000.00	2019.12-2021.09	合同约定还款日
裕传有限公司	拆入	38,396.38	2017.01	合同约定还款日
长沙市望城区置地有限公司	拆入	4,800.00	2021.09-2021.10	合同约定还款日
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆入	15,000.00	2019.09-2020.12	合同约定还款日
中粮财务有限责任公司	拆入	233,257.84	2017.08-2022.01	合同约定还款日
中粮置地管理有限公司	拆入	405,000.00	2017.07-2022.06	合同约定还款日
中粮集团有限公司	拆入	230,000.00	2021.12	合同约定还款日
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆入	2,508.85	2021.01	合同约定还款日

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日
中铁房地产集团西南有限公司	拆入	36,520.89	2021.10-2022.03	合同约定还款日
众智汇能投资管理有限公司	拆入	65,425.44	2018.07	合同约定还款日
重庆华宇集团有限公司	拆入	2,575.17	2020.01	合同约定还款日
中铁房地产集团华东有限公司	拆入	29,004.08	2022.05	合同约定还款日
资金拆出：				
上海众承房地产开发有限公司	拆出	5,811.00	2016.09	合同约定到期日
上海梁悦实业有限公司	拆出	81,800.00	2016.08-2021.01	合同约定到期日
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	116,807.30	2020.07-2021.01	合同约定到期日
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	19,996.64	2018.06	合同约定到期日
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	46,192.81	2017.10-2018.01	合同约定到期日
北京悦恒置业有限公司	拆出	30,235.35	2020.07	合同约定到期日
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	41,667.05	2017.05-2018.01	合同约定到期日
北京辉拓置业有限公司	拆出	11,420.73	2018.06-2019.08	合同约定到期日
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	241,923.79	2018.08-2022.01	合同约定到期日
重庆葆悦房地产开发有限公司	拆出	92,989.85	2021.07-2022.06	合同约定到期日
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	12,936.00	2020.09-2021.12	合同约定到期日
南京联锦悦房地产开发有限公司	拆出	9,401.38	2021.07-2021.10	合同约定到期日
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	120,966.52	2017.07-2018.07	合同约定到期日
天津润粮置业有限公司	拆出	27,471.39	2019.07	合同约定到期日
天津金航置业有限公司	拆出	13,700.00	2019.08	合同约定到期日
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	拆出	48,924.05	2020.08-2021.04	合同约定到期日
沈阳和慧房地产开发有限公司	拆出	51,428.43	2020.08-2021.03	合同约定到期日
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	拆出	4,792.24	2021.02	合同约定到期日
苏州吴江锐泽置业有限公司	拆出	27,528.84	2021.07	合同约定到期日
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	拆出	89,615.32	2020.12-2021.07	合同约定到期日
上海景时成攀投资中心（有限合伙）	拆出	16,000.00	2018.05	合同约定到期日
上海景时宾华投资中心（有限合伙）	拆出	645.95	2018.09	合同约定到期日
眉山加州智慧小镇投资开发有限公司	拆出	9,000.00	2021.01	合同约定到期日
四川商投蜀锦房地产有限责任公司	拆出	400.00	2022.06	合同约定到期日
成都蜀山投资有限公司	拆出	11,875.32	2019.11	合同约定到期日
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	12,424.68	2018.11	合同约定到期日
重庆昆翔房地产开发有限责任公司	拆出	33,462.20	2020.08-2022.04	合同约定到期日
重庆市金科宸居置业有限公司	拆出	15,500.00	2020.04-2021.04	合同约定到期日
绍兴元昊置业有限公司	拆出	75,209.00	2021.06	合同约定到期日
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	拆出	25,000.00	2021.01-2021.04	合同约定到期日
嘉兴市秀鑫置业有限公司	拆出	62,924.63	2021.05	合同约定到期日
广州安合房地产开发有限公司	拆出	18,360.23	2018.02	合同约定到期日
江门侨新置业有限公司	拆出	28,799.88	2020.07	无固定日期
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	210,495.60	2016.08-2020.11	无固定日期
佛山市新纪元置业有限公司	拆出	62,236.84	2017.12-2022.06	无固定日期
佛山市淦盈置业有限公司	拆出	9,792.28	2017.12-2020.01	无固定日期
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	拆出	80,000.00	2018.05	合同约定到期日
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	拆出	22,815.94	2018.01	无固定日期
苏州金悦璨房地产开发有限公司	拆出	17,210.44	2019.06	无固定日期
武汉裕隆苑房地产开发有限公司	拆出	27,500.00	2020.10-2020.12	合同约定到期日
重庆华宇集团有限公司	拆出	15,000.00	2020.09	合同约定到期日
西安国际陆港文化体育产业有限公司	拆出	7,002.00	2022.01	合同约定到期日
北京恒良悦通房地产开发有限公司	拆出	22,785.00	2022.05-2022.06	合同约定到期日

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日
FANCY MERIT LTD	拆出	39,164.92	2018.09	无固定日期
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	45,722.21	2020.01	合同约定到期日
辽宁保利实业有限公司	拆出	14,405.18	2020.06-2020.10	合同约定到期日
南京正麟置业发展有限公司	拆出	15,180.00	2019.09-2020.03	合同约定到期日
深圳市锦年基础工程有限公司	拆出	15,410.00	2019.09-2020.03	合同约定到期日
上海万科投资管理有限公司	拆出	12,250.00	2011.05	合同约定到期日
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	拆出	102,000.00	2020.12	合同约定到期日

注：2022 年 1-6 月发行人及各子公司计提的关联方资金拆借利息支出合计金额 42,387.38 万元；2022 年 1-6 月发行人及各子公司计提的关联方资金拆借计提的利息收入合计金额 27,606.34 万元。

4、其他关联交易

单位：万元

关联方名称	银行存款				利息收入			
	2022 年 6 月末余额	2021 年末余额	2020 年末余额	2019 年末余额	2022 年 6 月末余额	2021 年末余额	2020 年末金额	2019 年末金额
中粮财务有限责任公司	301,183.60	434,811.04	299,500.00	217,383.93	1,523.70	3,902.82	3,117.11	1,333.68

5、应收、应付关联方款项情况

（1）应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：									
应收账款	GloriaInt'lHotelsLtd	5.99	-	6.79	-	52.51	-	-	-
应收账款	北京恒合悦兴置业有限公司	583.19	-	565.32	-	-	-	-	-
应收账款	北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	-	-	-	-	728.22	-	756.72	-
应收账款	北京远创中辉房地产开发有限公司	39.00	-	124.50	-	-	-	-	-
应收账款	北京悦云智慧科技有限公司	-	-	-	-	44.39	2.22	-	-
应收账款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	19.85	-	5.84	-	-	-	45.19	0.45
应收账款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	19.85	-	9.83	-	95.77	-	69.70	0.70
应收账款	北京中粮万科置业有限公司	170.34	-	170.34	-	-	-	-	-
应收账款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	132.47	-	132.47	-	8.53	-	-	-
应收账款	成都蜀山投资有限公司	86.92	-	86.92	-	10.25	-	-	-
应收账款	海南国际旅游岛会展股份有限公司	206.67	-	206.67	-	-	-	-	-
应收账款	嘉兴市秀鑫置业有限公司	62.65	-	62.65	-	-	-	-	-
应收账款	宁波悦融新置业有限公司	-	-	-	-	89.46	-	124.92	1.25
应收账款	上海高星置业有限公司	179.06	-	85.86	-	293.20	-	-	-
应收账款	上海梁悦实业有限公司	220.00	-	371.42	-	220.00	-	-	-
应收账款	上海瑞虹新城有限公司	47.26	-	47.26	-	-	-	-	-
应收账款	深圳市明诚金融服务有限公司	-	-	-	-	1.24	-	-	-

项目名称	关联方	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	苏州安茂置业有限公司	119.54	1.20	119.54	1.20	597.71	5.98	597.71	5.98
应收账款	中粮电子商务投资有限公司	166.23	-	166.23	-	79.05	-	-	-
应收账款	中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）	3,293.44	-	2,884.13	-	1,273.85	-	-	-
应收账款	中粮海优（北京）有限公司	669.88	-	566.56	-	192.36	-	40.09	-
应收账款	中粮进口食品（上海）有限公司	-	-	-	-	2.13	-	-	-
应收账款	中粮京华贸易（北京）有限公司	1.07	-	2.94	-	-	-	-	-
应收账款	中粮贸易有限公司	-	-	-	-	1.91	-	15.51	-
应收账款	中粮我买网投资有限公司	1,922.61	-	1,560.94	-	656.56	-	-	-
应收账款	中粮资本（香港）有限公司	-	-	0.51	-	5.82	-	12.95	-
应收账款	重庆悦凯房地产开发有限公司	141.92	1.42	141.92	1.42	89.06	0.89	52.35	-
应收账款	北京金色时枫房地产开发有限公司	200.00	2.00	200.00	2.00	-	-	-	-
应收账款	中粮集团有限公司	-	-	-	-	-	-	0.70	-
应收账款	中国食品贸易有限公司	-	-	-	-	-	-	0.43	-
应收账款	佛山市淦盈置业有限公司	-	-	-	-	-	-	243.83	2.44
应收账款	苏州吴江锐泽置业有限公司	53.35	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	中国粮食贸易有限公司	0.23	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	中粮国际（北京）有限公司辽宁分公司	8.10	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	中粮可口可乐饮料（北京）有限公司	2.11	0.11	-	-	-	-	-	-
应收账款	中粮期货有限公司	2.01	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	中粮鲜到家供应链管理有限公司	0.37	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	中粮悦活（天津）食品有限公司	19.20	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	中粮资本（香港）有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款：									
其他应收款	Color Bridge Holdings Limited	30.44	-	26.84	-	17.56	-	9.72	-
其他应收款	Garbo Comme Prop Fund L.P.	-	-	1,982.43	-	-	-	1,036.16	-
其他应收款	Joy City Commercial Property Fund L.P.	1,885.93	-	1,885.93	-	1,907.90	-	1,885.94	-
其他应收款	Reco Valley Pivate Limited	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
其他应收款	保利（四川）投资发展有限公司	-	-	128,797.60	-	-	-	-	-
其他应收款	北京恒合悦兴置业有限公司	126,682.68	1,266.83	126,682.68	1,266.83	110,127.33	1,101.27	278,600.66	2,786.01
其他应收款	北京辉拓置业有限公司	15,048.76	150.49	17,090.58	170.91	20,333.31	203.33	18,517.83	185.18
其他应收款	北京南悦房地产开发有限公司	50,663.95	506.64	50,663.95	506.64	52,121.27	521.21	52,053.27	520.53
其他应收款	北京鹏悦置业有限公司	1.99	0.02	1.99	0.02	1.99	0.02	1.99	0.02
其他应收款	北京新润致远房地产开发有限公司	69,191.33	-	69,191.33	-	94,424.79	-	90,247.30	-
其他应收款	北京星华智本投资有限公司	596.21	313.13	596.21	313.13	596.21	5.96	283.72	2.84
其他应收款	北京远创中辉房地产开发有限公司	-	-	966.16	9.66	9,950.23	99.50	13,498.99	134.99
其他应收款	北京悦恒置业有限公司	11,489.11	114.89	30,656.77	306.57	99,660.38	996.60	132,228.24	1,322.28

