



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

**2022 年年度报告**

二〇二三年四月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

全体董事均出席了审议本次年报的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理.....	58
第五节 环境和社会责任.....	76
第六节 重要事项.....	80
第七节 股份变动及股东情况.....	102
第八节 优先股相关情况.....	108
第九节 债券相关情况.....	109
第十节 财务报告.....	115

## 备查文件目录

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

## 释 义

释义项	指	释义内容
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深交所	指	深圳证券交易所
中粮集团	指	中粮集团有限公司，公司控股股东
公司、我司、本公司	指	大悦城控股集团股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
中粮地产（集团）股份有限公司、中粮地产	指	公司原名称
明毅	指	明毅有限公司，公司第一大股东

## 重大风险提示

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	大悦城	股票代码	000031
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	大悦城控股集团股份有限公司		
公司的中文简称	大悦城控股		
公司的外文名称	GRANDJOY HOLDINGS GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写	GRANDJOY		
公司的法定代表人	曹荣根		
注册地址	深圳市宝安区新安街道 3 区龙井二路 3 号中粮地产集团中心第 1 层 101 室		
注册地址的邮政编码	518101		
公司注册地址历史变更情况	2017 年 11 月 27 日，公司注册地址变更完成登记，由深圳市宝安区新城二区湖滨路改为现注册地址。		
办公地址	(1) 北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层； (2) 深圳市宝安区留仙一路 8 号中粮创芯研发中心 A1 栋 27 楼		
办公地址的邮政编码	(1) 北京：100020；(2) 深圳：518101		
公司网址	www.grandjoy.com		
电子信箱	000031@cofco.com		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

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

### 四、注册变更情况

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

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

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

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

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	39,578,691,796.06	42,614,497,358.92	-7.12%	38,445,284,255.56
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,882,769,952.94	107,510,183.02	-2781.39%	-386,833,565.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,954,679,667.86	41,172,691.93	-7276.31%	-501,185,321.39
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,710,451,072.07	-8,464,132,339.15	132.02%	9,814,109,859.72
基本每股收益（元/股）	-0.67	0.03	-2333.33%	-0.09
稀释每股收益（元/股）	-0.67	0.03	-2333.33%	-0.09
加权平均净资产收益率	-16.84%	0.58%	减少 17.42 个百分点	-2.06%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	214,432,267,769.07	212,727,104,515.44	0.80%	199,871,387,964.97
归属于上市公司股东的净资产（元）	15,402,385,024.43	18,838,312,762.83	-18.24%	18,351,072,907.55

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

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

项目	2022 年	2021 年	备注
营业收入（元）	39,578,691,796.06	42,614,497,358.92	
营业收入扣除金额（元）	81,337,265.44	96,766,438.41	与主营业务无关
营业收入扣除后金额(元)	39,497,354,530.62	42,517,730,920.51	

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	8,181,059,587.02	6,820,242,771.53	9,856,676,289.10	14,720,713,148.41
归属于上市公司股东的净利润	-100,869,965.78	186,783,854.99	4,735,539.31	-2,973,419,381.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-121,332,427.30	172,408,182.96	-8,747,793.56	-2,997,007,629.96
经营活动产生的现金流量净额	-336,311,162.02	-23,901,334.30	2,943,971,734.14	126,691,834.25

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

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额



单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	7,996,945.36	-431,893,715.27	141,806,705.21	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	58,144,810.29	29,385,050.10	68,886,735.20	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-9,081,282.23	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-8,010,719.23	-18,199,596.75	-48,462,253.48	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	523,641,356.84	-	
受托经营取得的托管费收入	943,396.24	943,396.24	943,396.24	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	161,626,665.29	73,726,236.70	70,692,699.96	主要是违约金收入
减：所得税影响额	40,603,826.26	20,805,195.20	53,823,461.89	
少数股东权益影响额（税后）	108,187,556.77	90,460,041.57	56,610,783.58	
合计	71,909,714.92	66,337,491.09	114,351,755.43	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用  不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

项目	涉及金额（元）	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	542,091,984.85	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。

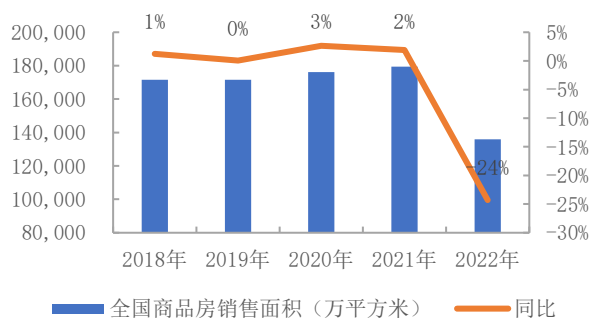
### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所处行业情况

2022 年，中国经济社会发展面临前所未有的困难和挑战，房地产市场进入深度调整阶段。中央坚持“房住不炒”总基调不变，年内多次释放积极信号优化调控政策，进一步丰富和完善政策工具箱，并支持各地从当地实际出发调整房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。11 月份以来，多项房地产重磅政策利好陆续落地，尤其是《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》出台后，房企融资支持节奏明显加快，相关部门先后针对房地产业发布一系列金融支持举措，分别在银行信贷、债券融资、股权融资等方面给予支持，政策端强势托底，大幅提振各方信心。

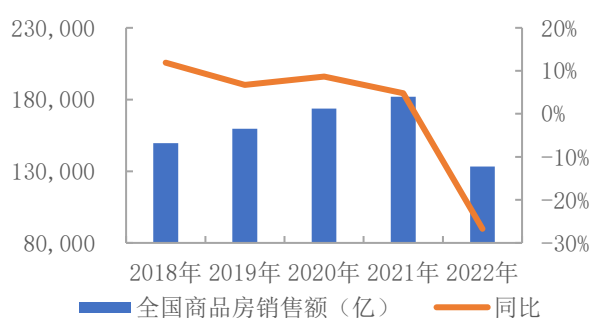
整体来看，2022 年全国房地产市场表现低迷。根据国家统计局数据显示，2022 年房地产供需两端数据持续走低，年内商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%；商品房销售额 13.33 万亿元，同比下降 26.7%，房地产开发投资比上年下降 10%。房价方面总体由增转降，2022 年 12 月全国 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比下降 2.3%。从各业态表现来看，2022 年全国商品住宅销售额 11.67 万亿元，同比下降 28.3%；办公楼销售额 4,528 亿元，同比下降 3.7%；商业营业用房成交 8,127 亿元，同比下降 16.1%，写字楼与商业营业用房市场压力较大。

近五年全国商品房销售面积情况



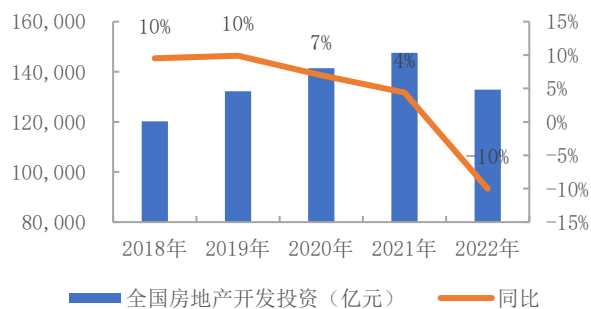
资料来源：国家统计局

近五年全国商品房销售额情况



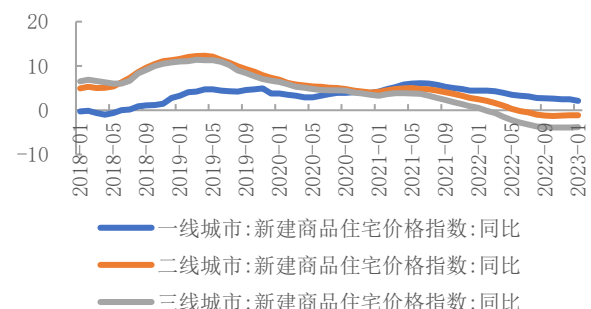
资料来源：国家统计局

近五年全国房地产开发投资情况



资料来源：国家统计局

近五年新建商品房价格指数



资料来源：国家统计局

商业地产方面,2022 年受多重因素影响,部分区域接触型、聚集型特征明显的线下消费表现低迷,给实体商业经营带来巨大挑战。2022 年全国社会消费品零售总额 43.97 万亿元,同比下降 0.2%。2022 年全国新开业商业项目数量约 359 个(含存量改造;不含专业市场、家居商场、纯商业街区、文化产业园区;商业建筑面积 $\geq 2$  万方)<sup>1</sup>,同比下滑了 30%。受消费需求疲软等不利因素影响,重点城市商铺租赁市场承压,中指研究院发布的《2022 年中国商业地产租金指数研究报告》显示,2022 年下半年,我国主要商业街商铺租金水平整体继续下跌,且跌幅较 2022 年上半年有所扩大;重点商圈(购物中心)商铺租金水平整体止跌转跌。其中,由 100 个典型购物中心商铺为样本标的构成的百大购物中心商铺平均租金由 2022 年上半年的环比上涨 0.14% 转为下跌 0.09%。

长期来看,中国超大规模市场优势依旧存在,商业地产依旧存在较大的发展空间。2022 年年底的中央经济工作会议中明确指出,要把恢复和扩大消费摆在优先位置,未来随着各项稳经济政策显效发力,服务业经济和消费市场的快速恢复将有效带动商业地产市场蓬勃发展。

2022 年 12 月下旬以来,部分城市的消费市场已出现回暖信号,2023 年春节假期期间多地旅游、消费等复苏,预计 2023 年消费总体趋暖。从供给端来看,2022 年,部分城市出台国际消费中心城市培育、商圈改造提升、活化历史文化街区、促进元宇宙发展等多方面政策,推动实体商业提质升级,为商铺租赁市场带来更多优质供给。预计到 2023 年上半年,在供给侧提质升级和消费市场复苏等多重利好因素促进下,重点城市商铺租赁市场有望逐步企稳恢复。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

### (一) 公司从事的主要业务

公司为中粮集团唯一的房地产业务平台,从事的主要业务包括:房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业,经营业态涵盖住宅、商业地产及部分产业地产。公司旗下拥有在香港联合交易所上市的大悦城地产有限公司(股票代码:00207.HK),其开发、管理、经营的以大悦城为品牌的城市综合体商业地产在中国商业地产领域处于领先地位。

公司定位“城市运营与美好生活服务商”的战略方向,深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝、长江中游等五大城市群及周边辐射区域,聚焦辽中南、山东半岛、海西、关中等城市群核心重点城市。

在住宅地产领域,公司聚焦新生代居住需求,进行新一轮产品升级,将祥云、锦云等云系产品迭代升级为悦系产品,洞见新生代的审美、喜好、态度,同频居住理想,发布“美好由你,共悦未来”生活主张,实现与新生代共建、共创、共悦。未来公司将聚焦面向高端改善的壹号系和面向首置及首改的悦系,满足客户多层次的购房需求,并不断打造明星产品,提升品牌影响力。

在商业地产领域,公司以大悦城和大悦汇为标准产品线,立体化布局,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,成为引领城市居民消费和生活方式升级的明星力量。大悦城以 18-35 岁城市新生代及青年客群为核心,以城市客群的潮流、娱乐、社交生活需求为经营导向,以“年轻、时尚、潮流、品位”为品牌内涵,提供时尚感、引领性的服务体验,倡导潮流文化,构建极具潮流影响力的辐射全域的城市商业地标,致力影响、启发消费者生活方式,推动商业革新与城市发展;大悦汇以城市主城区或城市副中心的城市新中产及家庭客群为核心,以区域客群的高频美好生活需求为经营导向,以“休憩、社交、生活、品位”为品牌内涵,提供生活化、情感性的服务体验,倡导生活文

<sup>1</sup> 数据来源:联商网零售研究中心

化，构建更加丰富、多元、包容的生活方式，致力城市区域价值提升，引领区域生活品质升级。

在产业地产和写字楼领域，公司依托强大的资源优势 and 卓越的运营能力，取得了稳健发展。写字楼业务始于上世纪 90 年代，经过多年深耕，业务分布在香港及北京、深圳等一线和核心二线城市。产业园业务立足大健康、新能源、信息科技三大优势产业领域，打造集聚全球创新资源的产业服务平台，充分发挥资源的协同整合能力，提升产业链水平，助力产业链布局、转型、升级，目前业务分布于北京、深圳等核心城市。未来，公司将通过轻资产管理输出、中资产运营等合作模式，不断做大管理规模，树立管理输出的行业标杆。

## （二）公司经营情况

### 经营情况概述

2022 年，面对日益复杂严峻的外部环境，公司迎难而上、稳中有进，持续深化组织变革，优化激励约束机制，为稳健可持续发展打下了坚实的基础。公司专业能力不断提升，运营效率持续进步，前期开发效率已达到标杆水平。投资进一步聚焦，销售排名逆势提升，商业实现轻重并举。

2022 年，房地产行业形势持续低迷，市场总体承压，量价齐跌。在此背景下，公司实现营业收入 395.79 亿元，同比减少 30.36 亿元，同比下降 7.12%。全年综合毛利率 24.06%，同比上年 27.44% 下降 3.38 个百分点；毛利额 95.22 亿元，同比减少 21.70 亿元，下降 18.56%。其中，受结算周期变化影响，销售型业务收入 335.02 亿元，同比下降 5.97%，毛利率 20.40%，同比下降 1.64 个百分点；同时公司积极承担央企责任，报告期内对旗下租户累计减免租金 10.25 亿元，投资物业及相关服务实现营业收入 43.37 亿元，同比下降 14.08%，毛利率 52.95%，同比下降 11.1 个百分点。为克服市场持续下行的不利影响，公司主动采取措施，优化库存和推盘策略，加快去化和资产周转，部分项目销售价格未达预期，计提资产减值准备，同时对联合营企业投资亏损同比增加。受上述因素影响，报告期公司实现净利润-22.23 亿元，归母净利润-28.83 亿元。报告期经营活动净现金流 27.10 亿元，同比增长 132.02%。报告期末公司总资产 2,144.32 亿元，较年初增长 0.80%；归属于上市公司股东的净资产 154.02 亿元，较年初下降 18.24%。

投资与运营方面，报告期公司获取 8 宗地块，土地面积 35 万平方米，计容建筑面积 79 万平方米，土地款总额 96 亿元（其中西安上塔坡 DK10 地块将负责建设村民安置住宅用房，若干村民经济发展用房以及中小学用房等配套公建用房）。从投资布局来看，新增土地储备主要位于重庆、成都、南京、杭州、苏州、北京、西安等地。报告期末，公司土地储备主要分布于京津冀、长三角、长江中游、粤港澳大湾区、成渝等核心都市圈，土地储备可售货值约 1,905 亿元（不含一级开发旧改等土储项目）。

资金管理方面，公司加强资金集中管理、提升资金使用效率，积极拓宽融资渠道、降低融资成本，在国家建立房地产调控长效机制的行业环境下保障了公司现金流安全。2022 年新增借款平均成本 4.60%；全年平均融资成本 4.82%，较 2021 年下降 0.09 个百分点。报告期内，公司发行公司债券及 ABS 产品等共计 47.05 亿元，合理安排负债期限比例，优化债务结构。报告期末，公司货币资金余额 365.30 亿元，现金短债比 2.31，短期偿债能力较强；净负债率 83.98%；扣除预收账款后的资产负债率 74.13%。报告期，中诚信国际信用评级有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司维持公司 AAA 主体信用评级。

### 各业务板块经营情况

#### 1. 销售型业务

2022 年，全国商品房销售额同比下降 26.7%，其中百强房企全年销售规模同比下降 41.6%。在房

房地产市场总体承压的背景下，公司销售型业务 2022 年实现全口径签约 568 亿元，同比下降 22%，签约面积 227 万平方米，同比下降 21%。中指研究院中国房地产企业销售业绩排行榜排名 33 位，较 2021 年提升 14 位，逆市提升。公司全年全口径结算金额 615 亿元，结算面积 332 万平方米，已售未结算的合同面积 273.87 万平方米。

公司产品力及品牌力不断提升。2022 年新开盘项目中，杭州悦著云轩首开即罄、西安中粮奥体壹号五开五罄、厦门云玺壹号成为区域标杆红盘。商办去化方面，公司在组织架构、团队配置、激励机制方面给予大力支持和政策倾斜，上海大悦中心商办大宗交易取得突破，全年成交多个大宗交易，全年商办签约 128 亿元，创历史新高。产品创新方面，《产品线创新场景升级》完成住宅产品线迭代焕新。祥云、锦云产品迭代升级为悦系，形成三类客户描摹、高价值生活场景、悦系价值体系，目前已将成果落位 2022 年新获取及前期方案阶段等 7 个项目，焕新产品获得市场好评。

## 2 持有型业务

### 2.1 购物中心

2022 年是“十四五”规划承上启下之年，大悦城控股商业对发展规划进行系统梳理，从深耕城市、重塑产品、赋能品牌、精细运营、变革组织、提速发展六大维度提出战略蓝图，深度践行“城市美好生活创造者”的战略愿景，全新升级的“645”商业战略和品牌理念为新一轮发展释放红利。2022 年公司获取广州黄埔大悦汇、成都金牛大悦城、沈阳金融中心大悦城等商业轻资产项目，其中广州黄埔大悦汇是公司商业首进广州，也是全新产品线“大悦汇”首个落地项目。年内实现武汉大悦城、即墨大悦春风里、绍兴国金大悦城、沈阳 E 馆 4 个项目开业。