项目名称	关联方	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京悦云智慧科技有限公司	-	-	-	-	52.07	-	-	-
其他应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	19,913.58	199.14	19,890.71	198.91	19,396.63	193.97	18,688.42	186.88
其他应收款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	26,363.42	263.63	27,539.18	275.39	24,361.68	243.62	86,364.69	863.65
其他应收款	常州京瑞房地产开发有限公司	1,050.00	-	1,050.00	-	797.98	-	450.00	-
其他应收款	成都保泽达锦房地产开发有限公司	-	-	-	-	145,661.55	-	-	-
其他应收款	成都德康宏明工程项目管理有限公司	789.07	7.89	434.54	4.35	1,493.57	14.94	2,095.11	20.95
其他应收款	成都蜀山投资有限公司	14,259.16	142.59	13,909.21	139.09	13,215.87	131.97	13,167.42	131.48
其他应收款	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	85,995.03	-	86,563.22	-	-	-	-	-
其他应收款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	17,217.62	172.18	14,167.23	141.67	8,966.92	89.67	54,312.33	162.03
其他应收款	佛山市淦盈置业有限公司	15,144.17	151.44	15,144.17	151.44	2,503.23	25.00	208.40	2.08
其他应收款	佛山市鹏悦置业有限公司	-	-	-	-	199,988.57	52,364.14	247,239.85	2,472.40
其他应收款	佛山市新纪元置业有限公司	62,002.57	620.03	60,136.90	601.37	-	-		
其他应收款	广州安合房地产开发有限公司	12,608.01	126.08	16,122.87	161.23	12,138.95	121.39	10,726.71	107.27
其他应收款	广州越伟房产发展有限公司	14.39	-	5.56	-	-	-	-	-
其他应收款	杭州盛飞商务信息咨询有限公司	25,000.00	250.00	25,000.00	250.00	21,116.26	211.16	-	-
其他应收款	河南新发展投资集团有限公司	19.27	-	19.27	-	-	-	21.15	0.21
其他应收款	华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	-	-	3.50	-	-	-	-	-
其他应收款	济南历城控股集团有限公司	711.67	-	711.67	-	711.67	-	671.39	-
其他应收款	嘉兴市秀鑫置业有限公司	66,520.84	665.21	63,944.85	639.45	-	-	-	-
其他应收款	江门侨新置业有限公司	30,770.56	307.71	30,407.31	304.07	33,290.41	332.90	29,902.00	299.02
其他应收款	江苏江都建设集团有限公司	135.00	-	135.00	-	-	-	-	-
其他应收款	肯考帝亚农产品贸易（上海）有限公司	0.46	-	0.65	-	-	-	-	-
其他应收款	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	300,368.67	-	280,364.31	-	250,622.26	-	182,208.65	-
其他应收款	辽宁保利实业有限公司	14,405.18	-	14,405.18	-	14,405.18	-	-	-
其他应收款	眉山加州智慧小镇投资开发有限公司	9,700.15	-	9,463.72	-	-	-	-	-
其他应收款	南京联锦悦房地产开发有限公司	11,277.62	112.78	11,382.99	113.83	-	-	-	-
其他应收款	南京粮荣信房地产开发有限公司	-	-	-	-	7,880.06	78.80	15,548.03	155.48

项目名称	关联方	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京三金房地产开发有限公司	0.22	-	0.19	0.00	-	-	-	-
其他应收款	南京雍祥房地产开发有限公司	5,648.13	56.48	5,648.30	56.48	99.76	1.00	5,621.24	56.21
其他应收款	南京正麟置业发展有限公司	14,850.00	148.50	15,180.00	151.80	15,037.50	150.38	12,850.94	128.51
其他应收款	宁波悦融新置业有限公司	-	-	9.17	0.09	-	-	1,267.39	12.67
其他应收款	厦门市悦鹏置业有限公司	-	-	-	-	203.12	1.93	153.77	1.54
其他应收款	陕西金源投资控股集团有限公司	93.70	-	93.70	0.94	-	-	-	-
其他应收款	上海高星置业有限公司	-	-	-	-	1.08	-	-	-
其他应收款	上海景时宾华投资中心（有限合伙）	2,108.04	21.08	2,108.04	21.08	8,551.63	85.52	11,120.14	111.20
其他应收款	上海景时成攀投资中心（有限合伙）	21,372.05	213.72	21,372.05	213.72	19,852.05	198.52	18,327.89	183.28
其他应收款	上海景时南科投资中心（有限合伙）	-	-	-	-	18,820.11	188.20	18,052.78	180.53
其他应收款	上海梁悦实业有限公司	77,182.47	771.82	77,253.22	772.53	84,172.60	841.73	92,936.56	929.37
其他应收款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	102,000.00	-	102,000.00	-	110,000.00	-	100,023.47	-
其他应收款	上海万科投资管理有限公司	26,689.19	-	26,421.27	264.21	30,106.50	301.07	35,482.61	354.83
其他应收款	上海置悦实业有限公司	-	-	-	-	4,423.74	44.24	-	-
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	21,110.97	211.11	21,860.97	218.61	82,610.97	826.11	99,261.69	992.62
其他应收款	绍兴元昊置业有限公司	42,709.00	427.09	75,209.00	752.09	-	-	-	-
其他应收款	深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	81,740.00	817.40	81,740.00	817.40	81,740.00	817.40	81,740.00	817.40
其他应收款	深圳瑞诚嘉益投资合伙企业（有限合伙）	856.99	8.57	856.99	8.57	856.99	8.57	856.99	8.57
其他应收款	深圳市锦年基础工程有限公司	15,075.00	150.75	15,410.00	154.10	15,410.00	154.10	13,190.30	131.90
其他应收款	深圳市明诚金融服务有限公司	-	-	0.65	-	-	-	-	-
其他应收款	深圳沅钰投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	2,742.81	127.54	32,602.21	-
其他应收款	深圳中益长昌投资有限公司	215,840.99	2,158.41	214,330.43	2,143.30	211,350.82	2,113.39	201,890.54	2,018.91
其他应收款	沈阳和慧房地产开发有限公司	53,045.22	530.45	52,548.02	525.48	48,255.36	482.55		
其他应收款	苏州金悦璨房地产开发有限公司	17,210.44	172.10	17,042.85	170.43	16,918.28	169.18	33,678.07	336.78
其他应收款	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	-	-	4,006.18	40.06	42,312.18	-	-	-
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	9.64	-	1.00	0.01	-	-	-	-
其他应收款	苏州吴江锐泽置业有限公司	17,861.01	178.61	28,857.74	288.58	-	-	-	-

项目名称	关联方	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	天津金航置业有限公司	17,243.37	172.43	17,224.14	172.24	54,730.98	547.31	112,478.38	1,124.78
其他应收款	天津润粮置业有限公司	29,471.95	294.72	29,471.95	294.72	43,628.63	436.29	41,721.95	417.22
其他应收款	天津市中辰朝华置业有限公司	44,988.67	449.89	62,112.09	621.12	102,343.03	1,023.43	113,763.25	1,137.63
其他应收款	温岭滨鸿房地产开发有限公司	-	-	-	-	8,129.18	81.29	28,425.06	284.25
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	43.25	-	43.25	0.43	-	-	-	-
其他应收款	武汉地悦小镇房地产开发有限公司	42,627.95	426.28	52,168.27	521.68	33,506.59	335.07	-	-
其他应收款	武汉裕灿房地产开发有限公司	-	-	-	-	17.85	0.89	-	-
其他应收款	武汉裕隆苑房地产开发有限公司	27,500.00	-	27,500.00	275.00	-	-	-	-
其他应收款	武汉裕顺房地产开发有限公司	19.97	0.05	79.82	0.80	33.68	7.36	29.89	0.30
其他应收款	武汉裕滕房地产开发有限公司	-	-	17.99	0.18	57.56	7.12	2,509.14	25.09
其他应收款	中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	24,933.05	249.33	29,716.15	297.16	31,459.08	314.59	29,651.94	296.52
其他应收款	中国糖业酒类集团有限公司	100.00	-	100.00	-	-	-	-	-
其他应收款	中粮电子商务投资有限公司	20.23	-	17.06	-	9.87	-	0.02	-
其他应收款	中粮高和（天津）并购私募基金投资中心	0.11	-	0.11	-	0.11	-	0.11	-
其他应收款	中粮海优（北京）有限公司	11.03	-	10.40	-	10.19	-	2.20	-
其他应收款	中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	-	-	-	-	2.25	-	1.33	-
其他应收款	中粮贸易有限公司	-	-	1.70	-	17.25	-	-	-
其他应收款	中粮期货有限公司	0.03	-	0.02	-	0.02	-	0.00	-
其他应收款	中粮山萃天然食品（北京）有限公司	-	-	-	-	0.28	-	1.28	-
其他应收款	中粮生化服务管理有限公司	-	-	0.00	-	-	-	-	-
其他应收款	中粮生化能源（榆树）有限公司	0.08	-	0.08	-	-	-	-	-
其他应收款	中粮生物科技股份有限公司	2.60	-	2.60	-	2.60	-	1.98	-
其他应收款	中粮信托有限责任公司	-	-	0.91	-	-	-	-	-
其他应收款	中粮油脂（海南）有限公司	0.62	-	0.44	-	-	-	0.12	-
其他应收款	中铁房地产集团华东有限公司	-	-	-	-	2.03	0.02	-	-
其他应收款	众智汇能投资管理有限公司	2,289.14	-	2,174.63	-	2,225.52	-	2,379.45	-
其他应收款	重庆葆悦房地产开发有限公司	96,969.60	0.54	91,530.77	0.53	-	-	-	-

项目名称	关联方	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	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	17,087.33	-	16,484.00	-	15,267.33	-	-	-
其他应收款	重庆昆翔房地产开发有限责任公司	34,304.52	-	28,973.53	-	13,936.70	-	-	-
其他应收款	重庆市金科宸居置业有限公司	17,422.17	-	16,798.72	-	14,791.90	-	-	-
其他应收款	重庆悦凯房地产开发有限公司	16.40	0.16	16.40	0.16	280.95	2.74	4,835.66	48.29
其他应收款	中英人寿保险有限公司北京分公司	-	-	-	-	-	-	4.38	-
其他应收款	中粮世通供应链（中国）投资有限公司	-	-	-	-	-	-	0.03	-
其他应收款	天津泰达城市轨道投资发展有限公司	-	-	-	-	-	-	20.00	0.20
其他应收款	苏州市相之悦房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	12.69	0.13
其他应收款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	4,657.78	46.58
其他应收款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	-	-	-	-	-	-	81.59	0.82
其他应收款	北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	-	-	-	-	-	-	312.97	-
其他应收款	Garbo Commercial Property Fund L.P.	30.44	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	北京恒良悦通房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	四川商投蜀锦房地产有限责任公司	1,885.93	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	西安国际陆港文化体育产业有限公司	0.00	-	-	-	-	-	-	-
其他应收款	中粮我买网投资有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
应收利息：									
应收利息	常州京瑞房地产开发有限公司	15,048.76	150.49	-	-	-	-	184.99	-
预付款项：									
预付款项	中粮阳光企业管理有限公司	-	-	-	-	78.63	-	75.70	-
预付款项	中粮阳光企业管理（北京）有限公司	82.78	-	80.59	-	-	-	-	-
预付款项	北京悦云智慧科技有限公司	-	-	2.97	-	2.97	-	-	-
预付款项	华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	0.87	-	5.54	-	-	-	-	-
预付款项	中粮鲜到家供应链管理有限公司	6.35	-						
其他流动资产：									
其他流动资产	常州京瑞房地产开发有限公司	-	-	-	-	16,643.97	-	64,173.97	-
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	39,463.03	-	37,489.12	-	38,366.41	-	40,309.75	-

（2）应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付账款：					

项目名称	关联方	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付账款	中英人寿保险有限公司	1.00	1.00	-	-
应付账款	中粮世通供应链（中国）投资有限公司	-	-	1.80	-
应付账款	中粮资本（天津）商业保理有限公司	6,291.45	4,955.97	-	-
应付账款	江苏江都建设集团有限公司	7,985.72	21,841.11	-	-
应付账款	成都市花样年房地产开发有限公司	-	225.63	-	-
应付账款	华商国际工程有限公司	6.60	6.60	-	-
应付账款	中茶科技（北京）有限公司	-	24.00	-	-
应付账款	中粮集团有限公司	-	2.00	2.00	2.00
应付账款	济南历城控股集团有限公司	1,972.71	1,945.11	2,093.17	-
应付账款	河南新发展投资集团有限公司	-	-	104.16	-
应付账款	杭州旭辉置业有限公司	-	2,747.55	2,438.00	-
应付账款	中粮信息科技有限公司	-	9.50	-	-
应付账款	中粮可口可乐饮料（北京）有限公司	1.50	2.67	7.94	12.64
应付账款	中英人寿保险有限公司北京分公司	-	-	-	0.17
应付账款	北京可口可乐饮料有限公司	-	-	-	3.48
应付账款	杭州兴语企业管理有限公司	1,500.00			
其他应付款：					
其他应付款	China Agri-Industries Holdings Limited	52.03	59.55	61.27	62.93
其他应付款	China Food Limited	17.79	17.01	17.51	17.92
其他应付款	中国蒙牛乳业有限公司	27.20	31.98	31.98	31.89
其他应付款	CPMC Holdings Limited	14.11	15.29	15.74	16.12
其他应付款	Garbo Comme Prop Fund L.P.	-	0.00	408.22	0.00
其他应付款	Gloria Int'l Hotels Ltd	7.10	15.79	15.79	16.81
其他应付款	裕传有限公司	48,588.11	47,664.37	45,801.59	43,933.70
其他应付款	Reco Joy City Private Limited	313.93	300.13	308.95	328.83
其他应付款	Reco Hangzhou Privite Limited	-	-	111,642.64	111,643.09
其他应付款	Shui On Development (Holding) Limited	659.00	659.00	50,000.00	100,000.00
其他应付款	保利（四川）投资发展有限公司	6,539.64	15,965.64	-	-
其他应付款	保利发展控股集团股份有限公司	20,736.41	149,534.01	-	-
其他应付款	北京金色时枫房地产开发有限公司	11.53	11.53	-	-
其他应付款	北京乐优富拓投资有限公司	-	-	910.90	910.90
其他应付款	北京首都开发股份有限公司	26,837.47	26,065.18	-	-
其他应付款	北京天恒乐活城置业有限公司	54.15	54.15	-	54.15
其他应付款	北京远创中辉房地产开发有限公司	-	-	151.94	151.94
其他应付款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	1,200.00	1,200.00	-	-
其他应付款	北京中粮万科置业有限公司	13,860.66	13,860.66	13,860.66	13,629.75
其他应付款	成都市花样年房地产开发有限公司	-	-	3,119.68	-
其他应付款	成都蜀山投资有限公司	32.18	3.51	1.15	-
其他应付款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	25,827.32	34,656.40	37,026.48	14,118.44
其他应付款	德鸿物业发展（深圳）有限公司	518.59	518.59	518.59	527.72
其他应付款	佛山市淦盈置业有限公司	-	-	0.05	-
其他应付款	固安玉中房地产开发有限公司	852.40	1,122.44	1,041.33	-
其他应付款	固安裕坤房地产开发有限公司	12,040.87	12,040.87	5,933.90	-
其他应付款	广州侨鹏房产开发有限公司	3,762.46	3,762.46	3,762.46	3,762.46
其他应付款	广州市鹏万房地产有限公司	8,088.90	8,088.90	11,088.90	20,075.34
其他应付款	广州越伟房产发展有限公司	9.72	11.91	68.68	37.00
其他应付款	杭州复禹置业有限公司	149,841.10	153,271.10	-	-
其他应付款	黑龙江省中农投资有限公司	10,740.86	10,533.93	10,305.04	9,887.49

项目名称	关联方	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	华商国际工程有限公司	2.58	7.58	-	-
其他应付款	华夏幸福基业股份有限公司	52.78	52.78	-	-
其他应付款	嘉兴卓达房地产开发有限公司	6,911.62	6,600.00	1,800.00	-
其他应付款	建发房地产集团南京有限公司	1,265.78	1,265.78	1,265.78	-
其他应付款	建发房地产集团有限公司	-	16,171.84	9,466.69	18,358.69
其他应付款	江苏江都建设集团有限公司	40,820.55	39,344.65	13,950.01	-
其他应付款	辽宁保利实业有限公司	-	-	70.11	4,508.82
其他应付款	南京锦宫悦建筑装饰工程有限公司	63.93	35.09	-	-
其他应付款	南京三金房地产开发有限公司	15,704.10	23,704.10	25,204.10	25,015.43
其他应付款	南京翔洲房地产开发有限公司	220.98	220.98	6,445.79	10,891.79
其他应付款	南京新望贸易有限责任公司	-	12,906.59	-	-
其他应付款	南京正麟置业发展有限公司	-	-	280.00	-
其他应付款	宁波悦融新置业有限公司	10,065.00	10,065.00	13,860.00	-
其他应付款	鹏利国际集团有限公司	23,649.32	22,495.75	22,704.12	23,375.22
其他应付款	青岛东耀房地产开发有限公司	10,325.35	20,250.95	20,179.66	-
其他应付款	厦门轨道交通集团有限公司	66,018.77	72,649.83	-	-
其他应付款	厦门市东区开发有限公司	-	8,094.09	-	-
其他应付款	厦门益悦置业有限公司	-	-	2,982.84	2,982.84
其他应付款	厦门住宅建设集团有限公司	66,022.43	64,558.95	-	-
其他应付款	陕西金源创诚企业管理咨询有限公司	-	-	490.00	-
其他应付款	上海瑞虹新城有限公司	540,926.68	254,770.66	27,594.61	-
其他应付款	上海万科投资管理有限公司	-	4,220.40	4,220.40	812.88
其他应付款	上海万科物业服务有限公司	-	0.37	0.37	3,893.27
其他应付款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	20,720.00	20,720.00	12,950.00	-
其他应付款	深圳华侨城房地产有限公司	53,108.67	54,130.98	53,478.09	62,467.82
其他应付款	深圳市明诚金融服务有限公司	15.94	12.07	15.72	1,400.86
其他应付款	深圳沅凰投资合伙企业（有限合伙）	8.01	7.68	7.81	7.00
其他应付款	深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）	223.21	223.21	223.21	5,976.00
其他应付款	沈阳业昌企业管理有限公司	1,050.95	1,050.95	1,050.95	139.04
其他应付款	苏州安茂置业有限公司	99,690.25	98,704.52	73,535.69	28,384.45
其他应付款	苏州金悦璨房地产开发有限公司	18.53	18.53	-	-
其他应付款	中粮可口可乐饮料（天津）有限公司	3.52	3.52	-	-
其他应付款	温岭滨鸿房地产开发有限公司	16,320.00	16,320.00	-	-
其他应付款	武汉地铁集团有限公司	4.23	10,131.78	-	-
其他应付款	武汉地铁控股有限公司	6,541.01	6,372.50	-	-
其他应付款	武汉市轨道交通建设有限公司	-	-	27,578.49	32,634.38
其他应付款	武汉裕灿房地产开发有限公司	-	-	25,000.00	-
其他应付款	武汉裕顺房地产开发有限公司	17,500.00	17,500.00	17,500.00	-
其他应付款	武汉裕滕房地产开发有限公司	15,000.00	15,000.00	15,000.00	6,000.00
其他应付款	武汉裕轩房地产开发有限公司	749.63	749.63	-	749.63
其他应付款	西安国际陆港文化体育产业有限公司	-	-	4,558.48	-
其他应付款	香港三利（控股）有限公司	12.50	11.95	15.50	16.50
其他应付款	永嘉万新恒锦置业有限公司	-	1,500.00	-	-
其他应付款	长沙市望城区置地有限公司	4,969.57	4,863.35	-	-
其他应付款	中纺（香港）控股有限公司	18.08	17.29	21.58	22.97
其他应付款	中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	30.25	30.25	-	-
其他应付款	中国粮食贸易有限公司	114.20	114.03	114.03	-
其他应付款	中国食品贸易有限公司	21.40	25.78	26.54	27.19

项目名称	关联方	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	中粮安徽生化（香港）有限公司	3.51	8.38	8.63	-
其他应付款	中粮财务有限责任公司	13.09	15.91	18.39	17.43
其他应付款	中粮创新食品（北京）有限公司	1.35	1.35	1.35	1.35
其他应付款	中粮发展有限公司	106.00	106.00	-	106.00
其他应付款	中粮国际（北京）有限公司辽宁分公司	15.96	1.62	-	15.96
其他应付款	中粮海优（北京）有限公司	109.60	109.60	191.97	210.57
其他应付款	中粮集团（深圳）有限公司	-	-	6.30	-
其他应付款	中粮集团（香港）有限公司	57.62	67.45	67.45	63.23
其他应付款	中粮集团有限公司	230,292.80	230,003.62	35.42	11.98
其他应付款	中粮京华贸易（北京）有限公司	217.31	216.81	184.80	-
其他应付款	中粮酒业有限公司	-	1.45	1.45	-
其他应付款	中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	545.59	294.33	297.85	294.33
其他应付款	中粮可口可乐饮料（四川）有限公司	7.28	7.28	-	-
其他应付款	中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	569.99	427.44	429.35	141.86
其他应付款	中粮贸易（香港）有限公司	23.84	28.15	28.97	29.76
其他应付款	中粮贸易安徽有限公司	0.01	0.01	-	-
其他应付款	中粮贸易有限公司	3,579.06	1,610.26	1,609.66	1,621.52
其他应付款	中粮名庄荟国际酒业有限公司	0.04	0.04	-	6.50
其他应付款	中粮鹏利置业（重庆）有限公司	161.24	161.24	-	-
其他应付款	中粮世通供应链（中国）投资有限公司	7.82	0.71	-	7.11
其他应付款	中粮屯河糖业股份有限公司	-	19.19	19.19	19.19
其他应付款	中粮我买网投资有限公司	225.12	226.93	234.99	0.21
其他应付款	中粮信托有限责任公司	787.66	412.14	383.67	370.79
其他应付款	中粮营养健康研究院有限公司	-	300.68	-	-
其他应付款	中粮油脂（海南）有限公司	0.33	0.33	0.33	0.33
其他应付款	中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司	0.00	0.00	-	8.97
其他应付款	中粮置地管理有限公司	217,354.75	266,352.74	63,541.02	60,888.66
其他应付款	中粮置地有限公司	-	-	3.16	3.19
其他应付款	中粮资本（香港）有限公司	23.42	22.39	28.53	27.98
其他应付款	中铁房地产集团西南有限公司	28,978.28	20,279.84	-	-
其他应付款	中英人寿保险有限公司	0.32	0.63	20.08	-
其他应付款	重庆华宇集团有限公司	3,863.57	4,163.20	4,840.97	17,255.56
其他应付款	重庆昆翔房地产开发有限责任公司	36.92	66.46	9,623.88	-
其他应付款	重庆市金科宸居置业有限公司	72.41	31.37	35.67	9.40
其他应付款	重庆悦凯房地产开发有限公司	2,554.65	2,554.65	46.47	-
其他应付款	重庆中鹏实业（集团）有限公司	-	19,929.98	53,319.43	-
其他应付款	卓越置业集团（南京）有限公司	-	-	142.50	142.50
其他应付款	常州京瑞房地产开发有限公司	38,220.00	29,400.00	-	-
其他应付款	上海高星置业有限公司	693.88	1,470.01	-	-
其他应付款	西安秦汉唐国际广场管理有限公司	174.46	71.29	-	-
其他应付款	中粮期货（国际）有限公司	24.03	27.36	-	29.84
其他应付款	中粮山萃天然食品（北京）有限公司	-	-	-	59.89
其他应付款	中粮海南投资发展有限公司	-	-	-	19,000.00
其他应付款	中粮电子商务投资有限公司	-	-	-	225.11
其他应付款	中谷集团三亚贸易有限公司	-	-	-	33.06
其他应付款	武汉万科祥盈管理服务有限公司	-	-	-	0.04