报告期末，公司在营项目 29 个（含轻资产和非标准化产品），总商业面积 304 万平米；其中包括 18 个大悦城购物中心（含轻资产），总商业面积 265 万平米。在建、筹备的项目（含轻资产）17 个，商业面积约 172 万平米。公司聚焦重点区域、深耕核心城市，商业项目全国布局共 46 个（重资产 29 个+轻资产 17 个），轻重并举战略取得实质进展。

2022 年公司购物中心销售额 254 亿，平均出租率 90%，全年客流 2 亿人次。公司商业依托精细化运营，不断升级项目定位、深耕首店经济、创新 IP 矩阵，实现产品竞争力与商业品牌力的卓越提升。凭借鲜明的品牌标签，公司商业持续吸附优质品牌、重构消费场景，捕获优质客群，强化竞争壁垒，年内在营商业项目共计引入全国首店近 300 家，其中北京朝阳大悦城新进品牌超 100 家，彰显了公司的商业强大资源吸附力，为城市、区域注入崭新活力。

伴随我国城市发展进入存量提质改造和增量结构调整并重的新阶段，城市更新被赋予了更多人民对美好生活的期许。作为城市年轻力运营与商业经营的标杆，公司商业持续与城市共生长，致力于推进以品牌价值为导向的城市更新设计管理，加强对轻资产项目建设和运营期重资产项目改造的管控，西安大悦城等一个个用心之作影响和改变着城市生活方式。

### 2.2 写字楼与产业地产

2022 年，国内经济增长放缓、国际贸易形势面临巨大挑战，写字楼及产业地产市场需求受到抑制。公司通过强化运营提升租户满意度与忠诚度，保续租、促新租，加速空置面积去化，保证营收稳定性。报告期写字楼及产业地产整体出租率为 90.95%。

公司在写字楼管理输出方面继续发挥经营管理方面的成熟经验，对外积极拓展合作项目。报告期末持有轻资产管理项目 2 个，其中中糖大厦年度内由单一大客户承租，项目出租率 100%。公司深耕城市更新领域，写字楼城市更新标杆项目中粮广场及中粮·置地广场入选“北京城市更新联盟”成员单位，共同助力北京城市更新。

产业地产方面，报告期末，公司在深圳拥有产业园建筑面积约 95 万平方米：宝安新安片区建筑面积约 28 万平方米（占地约 19 万平方米）、福海片区建筑面积约 67 万平方米（占地约 47 万平方米）。报告期内深圳在运营项目 11 个，整体平均出租率 98.82%。华南产业地产业务板块紧跟国家和区域产业政策，在运营过程中通过建立资源关系网，持续推进资源深度合作，优化运营服务，与市区级人力资源部门共建园区企业人才招聘平台，协同政府、行业协会提供“专精特新”精准辅导，报告期内新增 74 家入驻企业获得专精特新、创新型中小企业等优企认定，客户质量与黏性进一步提升。项目的市场知名度及行业影响力进一步扩大，其中中粮（福安）机器人科技园新增获评“大湾区优秀园区 Top10”，期末出租率 99.96%；中粮创芯研发中心新增获评“深圳市小微企业创业创新示范基地”、“深圳市众创空间”，期末出租率 95.90%；中粮智造科技园、中粮新安产业园获得“深圳市投资推广重点园区”认定。

### 3. 物业管理服务

公司物业管理服务以优质服务缔造美好生活为发展理念，逐步成为多业态的高质量服务供应商。2022 年，通过软服务和硬设施两手抓，重点提升客户满意度，近三年项目客户满意度稳步提升。推动招采制度改革，优化人员结构及严控管理费用，持续推进降本增效，实现项目净利润率稳步提升。推进品牌焕新及形象输出，逐步提升“大悦服务”品牌影响力，积极开拓市场规模。报告期末，物业管理服务已进驻 30 个城市，在管项目 109 个，涵盖住宅、商业、超甲及甲级写字楼、产业园等多个业态；合同管理面积约 2390 万平米，在管面积近 1847 万平米，同比增长约 23%。2022 年公司物业获得“2022 中国物业服务百强企业”、“2022 中国红色物业服务优秀企业”等行业荣誉。

### 4. 酒店与长租公寓

2022 年，公司酒店业务在北京、三亚和上海三地共持有运营酒店 6 家（含 1 家酒店式公寓），客房规模 2333 间（套）。面对酒店市场下滑和持续波动等不利因素影响，公司建立关键性指标追踪和预警机制，推进集团内部资源联动推广和跨界合作，积极争取税费减免等政策优惠，同时加强与管理公司沟通协调，不断提升酒店运营管理和对客服务水平，保持了稳定的市场地位和客户满意度，公司三亚、北京区域几家主要酒店每房收益指标均处于市场竞争组合前列。

长租公寓业务坚持稳中有进的工作基调，聚焦运营管理提升。报告期末，大悦乐邑品牌长租公寓（含未开业项目）共运营 11 家门店（含 1 家轻资产管理输出门店），房源规模 2449 间，主要布局在北京、天津、深圳，全年平均出租率维持在 90%以上。同时公司积极践行央企责任，深耕保障性租赁住房建设。目前，深圳 7 家门店已纳入保障性租赁住房项目，2 家门店纳入深圳罗湖区公共租赁住房项目。2022 年，大悦乐邑品牌入选“中国住房租赁品牌价值评估指数青年公寓 TOP30”、“规模力 TOP30”、“卓越长租公寓综合引领力 TOP30 榜单”。

## 公司、子公司及合营联营公司的房地产项目开发、销售、出租及公司融资情况

表一：新增土地储备项目

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	重庆中央公园 C 分区 134 亩	重庆市渝北区兰桂大道 南侧、秋成大道西侧	住宅用地	89,023	128,733	公开市场	51.00%	120,357	61,382
2	成都金牛营门口 7.5 亩 项目	成都市金牛区二环路北 一段	住宅用地	4,994	9,987	股权收购	50.00%	14,580	7,290
3	南京浦口城南 G13 地块	南京市浦口区丰子河路 北侧、康健路东侧	住宅用地	15,247	30,494	公开市场	60.00%	52,000	31,200
4	南京浦口城南 G14 地块	南京市浦口区丰子河路 北侧、康健路东侧	住宅用地	26,031	52,062	公开市场	60.00%	91,000	54,600
5	杭州萧山奥体博览中心 地块	东至仁孝路，南至扬帆 路，西至盈丰路，北至 仁义弄	住宅、幼儿园 用地	23,404	53,897	公开市场	51.00%	155,726	79,420
6	苏州新区狮山淮海街 9 号地块	苏州市高新区狮山街道 淮海街东侧、吴前港绿 化地南侧	住宅用地	20,773	37,391	公开市场	60.00%	105,162	63,097
7	北京昌平区平坊村地块	北京市昌平区北七家镇 平坊村	教育用地、住 宅用地	64,821	96,913	公开市场	49.00%	230,000	112,700
8	西安上塔坡 DK10 地块	西安市长安区老长安板 块，广场北路以东，规 划路以西	住宅、商服用 地	109,511	383,288	公开市场	51.00%	192,936	98,397
合计				353,804	792,766			961,761	508,087

注 1：本表的权益比例为项目层面的股权比例，未穿透至最终权益比例。

注 2：西安上塔坡 DK10 地块将负责建设村民安置住宅用房，若干村民经济发展用房以及中小学用房等配套公建用房。

表二：累计土地储备情况

序号	区域名称	总占地面积 (m <sup>2</sup> )	总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	剩余可开发计容建筑面积 (注 1) (m <sup>2</sup> )
1	北京大区 (含北京、张家口、廊坊、天津)	2,313,359.10	4,774,228.76	1,207,440.38
2	上海大区 (含上海、嘉兴、南昌、苏州、常州)	2,200,693.16	4,620,918.40	1,375,800.13
3	华南大区 (含深圳、广州、厦门、佛山、江门、惠州)	764,274.63	3,137,227.70	1,021,995.89
4	西南区域 (含成都、重庆、眉山、昆明)	3,379,857.16	6,497,669.56	3,347,769.98
5	东北区域 (含沈阳、哈尔滨)	1,030,594.05	2,684,672.12	581,571.82
6	南京区域 (含南京、青岛、烟台、济南)	1,759,718.22	3,593,603.88	1,397,919.63
7	华中区域 (含武汉、长沙、株洲)	1,793,606.57	3,463,068.16	1,982,734.96
8	浙江区域 (含杭州、金华、绍兴、宁波、台州)	779,303.26	1,735,109.96	602,182.53
9	西北区域	590,238.48	1,610,567.37	1,328,113.01
10	海南区域	614,343.06	570,580.14	301,356.70
11	香港区域	1,200.00	20,000.00	-
总计		15,227,187.69	32,707,646.05	13,146,885.03

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。



表三：主要项目开发情况

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)	
北京	1	北京祥云赋	顺义区	住宅、商业	25.00	2018年8月	在建	65,602.95	118,481.86	-	97,743.88	795,013.00	849,528.22	
	2	北京天瑞宸章	朝阳区	住宅	20.00	2018年11月	竣工	53,525.81	59,939.01	-	59,939.01	560,564.00	558,047.04	
	3	北京永丰智慧谷	海淀区	住宅、办公、商业	49.00	2018年5月	在建	84,212.00	183,335.96	-	98,201.57	1,064,705.00	1,011,336.47	
	4	北京瑞悦府	朝阳区	住宅、办公、商业	25.00	2018年3月	竣工	59,511.18	89,219.46	-	89,219.46	715,976.00	688,222.46	
	5	北京大悦时代广场	丰台区	住宅、办公、商业、酒店	25.00	2018年3月	在建	75,405.59	163,968.00	44,652.00	116,139.00	778,509.00	682,219.15	
	6	北京旭辉城	房山区	住宅、商业	11.10	2017年11月	竣工	53,579.00	107,168.49	9,545.73	107,168.49	264,486.00	79,069.15	
	7	北京京西祥云	房山区	商业、住宅、办公	99.82	2016年12月	竣工	67,925.00	165,924.79	-	165,924.79	726,710.00	688,504.38	
	8	北京天悦壹号	丰台区	住宅、商业	51.00	2017年3月	竣工	132,433.30	269,668.17	-	269,668.17	1,483,519.00	1,496,458.54	
	9	北京中粮瑞府	朝阳区	住宅	100.00	2014年11月	竣工	75,359.79	81,712.00	-	81,712.00	464,768.00	474,354.32	
	10	北京华远中心	石景山区	办公、商业	11.92	2018年3月	竣工	35,254.00	48,799.10	48,799.10	-	48,799.10	860,285.00	806,021.96
	11	北京苹果园大悦城	石景山区	购物中心	11.92	2018年3月	竣工		71,317.18	71,317.18	71,317.18	-	71,317.18	341,500.00
	12	北京大兴春风里	大兴区	购物中心	29.80	2019年5月	竣工	45,158.00	76,543.00	-	76,543.00	341,500.00	323,173.31	
	13	北京祥云国际	顺义区	住宅、商业、写字楼、公寓	51.00	2010年8月	竣工	290,487.00	520,833.00	-	520,833.00	860,767.00	857,197.45	
	14	西单大悦城	西城区	购物中心	30.39	2005年7月	竣工	16,101.00	176,414.00	-	176,414.00	364,041.00	383,693.02	
	15	北京大悦酒店	西城区	酒店	30.39	2018年9月	竣工		23,603.00	-	23,603.00	-	-	

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	16	朝阳大悦城购物中心	朝阳区	购物中心	27.35	2008年6月	竣工	84,610.48	272,330.00	-	272,330.00	329,281.00	333,373.35
	17	北京中粮广场	东城区	写字楼	30.39	1992年9月	竣工	22,601.00	121,808.00	-	121,808.00	132,848.00	131,266.66
	18	中粮置地广场	东城区	写字楼	30.39	2016年9月	竣工	13,063.00	52,120.00	-	52,120.00	283,877.00	264,998.98
	19	中粮健康科技园	房山区	产业园、公寓	100.00	2017年6月	竣工	119,876.40	179,812.90	-	179,812.90	156,707.00	135,115.38
	20	北京宸悦国际	昌平区	住宅、商业	29.20	2022年8月	在建	64,821.00	96,913.00	-	-	375,939.37	252,940.03
张家口	21	张家口祥云国际一期	经开区	住宅、商业	65.00	2020年9月	在建	203,404.99	454,528.30	130,415.13	130,415.13	221,818.00	217,695.93
	22	张家口祥云国际二期	经开区	住宅	65.00	2025年10月	拟建	134,767.71	302,570.84	-	-	-	66,499.54
廊坊	23	固安拾光锦云	固安县	住宅、商业	49.00	2020年10月	在建	113,263.90	226,446.40	-	-	279,069.00	175,775.26
上海	24	上海禧瑞祥云	浦东新区	住宅	50.00	2017年11月	在建	56,886.60	67,666.58	-	37,618.17	404,695.00	376,406.53
	25	上海央玺	宝山区	住宅	25.00	2017年7月	竣工	70,210.40	118,528.16	-	118,528.16	987,351.00	928,426.62
	26	上海南桥锦云	奉贤区	住宅	100.00	2013年4月	竣工	107,182.60	201,405.00	-	201,405.00	330,140.06	372,179.84
	27	上海前滩海景壹号	浦东新区	住宅、办公	29.80	2016年7月	竣工	24,592.00	83,613.00	-	83,613.00	316,467.00	303,235.03
	28	上海静安大悦城销售型	静安区	住宅、写字楼、商业	30.39	2013年10月	竣工	48,352.00	169,241.00	14,650.40	169,241.00	1,104,855.25	1,086,338.08
	29	上海静安大悦城	静安区	购物中心	30.39	2013年10月	竣工	25,382.00	131,000.00	-	131,000.00	441,511.00	442,198.57
	30	上海瑞虹	虹口区	住宅、商业	25.12	2018年8月	在建	72,856.70	278,035.85	-	115,047.85	1,660,075.82	1,518,021.02
	31	上海翡翠别墅	闵行区	住宅	51.00	2007年8月	竣工	304,784.00	198,976.00	-	198,976.00	317,811.00	316,928.98
	32	上海海景壹号	浦东新区	住宅	59.59	2003年7月	竣工	24,304.00	98,465.00	-	98,465.00	239,509.00	239,509.00
	33	上海长风大悦城	普陀区	购物中心	21.67	2017年2月	竣工	17,492.00	72,236.00	-	72,236.00	275,341.06	270,068.21
南昌	34	南昌大悦城	西湖区	购物中心	30.39	2022年4月	在建	136,394.52	125,185.00	-	-	141,029.00	53,368.94

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	35	南昌大悦城销售型	西湖区	住宅、办公、商业	30.39	2021年5月	在建		394,685.35	-	-	459,529.00	217,152.45
嘉兴	36	嘉兴秀湖祥云	秀湖区	住宅、商业	100.00	2018年11月	竣工	64,694.72	116,593.73	-	116,593.73	214,101.81	177,242.89
	37	嘉兴江南国际城	国际商务区	住宅	51.00	2018年6月	竣工	67,705.00	148,953.00	-	148,953.00	264,727.00	219,350.04
	38	嘉兴悦琅园	秀湖区	住宅	30.00	2020年5月	竣工	63,312.00	109,678.85	109,678.85	109,678.85	184,257.00	164,731.92
	39	嘉兴秀悦澜庭	秀洲区	住宅	49.00	2021年6月	在建	77,394.00	155,267.64	-	-	234,150.21	172,946.38
深圳	40	深圳宝安 25 区	宝安区	住宅、办公、商业	100.00	2018年8月	在建	34,137.84	346,546.10	-	150,696.08	1,821,580.72	1,129,408.41
	41	深圳宝安大悦城	宝安区	购物中心	100.00	2022年6月	在建	32,865.80	156,500.00	-	-		
	42	深圳云景国际	光明区	住宅、办公、商业	100.00	2015年6月	竣工	84,780.10	417,704.15	-	417,704.15	678,394.87	675,469.54
	43	深圳一品澜山	坪山区	住宅	100.00	2011年7月	竣工	53,113.15	126,078.00	-	126,078.00	155,598.00	155,163.32
	44	深圳中粮凤凰里	宝安区	住宅	100.00	2015年3月	竣工	47,595.43	127,800.00	-	127,800.00	135,135.66	134,904.00
	45	深圳凤凰里二期	宝安区	住宅、商业	100.00	2023年3月	拟建	32,656.00	150,672.01	-	-	-	108,300.26
	46	深圳天悦壹号	宝安区	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	2015年5月	竣工	26,397.10	174,620.29	-	174,620.29	390,398.00	366,371.59
	47	深圳祥云国际	龙岗区	住宅、办公、商业	51.00	2016年8月	竣工	27,039.70	217,777.61	-	217,777.61	361,677.00	456,205.96
	48	深圳福田大悦中心	福田区	办公、商业、产业园	100.00	2021年3月	在建	24,147.50	157,291.82	-	-	441,729.52	287,791.66
	49	中粮创芯研发中心	宝安区	公寓、写字楼	100.00	2016年12月	竣工	24,100.38	142,371.86	-	142,371.86	267,826.36	260,714.76
佛山	50	佛山世茂望德	禅城区	住宅、商业	50.00	2018年7月	在建	55,008.63	192,530.13	-	64,139.39	430,200.70	356,335.28