项目名称	关联方	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	天津润粮置业有限公司	-	-	-	1,117.43
其他应付款	天津可口可乐饮料有限公司	-	-	-	3.52
其他应付款	苏州市相之悦房地产开发有限公司	-	-	-	6,710.15
其他应付款	上海重万置业有限公司	-	-	-	0.12
其他应付款	上海万实建设发展有限公司	-	-	-	20.80
其他应付款	上海浦汇置业有限公司	-	-	-	1.80
其他应付款	杭州旭辉置业有限公司	-	-	-	187.17
其他应付款	共青城盛恩投资管理合伙企业	-	-	-	7,445.31
其他应付款	RECO VALLEY PRIVATE LTD	-	-	-	0.01
其他应付款	Fancy Rise Investment Limited	-	-	-	3.58
其他应付款	Garbo Commercial Property Fund L.P.	0.00	-	-	
其他应付款	重庆市江北区城市开发集团有限公司	3,066.82	-	-	
其他应付款	成都德康宏明工程项目管理有限公司	0.30	-	-	
其他应付款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	3.01	-	-	
其他应付款	南京粮荣信房地产开发有限公司	3,057.68	-	-	
其他应付款	苏州恒泰商用置业有限公司	3,433.19	-	-	
其他应付款	中粮期货有限公司	5.29	-	-	
其他应付款	中粮鲜到家供应链管理有限公司	1.74	-	-	
其他应付款	中粮悦活（天津）食品有限公司	0.30	-	-	
应付利息：					
应付利息	中粮财务有限责任公司	143.00	183.61	154.80	180.26
应付利息	太平资产管理有限公司	167.76	329.15	295.79	-
应付利息	平安不动产有限公司	369.44	-	-	
应付利息	中粮集团有限公司	-	-	-	86.00
预收款项：					
预收款项	中纺（香港）控股有限公司	-	-	7.89	1.68
预收款项	深圳市明诚金融服务有限公司	-	0.74	-	-
预收款项	中国粮食贸易有限公司	-	37.06	33.16	-
预收款项	中粮国际（北京）有限公司辽宁分公司	-	17.58	-	18.26
预收款项	中粮京华贸易（北京）有限公司	-	86.20	-	-
预收款项	中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	129.89	129.89	-	-
预收款项	中粮贸易有限公司	29.75	16.03	15.83	31.30
预收款项	中粮期货有限公司	-	1.52	1.52	-
预收款项	中粮信托有限责任公司	21.06	1.18	-	17.64
预收款项	中粮集团（香港）有限公司	-	0.51	-	6.27
预收款项	上海瑞虹新城有限公司	-	427.20	-	-
预收款项	中粮置地管理有限公司	-	1.77	0.86	-
预收款项	中粮山萃天然食品（北京）有限公司	-	-	-	1.28
预收款项	中粮名庄荟国际酒业有限公司	-	-	-	0.72
预收款项	中粮集团有限公司	-	-	-	2.40
预收款项	中粮电子商务投资有限公司	-	-	-	17.00
合同负债：					
合同负债	深圳沅钰投资合伙企业（有限合伙）	-	-	3,541.01	-
短期借款：					
短期借款	中粮集团有限公司	-	-	-	95,000.00
短期借款	中粮财务有限责任公司	-	70,000.00	-	-

项目名称	关联方	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
长期借款：					
长期借款	太平资产管理有限公司	187,000.00	411,827.30	343,503.14	212,380.00
长期借款	中粮财务有限责任公司	187,600.00	152,555.84	86,857.84	123,941.84
长期借款	平安不动产有限公司	260,000.00	235,000.00	-	-
其他非流动负债/一年内到期的非流动负债：					
一年内到期的非流动负债	中粮财务有限责任公司	344,343.68	10,302.00	37,084.00	3,011.00
一年内到期的非流动负债	太平资产管理有限公司	16,321.84	119,225.39	-	-

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2022 年 6 月末，发行人及其下属子公司对合并报表范围外公司尚未履行完毕的担保余额合计人民币 725,302.00 万元。合并报表范围外公司的担保明细如下：

单位：万元

担保人	担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	2019.05.21	60,000.00	2019.5.20	60,000.00	连带责任担保	18 年	否	是
大悦城商业管理（北京）有限公司	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2019.06.29	60,000.00	2019.6.28	60,000.00	连带责任担保、股权质押	5 年	否	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	2020.06.09	171,500.00	2020.6.8	171,500.00	连带责任保证	6 年	否	是
大悦城控股集团股份有限公司	江门侨新置业有限公司	2020.07.01	30,000.00	2020.7.1	30,000.00	连带责任保证	4 年	否	是
大悦城控股集团股份有限公司	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2020.07.30	30,000.00	2020.7.29	30,000.00	连带责任保证	6 年	否	是
大悦城控股集团股份有限公司	固安裕坤房地产开发有限公司	2020.11.04	39,200.00	2020.11.2	39,200.00	连带责任保证	6 年	否	是
大悦城控股集团苏南有限公司	苏州金悦璨房地产开发有限公司	2021.06.30	19,900.00	2021.6.29	19,900.00	连带责任保证	6 年	否	是

担保人	担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	2021.07.09	86,500.00	2021.7.07	86,500.00	连带责任保证	16 年	否	是
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	2021.07.12	39,200.00	2021.7.08	39,200.00	连带责任保证	7 年	否	是
大悦城控股集团苏南有限公司	中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	2021.09.01	9,702.00	2021.8.30	9,702.00	连带责任保证	6 年	否	是
大悦城控股集团股份有限公司	佛山市淦盈置业有限公司	2022.01.01	17,500.00	2021.12.30	17,500.00	连带责任保证、股权质押	5 年	否	是
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	2022.01.26	24,000.00	2022.1.25	24,000.00	连带责任保证	8 年	否	是
大悦城控股集团股份有限公司	南京联锦悦房地产开发有限公司	2022.03.17	18,750.00	2022.3.16	18,750.00	连带责任保证	6 年	否	是
大悦城控股集团股份有限公司	北京悦恒置业有限公司	2022.04.18	99,450.00	2022.4.18	99,450.00	连带责任保证、股权质押	6 年	否	是
大悦城地产有限公司	青岛东耀房地产开发有限公司	2022.06.29	19,600.00	2022.6.28	19,600.00	连带责任保证	5 年	否	是
合计		-	**725,302.00**	-	**725,302.00**	-	-	-	-

发行人对外担保对象近一年的经营情况如下：

单位：万元

担保对象名称	2021 年末总资产	2021 年末净资产	2021 年末总负债	2021 年度营业收入	2021 年度净利润	亏损原因
佛山市新纪元置业有限公司	525,889.55	-3,728.92	529,618.47	-	-545.03	对应项目尚在建设期，暂未完成竣工结算
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	1,375,450.31	15,719.49	1,359,730.82	0.93	-162.79	对应项目尚在建设期，暂未完成竣工结算
北京恒合悦兴置业有限公司	778,542.01	55,338.53	723,203.47	100,795.24	-7,016.40	受疫情影响，商办销售、租赁市场趋冷，去化速度慢于预期
江门侨新置业有限公司	103,102.59	6,625.25	96,477.35	21,318.50	-3,904.53	2021 年江门房地产市场不理

担保对象名称	2021 年末总资产	2021 年末净资产	2021 年末总负债	2021 年度营业收入	2021 年度净利润	亏损原因
						想，市场环境恶化，周边竞品极速增加，且纷纷采取低价走量策略，项目售价无法达到预期导致亏损。 该公司已根据 2021 年项目销售去化情况及周边楼盘同类产品实际成交均价对存货足额计提减值准备。
固安裕坤房地产开发有限公司	202,875.43	127,866.24	75,009.19	-	-1,252.33	对应项目尚在建设期，暂未完成竣工结算
苏州金悦璨房地产开发有限公司	216,447.52	-1,842.72	218,290.25	2.08	-2,505.27	对应项目尚在建设期，暂未完成竣工结算
北京金色时枫房地产开发有限公司	116,492.56	-181,755.77	298,248.33	16,873.90	-13,158.77	公司运营的商业地产项目于 2021 年开业，目前尚处于运营初期，尚处于消费群体培育期；另外受疫情影响商业项目销售额及出租率不及预期
沈阳市和慧房地产开发有限公司	16,101.97	-1,869.41	16,288.91	11.75	-1,818.98	对应项目尚在建设期，暂未完成竣工结算
中葛永茂(苏州）房地产开发有限公司	480,914.54	-1,276.90	482,191.44	-	-5,559.95	对应项目尚在建设期，暂未完成竣工结算
佛山市淦盈置业有限公司	126,238.13	35,564.26	90,673.87	56,215.84	-1,639.85	受房地产市场下滑影响，产品售价较预期下降，导致结转物业销售毛利无法覆盖当期结转的税费支出
吴江锐泽置业有限公司	131,680.13	9,829.97	121,850.16	-	-170.03	对应项目尚在建设期，暂未完成竣工结算

担保对象名称	2021 年末总资产	2021 年末净资产	2021 年末总负债	2021 年度营业收入	2021 年度净利润	亏损原因
南京联锦悦房地产开发有限公司	178,564.31	44,446.12	134,118.19	-	-853.88	对应项目尚在建设期，暂未完成竣工结算
北京悦恒置业有限公司	671,353.28	73,679.17	597,674.11	370,572.77	18,628.33	-
青岛东耀房地产开发有限公司	177,873.58	93,470.49	84,403.09	79,262.21	16,769.99	-

截至募集说明书出具日，发行人部分对外担保对象处于经营亏损状态，主要系其房地产项目尚未达到交付结算状态，或受疫情影响销售额及出租率不及预期所致。发行人对外担保主要系对参股及合作开发项目公司提供的担保，发行人通过派驻管理人员能够随时了解被担保对象的财务状况，同时项目公司的其他股东也需一并按出资比例提供同等条件的担保。此外，发行人要求部分被担保对象提供了反担保措施。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

发行人及全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“深圳公司”）及深圳市锦峰城房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）于 2022 年 7 月 7 日收到广东省深圳市中级人民法院（以下简称“受理法院”）出具的应诉通知书[(2022)粤 03 民初 2810 号]等相关法律文件，深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“汇金壹号”）因股权退出定价纠纷起诉深圳公司、项目公司及发行人。

2015 年，汇金壹号与深圳公司合作开发深圳市龙岗区龙城街道办事处爱联社区 A1 区地块项目。汇金壹号以 442,000,000 元向项目公司进行增资，取得项目公司 49%的股权，深圳公司持有项目公司其余 51%股权。深圳公司与汇金壹号就其股权退出价格等事宜持续沟通，一直未能达成一致。汇金壹号本次诉请深圳公司及发行人配合汇金壹号退出项目公司，支付股权回购款及相应的资金费用，案件涉及款项金额暂计为 21.37 亿元。为维护公司权利，保护公司正当权益不受损害，项目公司已经对汇金壹号提起诉讼，诉请汇金壹号返还其按股权比例向项目公司调用的资金 8 亿元及相关利息。目前该案件已在广东省深圳市中级人民法院立案，尚未开庭审理。

除上述情况外，截至本募集说明书签署之日，发行人及控股子公司不存在其

他尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件（涉及金额占发行人最近一年经审计净资产绝对值 10%以上，且标的金额在 1,000.00 万元以上）。

（三）重大承诺

截至 2022 年 6 月末，发行人对外资本承诺明细情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末余额
已签约但尚未于财务报表中确认的	
—建安工程合同	921,264.75
—对外投资合同	233,695.16
合计	**1,154,959.91**

此外，发行人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。

除上述情况外，截至 2022 年 6 月 30 日，发行人无重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人涉及的其他或有事项如下：

（1）本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止，截止 2022 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为人民币 1,058,340.33 万元，由于截止目前承购人未发生违约，本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

（2）本公司下属子公司北京弘泰基业房地产有限公司、沈阳大悦城发展有限公司等存在未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的情形，可能面临被罚款或者拆除的风险。基于该事项发生的原因和现实情况，本公司管理层认为该房产被拆除的风险较小。同时，本公司最终控股方中粮集团已做出承诺，将就上述不合规事项而遭受或产生的所有罚金、亏损及开支提供补偿。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人受限资产账面价值合计 4,869,633.42 万元，占同期资产总额的 22.33%，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末账面价值	主要受限原因	抵押/质权人	抵押/质押期限
货币资金	19,348.37	主要是项目资本金监管资金、法院冻结资金	农业银行、建设银行等	1-3 年
应收账款	4,573.13	借款质押	星展银行等	3-7 年
存货	3,018,200.29	借款抵押	中国银行、建设银行、农业银行等	2-5 年
投资性房地产	1,440,976.06	借款抵押	中粮财务公司、建设银行、农业银行等	2-15 年
固定资产	245,787.71	借款抵押	工商银行、农业银行等	3-13 年
无形资产	140,747.86	借款抵押	建设银行、招商银行等	10-15 年
合计	**4,869,633.42**	-	-	-

除上述受限资产外，发行人为子公司、参股公司等融资提供股权质押担保，截至 2022 年 6 月末，发行人质押股权账面价值共计 1,433,050.25 万元。

除上述情况外，发行人不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节　发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内发行人主体评级情况如下：

表：报告期内发行人历史评级情况

评级日期	主体信用评级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2022-09-20	AAA	稳定	中证鹏元	不涉及
2022-07-08	AAA	稳定	中诚信国际	不涉及
2022-06-09	AAA	稳定	中证鹏元	不涉及
2021-10-12	AAA	稳定	中诚信国际	不涉及
2021-06-23	AAA	稳定	中诚信国际	不涉及
2021-05-26	AAA	稳定	中证鹏元	不涉及
2021-01-12	AAA	稳定	中诚信国际	不涉及
2020-07-08	AAA	稳定	中证鹏元	不涉及
2020-06-23	AAA	稳定	中诚信国际	不涉及
2020-05-26	AAA	稳定	中证鹏元	不涉及
2019-07-04	AAA	稳定	中诚信国际	不涉及
2019-05-30	AAA	稳定	中证鹏元	不涉及
2019-03-29	AAA	稳定	中诚信国际	不涉及
2019-03-11	AAA	稳定	中证鹏元	不涉及
2019-03-11	AAA	稳定	中诚信国际	详见下述

2019 年 3 月 11 日，中诚信国际信用评级有限责任公司发布了《中诚信国际关于调升中粮地产（集团）股份有限公司主体及相关债项信用等级的公告》。中诚信国际信用评级有限责任公司认为，发行人重大资产重组为公司主营业务注入优质的商业地产元素，整合完成后，中粮地产成为中粮集团有限公司旗下房地产业务板块的唯一平台。大悦城品牌具有显著的区域及品牌优势，其稳定增长的租金收入将持续为公司提供较大规模的现金流入和收入贡献。本次重大资产重组将进一步提升公司开发运营经验及核心品牌价值，公司将与大悦城地产形成住宅和商业板块的优势互补，其综合竞争实力将得到显著增强。基于上述情况，中诚信国际将发行人前身中粮地产（集团）股份有限公司的主体信用等级由 AA+调升至 AAA，评级展望为稳定。

2019 年 3 月 11 日，中证鹏元资信评估股份有限公司发布了《中证鹏元关于上调中粮地产（集团）股份有限公司主体长期信用等级和“15 中粮 01”信用等级的公告》。中证鹏元资信评估股份有限公司认为，发行人重大资产重组完成后，

中粮地产和大悦城地产将形成住宅、商业板块的优势互补，发挥资源整合的协同效应，中粮地产将成为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的房地产专业化平台。公司既能通过开发型物业的高周转实现现金回流，又能实现持有型物业带来的长期稳定收益和升值红利，有利于改善公司的持续经营能力，显著提升综合竞争力。基于上述考虑，中证鹏元资信评估股份有限公司将发行人前身中粮地产（集团）股份有限公司的主体信用等级由 AA+调升至 AAA，评级展望为稳定。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中证鹏元评定大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“大悦城控股”或“公司”，曾用名为“中粮地产（集团）股份有限公司”，000031.SZ）的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。评定本期债券的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极高，违约风险极低。上述等级的评定是考虑到发行人具有很强品牌影响力，储备项目资源丰富，且区域布局较好，未来收入具有保障。同时中证鹏元也关注到，发行人合作开发项目增多，需关注联营及合营企业的经营状况；对外担保存在一定的代偿风险；面临一定的资金压力等风险因素，此外，需关注公司待售项目销售情况及盈利能力波动。

（二）评级报告揭示的主要风险

1.需关注公司待售项目销售情况。受房地产市场环境波动影响，2022 年 1-6 月，公司实现合同销售面积 106 万平方米，同比下降 35%，实现合同销售金额 285 亿元，同比下降 21%，未来需持续关注公司项目销售及回款情况。

2.需关注公司盈利能力波动。由于结算项目中低毛利项目占比提高，2019-2021 年公司商品房销售业务毛利率水平呈持续下降态势，主营业务盈利能力趋弱。公司对联营、合营企业投资持续亏损，2019-2021 年公司对联营企业及合营企业的投资损失分别为 9.58 亿元、13.69 亿元及 9.18 亿元。此外，2021 年公司针对青岛、天津、江门等地多个项目计提存货跌价准备 19.56 亿元，综合影响下，近年来公司净利润规模持续下降。

3.合作开发项目增加，关注联营及合营项目的经营情况。近年来公司持续加

大合作开发力度，项目权益占比持续降低，截至 2022 年 6 月末，少数股东权益占所有者权益的比重上升至 64%，需关注公司项目资金管控、实施协调及权益销售等情况。

4.对外担保存在一定的代偿风险。截至 2021 年末，公司对外担保实际金额合计 67.06 亿元，占期末净资产的比例为 12.87%，主要为对参股及合作开发公司的担保。公司对外担保规模较大，若被担保方经营状况不佳，公司可能面临一定的代偿风险。

5.项目开发建设面临一定的资金压力。截至 2021 年末，公司在建和拟建项目至少尚需投资 905.37 亿元。考虑到权益占比，公司面临一定的开发资金压力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门规定及本评级机构跟踪评级制度，中证鹏元在初次评级结束后，将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，中证鹏元将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对发行人的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，中证鹏元将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次，跟踪评级报告于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露。届时，发行人须向中证鹏元提供最新的财务报告及相关资料，中证鹏元将依据发行人信用状况的变化决定是否调整信用评级。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，中证鹏元将披露其原因，并说明跟踪评级结果的公布时间。

自评级报告出具之日起，当发生可能影响评级报告结论的重大事项时，发行人应及时告知中证鹏元并提供评级所需相关资料。中证鹏元亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。中证鹏元将对相关事项进行分析，并决定是否调整发行人信用评级。

如发行人不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，中证鹏元有权根据发行人公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

中证鹏元将及时在中证鹏元网站（www.cspengyuan.com）、证券交易所和中国证券业协会网站公布跟踪评级报告，且在证券交易所网站披露的时间不晚于在

其他渠道公开披露的时间。

三、其他重要事项

不适用。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2022 年 6 月末，公司在各家银行授信总额度为 1,455.51 亿元，未使用授信额度 631.49 亿元。此外，公司作为 A 股上市公司，具有畅通的融资渠道。

发行人主要银行授信情况表

单位：亿元

序号	获授信主体	金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
1	大悦城控股及合并范围子公司	银行 1	60.00	30.01	29.99
2	大悦城控股及合并范围子公司	银行 2	249.48	152.06	97.42
3	大悦城控股及合并范围子公司	银行 3	187.82	67.27	120.55
4	大悦城控股及合并范围子公司	银行 4	105.37	82.81	22.56
5	大悦城控股及合并范围子公司	银行 5	86.00	63.70	22.30
6	大悦城控股及合并范围子公司	银行 6	250.00	107.00	143.00
7	大悦城控股及合并范围子公司	银行 7	150.00	32.16	117.84
8	大悦城控股及合并范围子公司	银行 8	45.20	32.78	12.42
9	大悦城控股及合并范围子公司	银行 9	38.58	25.91	12.67
10	大悦城控股及合并范围子公司	银行 10	32.50	19.15	13.35
11	大悦城控股及合并范围子公司	银行 11	39.88	38.55	1.33
12	大悦城控股及合并范围子公司	银行 12	40.00	26.00	14.00
13	大悦城控股及合并范围子公司	银行 13	40.00	19.91	20.09
14	大悦城控股及合并范围子公司	其他银行	130.68	126.71	3.97
总计			**1,455.51**	**824.02**	**631.49**

（二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司报告期内未发生债务违约情形。

（三）发行人及子公司已发行的境内外债券情况

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行的境内外债券明细情况如下：

单位：亿元、年、%、亿元

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
1	08 中粮债	公募	2008-08-25	-	2018-08-25	10	12.00	6.06	0.00	偿还有息负债、补充流动资金	已按期兑付
2	15 中粮 01	公募	2015-08-14	-	2020-08-17	5	20.00	4.40	0.00	偿还有息负债、补充流动资金	已按期兑付
3	16 中粮 01	公募	2016-01-12	2019-01-14	2021-01-14	3+2	30.00	3.20	0.00	补充流动资金	已按期兑付
4	19 中粮 01	公募	2019-01-07	2022-01-09	2025-01-09	3+3	16.60	3.94	1.69	偿还有息负债	存续
5	19 中粮 02	公募	2019-01-07	2024-01-09	2026-01-09	5+2	7.00	4.10	7.00	偿还有息负债	存续
6	20 中粮 01	公募	2020-03-25	-	2023-03-27	3	9.00	3.14	9.00	偿还有息负债、补充流动资金	存续
7	20 中粮 02	公募	2020-03-25	-	2025-03-27	5	6.00	3.60	6.00	偿还有息负债、补充流动资金	存续
8	20 大悦 01	公募	2020-07-31	2023-08-04	2025-08-04	3+2	20.00	3.78	20.00	偿还有息负债	存续
9	22 中粮 01	公募	2022-01-17	2025-01-19	2027-01-19	3+2	10.00	3.08	10.00	偿还有息负债、补充流动资金	存续
10	22 中粮 02	公募	2022-01-17	2027-01-19	2029-01-19	5+2	5.00	3.49	5.00	偿还有息负债、补充流动资金	存续
公司债券小计			-	-	-	-	**135.60**	-	**58.69**	-	-
11	15 中粮地产 MTN001	公募	2015-07-20	-	2018-07-21	3	6.00	4.30	0.00	偿还有息负债	已按期兑付
12	18 中粮地产 MTN001	公募	2018-04-23	-	2021-04-24	3	15.00	4.99	0.00	偿还有息负债、补充流动资金	已按期兑付
13	18 中粮地产 MTN002	公募	2018-07-17	-	2021-07-19	3	12.00	5.00	0.00	偿还有息负债、补充流动资金	已按期兑付
14	18 中粮地产 MTN003	公募	2018-11-01	-	2021-11-05	3	12.00	4.45	0.00	偿还有息负债	已按期兑付
15	19 中粮置业	公募	2019-12-12	-	2022-12-16	3+N	15.00	4.25	15.00	偿还有息负债	存续