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	51	佛山珑湾祥云	禅城区	住宅、商业	50.00	2018年8月	竣工	22,854.50	81,416.71	-	81,416.71	209,930.84	182,192.50
厦门	52	厦门鹭湾祥云	翔安区	住宅、商业	100.00	2018年10月	竣工	22,209.05	54,300.00	-	54,300.00	269,439.59	232,926.51
	53	厦门云玺壹号	集美区	住宅、商业	30.39	2021年5月	在建	62,446.00	152,090.00	-	-	593,461.46	492,281.68
	54	集美大悦城	集美区	购物中心	30.39	2022年5月	在建	28,921.00	80,100.00	-	-	138,409.73	50,778.19
	55	广州朗云花园	白云区	住宅	10.00	2019年1月	竣工	28,570.00	85,576.80	30,090.50	84,475.50	348,732.36	324,858.84
惠州	56	惠州珑悦锦云	龙门县	住宅、商业	100.00	2019年12月	竣工	55,947.45	195,816.07	89,039.46	195,816.07	160,708.77	157,055.06
江门	57	江门新悦锦云	新会区	住宅、商业	50.00	2020年2月	竣工	58,620.00	170,873.33	85,508.29	170,873.33	260,498.00	232,172.24
	58	江门云顶花园	新会区	住宅、商业	50.00	2020年3月	竣工	42,865.00	107,162.82	28,841.18	107,162.82	139,545.97	132,121.28
成都	59	成都原山	崇州市	住宅、办公、商业、酒店	24.50	2011年6月	在建	244,432.39	162,465.65	-	94,190.97	82,659.02	45,874.05
	60	成都珑悦锦云	成华区	住宅	100.00	2018年5月	竣工	36,204.11	107,441.50	-	107,441.50	209,046.43	216,977.45
	61	成都武侯瑞府	武侯区	住宅、商业	100.00	2018年6月	在建	127,983.07	209,559.00	-	164,016.00	533,690.00	497,902.73
	62	成都天府宸悦	高新区	办公、商业	100.00	2018年6月	竣工	13,340.70	82,118.61	-	82,118.61	68,031.00	40,099.35
	63	成都御岭湾	龙泉驿区	住宅、商业	100.00	2007年1月	在建	638,243.00	219,365.67	-	163,945.53	252,352.00	236,167.03
	64	成都天府大悦城购物中心	天府新区	购物中心	59.59	2021年7月	在建	38,106.96	136,160.86	-	-	279,993.00	124,956.63
	65	成都天府大悦城销售型	天府新区	住宅、办公、商业	59.59	2019年11月	在建	47,411.25	181,570.00	65,662.00	116,978.97	174,362.00	227,342.32
	66	成都观澜祥云	天府新区	住宅、办公、商业	17.85	2019年8月	在建	92,193.17	322,918.56	66,356.44	201,418.17	239,982.68	210,758.58
	67	成都中粮·天悦壹号	武侯区	住宅、商业	41.50	2022年7月	在建	13,484.00	67,420.00	-	-	-	149,377.42
	68	成都酒城南地块	武侯区	商业	41.50	2023年6月	拟建	32,385.72	129,542.88	-	-	-	4,245.28

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
成都	69	成都锦云	成华区	住宅、商业	100.00	2014年1月	竣工	70,785.00	181,728.25	-	181,728.25	270,363.54	254,039.39
	70	成都祥云	武侯区	住宅、商业	87.88	2010年9月	竣工	88,831.95	224,704.36	-	224,704.36	273,782.00	278,879.37
	71	成都香榭丽都	武侯区	住宅	100.00	2011年2月	竣工	21,000.13	58,800.00	-	58,800.00	76,793.49	97,784.81
	72	成都鸿云	锦江区	住宅、商业	51.00	2015年1月	竣工	64,313.73	192,872.42	-	192,872.42	261,029.43	241,613.05
	73	成都香颂丽都	武侯区	住宅、商业	61.45	2013年12月	竣工	29,064.59	103,308.48	-	103,308.48	121,452.76	107,528.28
	74	成都祥云里	金牛区	住宅、商业	100.00	2016年8月	竣工	37,557.62	75,102.02	-	75,102.02	83,308.00	80,597.11
	75	成都大悦城购物中心	金牛区	购物中心	59.59	2014年6月	竣工	66,535.89	145,074.56	-	145,074.56	249,280.00	189,943.55
	76	成都大悦城销售型	金牛区	办公、商业	59.59	2015年7月	竣工	8,529.00	25,500.00	-	25,500.00	-	28,101.62
	77	成都溪府鸿云	浦江县	住宅、商业	60.00	2020年10月	在建	118,563.90	237,797.63	-	-	146,722.00	72,348.86
	78	成都湖光锦云	简阳市	住宅	51.00	2021年11月	在建	42,917.34	107,722.00	-	-	138,700.00	86,574.02
	79	成都天府时区	天府新区	住宅、办公、商业	32.34	2022年1月	在建	145,535.53	351,687.60	-	-	527,300.00	362,996.12
	80	成都祥云樾府	天府新区	住宅、商业	30.39	2022年1月	在建	41,542.86	101,848.95	-	-	164,227.79	125,104.34
	81	成都熙门悦著	武侯区	住宅	50.00	2022年6月	在建	4,993.74	9,987.00	-	-	25,458.51	15,966.69
重庆	82	重庆江州锦云	两江新区	住宅、商业	50.00	2019年5月	在建	62,568.60	94,544.23	3,796.24	93,485.24	101,174.83	102,009.70
	83	重庆大悦城	两江新区	购物中心	59.59	2019年11月	竣工	116,702.00	130,103.50	130,103.50	130,103.50	190,483.00	208,144.00
	84	重庆大悦城销售型	两江新区	住宅、办公、商业	59.59	2018年9月	在建		275,432.43	40,603.06	225,155.38	237,587.00	344,504.49
	85	重庆浣溪锦云	巴南区	住宅、商业	50.00	2019年9月	在建	44,675.50	95,272.90	-	68,094.24	104,552.59	112,236.56
	86	重庆祥云赋	两江新区	住宅、商业	51.00	2020年3月	在建	86,347.10	116,469.31	75,857.92	75,857.92	157,204.00	153,754.60
	87	重庆鸿云	九龙坡区	住宅、商业	100.00	2017年4月	在建	36,676.30	127,360.66	-	127,360.66	101,780.36	111,034.06
	88	重庆天悦壹号	江北区	住宅、商业	66.50	2020年5月	在建	168,311.00	258,345.17	91,033.35	91,516.85	429,757.23	356,531.17

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	89	重庆中央公园瑞府	渝北区	住宅	100.00	2021年11月	在建	44,460.00	66,604.24	-	-	154,137.00	137,152.26
	90	重庆天玺壹号 168 亩	两江新区	住宅	49.00	2022年7月	在建	112,000.00	158,947.20	-	-	441,235.00	267,054.26
	91	重庆天玺壹号	两江新区	住宅、商业	30.39	2022年9月	在建	89,023.38	128,733.28	-	-	232,824.00	127,838.03
眉山	92	眉山天府智慧城	仁寿县	住宅、商业、产业园、酒店、办公	36.40	2019年12月	在建	430,542.00	794,196.86	81,709.75	267,144.13	621,199.55	349,394.50
昆明	93	昆明隆盛府	西山区	住宅、办公、商业	17.88	2020年1月	在建	113,179.60	688,931.40	133,981.82	133,981.82	1,180,050.00	889,682.71
	94	昆明鸿云	经开区	住宅、商业	100.00	2021年12月	在建	51,416.03	128,032.38	-	-	136,624.81	86,676.70
沈阳	95	沈阳锦云天城	沈北新区	住宅、商业	100.00	2018年11月	在建	170,367.00	425,793.44	206,250.34	423,162.69	295,333.56	274,533.34
	96	沈阳花熙祥云	大东区	住宅、商业	100.00	2018年6月	在建	50,204.47	110,310.94	-	108,874.44	137,451.43	130,819.04
	97	沈阳堂悦	大东区	住宅、商业	51.00	2018年6月	竣工	64,834.97	142,495.50	37,079.39	142,495.50	177,927.68	158,870.90
	98	沈阳中粮广场	皇姑区	住宅、写字楼、公寓	65.00	2011年6月	在建	258,853.90	673,020.74	-	557,331.00	877,470.00	684,597.37
	99	沈阳大悦城销售型	大东区	住宅、公寓	59.59	2007年4月	竣工	71,258.13	157,334.25	23,551.77	157,334.25	363,450.00	124,471.32
	100	沈阳大悦城购物中心	大东区	购物中心	59.59	2007年4月	竣工		348,639.34	55,131.23	348,639.34		194,287.02
	101	沈阳隆悦祥云	苏家屯区	住宅、商业	70.00	2020年3月	在建	106,889.92	224,429.21	144,969.03	144,969.03	282,956.80	231,502.02
	102	沈阳美悦府	经济技术开发区	住宅、商业	49.00	2021年3月	在建	112,266.38	202,036.66	-	-	239,149.89	142,113.72
	103	沈阳京西祥云	经济技术开发区	住宅、商业	60.00	2021年3月	在建	100,178.28	180,317.99	-	-	216,011.00	144,006.52

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
哈尔滨	104	哈尔滨锦云世家	双城区	住宅、商业	100.00	2020年3月	竣工	95,741.00	220,294.05	220,294.05	220,294.05	150,493.22	125,915.06
天津	105	天津辰悦、天津雍祥府	北辰区	住宅、商业	34.00	2018年7月	在建	142,801.10	197,117.28	55,208.46	194,619.80	597,282.00	607,532.14
	106	天津昆仑御	北辰区	住宅、商业	49.00	2018年3月	竣工	51,567.60	67,316.24	-	67,316.24	304,484.00	252,066.14
	107	天津中粮大道	河东区	住宅、写字楼、商业	90.00	2012年10月	竣工	26,723.70	153,952.71	-	153,952.71	421,225.00	385,959.89
	108	天津锦云悦府	武清区	住宅、商业	100.00	2020年9月	竣工	23,943.60	38,529.90	38,529.90	38,529.90	56,356.00	51,315.67
	109	天津中北祥云	西青区	住宅、商业	100.00	2018年3月	竣工	48,342.80	63,712.96	-	63,712.96	202,983.06	172,731.04
	110	天津悦城大境	滨海新区	住宅、商业	50.00	2019年9月	在建	147,656.20	241,808.21	-	140,610.08	543,994.00	472,493.89
	111	天津南开大悦城	南开区	购物中心	30.39	2010年2月	竣工	61,361.00	148,335.00	-	148,335.00	329,623.00	315,527.21
南京	112	南京悦江府	浦口区	住宅、商业	37.00	2018年11月	竣工	32,620.85	89,420.12	13,746.98	89,420.12	243,209.66	221,072.00
	113	南京三金祥云	溧水区	住宅、商业	50.00	2018年6月	竣工	34,251.84	68,261.05	-	68,261.05	124,450.92	122,512.88
	114	南京都会 09	溧水区	住宅、办公、商业	49.00	2018年4月	在建	37,798.83	82,552.48	-	63,227.66	119,161.68	108,517.42
	115	南京央誉	溧水区	住宅、商业	40.00	2018年6月	竣工	73,276.86	145,633.40	-	145,633.40	244,550.97	242,118.73
	116	南京珑悦	江宁区	住宅	33.50	2018年5月	竣工	35,051.21	80,612.80	-	80,612.80	220,213.11	212,270.13
	117	南京祥云	江宁区	住宅、商业	51.00	2016年4月	竣工	70,308.25	198,100.91	-	198,100.91	275,279.47	280,617.48
	118	南京颐和南园	江宁区	住宅	90.00	2022年5月	在建	484,720.43	290,838.48	-	280,966.80	170,450.00	166,957.86
	119	南京彩云居	江宁区	住宅、公寓	100.00	2010年12月	竣工	43,867.30	74,574.50	-	74,574.50	73,513.08	85,270.02
	120	南京鸿云	江宁区	住宅、商业	100.00	2014年5月	竣工	133,955.00	315,339.10	-	315,339.10	467,558.00	453,429.72
	121	南京云锦四季	秦淮区	住宅、商业	25.00	2021年9月	在建	16,416.29	41,042.41	-	-	198,610.94	158,486.12

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	122	南京天悦锦麟	浦口区	住宅、办公、商业	29.80	2021年10月	在建	207,997.00	405,030.00	-	-	989,268.08	656,973.18
	123	南京大悦城持有型	浦口区	购物中心	29.80	2023年3月	拟建		145,000.00	-	-	254,402.31	47,797.57
	124	南京天悦风华	浦口区	住宅	35.75	2022年8月	在建	41,278.56	82,555.61	-	-	-	160,797.87
武汉	125	武汉问津二期	新洲区	住宅、商业	50.00	2019年6月	在建	63,324.39	158,115.64	-	75,212.53	108,545.80	72,777.03
	126	武汉光谷大悦城购物中心	东湖高新区	购物中心	30.39	2020年5月	在建	163,769.96	139,382.05	-	-	169,407.01	168,313.37
	127	武汉光谷大悦城销售型	东湖高新区	住宅、办公、商业	30.39	2019年8月	在建		345,438.65	90,801.44	293,615.45	452,495.62	410,481.26
	128	武汉问津三期	新洲区	住宅、商业	50.00	2019年7月	竣工	35,338.36	98,739.51	98,739.51	98,739.51	65,226.36	58,769.28
	129	武汉锦云航天府	新洲区	住宅、商业	50.00	2020年6月	在建	93,987.43	236,836.90	-	-	145,734.00	80,309.35
	130	武汉祥云地铁小镇一期	蔡甸区	住宅、办公、商业	51.00	2020年7月	在建	167,889.00	477,054.27	107,099.04	107,099.04	482,972.62	243,305.45
	131	武汉祥云地铁小镇二期	蔡甸区	住宅、商业	49.00	2021年1月	在建	132,393.86	443,306.60	-	-	408,874.90	178,892.51
	132	武汉航天悦府	新洲区	住宅、商业	50.00	2020年8月	在建	118,666.66	297,439.14	-	-	193,115.00	69,464.85
长沙	133	长沙中粮鸿云	望城区	住宅、商业	98.00	2010年1月	竣工	775,638.00	781,216.00	-	781,216.00	439,753.17	434,594.23
	134	长沙观澜祥云	望城区	住宅、商业	60.00	2021年12月	在建	159,085.48	361,088.73	-	-	264,109.00	97,647.68
株洲	135	株洲锦云	荷塘区	住宅、商业	100.00	2019年7月	竣工	83,513.43	124,450.67	-	124,450.67	111,026.00	108,000.97
苏州	136	苏州金茂府	高新区	住宅、商业、酒店	24.50	2017年9月	竣工	194,395.90	388,670.63	-	388,670.63	1,163,916.90	1,096,075.25
	137	苏州中粮天悦	相城区	住宅	29.85	2018年4月	竣工	94,338.00	227,212.63	-	227,212.63	624,457.00	802,341.81
	138	苏州大悦春风里	相城区	购物中心	29.85	2019年5月	竣工	83,614.00	133,608.93	-	133,608.93	242,950.62	



城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	139	苏州中粮祥云	相城区	住宅、商业	100.00	2016年4月	竣工	95,274.00	224,500.20	-	224,500.20	338,932.00	312,853.90
	140	苏州紫珺兰园	相城区	住宅	14.00	2018年10月	竣工	74,775.00	187,269.17	54,946.26	187,269.17	524,439.00	454,846.05
	141	苏州望熙雅苑	相城区	住宅	19.90	2019年11月	在建	95,836.00	191,658.84	112,151.25	112,151.25	313,265.00	224,104.77
	142	苏州大悦澜庭	高新区	住宅	20.00	2021年3月	在建	72,262.90	144,484.71	-	-	376,118.15	320,620.07
	143	苏州悦揽天地	吴江区	住宅	20.00	2021年3月	在建	38,447.10	69,203.04	-	-	133,387.00	113,156.14
	144	苏州星悦兰庭	吴江区	住宅	24.50	2021年10月	在建	55,652.77	100,162.49	-	-	189,135.00	136,335.59
	145	太仓湖畔祥云	太仓市	住宅	100.00	2018年11月	竣工	27,154.94	46,162.00	-	46,162.00	85,520.57	73,977.69
	146	苏州大悦狮山壹号	高新区	住宅	35.75	2022年8月	在建	20,772.70	37,369.37	-	-	152,435.00	114,515.86
常州	147	常州花语江南	天宁区	住宅、商业	29.20	2018年12月	竣工	148,114.31	324,187.70	152,038.85	324,187.70	732,732.00	710,577.58
	148	常州春秋祥云	武进区	住宅	51.00	2021年12月	在建	38,513.00	76,898.53	-	-	175,838.00	130,372.30
杭州	149	杭州临安朗香郡	临安区	住宅、商业	50.00	2018年9月	竣工	63,473.00	158,680.77	-	158,680.77	315,934.00	282,339.33
	150	杭州大悦城购物中心	拱墅区	购物中心	32.77	2016年6月	竣工	65,902.00	130,563.49	-	130,563.49	731,804.82	600,218.12
	151	杭州大悦城销售型	拱墅区	住宅、办公、商业	32.77	2016年6月	竣工		177,060.68	-	177,060.68	66,676.91	60,842.53
	152	杭州梦栖祥云	余杭区	住宅	100.00	2017年9月	竣工	42,487.00	67,951.98	-	67,951.98	217,630.80	200,161.35
	153	杭州悦著云轩	萧山区	住宅	30.39	2022年7月	在建	23,404.00	53,897.00	-	-	217,480.00	175,285.31
金华	154	义乌桂语兰庭	义乌市	住宅、商业	51.00	2021年10月	在建	132,313.26	218,309.52	-	-	613,840.00	504,446.39
绍兴	155	绍兴公元 2020	柯桥区	住宅	25.90	2018年9月	竣工	136,045.00	340,113.24	91,748.00	340,113.24	578,052.00	518,233.00
	156	绍兴湖珀隐秀府	越城区	住宅	50.00	2021年9月	在建	56,095.00	129,008.11	-	-	430,907.92	329,882.79
宁波	157	宁波宁荟台	鄞州区	住宅	33.00	2019年4月	竣工	17,015.00	51,045.00	-	51,045.00	111,438.17	101,822.48
台州	158	台州黄岩瑞府	黄岩区	住宅、商业	100.00	2020年3月	在建	197,835.00	296,674.66	95,706.76	95,706.76	630,626.08	539,062.23

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	159	台州温岭悦景园	温岭市	住宅、商业	34.00	2019年9月	竣工	44,734.00	111,805.51	111,805.51	111,805.51	222,943.91	211,190.68
西安	160	西安悦尚锦云	灞桥区	住宅、商业	100.00	2019年8月	竣工	52,044.90	121,516.82	16,424.95	121,516.82	129,101.87	121,537.82
	161	西安大悦城	雁塔区	购物中心	17.33	2018年6月	竣工	39,749.00	79,147.00	-	79,147.00	127,565.35	127,565.35
	162	西安中粮奥体壹号-文兴	灞桥区	住宅、商业	70.00	2022年11月	在建	83,010.67	207,139.81	-	-	626,453.10	251,635.71
	163	西安中粮奥体壹号-文盛	灞桥区	住宅、办公、商业	70.00	2021年8月	在建	65,091.59	165,440.60	-	-		
	164	西安中粮奥体壹号-文汇	灞桥区	住宅、办公、商业	70.00	2020年10月	在建	77,544.49	196,925.33	81,790.54	81,790.54		
	165	西安天悦	高陵区	住宅、商业	100.00	2022年3月	在建	163,286.83	457,109.81	-	-		
	166	西安悦著·央璟	长安区	住宅、商业	30.39	2023年3月	拟建	109,511.00	383,288.00	-	-	-	91,000.00
青岛	167	青岛 JOYPARK	市北区	住宅、办公、商业	30.39	2018年6月	竣工	62,201.80	159,217.20	26,203.60	159,217.20	312,172.00	300,357.32
	168	青岛即墨创智锦云	即墨区	住宅、商业	59.59	2018年11月	竣工	114,371.00	189,554.00	81,565.00	189,554.00	246,025.00	217,981.64
	169	青岛天悦海湾	李沧区	住宅、办公、商业	29.20	2019年4月	在建	61,092.20	129,308.88	-	129,308.88	216,703.00	190,685.64
济南	170	济南中粮祥云	历城区	住宅、办公、商业	35.75	2020年5月	在建	211,748.00	136,497.12	-	115,170.99	678,732.00	440,705.51
	171	济南大悦城	历城区	购物中心	35.75	2024年	拟建		664,582.25	158,735.77	158,735.77		20,916.71
烟台	172	烟台大悦城	芝罘区	购物中心	30.39	2012年10月	竣工	40,762.00	167,922.50	-	-	207,564.00	194,342.00
	173	中粮朗云	开发区	住宅	100.00	2015年3月	竣工	58,000.80	127,561.07	-	127,561.07	73,600.00	72,952.66

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
三亚	174	三亚大悦中心	东岸总部经济及中央商务区	住宅、办公、商业	46.51	2020年10月	在建	50,516.76	225,050.91	-	-	483,697.16	233,594.31
	175	三亚大悦中心一期	东岸总部经济及中央商务区	住宅、办公、商业	33.94	2019年12月	竣工	20,760.00	93,476.00	93,476.00	93,476.00	179,073.47	155,922.19
	176	三亚大悦城	东岸总部经济及中央商务区	购物中心	46.51	2021年7月	在建	12,774.30	76,305.79	-	-	136,096.47	68,541.53
	177	海南红塘悦海	天涯区	住宅、商业	33.94	2016年3月	竣工	149,673.00	165,025.15	-	165,025.15	190,187.38	185,295.86
	178	三亚亚龙湾滨海世界	吉阳区	旅游综合体	33.94	2014年9月	竣工	380,619.00	10,722.29	-	10,722.29	55,409.29	42,877.00
香港	179	香港中粮大厦	湾仔区	写字楼	59.59	—	竣工	1,200.00	20,000.00	-	20,000.00	43,316.00	86,632.00

表四：主要项目销售情况

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年度结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年年 度结算金额 (万元)
北京	1	北京祥云赋	住宅、商业	25.00	177,603	147,352.48	1,160.22	3,983.34	147,979.11	8,701.10	33,032.13
	2	北京天瑞宸章	住宅	20.00	106,608	106,607.54	0.00	2,192.00	105,557.99	5,248.06	29,812.44
	3	北京智慧谷	住宅、办公、商业	49.00	102,448	62,421.73	2,562.92	15,500.00	71,223.61	2,562.92	14,220.25
	4	北京瑞悦府	住宅、办公、商业	25.00	114,479	114,478.86	0.00	588.03	117,346.13	322.17	2,507.54
	5	北京大悦时代广场	住宅、办公、商业、酒店	25.00	147,752	62,588.70	709.95	7,507.48	55,136.23	12,530.42	57,997.47
	6	北京旭辉城	住宅、商业	11.10	115,807	79,037.52	7,716.66	16,630.00	76,721.98	20,700.33	49,124.40
	7	北京京西祥云	商业、住宅、办公	99.82	187,435	150,136.05	5,130.37	17,955.38	159,387.96	7,581.76	30,807.51
	8	北京天悦壹号	住宅、商业	51.00	254,480	227,885.91	22,240.07	138,979.50	204,962.43	57,038.76	225,689.82
	9	北京中粮瑞府	住宅	100.00	99,646	99,645.85	648.22	6,039.00	99,618.34	1,501.43	14,844.13
	10	北京苹果园	办公、商业	11.92	52,099	3,299.72	3,299.72	14,848.74	3,299.72	3,299.72	13,622.70
	11	北京祥云国际	住宅、商业、写字楼、公寓	51.00	485,196	477,692.00	0.00	0.00	478,939.02	-	-
	12	北京宸悦国际	住宅、商业	29.20	110,509	51,581.26	58,665.89	251,351.54	-	-	-
张家口	13	张家口祥云国际	住宅、商业	65.00	448,162	147,814.57	79,711.72	64,859.22	95,839.51	95,839.51	73,010.76
	14	张家口祥云国际二期	住宅	65.00	293,560	0.00	0.00	0.00	-	-	-
廊坊	15	固安拾光锦云	住宅、商业	49.00	220,499	22,644.46	0.00	0.00	-	-	-

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年度结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年年度结算金额 (万元)
上海	16	上海禧瑞祥云	住宅	50.00	65,406	48,756.69	14,027.98	79,617.13	34,698.34	-	
	17	上海央玺	住宅	25.00	104,216	104,201.28	5,264.10	56,715.95	103,546.02	41,430.96	286,662.91
	18	上海南桥锦云	住宅	100.00	188,476	186,105.00	0.00	461.83	226,045.96	-	430.11
	19	上海前滩海景壹号	住宅、办公	29.80	84,906	84,812.01	0.00	582.06	116,678.92	-	554.34
	20	上海大悦中心	住宅、写字楼、商业	30.39	176,718	176,691.09	114,287.67	658,954.88	200,134.74	114,287.67	604,548.38
	21	上海瑞虹	住宅、商业	25.12	272,665	270,422.60	37,851.37	428,226.49	133,301.57	1,457.45	11,508.24
	22	上海翡翠别墅	住宅	51.00	230,075	230,075	0.00	0.00	-	-	
	23	上海海景壹号	住宅	59.59	48,459	48,459	0.00	0.00	-	-	
南昌	24	南昌大悦城销售型	住宅、办公、商业	30.39	383,890	138,713.56	70,387.53	128,631.37	-	-	
嘉兴	25	嘉兴秀湖中粮祥云	住宅、商业	100.00	122,991	122,991.26	708.45	1,703.52	150,197.83	708.43	1,581.63
	26	嘉兴江南国际城	住宅	51.00	144,689	144,689.23	74.76	116.70	177,920.90	74.76	107.06
	27	嘉兴悦琅园	住宅	30.00	116,300	116,299.95	0.00	0.00	115,801.64	115,801.64	202,174.13
	28	嘉兴秀悦澜庭	住宅	49.00	152,336	41,602.26	16,732.42	26,929.68	-	-	
深圳	29	深圳宝安 25 区	住宅、办公、商业	100.00	263,218	127,903.45	7,300.79	55,519.15	144,353.45	22,829.60	152,794.07
	30	深圳云景国际	住宅、办公、商业	100.00	415,304	363,704.99	10,096.32	22,341.70	334,371.58	22,719.27	59,617.06
	31	深圳一品澜山	住宅	100.00	116,536	116,536.13	0.00	0.00	113,254.80	469.96	1,141.36
	32	深圳中粮凤凰里	住宅	100.00	124,091	123,959.65	0.00	0.00	122,295.10	-	

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年度结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年年度结算金额 (万元)
	33	深圳凤凰里二期	住宅、商业	100.00	139,902	0.00	0.00	0.00	-	-	-
	34	深圳天悦壹号	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	151,464	151,108.59	0.00	0.00	151,474.62	262.38	1,143.48
	35	深圳祥云国际	住宅、办公、商业	51.00	156,837	155,193.83	14,056.84	22,138.75	140,836.23	3,730.97	9,759.17
	36	深圳福田大悦中心	办公、商业、产业园	100.00	142,573	6,905.61	6,905.61	32,766.41	-	-	-
	37	中粮创芯研发中心	公寓、写字楼	100.00	93,441	92,505.56	365.84	1,322.87	92,011.30	2,993.19	10,538.81
佛山	38	佛山世茂望德	住宅、商业	50.00	145,601	62,398.80	0.00	0.00	-	-	-
	39	佛山珑湾祥云	住宅、商业	50.00	64,752	32,251.84	0.00	0.00	30,992.26	5,336.65	14,676.23
厦门	40	厦门鹭湾祥云	住宅、商业	100.00	49,295	49,295.36	0.00	325.00	39,729.24	39,729.24	111,653.29
	41	厦门云玺壹号	住宅、商业	30.39	161,997	90,709.38	56,289.55	252,704.42	-	-	-
广州	42	广州朗云花园	住宅	10.00	75,420	48,811.06	9,406.05	45,425.48	40,222.63	18,932.98	73,936.88
惠州	43	龙门珑悦锦云	住宅、商业	100.00	194,584	159,788.11	41,275.91	30,741.11	92,566.75	92,566.75	68,722.56
江门	44	江门新悦锦云	住宅、商业	50.00	166,810	112,902.36	59,343.09	61,323.04	50,161.00	50,161.00	54,426.78
	45	江门云顶花园	住宅、商业	50.00	105,528	81,127.28	51,255.30	49,053.00	57,073.75	35,652.56	34,232.22
成都	46	成都原山	住宅、办公、商业、酒店	24.50	162,008	106,032.12	3,794.93	5,708.18	78,895.58	-	-
	47	成都珑悦锦云	住宅	100.00	108,129	107,987.02	-141.75	-343.07	114,440.26	182.88	63.75
	48	成都武侯瑞府	住宅、商业	100.00	168,096	124,518.82	10,908.09	38,571.17	117,866.77	9,723.64	26,077.47

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年度结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年年 度结算金额 (万元)
	49	成都天府宸悦	办公、商业	100.00	79,725	79,559.03	137.99	614.24	88,023.89	1,229.24	4,209.62
	50	成都御岭湾	住宅、商业	100.00	224,004	163,716.14	0.00	0.00	182,318.59	-	-
	51	成都天府大悦城	住宅、办公、商业	59.59	171,053	94,834.12	54,785.29	112,241.16	94,307.52	62,381.77	135,715.20
	52	成都观澜祥云	住宅、办公、商业	17.85	320,533	198,986.74	3,351.96	3,434.20	134,501.91	84,403.51	143,794.21
	53	成都中粮·天悦壹号	住宅、商业	41.50	64,095	0.00	0.00	0.00	-	-	-
	54	成都酒城南地块	商业	41.50	122,356	0.00	0.00	0.00	-	-	-
	55	成都锦云	住宅、商业	100.00	184,884	162,461.56	-5,262.14	-8,278.73	185,008.25	-	129.05
	56	成都祥云	住宅、商业	87.88	242,470	242,387.84	0.00	0.00	294,868.23	-	-
	57	成都香榭丽都	住宅	100.00	64,013	64,013.17	0.00	0.00	81,713.33	-	-
	58	成都鸿云	住宅、商业	51.00	193,015	192,254.26	2,672.23	8,245.23	225,361.48	2,646.89	7,190.64
	59	成都香颂丽都	住宅、商业	61.45	109,524	100,428.43	1,411.07	2,050.15	114,686.64	629.24	1,481.07
	60	成都祥云里	住宅、商业	100.00	83,110	70,237.20	0.00	70.00	100,475.52	257.52	384.19
	61	成都大悦城	办公、商业	59.59	20,849	16,024.01	0.00	0.00	20,313.95	-173.34	-513.33
	62	成都溪府鸿云	住宅、商业	60.00	237,504	30,402.73	5,589.51	3,499.60	-	-	-
	63	成都湖光锦云	住宅	51.00	96,027	6,665.30	6,665.30	7,592.47	-	-	-
	64	成都大悦保利时区	住宅、办公、商业	32.34	390,476	173,627.80	173,627.80	457,524.85	-	-	-
	65	成都祥云樾府	住宅、商业	30.39	89,033	30,545.73	30,545.73	60,963.91	-	-	-

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年度结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年年度结算金额 (万元)
	66	成都熙门悦著	住宅	50.00	10,262	0.00	0.00	0.00	-	-	-
重庆	67	重庆江州锦云	住宅、商业	50.00	93,827	93,386.12	119.00	212.28	93,418.98	3,604.12	3,981.97
	68	重庆大悦城销售型	住宅、办公、商业	59.59	272,381	204,802.07	-1,694.86	-2,151.16	200,431.40	75,984.53	106,028.97
	69	重庆浣溪锦云	住宅、商业	50.00	92,565	75,791.03	5,136.65	5,649.46	65,915.25	16,316.58	15,916.60
	70	重庆祥云赋	住宅、商业	51.00	115,592	91,081.96	13,079.48	15,817.92	69,462.19	69,462.19	76,364.59
	71	重庆鸿云	住宅、商业	100.00	126,670	126,669.83	0.00	114.12	148,953.63	-	282.25
	72	重庆天悦壹号	住宅、商业	66.50	264,834	173,497.29	32,175.27	62,128.50	96,404.39	86,702.30	119,806.50
	73	重庆中央公园瑞府	住宅	100.00	65,950	12,232.08	12,232.08	24,682.60	-	-	-
	74	重庆天玺壹号 168 亩	住宅	49.00	157,946	0.00	0.00	0.00	-	-	-
	75	重庆天玺壹号	住宅、商业	30.39	127,918	14,987.06	14,987.06	30,218.35	-	-	-
眉山	76	成都天府智慧城	住宅、商业、产业园、酒店、办公	36.40	781,298	222,388.71	13,084.84	16,051.62	152,455.63	114,933.87	135,578.32
昆明	77	昆明隆盛府	住宅、办公、商业	17.88	479,629	100,355.61	31,994.35	56,808.54	-	-	-
	78	昆明鸿云	住宅、商业	100.00	123,836	21,708.73	21,708.73	17,425.35	-	-	-
沈阳	79	沈阳锦云天城	住宅、商业	100.00	425,697	422,551.53	41,676.57	26,116.76	388,859.23	207,360.29	165,386.48
	80	沈阳花熙祥云	住宅、商业	100.00	110,177	107,167.36	-1,013.97	-3,441.14	104,774.40	2,530.81	3,386.97
	81	沈阳堂悦	住宅、商业	51.00	142,419	142,419.24	7,185.00	11,190.74	136,441.06	46,227.21	57,192.61