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
	MTN001										
16	20 中粮置业 MTN001	公募	2020-11-04	-	2023-11-06	3+N	15.00	4.51	15.00	偿还有息负债	存续
17	21 大悦城 MTN001	公募	2021-04-08	-	2024-04-12	3	15.00	3.73	15.00	偿还有息负债	存续
18	21 大悦城 MTN002	公募	2021-07-05	-	2024-07-07	3	12.00	3.50	12.00	偿还有息负债	存续
19	21 大悦城 MTN003	公募	2021-10-27	-	2024-10-29	3	8.20	3.44	8.20	偿还有息负债	存续
债务融资工具小计			**-**	**-**	**-**	**-**	**110.20**	**-**	**65.20**		**-**
20	中粮优先	私募	2018-07-31	-	2020-08-12	2.0356	14.25	5.90	0.00	-	已按期兑付
21	中粮次级	私募	2018-07-31	-	2020-08-12	2.0356	0.75	-	0.00	-	已按期兑付
22	悦盈 1 优	私募	2020-11-19	-	2021-09-30	0.8493	1.17	3.80	0.00	-	已按期兑付
23	21 大悦优	私募	2021-01-29	-	2023-01-29	2.00	19.00	4.13	19.00	-	存续
24	21 大悦次	私募	2021-01-29	-	2023-01-29	2.00	1.00	-	1.00	-	存续
25	悦盈 2 优	私募	2021-02-03	-	2022-01-06	0.9069	1.18	3.70	0.00	-	已按期兑付
26	悦盈 3 优	私募	2021-07-15	-	2022-05-27	0.8521	0.718	3.28	0.00	-	已按期兑付
27	悦盈 4 期	私募	2021-09-23	-	2022-07-29	0.8466	0.994	2.95	0.00	-	已按期兑付
28	21 大悦 A	私募	2021-07-14	-	2036-07-14	15.00	18.00	3.80	17.84	-	存续
29	21 大悦 C	私募	2021-07-14	-	2036-07-14	15	0.01	-	0.01	-	存续
30	悦盈 5 优	私募	2022-05-31	-	2023-04-11	0.8630	1.00	2.54	1.00	-	存续
其他小计			**-**	**-**	**-**	**-**	**58.072**	**-**	**38.85**		**-**
合计			**-**	**-**	**-**	**-**	**303.872**	**-**	**162.74**		**-**

（四）发行人及子公司已获批文尚未发行的债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	批文取得时间	批文到期时间	获批额度	剩余额度	募集资金用途	交易场所
1	大悦城控股集团股份有限公司	中期票据	2022-04-07	2024-04-07	50.00	50.00	全部用于房地产项目建设	银行间市场
2	大悦城控股集团股份有限公司	私募公司债券	2022-06-07	2023-06-07	30.00	30.00	全部用于偿还发行人合并范围内到期债务	深交所
3	大悦城控股集团股份有限公司	小公募公司债券	2022-09-09	2024-09-09	50.00	50.00	全部用于偿还发行人合并范围内到期债务	深交所

发行人于 2022 年 6 月 7 日取得了深圳证券交易所出具的《关于大悦城控股集团股份有限公司非公开发行公司债券符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函〔2022〕341 号），获准面向专业投资者非公开发行总额不超过 30 亿元的公司债券，牵头主承销商为中信证券，联席主承销商为中信建投证券，截至目前尚未发行。

基于发行人的发展战略，综合考虑市场因素和公司实际融资情况，发行人“深证函〔2022〕341 号”无异议函项下剩余的公司债券额度将不再发行。

（五）发行人及子公司报告期末存续的境内外债券情况

单位：亿元、年、%、亿元

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
1	19 中粮 01	公募	2019-01-07	2022-01-09	2025-01-09	3+3	16.60	3.94	1.69	偿还有息负债	存续
2	19 中粮 02	公募	2019-01-07	2024-01-09	2026-01-09	5+2	7.00	4.10	7.00	偿还有息负债	存续
3	20 中粮 01	公募	2020-03-25	-	2023-03-27	3	9.00	3.14	9.00	偿还有息负债、补充流动资金	存续
4	20 中粮 02	公募	2020-03-25	-	2025-03-27	5	6.00	3.60	6.00	偿还有息负债、补充流动资金	存续
5	20 大悦 01	公募	2020-07-31	2023-08-04	2025-08-04	3+2	20.00	3.78	20.00	偿还有息负债	存续
6	22 中粮 01	公募	2022-01-17	2025-01-19	2027-01-19	3+2	10.00	3.08	10.00	偿还有息负债、补充流动资金	存续
7	22 中粮 02	公募	2022-01-17	2027-01-19	2029-01-19	5+2	5.00	3.49	5.00	偿还有息负债、补充流动资金	存续
公司债券小计			**-**	**-**	**-**	**-**	**73.60**	**-**	**58.69**		**-**
8	19 中粮置业 MTN001	公募	2019-12-12	-	2022-12-16	3+N	15.00	4.25	15.00	偿还有息负债	存续
9	20 中粮置业 MTN001	公募	2020-11-04	-	2023-11-06	3+N	15.00	4.51	15.00	偿还有息负债	存续
10	21 大悦城 MTN001	公募	2021-04-08	-	2024-04-12	3	15.00	3.73	15.00	偿还有息负债	存续
11	21 大悦城 MTN002	公募	2021-07-05	-	2024-07-07	3	12.00	3.50	12.00	偿还有息负债	存续
12	21 大悦城 MTN003	公募	2021-10-27	-	2024-10-29	3	8.20	3.44	8.20	偿还有息负债	存续
债务融资工具小计			**-**	**-**	**-**	**-**	**65.20**	**-**	**65.20**		**-**
13	21 大悦优	私募	2021-01-29	-	2023-01-29	2.00	19.00	4.13	19.00	-	存续
14	21 大悦次	私募	2021-01-29	-	2023-01-29	2.00	1.00	-	1.00	-	存续
15	21 大悦 A	私募	2021-07-14	-	2036-07-14	15.00	18.00	3.80	17.84	-	存续

序号	债券简称	发行方式	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额	募集资金用途	存续及偿还情况
16	21 大悦 C	私募	2021-07-14	-	2036-07-14	15	0.01	-	0.01	-	存续
17	悦盈 5 优	私募	2022-05-31	-	2023-04-11	0.8630	1.00	2.54	1.00	-	存续
其他小计			**-**	**-**	**-**	**-**	**39.01**	**-**	**38.85**		**-**
合计			**-**	**-**	**-**	**-**	**177.81**	**-**	**162.74**		**-**

发行人目前尚在存续期的直接融资工具情况如下：

2019 年 1 月 7 日，发行人控股子公司中粮置业投资有限公司发行了总额为 23.6 亿元的“中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)”，品种一期限为 3+3 年，品种二期限为 5+2 年，按年付息。其中品种一已于 2022 年 1 月 9 日回售 14.91 亿元，目前余额为 1.69 亿元；品种二尚未到期。

2019 年 12 月 12 日，发行人控股子公司中粮置业投资有限公司发行了总额为 15 亿元的“中粮置业投资有限公司 2019 年度第一期中期票据”，债券期限为 3+N 年，按年付息，本金尚未到期。

2020 年 3 月 25 日，发行人控股子公司中粮置业投资有限公司发行了总额为 15 亿元的“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)”，品种一期限为 3 年，品种二期限为 5 年，按年付息，本金尚未到期。

2020 年 7 月 31 日，发行人发行了总额为 20 亿元的“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)”，债券期限为 3+2 年，按年付息，本金尚未到期。

2020 年 11 月 4 日，发行人控股子公司中粮置业投资有限公司发行了总额为 15 亿元的“中粮置业投资有限公司 2020 年度第一期中期票据”，债券期限为 3+N 年，按年付息，本金尚未到期。

2021 年 1 月 29 日，发行人作为原始权益人发行了“工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划”，发行规模 20 亿元，期限 2 年，由发行人提供差额支付承诺，存在应收账款转让（保理）情况，优先级循环期按季付息，不还本金；摊还期按季付息，过手还本；次级到期一次性还本付息，存续中。

2021 年 4 月 8 日，发行人发行了总额为 15 亿元的“大悦城控股集团股份有限公司 2021 年第一期中期票据”，债券期限为 3 年，按年付息，本金尚未到期。

2021 年 7 月 5 日，发行人发行了总额为 12 亿元的“大悦城控股集团股份有限公司 2021 年第二期中期票据”，债券期限为 3 年，按年付息，本金尚未到期。

2021 年 7 月 14 日，发行人控股子公司大悦城商业管理（天津）有限公司作为原始权益人发行了“中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划”，发行规模 18.01

亿元，期限 15 年，发行人提供差额支付承诺，存在未来经营收入应收账款质押及标的物业抵押的情况，优先级每半年付息，固定还本；次级到期一次性还本付息，存续中。

2021 年 10 月 27 日，发行人发行了总额为 8.2 亿元的“大悦城控股集团股份有限公司 2021 年第三期中期票据”，债券期限为 3 年，按年付息，本金尚未到期。

2022 年 1 月 17 日，发行人控股子公司中粮置业投资有限公司发行了总额为 15 亿元的“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）”，债券共分为两个品种，品种一期限为 3+2 年，品种二期限为 5+2 年，按年付息，本金尚未到期。

2022 年 5 月 31 日，发行人作为共同债务人发行了“华泰-悦盈-平裕保理 5 期供应链金融资产支持专项计划”，发行规模 1 亿元，期限为 0.86 年，到期一次性还本付息，存续中。

（六）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，公司与主要客户发生业务往来时，不存在因未按期履行合同而遭受重大处罚及诉讼的行为，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

（七）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一年净资产的比例

截至募集说明书签署日，公司合并范围内公开发行的公司债券累计余额为 58.69 亿元，如本公司本期 15 亿元公开发行公司债券全部发行完毕，本公司累计最高公开发行的公司债券余额为 73.69 亿元，占本公司截至 2022 年 6 月 30 日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 14.19%。

第七节　增信机制

本期债券无担保。

第八节　税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局颁布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，以下简称“36 号文”）的规定，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，建议投资者密切关注财政部或国家税务总局后续颁布的36号文操作细则与相关规定。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的本期债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

2021 年 6 月 10 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过的《中华人民共和国印花税法》规定，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。

《中华人民共和国印花税法》自 2022 年 7 月 1 日起施行。截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让字据时，不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节　信息披露安排

发行人将遵循证监会、深交所等的信息披露要求，严格按照《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《深圳证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 1 号——募集说明书参考格式》、《深圳证券交易所公司债券存续期业务指南第 1 号——定期报告参考格式》、《深圳证券交易所公司债券存续期业务指南第 2 号——临时报告参考格式》及《债券受托管理协议》等文件的相关规定，进行公司债券发行及存续期间各类定期报告、临时报告及可能影响投资者实现公司债券兑付的重大事项的披露工作。发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

一、信息披露管理制度

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

公司董事、监事、高级管理、以及公司股东和实际控制人，以及其他因工作关系了解到非公开重大信息的人员在该信息尚未公开披露之前负有保密义务。公司所有职能部门以及全资、控股或相对控股的公司负责人应当督促本单位员工严格执行保密制度。

在相关信息正式披露前，信息披露相关当事人不能以任何方式向外界透露，公司董事、监事和高级管理人员须将信息的知情者控制在最小范围内，不得进行内幕交易或者配合他人操纵公司股票价格。

若信息不能保密或事实上已经外泄，公司应当立即通知深圳证券交易所并采取补救措施，并将该信息向所有投资者迅速传递。

公司在进行商务谈判、银行贷款等事项时，因特殊情况确实需要向对方提供未公开重大信息，公司应要求对方签署保密协议，保证不对外泄漏有关信息，并承诺在有关信息公告前不买卖公司证券。