城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年度结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年年度结算金额 (万元)
	82	沈阳中粮广场	住宅、写字楼、公寓	65.00	479,207	415,326.40	7,267.00	2,853.96	501,936.17	6,343.31	5,059.01
	83	沈阳大悦城 E 魔方	住宅、公寓	59.59	23,552	14,648.95	11,220.85	9,088.88	7,346.21	7,346.21	5,682.42
	84	沈阳隆悦祥云	住宅、商业	70.00	224,389	197,210.22	52,778.36	58,692.47	114,634.83	114,634.83	149,030.11
	85	沈阳美悦府	住宅、商业	49.00	201,946	73,560.71	34,119.64	31,569.07	-	-	
	86	沈阳京西祥云	住宅、商业	60.00	180,278	66,125.68	33,448.11	30,952.21	-	-	
哈尔滨	87	哈尔滨锦云世家	住宅、商业	100.00	229,464	122,685.92	44,459.67	27,074.31	103,530.38	103,530.38	65,802.07
天津	88	天津天重 (辰悦、雍祥府)	住宅、商业	34.00	187,760	134,382.72	29,695.49	50,845.45	126,713.30	52,773.28	73,921.19
	89	天津昆仑御	住宅、商业	49.00	66,055	60,283.35	7,675.80	15,687.55	59,403.77	10,513.52	19,533.16
	90	天津中粮大道	住宅、写字楼、商业	90.00	138,869	138,572.28	0.00	-443.17	138,538.86	332.73	632.88
	91	天津锦云悦府	住宅、商业	100.00	37,139	35,805.17	13,397.43	16,441.11	32,805.44	32,805.44	41,277.02
	92	天津中北祥云	住宅、商业	100.00	60,970	60,836.28	4,479.56	10,716.21	59,432.34	7,904.49	17,240.53
	93	天津悦城大境	住宅、商业	50.00	238,621	170,329.73	43,104.07	87,041.81	128,992.41	95,098.10	194,663.38
南京	94	南京悦江府	住宅、商业	37.00	87,280	74,946.36	2,543.71	7,348.25	71,220.04	15,283.04	39,882.40
	95	南京三金中粮祥云	住宅、商业	50.00	66,809	65,448.80	3,487.74	4,880.89	61,927.21	16,456.26	25,632.32
	96	南京都会 09	住宅、办公、商业	49.00	82,256	65,939.84	4,852.00	4,700.91	61,087.59	616.08	252.04
	97	南京央誉	住宅、商业	40.00	145,363	138,889.56	1,288.92	1,257.55	136,789.40	8,464.09	10,614.26

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年度结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年年 度结算金额 (万元)
	98	南京珑悦	住宅	33.50	81,400	81,399.58	0.00	3,484.00	81,394.01	14,644.34	36,514.76
	99	南京祥云	住宅、商业	51.00	189,725	148,140.30	15,185.19	20,091.53	165,506.28	35,355.37	20,745.46
	100	南京颐和南园·悦庐	住宅	90.00	283,293	9,773.20	9,773.20	38,086.24	271,700.00	-	-
	101	南京彩云居	住宅、公寓	100.00	75,090	75,090.45	0.00	0.00	80,813.17	-	8.10
	102	南京鸿云	住宅、商业	100.00	317,411	309,810.96	-622.40	241.14	309,626.52	8,237.15	5,399.66
	103	南京云锦四季	住宅、商业	25.00	42,029	25,612.64	20,140.11	102,327.91	-	-	-
	104	南京天悦锦麟	住宅、办公、商业	29.80	396,788	123,072.67	90,707.13	285,883.04	-	-	-
	105	南京天悦风华	住宅	35.75	81,131	19,132.55	19,132.55	58,666.32	-	-	-
武汉	106	武汉问津二期	住宅、商业	50.00	154,843	116,760.56	2,277.60	1,450.71	71,672.30	544.64	302.24
	107	武汉光谷大悦城	住宅、办公、商业	30.39	327,326	281,220.27	45,141.67	57,562.79	246,671.29	246,671.29	401,744.08
	108	武汉问津三期	住宅、商业	50.00	98,008	94,723.34	166.21	121.00	93,227.71	93,227.71	60,958.63
	109	武汉锦云航天府	住宅、商业	50.00	230,482	69,833.85	609.71	371.05	-	-	-
	110	武汉祥云地铁小镇一期	住宅、办公、商业	51.00	424,937	132,412.18	24,956.86	21,647.85	60,524.30	60,524.30	52,910.18
	111	武汉祥云地铁小镇二期	住宅、商业	49.00	368,913	34,911.19	14,826.39	11,107.16	-	-	-
	112	武汉航天悦府	住宅、商业	50.00	289,545	35,126.52	212.51	123.12	-	-	-
长沙	113	长沙中粮鸿云	住宅、商业	98.00	772,673	764,412.89	0.00	311.20	766,750.90	170.43	1,383.37

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年度结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年年 度结算金额 (万元)
	114	长沙观澜祥云	住宅、商业	60.00	343,196	41,134.48	41,134.48	27,112.02	-	-	
株洲	115	株洲锦云	住宅、商业	100.00	123,396	43,015.15	4,226.56	3,898.01	39,932.28	8,237.47	9,059.91
苏州	116	苏州科技城金茂府	住宅、商业、酒店	24.50	400,281	363,710.03	27,044.00	79,880.00	356,457.28	23,571.09	62,185.87
	117	苏州中粮天悦	住宅	29.85	235,942	211,270.28	3,976.19	13,908.95	208,408.72	6,016.97	24,331.95
	118	苏州中粮祥云	住宅、商业	100.00	235,395	218,441.98	1,303.96	2,184.71	235,144.64	1,242.43	2,135.75
	119	苏州紫珺兰园	住宅	14.00	183,106	119,388.09	30,487.06	74,648.65	111,274.90	70,483.55	263,131.81
	120	苏州望熙雅苑	住宅	19.90	187,534	91,716.60	59,518.30	81,274.80	71,671.40	71,671.40	100,073.73
	121	苏州大悦澜庭	住宅	20.00	142,454	141,113.91	40,112.23	113,886.23	-	-	
	122	苏州悦揽天地	住宅	20.00	67,872	51,166.13	15,271.73	34,005.12	-	-	
	123	苏州星悦兰庭	住宅	24.50	98,254	4,138.93	4,138.93	7,260.00	-	-	
	124	太仓湖畔祥云花苑	住宅	100.00	51,269	37,917.71	19,535.20	26,506.50	36,531.12	30,743.79	41,257.68
	125	苏州狮山壹号	住宅	35.75	36,442	0.00	0.00	0.00	-	-	
常州	126	常州花语江南	住宅、商业	29.20	314,233	304,580.49	18,308.62	50,893.00	337,091.91	137,781.56	328,128.79
	127	常州春秋祥云	住宅	51.00	75,333	4,889.32	4,889.32	8,404.34	-	-	
杭州	128	杭州临安朗香郡	住宅、商业	50.00	154,729	154,729.41	0.00	25.60	156,133.41	-	23.49
	129	杭州大悦城	住宅、办公、商业	32.77	169,120	130,146.01	4,432.10	11,025.18	127,175.86	2,626.01	6,745.38
	130	杭州梦栖祥云	住宅	100.00	67,408	67,407.91	0.00	730.00	67,048.32	809.11	3,737.68

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年度结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年年 度结算金额 (万元)
	131	杭州悦著云轩	住宅	30.39	49,103	47,827.19	47,827.19	227,393.00	-	-	-
金华	132	义乌桂语兰庭	住宅、商业	51.00	202,421	31,107.60	31,107.60	85,834.86	-	-	-
绍兴	133	绍兴公元 2020	住宅	25.90	351,943	348,900.81	5,767.48	20,985.37	348,898.82	94,019.48	194,257.67
	134	绍兴湖珀隐秀府	住宅	50.00	120,535	12,178.55	12,178.55	36,269.94	-	-	-
宁波	135	宁波宁荟台	住宅	33.00	47,787	47,787.06	0.00	0.00	47,771.91	-	-
台州	136	台州黄岩瑞府	住宅、商业	100.00	291,141	259,989.31	21,356.89	83,963.77	-	-	-
	137	台州温岭悦景园	住宅、商业	34.00	110,292	110,291.61	3,997.38	5,039.05	109,617.61	109,617.61	227,185.22
西安	138	西安悦尚锦云	住宅、商业	100.00	113,817	110,275.38	4,314.27	5,992.95	103,130.40	2,541.15	2,356.98
	139	西安奥体壹号-文兴	住宅、商业	70.00	201,622	0.00	0.00	0.00	-	-	-
	140	西安中粮奥体壹号-文盛	住宅、办公、商业	70.00	161,017	87,192.42	48,284.30	86,441.59	-	-	-
	141	西安中粮奥体壹号-文汇	住宅、办公、商业	70.00	194,456	110,670.40	8,642.13	16,690.68	5,186.32	5,186.32	6,972.95
	142	西安天悦	住宅、商业	100.00	439,876	14,534.40	14,534.40	17,991.93	-	-	-
	143	西安悦著·央璟	住宅、商业	30.39	376,169	0.00	0.00	0.00	-	-	-
青岛	144	青岛 JOYPARK	住宅、办公、商业	30.39	153,814	107,594.74	5,183.69	8,985.43	101,426.09	3,723.45	6,280.81
	145	即墨创智锦云	住宅、商业	59.59	145,702	122,388.38	11,315.72	10,585.61	115,243.86	16,429.78	19,416.92
	146	青岛天悦海湾	住宅、办公、商业	29.20	133,509	71,798.71	7,392.57	11,822.27	96,671.89	52,341.40	39,809.18

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年度结算面积 (m <sup>2</sup> )	2022 年年度结算金额 (万元)
济南	147	济南中粮祥云	住宅、办公、商业	35.75	457,583	188,556.54	42,886.16	60,081.99	102,078.95	102,078.95	118,426.19
烟台	148	中粮朗云	住宅	100.00	130206	130,206.25	0.00	0.00	133,439.37	-	-
三亚	149	三亚大悦中心	住宅、办公、商业	46.51	222,516	5,736.78	5,736.78	16,011.00	-	-	-
	150	三亚大悦中心一期	住宅、办公、商业	33.94	92,359	82,939.09	16,285.90	40,514.47	80,428.99	80,428.99	219,406.86
	151	海南红塘悦海	住宅、商业	33.94	166,408.66	166,800.00	0.00	0.00	158,489.72	-	-

注：本期结算面积及销售面积不含车位

表五：主要项目出租情况

业态	城市	出租项目名称	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
购物中心	北京	西单大悦城	30.39%	52,675.17	50,070.73	95%
	北京	朝阳大悦城	27.35%	126,400.28	124,565.04	99%
	天津	天津南开大悦城	30.39%	88,271.00	85,485.28	97%
	沈阳	沈阳大悦城	59.59%	102,960.99	93,562.47	91%
	上海	上海静安大悦城	30.39%	66,668.06	60,668.73	91%
	烟台	烟台大悦城	30.39%	76,479.50	68,039.33	89%
	成都	成都大悦城	59.59%	90,426.48	86,023.76	95%
	上海	上海长风大悦城	21.67%	55,568.47	48,463.90	87%
	杭州	杭州大悦城	32.77%	76,483.03	72,688.03	95%
	西安	西安大悦城	17.33%	61,636.08	57,547.51	93%
	北京	北京祥云小镇	51.00%	75,325.40	70,928.57	94%
	北京	北京大兴春风里	29.80%	51,703.88	37,399.30	72%
	重庆	重庆大悦城	59.59%	69,145.00	56,007.45	81%
	苏州	苏州大悦春风里	29.85%	90,792.48	85,056.75	94%
	北京	北京丰台春风里	25.00%	28,152.28	26,010.53	92%
	武汉	武汉大悦城	30.39%	69,384.00	63,294.77	91%
	写字楼	北京	北京中粮广场	30.39%	99,600.00	90,111.24
香港		香港中粮大厦	59.59%	15,738.00	12,288.37	78%
北京		中粮·置地广场	30.39%	56,797.00	50,325.24	89%
北京		西单大悦中心	30.39%	13,442.99	11,394.94	85%
深圳		宝安中粮大厦	100.00%	25,500.00	23,721.38	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	-	950,000.00	938,790.00	99%
	北京	中粮健康科技园	100.00%	190,993.93	96,001.24	50%

业态	城市	出租项目名称	权益比例	可出间夜数	房源数/客房数 (间)	年平均出租率
长租公寓	深圳	大悦乐邑（商务公园店）	100.00%	21,535	59	100%
	深圳	大悦乐邑（中粮 031 创意园店）	100.00%	22,630	62	97%
	深圳	大悦乐邑 fresh（大洋店）	100.00%	56,940	156	99%
	深圳	大悦乐邑 fresh（福安一店）	56.52%	56,940	156	95%
	深圳	大悦乐邑 fresh（福安二店）	56.52%	54,020	148	91%
	深圳	大悦乐邑（福安三店）	56.52%	39,420	108	100%
	北京	大悦乐邑（中粮健康科技园店）	100.00%	51,100	140	77%
	深圳	大悦乐邑 fresh（大洋二店）	100.00%	122,640	336	97%
	深圳	大悦乐邑 fresh（大洋三店）	100.00%	170,820	468	82%
	深圳	大悦乐邑（洪浪北店）	100.00%	143,080	392	99%
酒店式公寓	上海	上海鹏利辉盛阁	59.59%	67,525	185	91%
酒店	北京	北京华尔道夫酒店	59.59%	63,875	175	30%
	北京	北京大悦酒店	30.39%	126,655	347	79%
	三亚	三亚美高梅度假酒店	59.59%	246,740	676	58%
	三亚	三亚亚龙湾瑞吉度假酒店	33.94%	144,540	396	35%
	三亚	三亚凯莱仙人掌度假酒店	33.94%	202,210	554	37%

表六：土地一级开发情况

项目名称	所在位置	权益比例 (%)	预计总投资金额 (万元) (注 2)	累计投资金额 (万元) (注 2)	规划平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	本期平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	累计结算土地面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计一级土地开发收入 (万元)	本期一级土地开发收入 (万元)	款项回收情况 (万元) (注 1)
上塔坡项目	西安市长安区韦曲街办	30.39	827,122.00	444,124.24	660,000.00	660,000.00	0							
昆明螺蛳湾	昆明市西山区永昌街道办事处	17.88	1,470,476.89	889,682.71	273,400.00	186,167.64	0	100,355.61	31,994.35			4,000.00		4,000.00

注 1：款项回收情况为累计一级土地开发回款情况；

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

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



表七：融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	4,026,747.69	3.08%-6.36%	1,235,710.58	653,539.61	581,631.78	1,555,865.72
中期票据	352,000.00		0.00	0.00	352,000.00	0.00
公司债券	886,895.00		90,000.00	0.00	276,895.00	520,000.00
非银行类贷款 (财务公司)	183,250.00		2,800.00	5,300.00	37,650.00	137,500.00
信托融资	1,037,000.00		200,000.00	100,000.00	229,000.00	508,000.00
其他 (ABS、保 债、CMBS)	1,156,436.00		50,000.00	105,000.00	40,000.00	961,436.00
合计	7,642,328.69	4.82%	1,578,510.58	863,839.61	1,517,176.78	3,682,801.72

注：公司债券为票面余额。

### 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

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

公司为借款人（购房人）就按揭贷款债务提供阶段性连带责任保证担保，保证期间从借款合同签订之日起至借款人（购房人）办妥以商业银行为抵押权人的正式抵押手续并向商业银行交付他项权证之日止（公司一般在交付房产给购房人之日起一年内为购房人办理并取得《房地产证》），公司阶段性连带保证责任自动解除。鉴于购房人是抵押借款合同项下的债务人，不归还商业银行按揭贷款的可能性很小，因而公司因提供阶段性连带责任保证担保而实际履行保证责任的可能性很小。公司提供阶段性连带责任保证担保不影响公司房地产开发销售业务收入的确认。截止 2022 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 1,020,381.31 万元。从公司房地产业务实际经营情况看，报告期末未出现因借款人（购房人）不归还商业银行贷款而直接由公司履行相应保证责任形成公司实际损失的情形。

### 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

不适用

## 三、核心竞争力分析

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

### 1、多业态协同发展能力

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

### 2、整合创新能力

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

### 3、多元化的土地获取能力

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

### 4、领先的商业运营能力

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

### 5、高效的运营能力

公司紧跟地产行业发展趋势，大力推进大运营体系建设，提高项目运营效率，实现公司稳健发展。大运营体系旨在促进各部门协同经营，实现精细化管理，促进运营效率提升。大运营体系的建立为资金的良好周转提供了有力保障，形成了高效的开发能力，助力公司高质量发展。

### 6、良好的品牌美誉度和影响力

公司依托中粮集团良好的品牌形象，以及“大悦城”商业知名品牌，形成了较强的市场吸引力，在项目拓展方面也拥有独特优势。2022 年聚焦新生代居住需求，公司推出全新产品系——悦系，住宅产品力持续提升。商业品牌亦焕新提升，大悦城坚持“年轻、时尚、潮流、品位”、大悦汇坚持“休憩、社交、生活、品位”定位，共同引领城市居民消费和生活方式升级，具备较高的品牌美誉度和影响力。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