公司应对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止提前泄漏未公开重大信息。

公司应谨慎对待与证券分析师的沟通。公司应在接待证券分析师之前确定回答其问题的原则和界限；公司应记录与证券分析师会谈的具体内容，防止向其泄漏未公开重大信息；在正常情况下，公司不应评论证券分析师的预测或意见；若回答内容经综合后相当于提供了未公开重大信息，公司应拒绝回答；若证券分析师以向公司送交分析报告初稿并要求给予意见等方式诱导公司透露未公开重大信息，公司应拒绝回应。

公司应谨慎对待与媒体的沟通。公司接受媒体采访后应要求媒体提供报道初稿，公司如发现报道初稿存在错误或涉及未公开重大信息，应要求媒体予以纠正或删除；当媒体追问涉及未公开重大信息的传闻时，公司应予以拒绝，并针对传闻按照监管部门要求履行调查、核实、澄清的义务。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司信息披露事务由公司董事会统一领导和管理，公司董事长为信息披露事务第一责任人，董事会秘书为直接责任人。公司董事会办公室负责具体的信息披露事务，由董事会秘书直接领导。

董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。董事会秘书有权参加股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

董事会秘书负责办理公司信息对外公布等相关事宜。除监事会公告外，公司披露的信息应当以董事会公告的形式发布。董事（不包括兼任董事会秘书的董事）、监事、高级管理人员和其他人员除非获得董事会的书面授权并遵守《上市规则》等有关规定，不得向外传递非公开重大信息。

公司有关部门对于是否涉及信息披露有关事项有疑问时，应及时向董事会秘书或通过董事会秘书向证券交易所咨询。

公司应当为董事会秘书履行职责提供便利条件。公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员有责任保证公司董事会秘书及董事会办公室及时知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

公司所有职能部门以及全资、控股或相对控股的公司负责人是其单位的信息报告第一责任人，应当督促本单位严格执行重大事件报告制度和保密制度。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见，监事会应当提出书面审核意见，说明董事会的编制和审核程序是否符合法律、行政法规和中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。

公司董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见，监事会应当提出书面审核意见，说明董事会的编制和审核程序是否符合法律、行政法规和中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。

董事、监事、高级管理人员对定期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或者存在异议的，应当陈述理由和发表意见，并予以披露。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

信息披露文稿由董事会办公室撰稿或初审后，交董事会秘书审核。

披露信息内容必须包括以下声明：公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任；董事不能保证的，应当在公告中做出相应声明并说明理由。信息披露应当使用事实描述性语言，保证其内容简明扼要、通俗易懂，突出事件实质，不得含有任何宣传、广告、恭维或者诋毁等性质的词句。

董事会秘书应该按照有关法律、法规和上市规则的规定，在形成股东大会决议、董事会决议、监事会决议后披露定期报告和股东大会决议公告、董事会决议公告和监事会决议公告。

董事会秘书应履行以下审批程序后方可公开披露除股东大会决议、董事会决议、监事会决议公告外的临时公告：

1、以董事会名义发布的临时公告应提交董事长或被授权人审核；

2、以监事会名义发布的临时公告应提交监事会主席审核。

公司及其他信息披露义务人依法披露信息，应当将公告文稿和相关备查文件

报送证券交易所登记，并在中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）指定的媒体发布。

信息披露义务人在公司网站及其他媒体发布信息的时间不得先于指定媒体，不得以新闻发布或者答记者问等任何形式代替应当履行的报告、公告义务，不得以定期报告形式代替应当履行的临时报告义务。

对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其他当事人在得到授权后方可对所披露信息的实际情况进行说明。

公司向证券监督管理部门、证券交易所递交的重大报告、请示等文件和在新闻媒体上所登载的涉及公司重大决策及经济数据的宣传性信息文稿应当在董事会秘书审阅后提交。

公司（包括其董事、监事、高级管理人员及其他代表公司的人员）、相关信息披露义务人接受特定对象的调研、沟通、采访等活动，或进行对外宣传、推广等活动时，不得以任何形式披露、透露或泄露非公开重大信息，只能以已公开披露信息和非公开非重大信息作为交流内容。否则，公司应立即公开披露该非公开重大信息。

公司制定信息披露备查登记制度，对接受或邀请特定对象的调研、沟通、采访等活动予以详细记载，内容应至少包括活动时间、地点、方式（书面或口头）、双方当事人姓名、活动中谈论的有关公司的内容、提供的有关资料等。

公司应在定期报告中将信息披露备查登记情况予以披露。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司所有职能部门以及全资、控股或相对控股的公司均应当遵守《大悦城控股集团股份有限公司信息披露事务管理制度》的相关规定。

公司所有职能部门以及全资、控股或相对控股的公司应严格执行公司的各项信息披露制度，并制定相应的内部控制制度，有责任为公司信息披露工作提供支持，对信息披露的以下工作负责：

1、准确、真实、及时向公司董事会办公室提供相关数据、资料，通报业务范围内可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的重要事项，对所提

供材料的真实性、准确性和完整性负直接责任，并对所提供的信息在未公开披露前负有保密责任；

2、对业务范围内发生的重要事项不通报、延迟通报或提供的数据、资料不准确、不真实，造成公司信息披露工作出现延误、疏漏、误导等，相关单位应承担责任；

3、保持信息披露的统一性，避免未经授权直接发布相关信息，导致公司股票价格或交易量出现异常波动、市场或媒体出现相关事项的传言和报道，对公司信息披露工作产生负面影响。

公司所有职能部门以及全资、控股或相对控股的公司的负责人是其单位的信息报告第一责任人，应当督促本单位严格执行重大事件报告制度和保密制度。

二、定期报告披露

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和深交所相关定期报告编制要求。

三、重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

四、本息兑付披露

发行人承诺，将按照《深圳证券交易所公司债券上市规则》和深交所其他业务要求及时披露本息兑付安排。

第十节　投资者保护机制

一、违约事项及纠纷解决机制

（一）本期债券的违约情形

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

（1）发行人违反募集说明书或其他相关约定，未能按期足额支付本期债券的利息和本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构裁决，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（4）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面事项救济措施的；

（5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面事项救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

（二）违约责任及免除

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成上述第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

二、持有人会议规则

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

1、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

2、债券持有人会议规则的主要条款

（1）债券持有人会议的权限范围

1）本次债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2）本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2）拟修改债券持有人会议规则；

2.3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.4）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.5）发行人提出重大债务重组方案的；

2.6）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

3）如发行人违反募集说明书中的资信维持承诺，持有人有权要求发行人按照募集说明书的约定采取负面事项救济措施，或在必要时召开持有人会议达成和解。

（2）债券持有人会议的筹备

1）会议的召集

1.1）债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

1.2）发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

1.3）受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

2）议案的提出与修改

2.1）提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

2.2）召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

2.3）受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

2.4）债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草

案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

2.5）召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

2.6）提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3）会议的通知、变更及取消

3.1）召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.2）根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3）召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反

馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.4）债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.5）召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.6）已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.7）债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力的情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.8）因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（3）债券持有人会议的召开及决议

1）债券持有人会议的召开

1.1）债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

1.2）债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

1.3）本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

1.4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限

的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本次债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

1.5）资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

1.6）债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

1.7）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

1.8）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

2）债券持有人会议的表决

2.1）债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

2.2）债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

2.3）出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

2.4）债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因

不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

2.5）出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

2.6）发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

3）债券持有人会议决议的生效

3.1）债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

3.2）除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

3.3）债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

3.4）债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

3.5）债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

3.6）债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（4）债券持有人会议的会后事项与决议落实

1）债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

1.1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

1.2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

1.3）会议议程；

1.4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

1.5）表决程序（如为分批次表决）；

1.6）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

2）召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

2.1）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

2.2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

2.3）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

2.4）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

3）按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其进行回复。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4）债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、

参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（5）特别约定

1）关于表决机制的特别约定

1.1）因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

2）简化程序

2.1）发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 30%的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有

人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的；

2.2）发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

2.3）发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式

等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

（6）发行人违约责任

1）以下事件构成发行人违约事件：

1.1）发行人违反募集说明书或其他相关约定，未能按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

1.2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

1.3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构裁决，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

1.4）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面事项救济措施的；

1.5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面事项救济措施的；

1.6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

2）违约责任及免除

2.1）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成第 1）条第 1.6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2.2）发行人的违约责任可因如下事项免除：

a.法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关

于不可抗力的相关规定。

b.约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

3）若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

三、受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

1.债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

（1）受托管理人的名称和基本情况

债券受托管理人名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

邮编：100026

联系人：姜琪、王翔驹、张哲戎、李浩宇

联系电话：010-60838527

传真：010-60833504

邮政编码：100026

（2）受托管理人的聘任及受托管理协议签订情况

2022 年 5 月 20 日，发行人与中信证券签署了的《大悦城控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

（3）受托管理人与发行人利害关系情况

除与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与公司不存在可能影响其公正履行本次债券受托管理职责的利害关系。

2、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（1）债券受托管理事项

1）为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中信证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本次债券分期发行的，各期债券均适用《债券受托管理协议》。

2）在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3）任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意中信证券作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接

受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

（2）发行人的权利、职责和义务

1）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本次债券的利息和本金。

2）发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本次债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按半年度将资金使用计划书面告知受托管理人。

3）本次债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4）本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在二个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

①发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；

②发行人名称、主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更；

③发行人及其合并范围内子公司可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押、冻结或者重大资产被抵押、质押、出售、转让、报废、发生重大资产重组或者进行重大投资等；

④发行人及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约或转移债券清偿义务；

⑤发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十，承担他人债务超过上年末净资产百分之十；

⑥发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；

⑦发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失，发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

⑧发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，股权、经营权等被委托管理，被托管或接管，或者申请破产及依法进入破产程序、被责令关闭；

⑨发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到刑事处罚、重大行政处罚、行政监管措施或自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

⑩增信机构、担保物或者其他偿债保障措施发生变化、变更等；

⑪发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

⑫发行人及其主要子公司、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

⑬发行人拟变更募集说明书的约定；发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

⑭发行人不能按期支付到期债务本息等违约情形；

⑮发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责，以及发行人董事长或者总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

⑯发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

⑰本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

⑱发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

⑲发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

⑳发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

㉑募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

㉒发行人拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

㉓发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

㉔发生其他可能影响发行人偿债能力或对债券持有人权益有重大影响的事项；

㉕法律、行政法规、部门规章、规范性文件及自律规则规定或者中国证监会、证券交易所、行业自律组织要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

发行人发生《深圳证券交易所公司债券存续期业务指南第 2 号——临时报告参考格式》规定的相关事项时，应按照深圳证券交所的要求进行临时信息披露。

5）发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6）债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本次债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7）预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知受托管理人，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。

8）发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：部分偿付及其安排；全部偿

付措施及其实现期限；由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；④重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

9）发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人（宋冰心、董事会秘书、010-85017888）负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10）受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11）在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本次债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本次债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

12）发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知受托管理人。

13）发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和股东大

会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和股东大会审议，关联董事和关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

14）发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：该等担保在募集说明书公告日已经存在；或募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或该等担保不会对发行人本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或经债券持有人会议同意而设定担保。

15）发行人仅可在以下情况下出售其资产：出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或经债券持有人会议决议同意。

16）一旦发生《债券受托管理协议》3.4 约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

17）发行人应按照本次债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本次债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本次债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

18）发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告

知受托管理人；

采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

19）发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

20）发行人应当根据《债券受托管理协议》相关规定向受托管理人支付本次债券受托管理费和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述、项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述、项下的合理费用，直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本次债券的到期本息。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由受托管理人进行垫付，垫

付方有权向发行人进行追偿。

21）发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

（3）债券受托管理人的职责、权利和义务

1）受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2）受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议；

每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

每半年调取发行人、增信机构银行征信记录；

每半年对发行人和增信机构进行现场检查；

每半年约见发行人或者增信机构进行谈话；

每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行

核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

3）受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当至少在本次债券每次本息兑付日前 20 个工作日（不少于 20 个工作日），了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4）受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本次债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5）受托管理人应当每半年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