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

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

“

单位：元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	39,578,691,796.06	100%	42,614,497,358.92	100%	-7.12%
分行业					
商品房销售及一级土地开发	33,501,901,973.84	84.65%	35,629,848,463.16	83.61%	-5.97%
投资物业及相关服务	4,337,223,570.76	10.96%	5,047,992,725.33	11.84%	-14.08%
酒店经营	553,699,043.82	1.40%	766,392,437.14	1.80%	-27.75%
管理输出	226,934,230.05	0.57%	301,253,800.51	0.71%	-24.67%
物业及其他	877,595,712.15	2.22%	772,243,494.37	1.81%	13.64%
其他业务	81,337,265.44	0.20%	96,766,438.41	0.23%	-15.94%
分产品					
商品房销售及一级土地开发	33,501,901,973.84	84.65%	35,629,848,463.16	83.61%	-5.97%
投资物业及相关服务	4,337,223,570.76	10.96%	5,047,992,725.33	11.84%	-14.08%
酒店经营	553,699,043.82	1.40%	766,392,437.14	1.80%	-27.75%
管理输出	226,934,230.05	0.57%	301,253,800.51	0.71%	-24.67%
物业及其他	877,595,712.15	2.22%	772,243,494.37	1.81%	13.64%
其他业务	81,337,265.44	0.20%	96,766,438.41	0.23%	-15.94%
分地区（注）					
华南大区	5,249,351,469.76	13.26%	10,712,911,489.39	25.14%	-51.00%
北京大区	4,505,388,400.02	11.38%	5,256,684,353.61	12.34%	-14.29%
西南区域	6,855,777,647.74	17.32%	7,643,471,627.95	17.94%	-10.31%
华中区域	4,855,318,420.52	12.27%	888,838,525.02	2.09%	446.25%
南京区域	2,599,290,342.04	6.57%	5,645,213,636.56	13.25%	-53.96%
上海大区	7,401,575,289.44	18.70%	6,035,113,121.70	14.16%	22.64%
东北区域	4,822,497,536.03	12.19%	3,121,667,253.73	7.33%	54.48%
浙江区域	369,394,741.46	0.93%	1,245,788,936.86	2.92%	-70.35%
海南区域	2,712,256,716.76	6.85%	775,204,631.82	1.82%	249.88%
香港	89,787,921.43	0.23%	129,731,810.41	0.30%	-30.79%
西北区域	118,053,310.86	0.30%	1,159,871,971.87	2.72%	-89.82%

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

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

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商品房销售及一级土地开发	33,501,901,973.84	26,666,422,343.48	20.40%	-5.97%	-4.00%	减少 1.64 个百分点
投资物业及相关服务	4,337,223,570.76	2,040,662,231.89	52.95%	-14.08%	12.45%	减少 11.1 个百分点
分产品						
商品房销售及一级土地开发	33,501,901,973.84	26,666,422,343.48	20.40%	-5.97%	-4.00%	减少 1.64 个百分点
投资物业及相关服务	4,337,223,570.76	2,040,662,231.89	52.95%	-14.08%	12.45%	减少 11.1 个百分点
分地区						
华南大区	5,249,351,469.76	3,914,585,479.29	25.43%	-51.00%	-36.95%	减少 16.61 个百分点
北京大区	4,505,388,400.02	2,689,925,848.89	40.30%	-14.29%	-5.84%	减少 5.36 个百分点
西南区域	6,855,777,647.74	5,026,243,204.68	26.69%	-10.31%	-19.87%	增加 8.75 个百分点
华中区域	4,855,318,420.52	3,448,602,357.60	28.97%	446.25%	453.88%	减少 0.98 个百分点
上海大区	7,401,575,289.44	6,724,602,494.15	9.15%	22.64%	30.19%	减少 5.27 个百分点
东北区域	4,822,497,536.03	3,856,328,587.39	20.03%	54.48%	63.78%	减少 4.54 个百分点

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

√适用 □不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分地区						
华南大区	10,712,911,489.39	6,209,018,557.29	42.04%	45.10%	61.83%	减少 5.99 个百分点
西南区域	7,643,471,627.95	6,272,541,115.11	17.94%	198.86%	272.78%	减少 16.27 个百分点
北京大区	5,256,684,353.61	2,856,656,951.01	45.66%	1.54%	5.20%	减少 1.89 个百分点

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

行业分类	项目	单位	2022 年	2021 年	同比增减
房地产	销售面积	万平方米	227	287	-20.91%
	结算面积		332	347	-4.32%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

□适用 √不适用

### (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

不适用

**(5) 营业成本构成**

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房销售及一级土地开发	商品房销售及一级土地开发	26,666,422,343.48	88.72%	27,776,287,055.49	89.82%	-4.00%
投资物业及相关服务	投资物业及相关服务	2,040,662,231.89	6.79%	1,814,728,700.03	5.87%	12.45%
酒店经营	酒店经营	475,020,844.16	1.58%	516,518,540.55	1.67%	-8.03%
管理输出	管理输出	30,315,092.54	0.10%	33,828,347.41	0.11%	-10.39%
物业及其他	物业及其他	791,801,888.46	2.63%	735,694,740.05	2.38%	7.63%
其他业务	其他业务	52,288,253.49	0.17%	45,521,172.92	0.15%	14.87%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

本集团本期纳入合并范围的子公司 288 户，结构化主体 3 户，共 291 户。其中，本期因处置减少子公司 1 户，因其他原因合并范围变动详见财务报告附注“七、合并范围的变化”及“八、其他主体中的权益”相关内容。

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况****公司主要销售客户情况**

前五名客户合计销售金额（元）	6,574,022,548.92
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	16.61%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	不适用

**公司前 5 大客户资料**

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	4,991,808,941.10	12.61%
2	客户二	1,054,643,931.59	2.66%
3	客户三	254,748,726.61	0.64%
4	客户四	181,893,972.48	0.46%
5	客户五	90,926,977.14	0.23%
合计	--	6,574,022,548.92	16.61%

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

**公司主要供应商情况**

前五名供应商合计采购金额（元）	7,417,399,606.22
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	31.10%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	不适用

### 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	2,170,993,993.00	9.10%
2	供应商二	1,557,260,000.00	6.53%
3	供应商三	1,430,101,918.00	6.00%
4	供应商四	1,207,425,757.22	5.06%
5	供应商五	1,051,617,938.00	4.41%
合计	--	7,417,399,606.22	31.10%

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

### 3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,554,515,960.42	1,420,916,167.24	9.40%	
管理费用	1,529,121,161.64	1,581,003,236.38	-3.28%	
财务费用	1,855,234,254.71	1,386,384,866.71	33.82%	主要是本年有息负债规模增加、以及项目完工竣备可资本化利息同比减少，费用化利息支出同比增加，致使财务费用同比增加。
研发费用	14,557,585.57	14,542,972.36	0.10%	

### 4、研发投入

2022 年，结合公司十四五科技规划，公司研发工作聚焦绿色低碳、数智化、健康、产品创新等四个领域重点发力，在商业节能、绿色低碳、“悦系”产品线焕新等方面发生研发投入。

#### 公司研发人员情况

不适用

#### 公司研发投入情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发投入金额（元）	14,557,585.57	14,542,972.36	0.10%
研发投入占营业收入比例	0.04%	0.03%	增加 0.01 个百分点
研发投入资本化的金额（元）	0	0	
资本化研发投入占研发投入的比例	0	0	

#### 公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

**研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因**

□适用√不适用

**研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明**

□适用√不适用

**5、现金流**

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
经营活动现金流入小计	47,736,539,978.60	114,339,106,031.48	-58.25%	主要是本年收回的拍地保证金同比减少。
经营活动现金流出小计	45,026,088,906.53	122,803,238,370.63	-63.33%	主要是本年拍地保证金支出及支付的土地价款、工程款同比减少。
经营活动产生的现金流量净额	2,710,451,072.07	-8,464,132,339.15	132.02%	主要是本年支付的土地价款、工程款同比减少。
投资活动现金流入小计	4,218,894,840.92	4,328,119,749.28	-2.52%	
投资活动现金流出小计	4,479,667,481.37	9,823,926,204.52	-54.40%	主要是本年支付合营、联营企业往来款同比减少及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比减少。
投资活动产生的现金流量净额	-260,772,640.45	-5,495,806,455.24	95.26%	主要是本期支付合营、联营企业往来款同比减少及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比减少。
筹资活动现金流入小计	47,479,121,994.11	47,034,366,641.18	0.95%	
筹资活动现金流出小计	38,340,205,452.92	39,771,849,641.85	-3.60%	
筹资活动产生的现金流量净额	9,138,916,541.19	7,262,516,999.33	25.84%	
现金及现金等价物净增加额	11,672,151,053.58	-6,694,052,010.26	274.37%	

**报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：**

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异，主要是受资产减值、折旧摊销等非付现支出、与投资活动有关的投资损失、与筹资活动有关的财务费用支出及存货、经营性应收应付净变动等因素影响。

**五、非主营业务分析**

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-2,155,860,282.42	499.66%	主要为权益法核算的长期股权投资收益。	是
公允价值变动损益	-9,628,119.23	2.23%	主要为按照公允价值持续计量的少数股东退出选择权的公允价值变动。	否
资产减值损失	-1,531,808,965.96	355.03%	主要是存货减值损失。	否
信用减值损失	-39,971,776.92	9.26%	主要是部分应收账款预期无法收回计提信用减值损失。	否
营业外收入	211,262,385.71	-48.96%	主要是清理无需支付的应付款项形成的非经营性收入及违约金收入。	否
营业外支出	63,629,612.64	-14.75%	主要是对外捐赠、赔偿金支出及其他非经营性支出。	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	36,529,773,122.03	17.04%	24,886,154,805.65	11.70%	增加 5.34 个百分点	主要是本期经营活动、筹资活动产生的现金流量净额增加所致。
其他应收款	19,674,144,056.75	9.17%	24,309,981,251.40	11.43%	减少 2.26 个百分点	
存货	95,704,899,320.93	44.63%	102,003,378,014.94	47.95%	减少 3.32 个百分点	主要是本年交付结算导致存货减少所致。
投资性房地产	33,813,334,338.53	15.77%	31,910,144,184.70	15.00%	增加 0.77 个百分点	
长期股权投资	14,043,807,905.45	6.55%	14,039,323,069.55	6.60%	减少 0.05 个百分点	
固定资产	3,519,790,590.91	1.64%	3,714,818,528.82	1.75%	减少 0.11 个百分点	
使用权资产	455,585,558.25	0.21%	561,628,985.11	0.26%	减少 0.05 个百分点	
短期借款	3,811,431,234.10	1.78%	3,450,428,892.17	1.62%	增加 0.16 个	



					百分点	
合同负债	30,453,691,082.94	14.20%	36,936,257,478.00	17.36%	减少 3.16 个百分点	主要是本年交付结算导致合同负债减少所致。
长期借款	47,421,248,720.69	22.11%	42,978,793,910.34	20.20%	增加 1.91 个百分点	主要是本年长期信用借款增加所致。
租赁负债	396,738,010.61	0.19%	525,963,847.17	0.25%	减少 0.06 个百分点	
长期应付款	1,747,800,000.00	0.82%	3,673,360,000.00	1.73%	减少 0.91 个百分点	主要是本年归还大悦城控股购房尾款资产支持专项计划。
应付债券	11,469,132,376.87	5.35%	7,877,145,929.86	3.70%	增加 1.65 个百分点	主要是本年发行中期票据 45 亿元。
应付账款	15,690,176,476.33	7.32%	14,721,505,677.72	6.92%	增加 0.40 个百分点	
其他应付款	33,949,011,797.08	15.83%	23,451,785,241.70	11.02%	增加 4.81 个百分点	主要是本年来自中粮集团及其关联方、合营公司借款增加。
一年内到期的非流动负债	12,113,992,891.66	5.65%	13,947,010,914.86	6.56%	减少 0.91 个百分点	

境外资产占比较高

不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	6,880,000.00					6,880,000.00		
2.衍生金融资产	230,388.81		156,892,568.54					157,122,957.35
3.其他非流动资产			241,852,075.03					241,852,075.03
4.其他非流动金融资产-债务工具投资	55,200,000.00				55,000,000.00	6,500,000.00		103,700,000.00
5.其他非流动金融资产-权益工具投资	36,237,644.01							36,237,644.01

金融资产小计	98,548,032.82		398,744,643.57	-	55,000,000.00	13,380,000.00	-	538,912,676.39
上述合计	98,548,032.82		398,744,643.57	-	55,000,000.00	13,380,000.00	-	538,912,676.39
金融负债	538,298,098.65	9,628,119.23	-158,409,402.29	-	-	-	-	389,516,815.59

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	216,782,805.26	主要是法院冻结资金及履约保证金
应收账款	24,890,318.20	借款质押
存货	29,028,487,644.92	借款抵押
投资性房地产	15,759,714,547.62	借款抵押
固定资产	2,397,125,585.93	借款抵押
无形资产	1,380,114,706.11	借款抵押
合计	48,807,115,608.04	——

## 七、投资状况

### 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
4,123,191,156.56	8,809,999,768.80	-53.20%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期	披露索引
中粮地产（深圳）实业有限公司	房地产开发经营	股权收购	799,610,000	49%	自有资金	无	长期	房地产开发	已完成工商变更登记	-	413,687,018.37	否	2022/4/1	巨潮资讯网
成都中金澍茂置业有限公司	房地产开发经营	股权收购	135,169,587	49%	自有资金	无	长期	房地产开发	已完成工商变更登记	-	-118,649,547.40	否	2022/12/27	巨潮资讯网
合计	--	--	934,779,587	--	--	--	--	--	--		295,037,470.97	--	--	--

注：1、收购前，公司持有中粮地产（深圳）实业有限公司 51% 股权，收购完成后，公司持有其 100% 股权。本期投资盈亏指中粮地产（深圳）实业有限公司在本报告期净利润。

2、收购前，公司持有成都中金澍茂置业有限公司 51% 股权，收购完成后，公司持有其 100% 股权。本期投资盈亏指成都中金澍茂置业有限公司在本报告期净利润。

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 衍生品投资情况

##### 1) 报告期内以套期保值为目的的衍生品投资

单位：万元

衍生品投资类型	初始投资金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	期末金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例
汇率远期	1,436,796.98	-	15,712.30	703,424.60	865,699.78	571,097.20	12.02%
利率互换	914,312.69	-	24,185.20	-	484,039.70	430,272.99	9.06%
合计	2,351,109.67	-	39,897.50	703,424.60	1,349,739.48	1,001,370.19	21.08%
报告期内套期保值业务的会计政策、会计核算具体原则，以及与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	根据财政部《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 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等相关规定及其指南进行核算，与上一报告期相比无重大变化。						
报告期实际损益情况的说明	无						
套期保值效果的说明	套期工具和被套期项目的关键条款基本完全匹配，套期工具和被套期项目在套期期间将朝相反的方向移动并可抵消相关风险，套期保值效果高度有效。						
衍生品投资资金来源	自有资金						
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	为降低利率变动产生的风险，公司子公司针对约 6.178 亿美元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约（IRS），公司子公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向债权人支付其应收取的浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。通过锁定远期利率，减少利率变动风险。为降低汇率变动产生的风险，公司子公司针对约 8.2 亿美元的外币借款签署了远期合约（DF），公司子公司按照远期合约，在未来约定日期卖出人民币，买入美元或港币。通过锁定远期汇率，减少汇率变动风险。						
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	IRS 在持有期间公允价值变动对本公司报告无损益影响。公允价值的计算采用折现现金流法，即未来现金流量根据远期利率（来自报告期末的可观察收益曲线）及反映多个对手方的信贷风险的比率折现的合约利率估计。 DF 在持有期间公允价值变动对本公司报告无损益影响。公允价值的计算使用成本比较法，即考虑到即期汇率、外汇远期点数的变化，相同结构的远期在报告期末时点的市场参考价格（由各交易对手提供）和交易价格之间的交割差值。						
涉诉情况（如适用）	不适用						

衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	2021年3月27日以及2022年4月12日
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	2022年6月30日
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	<p>1、公司已就拟开展的衍生品交易出具可行性分析报告。公司拟使用自有资金开展的衍生品套期保值业务与公司业务紧密相关，符合公司的实际生产经营需求，具有必要性。通过开展衍生品套期保值业务，公司能更好地规避和防范所面临的外汇汇率、利率波动风险，增强公司财务稳健性。</p> <p>2、公司已制定《大悦城控股集团股份有限公司金融衍生品交易管理制度》，明确了衍生品业务的操作流程、审批流程及风险管理。公司已建立了完善的内部控制制度，制定了衍生品交易业务的风险管理措施，业务流程符合相关规定。</p> <p>3、本次交易的内容、决策程序符合《公司法》《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，不存在损害公司和全体股东利益、特别是中小股东利益的情况。</p>

## 2) 报告期内以投机为目的的衍生品投资

公司报告期不存在以投机为目的的衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

### (1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2019年	非公开发行股份	242,578.14	36,886.69	201,203.84	0.00	118,496.59	48.85%	46,093.29	存放于募集资金专户	0.00
2020年	公开发行公司债券	200,000.00	0.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00
2022年	公开发行公司债券	150,000.00	150,000.00	150,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00
2022年	公开发行公司债券	150,000.00	50,447.96	50,447.96	0.00	0.00	0.00	99,552.04	存放于募集资金专户	0.00
合计	--	742,578.14	237,334.65	601,651.80	0.00	118,496.59	-	145,645.33	--	0.00

#### 募集资金总体使用情况说明

1、非公开发行股份募集资金：经中国证监会《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 VibrantOak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154号）核准，公司采用非公开方式发行人民币普通股 360,443,001.00 股，发行价格为人民币 6.73 元/股，募集资金总额人民币

2,425,781,396.73 元。公司 2022 年度实际使用募集资金 36,886.69 万元，已累计使用募集资金 201,203.84 万元。截止 2022 年 12 月 31 日，募集资金账户余额为 46,093.29 万元。

2、2020 年公开发行公司债券：2020 年 8 月公司公开发行公司债券，实际募集资金金额 200,000.00 万元，已于 2020 年度全部用于兑付到期的公司债券“15 中粮 01”。截止 2022 年 12 月 31 日，募集资金账户余额为 0.00 元。

3、2022 年公开发行公司债券：2022 年 10 月公开发行公司债券，实际募集资金金额 150,000.00 万元，已根据募集说明书用途使用。截止 2022 年 12 月 31 日，募集资金账户余额为 0.00 元。

4、2022 年公开发行公司债券：2022 年 12 月公开发行公司债券，实际募集资金金额 150,000.00 万元，本报告期已根据募集说明书用途使用 50,447.96 万元。截止 2022 年 12 月 31 日，募集资金账户余额为 99,552.04 万元。

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
中粮·置地广场项目	是	91,605.36	57,792.27	903.92	57,713.01	99.86%	2018年8月	1,041.09	不适用	否
杭州大悦城-购物中心项目	是	148,490.44	66,366.54	1,671.96	65,545.49	98.76%	2018年8月	866.34	不适用	否
重庆渝北大悦城	是	0	47,000.00	10,195.90	37,892.47	80.62%	2021年12月	-13,934.13	不适用	否
成都天府大悦城	是	0	22,000.00	10,525.81	22,028.08	100.13%	2023年12月	-860.01	不适用	否
深圳宝安大悦城	是	0	45,496.59	11,191.76	11,619.14	25.54%	2024年12月	-75.78	不适用	否
青岛即墨大悦春风里	是	0	4,000.00	2,397.34	3,979.65	99.49%	2022年7月	-2,026.53	不适用	否
承诺投资项目小计	--	<b>240,095.80</b>	<b>242,655.40</b>	<b>36,886.69</b>	<b>198,777.84</b>	—	—	<b>-14,989.02</b>	—	—
超募资金投向										
归还银行贷款(如有)	--	不适用					--	--	--	--
补充流动资金(如有)	--	不适用					--	--	--	--

有)										
超募资金投向小计	--	不适用				--	--		--	--
合计	--	240,095.80	242,655.40	36,886.69	198,777.84	--	--	-14,989.02	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)(含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因)	成都天府大悦城项目与深圳宝安大悦城项目尚在建设中,尚未到项目预定可使用状态日期;中粮·置地广场项目、杭州大悦城-购物中心项目、重庆渝北大悦城项目、青岛即墨大悦春风里项目开业后运营未满足5年。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	2020年1月19日,公司第九届董事会第四十二次会议、第九届监事会第十七次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》,独立董事发表了明确的同意意见,信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具了XYZH/2020BJA140001号《专项鉴证报告》,独立财务顾问中信证券股份有限公司发表了《中信证券股份有限公司关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金之独立财务顾问核查意见》、独立财务顾问中国国际金融股份有限公司发表了《中国国际金融股份有限公司关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金之独立财务顾问核查意见》,公司对预先投入募投项目资金90,597.00万元进行了置换。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金将继续用于募投项目建设,存放于银行募集资金专用账户。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	2022年度,公司已按照中国证监会发布的《上市公司监管指引第2号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》的规定,及时、真实、准确、完整的披露募集资金使用及存放情况,如实地履行了披露义务,募集资金使用与披露均不存在违规情形。									

### (3) 募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

## 2、出售重大股权情况

□适用 √不适用

## 九、主要控股参股公司分析

### 主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
JoyValleyLtd	子公司	房地产开发与销售	1,460,429,386.95	3,852,462,148.35	2,007,454,887.64	4,121,820,429.35	964,631,095.33	645,951,283.90
沈阳和广房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	500,000,000.00	1,961,153,959.43	647,517,484.54	1,490,301,070.54	250,503,757.21	187,825,630.73
ColourBridge HoldingLtd.	参股公司	房地产开发与销售	13.23	16,584,755,105.13	9,787,396,960.61	451,887,322.08	364,835,533.97	361,321,854.76
绍兴臻悦房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发与销售	50,000,000.00	687,362,246.92	442,821,768.88	1,942,576,739.53	490,357,417.77	367,821,768.88

### 报告期内取得和处置子公司的情况

公司本年因新设、注销、处置等原因合并范围变动净增加 6 户，详见财务报告附注“七、合并范围的变化”相关内容。

### 主要控股参股公司情况说明

无

## 十、公司控制的结构化主体情况

公司控制的结构化主体有 3 个，如下：

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

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

3.光信·光华·沈阳大悦城财产权信托为本集团由于开展资产证券化业务由第三方信托公司设立的特定目的信托，鉴于本集团拥有对财产权信托的权力，通过参与财产权信托的相关活动而享有可变回

报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，本集团具有对财产权信托的控制权，将其纳入合并财务报表范围。

## 十一、公司未来发展的展望

### （一）行业环境和发展趋势

房地产行业作为国民经济的支柱产业，对经济增长、就业、财税、居民财富、金融稳定都有极为重要的影响。2022 年，伴随市场下行，从中央到地方，房地产调控政策密集出台，特别是临近年末的两个半月内，多项金融政策持续发力，意在为市场注入源头活水，从供需两端帮助市场企稳。2023 年政府工作报告指出，“有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展”“加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题”。预计 2023 年，防风险、促需求是房地产工作的重点，行业政策环境总体存宽松预期。

住宅方面，预计下一步促进住房消费特别是支持住房改善消费的政策力度将进一步加大，部分城市限购、限贷、限价等政策或将继续放松，特别是核心二线城市，政策优化空间较大，将为市场释放更多有效购房需求，加速修复市场预期。供应端也将有新的政策举措出台，引导房企改善资产负债情况，有效增加住房供给。购物中心方面，随着扩大内需战略深入实施，消费市场有望恢复向好，实体商业市场有望逐渐回暖。写字楼及产业地产方面随着经济的稳步恢复，市场也有望回温。当前，行业正处于不断变革之中，头部房企在商业板块加大轻资产拓展力度，开发企业“轻重并举”已成为重要的发展模式。未来，伴随 REITs 试点范围扩容，将有望进一步盘活存量资产，促进高质量发展。

### （二）公司战略

公司作为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化公司，“十四五”期间，将坚持“城市运营与美好生活服务商”的战略方向，坚持“双轮双核”的发展模式，其中“双轮”是“开发+经营”，不断巩固开发业务，同时大力提升经营能力，促进公司高质量发展；“双核”是“产品+服务”，持续提升产品力、服务力，从产业、城市、人民的需求出发，更好地服务于人民美好生活。未来，公司将持续提升自身核心竞争力，“双核”为“双轮”赋能，在稳健发展的基础上创造新的价值增长点，致力于实现城市运营与美好生活服务商的发展愿景。

### （三）经营计划

2023 年，公司将牢牢把握新发展格局对地产行业的新要求，以创造价值和利润为首要目标，提周转效率、稳投资布局、强产品服务，全力以赴扭亏增盈，坚决完成年度经营目标。持续深化改革发展，适配聚焦战略，精简组织机构设置；持续强化人才队伍建设，提升人才质量，动态适配业务需求；坚持刚性考核、奖优罚劣的考核激励机制，着力推动业绩提升。

提周转效率。开发效率方面，重点提升现金流回正周期和大运营达标率。2023 年公司存量项目计划新开工项目 9 个，新开工面积 135 万平方米。资产效率方面，加快低效资产盘活和重资产做轻，加快研究重资产证券化路径，释放资产价值。

稳投资布局。公司区域深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝、长江中游五大城市群，重点布局一线、强二线城市核心区域。2023 年，公司投资布局将进一步聚焦，围绕抗风险能力强、周转率高、盈利稳定、安全性强的城市和区域进行投资，持续优化投资结构，实现稳健发展。同时以过硬的运营能力为基础，大力拓展轻资产。

强产品服务。搭建“五位一体”全过程产品管理体系，进一步加大客户研究力度，提升产品力、



服务力。

具体到销售型业务方面，公司将加强一线营销能力，打造产品力标杆、交付标杆以及营销标杆，提升客户满意度；加快销售去化力度，全力以赴加快销售回款。

持有型业务方面，购物中心把握各地“促消费”政策机遇，提升销售额、做好增量；要进一步提升开业率和开业质量，严控推广费用、物业费用和人工成本，提升效益。产业与写字楼进一步提升出租率和租金收缴率，严控成本费用，稳定贡献利润。酒店与长租公寓强化运营管理能力及服务质量提升，助力业绩稳中有进。

#### （四）可能面临的风险

公司在未来发展战略及决策过程中可能面临宏观经济、政策、市场、产品等方面的风险。

##### 1、宏观经济风险

2023 年，国际形势严峻，全球经济面临衰退风险，同时国内经济仍面临“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力，虽然宏观政策调控力度较大，但 2023 年经济发展仍有一定的不确定性，经济恢复速度或将承压。

##### 2、政策风险

2023 年政策宽松预期较大，但也可能存在调控力度、市场反应等不及预期风险，或将影响市场恢复速度。

##### 3、市场风险

受到居民消费减弱、购房预期不足等因素影响，虽然 2023 年房地产调控政策总体宽松，但行业复苏仍承受一定的压力，市场全面恢复尚需时日。同时，城市分化进一步加剧，不同城市的复苏节奏、复苏力度均有较大差异，对于投资节奏、营销节奏的把控等提出了更高的挑战。

##### 4、产品风险

随着居民的基本住房需求得到了满足，购房者从“有房住”转到“住好房”，住房需求结构发生变化，行业迈入高质量发展阶段，户型、品质、物业、配套、服务等可能更受关注，对于房企产品创新、营销管理等方面均提出了更高的要求。

##### 应对措施：

面对当前房地产行业的诸多风险，公司将积极应对市场变化，坚持“稳中求进”的总基调和“双轮双核”的发展模式，做好市场研判，强化战略聚焦，持续优化产品，提升服务水平，赢取发展主动权。同时，公司做好“轻重并举”，坚持重型持有类项目和轻资产输出项目同时发力，提升品牌影响力和市场影响力。公司将通过自身能力的不断提升，融入城市发展之中，服务人民美好生活，实现高质量可持续发展。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2022 年 5 月 20 日	全景网	业绩说明会	机构、个人	机构分析师、投资者	2021 年度总体经营情况及主要板块经营情况	巨潮资讯网

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的要求，不断完善公司的法人治理结构，健全公司内部控制制度。公司已按照相关法律法规及规章制度建立了较为完善的治理体系，股东大会、董事会、监事会和经理层的“三会一层”运作规范，机构投资者通过委派董事、参加股东大会表决等方式积极参与上市公司治理，独立董事在重大事项决策、维护股东权益等方面发挥积极作用，形成了有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构。2022 年，公司根据法律法规以及公司实际情况修订了《公司章程》《董事会议事规则》《总经理工作细则》《对外担保管理制度》《信息披露事务管理制度》《内幕信息及知情人管理制度》《投资者关系管理办法》等多项制度，进一步提高公司治理水平。报告期内，公司共召开 14 董事会、8 次监事会和 5 次股东大会，董事会就董事提名、对外担保、提供财务资助、发行债务类融资产品等重要事项进行了审议。公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地披露有关信息，全年共计完成 170 余份公告。

公司积极开展投资者关系管理工作，切实保护投资者利益，年报披露后在 2022 年 5 月 20 日召开业绩说明会及时向投资者介绍公司经营情况，并通过“互动易”、投资者热线、电话会议等形式积极与投资者交流。

截至报告期末，公司治理实际情况与法律、行政法规和中国证监会发布的有关上市公司治理的规定不存在重大差异。

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

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

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

### 三、同业竞争情况

不适用

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	69.9858%	2022 年 4 月 19 日	2022 年 4 月 20 日	审议通过关于补选监事的提案
2021 年年度股东大会	年度股东大会	76.3543%	2022 年 6 月 29 日	2022 年 6 月 30 日	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、审议通过《公司 2021 年度董事会工作报告》</li> <li>2、审议通过《公司 2021 年度监事会工作报告》</li> <li>3、审议通过公司 2021 年度利润分配预案</li> <li>4、审议通过《公司 2021 年年度报告》及其摘要</li> <li>5、审议通过关于公司 2022 年度日常关联交易预计额度的议案</li> <li>6、审议通过关于公司 2022 年度贷款授信额度的议案</li> <li>7、审议通过关于提请股东大会授权发行债务类融资产品的议案</li> <li>8、审议通过关于公司开展金融衍生品交易业务的议案</li> <li>9、审议通过关于公司 2021 年度董事、监事薪酬方案</li> <li>10、审议通过关于 2022 年度向控股子公司提供担保额度的议案</li> <li>11、审议通过关于 2022 年度向联合营企业提供担保额度的议案</li> <li>12、审议通过关于 2022 年度对外提供财务资助的议案</li> <li>13、审议通过关于 2022 年度向项目公司提供财务资助额度的议案</li> <li>14、审议通过关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的议案</li> <li>15、审议通过关于 2022 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易议案</li> <li>16、审议通过关于 2022 年与中国太平保险集团有限责任公司及其子公司开展融资合作的关联交易议案</li> <li>17、审议通过关于拟续聘会计师事务所的议案</li> <li>18、审议通过关于受托经营管理关联交易的议案</li> <li>19、审议通过关于修订《大悦城控股集团股份有限公司章程》的议案</li> <li>20、审议通过关于修订《大悦城控股集团股份有限公司董事会议事规则》的议案</li> <li>21、审议通过关于补选董事的议案</li> </ol>
2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	69.7968%	2022 年 8 月 22 日	2022 年 8 月 23 日	审议通过关于补选独立董事的议案

2022 年第三次临时股东大会	临时股东大会	76.4992%	2022 年 10 月 17 日	2022 年 10 月 18 日	1、审议通过关于补选董事的议案 2、审议通过关于对外提供财务资助的议案
2022 年第四次临时股东大会	临时股东大会	76.5399%	2022 年 11 月 28 日	2022 年 11 月 29 日	1、审议通过关于修订《大悦城控股集团股份有限公司章程》的议案 2、审议通过关于新增为合营企业提供担保的议案 3、审议通过关于向控股股东中粮集团有限公司申请增加授信额度的议案

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用

## 五、董事、监事和高级管理人员情况

### 1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	股票期权	被授予的限制性股票数量(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股数(股)	其增变(股)	他减动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
陈朗	董事长	现任	男	57	2022-10-17	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	
马德伟	董事	现任	男	59	2019-3-18	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
刘云	董事	现任	男	52	2021-3-31	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
朱来宾	董事	现任	男	51	2020-3-23	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
孙朱莉	董事	现任	女	41	2022-6-29	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
曹荣根	董事、 总经理	现任	男	59	2017-5-5	2023-5-22	11,517	0	0	0	0	0	0	11,517	-
姚长林	董事	现任	男	55	2021-8-16	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
	2019-4-15														
刘洪玉	独立董事	现任	男	60	2020-5-22	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
李曙光	独立董事	现任	男	60	2022-8-22	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
刘园	独立董事	现任	女	60	2018-6-13	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
袁淳	独立董事	现任	男	47	2018-6-13	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
石勃	监事会主席	现任	男	56	2022-4-19	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	
董保芸	监事会副主席	现任	女	40	2021-8-16	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	0	-
吕京倩	职工监事	现任	女	51	2020-5-18	2023-2-8	0	0	0	0	0	0	0	0	-

吴立鹏	总会计师	现任	男	46	2021-8-19	2023-5-22	200	0	0	0	0	0	200	-
田佳琳	副总经理	现任	男	42	2021-9-26	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
李平	副总经理	现任	男	42	2021-9-26	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
李晋扬	总建筑师	现任	男	54	2021-4-16	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
宋冰心	总法律顾问、 董事会秘书	现任	女	53	2017-4-5	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
余巨川	总经理助理	现任	男	55	2019-4-15	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
郭锋锐	总经理助理	现任	男	54	2019-4-15	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
曹洪	资深技术专家	现任	男	59	2019-4-15	2023-5-22	0	0	0	0	0	0	0	-
由伟	董事长	离任	男	54	2021-3-31	2022-9-30	0	0	0	0	0	0	0	-
张作学	董事	离任	男	50	2020-3-23	2022-6-29	0	0	0	0	0	0	0	-
王涌	独立董事	离任	男	54	2016-6-24	2022-8-22	0	0	0	0	0	0	0	-
杨丽君	监事会主席	离任	女	51	2020-9-28	2022-4-19	0	0	0	0	0	0	0	-
叶雄	副总经理	离任	男	54	2007-7-19	2022-9-28	0	0	0	0	0	0	0	-
合计	--	--	--	--	--	--	11,717	0	0	0	0	0	11,717	--

### 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
杨丽君	监事会主席	辞职	2022-4-19	工作变动
张作学	董事	辞职	2022-6-29	工作变动
王涌	独立董事	辞职	2022-8-22	连续担任独立董事职务满六年
叶雄	副总经理	辞职	2022-9-28	工作变动
由伟	董事长	辞职	2022-9-30	工作变动
石勃	监事会主席	被选举	2022-4-19	
孙朱莉	董事	被选举	2022-6-29	
李曙光	独立董事	被选举	2022-8-22	
陈朗	董事长	被选举	2022-10-17	