6）出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7）受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关

机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

8）受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9）受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。

10）本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11）发行人为本次债券设定担保的。受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12）本次债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对受托管理人采取上述措施进行授权。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

13）受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14）受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于后五年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

15）除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容：

发行人承诺按照募集说明书的约定履行如下资信维持承诺及相关救济措施：

①发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照第②条的约定采取负面事项救济措施

②如发行人违反①相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就

违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

16）在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17）《债券受托管理协议》项下服务，受托管理人收取的受托管理报酬包含在本次债券承销费用中，不再单独收取。

18）如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.4 条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

19）受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（4）受托管理事务报告

1）受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2）受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

受托管理人履行职责情况；

发行人的经营与财务状况；

发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本

情况及处理结果；

发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；

发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

债券持有人会议召开的情况；

偿债能力和意愿分析；

与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3）公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

受托管理人与发行人发生利益冲突的；

内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；

出现《债券受托管理协议》第 3.4 条相关情形的；

出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

4）如果本次债券停牌，发行人未按照《债券受托管理协议》第 3.11 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并于停牌后 2 个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（5）利益冲突的风险防范机制

1）受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（a）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（b）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（c）相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（d）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2）受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3）发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（6）受托管理人的变更

1）在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

受托管理人提出书面辞职；

受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持

有本次债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

2）债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3）受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4）受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（7）陈述与保证

1）发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2）受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时为本次债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本次债券的主承销商应承担的责任）。

（8）不可抗力

1）不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2）在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（9）违约责任

1）《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2）以下事件亦构成《债券受托管理协议》项下的发行人违约事件：

①发行人违反募集说明书或其他相关约定，未能按期足额支付本期债券的利息和本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

②发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

③本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构裁决，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

④发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面事项救济措施的；

⑤发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面事项救济措施的；

⑥发行人被法院裁定受理破产申请的。

3）违约责任及免除

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成第 2）条第⑥项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

发行人的违约责任可因如下事项免除：

①法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

②约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

4）若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（10）法律适用和争议解决

1）《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2）《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

3）当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，

各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（11）协议的生效、变更及终止

1）《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本次债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对《债券受托管理协议》双方具有约束力。

2）除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3）《债券受托管理协议》在以下情形下终止：

发行人履行完毕本次债券项下的全部本息兑付义务；

债券持有人或发行人按照《债券受托管理协议》约定变更受托管理人；

本次债券未能发行完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履行；

出现《债券受托管理协议》约定其他终止情形导致《债券受托管理协议》终止。

四、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要

求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

五、救济措施

1、如发行人违反本节“一、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

六、偿债计划

本期债券的起息日为 2022 年 10 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。本期债券的付息日为本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年的 10 月 27 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券付息日为 2023 年至 2025 年每年的 10 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券兑付日为 2027 年 10 月 27 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券兑付日为 2025 年 10 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

七、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人合并口径营业收入分别为 3,379,494.88 万元、3,844,528.43 万元、4,261,449.74 万元和 1,500,130.24 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 204,933.63 万元、-38,683.36 万元、

10,751.02 万元和 8,591.39 万元；经营活动产生的现金流净额分别为 393,687.39 万元、981,410.99 万元、-846,413.23 万元和-36,021.25 万元。鉴于其稳定的经营业绩和较强的盈利能力，本期债券本息偿付的保障能力较强。

八、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截止 2022 年 6 月末，发行人持有货币资金 2,573,564.04 万元、应收账款 47,131.08 万元、存货 10,713,921.40 万元，合计 13,334,616.52 万元，其中非受限的货币资金、应收账款及存货金额合计 10,292,494.73 万元。发行人可变现资产规模较大，可对本期公司债券期兑付提供一定支持。若本期债券到期兑付本息时出现资金不足的情况，发行人采取不分配利润、暂缓重大对外投资等项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期公司债券本息兑付，保护投资者利益。

（二）畅通的外部融资渠道

公司财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。截至 2022 年 6 月 30 日，发行人拥有 1,455.51 亿元授信额度，其中未使用授信额度 631.49 亿元，公司融资渠道畅通。公司具有的未使用授信额度，将为本期债券的偿还提供有力的保障，但不具备强制执行性。

此外，发行人作为 A 股上市公司，在股权资本市场亦有丰富的融资渠道。若本期债券兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，发行人可以利用多元化融资渠道筹集资金。

九、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格

履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“三、受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资

金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；发行人名称、主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废、发生重大资产重组或者进行重大投资等；发行人及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约或转移债券清偿义务；发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十，承担他人债务超过上年末净资产百分之十；发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失，发行人丧失对重要子公司的实际控制权；发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，股权、经营权等被委托管理，被托管或接管，或者申请破产及依法进入破产程序、被责令关闭；发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变化、变更等；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；发行人拟变更募集说明书的约定；发行人不能按期支付到期债务本息等违约情形；发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告

营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；发生持有人会议规则规定应召开持有人会议的事项；法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。

第十一节　本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：大悦城控股集团股份有限公司

住所：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

法定代表人：陈朗

联系电话：0755-23999264

传真：0755-23999299

信息披露经办人员：杨静

（二）主承销商及其他承销机构：

牵头主承销商/簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系电话：010-60838527

传真：010-60833504

有关经办人员：姜琪、王翔驹、屈耀辉、黄江宁、于梦尧、张哲戎、李浩宇、袁苏欣、王林

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系电话：010-86451717

传真：010-65608445

有关经办人员：杜美娜、胡涵镜仟、许天一、李文杰、郜爱龙、周静磊、王志鑫

（三）律师事务所：北京市通商律师事务所

住所：中国北京建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 12-14 层

负责人：孔鑫

联系电话：010 65637181

传真：010-65693838

有关经办人员：万源、姚金

（四）会计师事务所

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

执行事务合伙人：张昆

联系电话：010-65542288

传真：010-65547190

有关经办人员：张昆、马海霞、常景波

（五）信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：张剑文

联系电话：0755-82872897

传真：0755-82872090

有关经办人员：郜宇鸿、陈思敏

（六）登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：张国平

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

（七）债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系电话：010-60838527

传真：010-60833504

有关经办人员：姜琪、王翔驹、屈耀辉、黄江宁、于梦尧、张哲戎、李浩宇、袁苏欣、王林

（八）本期债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：沙雁

电话：0755-88668888

传真：0755-82083947

邮政编码：518038

（九）募集资金等各专项账户开户银行：

上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行

住所：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区浦诚路 88 号浦发大厦

联系地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区浦诚路 88 号浦发大厦

负责人：李荣军

联系人：王康立

联系电话：13590306892

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2022 年 6 月 30 日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利

害关系如下：

截至 2022 年 6 月 30 日，牵头主承销商中信证券股份有限公司持有发行人（股票代码：000031.SZ）2,041,828 股股票；联席主承销商中信建投证券股份有限公司持有发行人（股票代码：000031.SZ）502,500 股股票。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第十二节　发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：

陈 朗

大悦城控股集团股份有限公司

2022年4月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

陈 朗

大悦城控股集团股份有限公司

2022年4月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

马德伟

大悦城控股集团股份有限公司

2022年3月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

刘云

大悦城控股集团股份有限公司

2022 年 7 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

朱来宾

大悦城控股集团股份有限公司

2022年6月21日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

孙朱莉

大悦城控股集团股份有限公司

2022年10月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

曹荣根

大悦城控股集团股份有限公司

2022 年 10 月 14 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

姚长林

大悦城控股集团股份有限公司

2022 年 10 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

刘洪玉

大悦城控股集团股份有限公司

2022年10月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

刘园

大悦城控股集团股份有限公司

2022年12月23日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

袁淳

大悦城控股集团股份有限公司

2022年6月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：

李曙光

大悦城控股集团股份有限公司

2022年10月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

2、发行人监事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事签名：

石 勃

大悦城控股集团股份有限公司

2021年10月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

2、发行人监事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事签名：

董保芸

大悦城控股集团股份有限公司

2022 年 10 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

2、发行人监事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事签名：

吕京倩

大悦城控股集团股份有限公司

2022 年 10 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：

叶雄

大悦城控股集团股份有限公司

2022 年 10 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：

吴立鹏

大悦城控股集团股份有限公司

2022 年 10 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：

田佳琳

大悦城控股集团股份有限公司

2022 年 10 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：

李平

大悦城控股集团股份有限公司

2022年10月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：

李晋扬

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二二年十月二十日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：

宋冰心

大悦城控股集团股份有限公司

2022年7月21日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：

余巨川

大悦城控股集团股份有限公司

2022年7月14日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：

郭锋锐

大悦城控股集团股份有限公司

2022 年 12 月 14 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签名：

曹洪

大悦城控股集团股份有限公司

2022年6月24日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

姜 琪　　王翔驹

法定代表人或授权代表（签字）：

马尧

中信证券股份有限公司

2022年10月24日

证授字[HT6-2022]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生（身份证【320122197202260012】）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2022 年 3 月 7 日至 2023 年 3 月 5 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2022 年 3 月 7 日

被授权人

马尧（身份证【320122197202260012】）

此件与原件一致，仅供债融，大悦城控股公司债使用。有效期：玖拾天。

2022 年 8 月 2 日

联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

李文杰　　郜爱龙

法定代表人或其授权代表（签字）：

刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2022 年 7 月 14 日

中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、重组问询函核查意见、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、详式权益变动报告书之财务顾问核查意见、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、拟刊登的募集说明书及其摘要与募集说明书及其摘要（封卷稿）无差异的承诺函、非公开发行股票申请

中信建投证券股份有限公司 骑缝专用

增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

（五）签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 3 月 21 日起至 2022 年 12 月 31 日。

原 2022-12 号特别授权书作废。

仅用于太悦城债券项目

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

二零二二年三月二十一日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：万源　　姚金

万　源　　姚　金

律师事务所负责人（签字）：

孔　鑫

北京市通商律师事务所

2022年10月14日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具 2019 年度的审计报告（报告号：XYZH/2020BJA140004）、2020 年度的审计报告（报告号：XYZH/2021BJAA140110）、2021 年度的审计报告（报告号：XYZH/2022BJAA140092）无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

张昆　　马海霞　　常景波

会计师事务所负责人（签字）：

谭小青

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

2022 年 10 月 24 日

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）：

鄂宇鸿　　陈思敏

资信评级机构负责人（签字）：

张剑文

中证鹏元资信评估股份有限公司

2022 年 10 月 24 日

第十三节　备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

1、大悦城控股集团股份有限公司 2019-2021 年度经审计的财务报告及 2022 年 1-6 月财务报表；

2、大悦城控股集团股份有限公司备考审阅报告；

3、主承销商关于大悦城控股集团股份有限公司公开发行公司债券的核查意见；

4、律师事务所关于大悦城控股集团股份有限公司公开发行公司债券的法律意见书；

5、大悦城控股集团股份有限公司公开发行公司债券持有人会议规则；

6、大悦城控股集团股份有限公司公开发行公司债券受托管理协议；

7、中国证监会同意本期债券注册发行的文件；

8、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、备查文件查阅地点及查询网站

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起登陆深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn/）查阅本募集说明书及其摘要，或到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

（一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:30-11:30，14:00-16:30。

（二）查阅地点

发行人：大悦城控股集团股份有限公司

住所：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

联系地址：深圳市宝安区中粮创芯研发中心 1 栋 27 楼

法定代表人：陈朗

联系人：杨静

联系电话：0755-23999264

传真：0755-23999299

主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、王翔驹、屈耀辉、黄江宁、于梦尧、张哲戎、李浩宇、袁苏欣、王林

联系电话：010-60838527

传真：010-60833504

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（www.szse.cn）查阅本募集说明书。

三、备查文件查询网站

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起登陆深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn/）查阅本募集说明书及其摘要。