注：职工监事吕京倩女士因工作变动原因辞去职工监事职务，公司于 2023 年 2 月 8 日召开职工代表大会，选举吴国防先生担任公司监事会职工监事。

## 2、任职情况

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

#### 公司董事

##### ◆董事长陈朗

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。

##### ◆董事马德伟

马德伟，男，1963年12月出生，中国政法大学法学硕士。1987年7月参加工作，曾任北京国际饭店法律顾问、北京艺通舞蹈美术服务公司副总经理、北京华信律师事务所文化法律事务部主任、北京江川律师事务所律师；1998年12月进入中粮集团工作，历任法律商标事务部职员、法律咨询部总经理、法律部副总监兼合同及公司法部总经理、中粮集团法律部总监。2013年2月起任中粮集团总法律顾问。2007年3月至2017年5月任本公司董事。2022年11月起兼任中粮集团首席合规官。2019年3月起任本公司董事。

##### ◆董事刘云

刘云，男，1970年5月出生，法学学士。1993年8月加入中粮集团，历任中国粮油食品进出口总公司公关新闻部主管、公关新闻部副总经理，中国粮油食品(集团)有限公司办公室秘书部副总经理，中粮集团有限公司办公厅公共关系部总经理、办公厅培训中心总经理、办公厅副主任、办公厅主任。2017年12月起至今担任中粮集团董事会秘书、办公室主任。2021年3月起任本公司董事。

##### ◆董事朱来宾

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

##### ◆董事孙朱莉

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2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（主持工作）。2022年6月起任本公司董事。

##### ◆董事曹荣根

曹荣根，男，1963年9月出生，哈尔滨工业大学毕业，工学学士。曾任核工业部720厂技术员。

1988 年 7 月进入公司，历任宝兴电线电缆有限公司助理工程师、深圳市宝恒（集团）股份有限公司证券部经理、董事会秘书、总经理助理。2002 年 7 月至 2016 年 12 月任本公司副总经理。2017 年 5 月起任本公司董事、总经理。

#### ◆董事姚长林

姚长林，男，1968 年 1 月出生，安徽财经大学会计学专业经济学学士、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，中谷集团财务部长、总经理助理兼中谷三亚贸易公司总经理，中粮（海南）投资发展有限公司副总经理兼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 月起任本公司副总经理。2021 年 8 月起任本公司董事。

#### ◆独立董事刘洪玉

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

#### ◆独立董事李曙光

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 月起任本公司独立董事。

#### ◆独立董事刘园

刘园，女，1962 年 9 月出生。对外经济贸易大学经济学学士、美国国际管理研究生院（AGSIM, A.Z, U.S.A）国际管理硕士、对外经济贸易大学经济学博士。现任对外经济贸易大学国际经贸学院金融系教授、博士生导师。世界经济学会国际贸易和投资专业委员会常务理事，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。2018 年 6 月起担任本公司独立董事。

#### ◆独立董事袁淳

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

### 公司监事

#### ◆监事会主席石勃

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，中国注册会计师（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，中粮集团财务部总监、战略部总监等职务，现任中粮集团审计部总监。2022 年 4 月起担任本公司监事会主席。

**◆监事会副主席董保芸**

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

**◆职工监事吴国防**

吴国防，男，1985 年 11 月出生，中国政法大学商法专业研究生毕业，获法学硕士学位。2010 年 7 月起在律师事务所工作，2013 年 11 月加入本公司，历任法律部经理、资深经理、融资法务总监、总经理助理等职务，2021 年 8 月起任本公司法律部副总经理。2023 年 2 月起任本公司职工监事。

**公司高级管理人员**

**◆总经理曹荣根**

请详见“董事曹荣根”

**◆副总经理姚长林**

请详见“董事姚长林”

**◆总会计师（财务负责人）吴立鹏**

吴立鹏，男，1979 年 6 月出生，中央财经大学会计学专业管理学学士，南澳大利亚大学工商管理专业工商管理硕士，高级会计师、注册税务师、美国注册管理会计师（CMA）。2002 年加入中粮集团，历任中粮集团(香港)有限公司财务部总经理助理，中粮集团有限公司财务部会计管理部总经理助理、副总经理，中粮集团有限公司财务部税务与产权管理部总经理，中粮集团财务部副总监。2017 年 12 月至 2021 年 7 月任中国中纺集团有限公司监事、中粮财务有限责任公司董事。2018 年 6 月至 2021 年 8 月任本公司监事会副主席。2021 年 8 月起任本公司总会计师。

**◆副总经理田佳琳**

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

**◆副总经理李平**

李平，男，1981 年 4 月出生，清华大学建设管理系工程管理专业工学学士，工程师。2004 年 8 月加入中粮集团，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经理、海南公司总经理助理及副总经理、苏州公司总经理，2021 年 6 月起兼任上海大区公司总经理，2021 年 6 月起任上海大区公司总经理。2021 年 9 月起任本公司副总经理。

**◆总建筑师李晋扬**

李晋扬，男，1969 年 4 月出生，清华大学建筑结构工程专业工学学士、清华大学工商管理专业工商管理硕士，高级工程师。1993 年 8 月加入中粮集团，先后任中粮粮油饲料公司业务员、实业部副经



理，中粮集团项目管理二部副科级干部，中粮集团饮料部部门经理，中粮发展有限公司零食速食部部门经理，鹏利国际（北京）有限公司地产开发部总经理助理等职务。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。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。2011年8月至2021年4月任本公司董事。2021年4月起任本公司总建筑师。

#### ◆总法律顾问、董事会秘书宋冰心

宋冰心，女，1970年3月出生，中国政法大学经济法法学学士，北京师范大学文学学士，持有中国律师职业资格、企业法律顾问执业资格、会计从业资格证。1994年8月加入中粮集团，先后任中粮集团法律部法律顾问，法律部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。2019年4月起任公司总法律顾问。2023年2月起兼任公司首席合规官。2017年4月起任本公司董事会秘书。

#### ◆总经理助理余巨川

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

#### ◆总经理助理郭锋锐

郭锋锐，男，1968年11月出生，中国人民大学技术经济专业经济学硕士、企业管理专业经济学博士，高级经济师。曾任北京市华远房地产股份有限公司计划部经理、总经理助理、副总经理，华润置地（北京）股份有限公司董事副总经理。2015年2月加入公司，2015年2月至2022年2月任本公司运营管理部总经理。2022年2月起任本公司产品中心总经理。2019年4月起任本公司总经理助理。

#### ◆资深技术专家曹洪

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

### 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈朗	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司党组成员、副总裁	2019-4	-	是
		中国蒙牛乳业有限公司非执行董事兼董事会主席			
马德伟	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司总法律顾问	2013-2	-	是
		中粮家佳康食品有限公司非执行董事	2021-7	-	

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
		中粮集团有限公司首席合规官	2022-11	-	
刘云	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司办公室主任	2017-12	-	是
		中国中纺集团有限公司董事	2020-9	-	
		忠良书院副院长	2019-6	-	
朱来宾	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司财务部总监	2021-12	-	是
		中粮糖业控股股份有限公司董事	2020-11	-	
孙朱莉	太平资产管理有限公司	太平资产管理有限公司另类投资事业部副总经理	2012-1	-	是
石勃	中粮集团有限公司	中粮集团专职监事	2020-1	-	是
		中粮集团审计部总监	2023-1	-	
董保芸	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司财务部副总监	2021-12	-	是
在股东单位任职情况的说明		无			

**在其他单位任职情况**

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘洪玉	清华大学	教授、博士生导师	1999-3	-	是
李曙光	中国政法大学	教授、博士生导师	2006-4	-	是
刘园	对外经济贸易大学	教授、博士生导师	2000-7	-	是
袁淳	中央财经大学	教授、博士生导师	2010-7	-	是
在其他单位任职情况的说明		无			

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

**3、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

**董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况**

董事会下设薪酬与考核委员会，负责制定、审议公司薪酬政策与方案及公司高级管理人员的考核标准；并通过对高级管理人员绩效考核结果与薪酬水平进行监督审议，从而有效的实施薪酬管控。公司董事会根据公司统一的薪酬管理制度，确定本年度公司高级管理人员报酬。独立董事的津贴补贴标准根据 2013 年度股东大会决议，每人每年支付定额职务津贴税前 15 万元。职工监事报酬根据公司员工薪酬管理办法相关规定确定。

**公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况**

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈朗	董事长	男	57	现任	-	是
马德伟	董事	男	59	现任	-	是
刘云	董事	男	52	现任	-	是

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
朱来宾	董事	男	51	现任	-	是
孙朱莉	董事	女	41	现任	-	是
曹荣根	董事、总经理	男	59	现任	159.02	否
姚长林	董事、副总经理	男	55	现任	122.03	否
刘洪玉	独立董事	男	60	现任	15	否
李曙光	独立董事	男	60	现任	5	否
刘园	独立董事	女	60	现任	15	否
袁淳	独立董事	男	47	现任	15	否
石勃	监事会主席	男	56	现任	-	是
董保芸	监事会副主席	女	40	现任	-	是
吴立鹏	总会计师	男	46	现任	137.72	否
田佳琳	副总经理	男	42	现任	115.96	否
李平	副总经理	男	42	现任	117.36	否
李晋扬	总建筑师	男	54	现任	111.68	否
宋冰心	总法律顾问、董事会秘书	女	53	现任	115.39	否
余巨川	总经理助理	男	55	现任	92.21	否
郭锋锐	总经理助理	男	54	现任	144.06	否
曹洪	资深技术专家	男	59	现任	162.77	否
由伟	董事长	男	54	离任	42.85	否
张作学	董事	男	50	离任	-	是
王涌	独立董事	男	54	离任	10	否
杨丽君	监事会主席	女	51	离任	-	是
吕京倩	职工监事	女	51	离任	183.35	否
叶雄	副总经理	男	54	离任	106.43	否
合计	--	--	--	--	1670.83	--

注：本表中“从公司获得的税前报酬总额”指报告期内公司为相关人员支付的全部人工成本，包括基本工资、奖金、补贴和各项社会保险、住房公积金、企业年金等形式的全部报酬。其中，奖金包括 2021 年度绩效奖金，未包括 2022 年度绩效奖金，该部分在 2023 年核定发放，暂不计入。

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第二十次会议	2022 年 4 月 8 日	2022 年 4 月 12 日	审议通过：1、《公司 2021 年度董事会工作报告》；2、关于经审计的公司 2021 年度财务报告及审计报告的议案；3、公司 2021 年度利润分配预案；4、关于计提资产减值准备的议案；5、《公司 2021 年度内部控制评价报告》；6、《公司 2021 年年度报告》及其摘要；7、关于公司 2022 年度日常关联交易预计额度的议案；8、关于公司 2022 年度贷款授信额度的议案；9、关于提请股东大会授权发行债务类融资产品的议案；10、关于公司开展金融衍生品交

			易业务的议案；11、《公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》；12、《关于大悦城地产有限公司业绩承诺实现情况的专项说明》；13、《公司重大资产重组标的资产减值测试报告》；14、《关于中粮财务有限责任公司的风险评估报告（2021 年 12 月 31 日）》；15、《公司 2021 年度社会责任报告》；16、《公司对外捐赠管理办法》；17、关于公司 2022 年度对外捐赠预算的议案；18、《公司 2022 年度经营计划》；19、《公司 2022 年度投资计划》；20、《公司 2021 年度内控体系工作报告》；21、《公司 2022 年度重大风险评估报告》；22、关于公司 2021 年度董事、监事薪酬方案；23、关于公司 2021 年度高级管理人员薪酬方案
第十届董事会第二十一次会议	2022 年 3 月 31 日	2022 年 4 月 1 日	审议通过:1、《董事会授权管理制度》；2、关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案
第十届董事会第二十二次会议	2022 年 4 月 27 日	2022 年 4 月 28 日	审议通过:1、《2022 年第一季度报告》的议案；2、关于 2022 年度向控股子公司提供担保额度的议案；3、关于 2022 年度向联合营企业提供担保额度的议案；4、关于 2022 年度对外提供财务资助的议案；5、关于 2022 年度向项目公司提供财务资助额度的议案；6、关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的议案；7、关于 2022 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易议案；8、关于 2022 年与中国太平保险集团有限责任公司及其子公司开展融资合作的关联交易议案；9、关于拟续聘会计师事务所的议案；10、关于受托经营管理关联交易的议案；11、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司章程》的议案；12、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司董事会议事规则》的议案；13、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司总经理工作细则》的议案；14、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司对外担保管理制度》的议案；15、关于设立董事会可持续发展委员会的议案；16、过关于《大悦城控股集团股份有限公司董事会可持续发展委员会工作细则》的议案；17、2022 年预算报告的议案。
第十届董事会第二十三次会议	2022 年 5 月 24 日	2022 年 5 月 26 日	关于减免小微企业和个体工商户租金的议案
第十届董事会第二十四次会议	2022 年 6 月 2 日	2022 年 6 月 3 日	审议通过: 1、关于《大悦城控股集团股份有限公司经理层成员选聘工作方案》的议案；2、关于《大悦城控股集团股份有限公司经理层成员业绩考核管理办法》的议案；3、关于《大悦城控股集团股份有限公司经理层成员薪酬管理办法》的议案；4、关于《大悦城控股集团股份有限公司工资总额管理办法》的议案；5、关于《大悦城控股集团股份有限公司战略规划管理办法》的议案；6、关于补选董事的议案
第十届董事会第二十五次会议	2022 年 6 月 8 日	2022 年 6 月 9 日	审议通过: 关于召开 2021 年年度股东大会的议案
第十届董事会第二十六次会议	2022 年 8 月 5 日	2022 年 8 月 6 日	审议通过: 1、关于补选独立董事的议案；2、关于经理层成员年度与任期业绩目标责任书的议案；3、关于召开 2022 年第二次临时股东大会的议案
第十届董事会第二十七次会议	2022 年 8 月 29 日	2022 年 8 月 30 日	审议通过: 1、《2022 年半年度报告》及其摘要；2、《中粮财务有限责任公司风险评估报告（2022 年 6 月 30 日）》；3、《2022 年半

			年度募集资金存放与使用情况的专项报告》；4、《大悦城控股集团股份有限公司投资管理制度》；5、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司投资者关系管理办法》的议案；6、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司信息披露事务管理制度》的议案；7、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》的议案；8、大悦城控股集团股份有限公司经理层成员薪酬方案
第十届董事会第二十八次会议	2022年9月30日	2022年10月1日	审议通过：1、关于推举曹荣根先生代为履行董事长职责的议案；2、关于补选董事的议案；3、关于对外提供财务资助的议案；4、关于召开2022年第三次临时股东大会的议案
第十届董事会第二十九次会议	2022年10月17日	2022年10月18日	审议通过：1、关于选举陈朗先生为第十届董事会董事长的议案；2、关于调整第十届董事会专门委员会委员的议案
第十届董事会第三十次会议	2022年10月28日	2022年10月31日	审议通过：1、《2022年第三季度报告》的议案；2、《大悦城控股集团股份有限公司制度（流程）体系管理规定》的议案；3、关于审议2023年度对外捐赠预算的议案；4、关于审议2021年度工资总额清算结果及2022年度工资总额预算方案的议案；5、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司章程》的议案
第十届董事会第三十一次会议	2022年11月11日	2022年11月12日	审议通过：1、关于新增为合营企业提供担保的议案；2、关于向控股股东中粮集团有限公司申请增加授信额度的议案；3、关于召开2022年第四次临时股东大会的议案
第十届董事会第三十二次会议	2022年12月6日	2022年12月7日	审议通过：关于调整第十届董事会专门委员会委员的议案
第十届董事会第三十三次会议	2022年12月23日	2022年12月27日	审议通过：关于全资子公司收购其控股子公司少数股东权益的议案

## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
陈朗	5	1	4	0	0	否	2
马德伟	14	3	11	0	0	否	5
刘云	14	2	12	0	0	否	5
朱来宾	14	3	11	0	0	否	5
孙朱莉	8	0	8	0	0	否	4
曹荣根	14	3	11	0	0	否	5
姚长林	14	3	11	0	0	否	5
刘洪玉	14	3	11	0	0	否	5
李曙光	7	2	5	0	0	否	3
刘园	14	2	11	1	0	否	5
袁淳	14	2	12	0	0	否	5

由伟	9	2	7	0	0	否	2
张作学	6	1	4	1	0	否	1
王涌	7	1	6	0	0	否	2

### 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

### 4、董事履行职责的其他说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等法律法规及公司制度的规定，依法履行职责，对提交董事会审议的各项议案各抒己见、深入讨论，为公司的健康发展建言献策，并在决策时充分考虑中小股东的利益和诉求，切实增强了董事会决策的科学性与可行性。独立董事积极了解公司的运作情况并充分发表意见，在董事会召开前，独立董事能够做到仔细阅读各项议案，对董事会决策事项能够全面、深入了解。在董事会审议过程中，积极参与讨论并运用自身的专业能力和丰富经验对决策事项提出合理的意见或建议并做出独立判断。报告期内，独立董事按照监管要求，独立、客观、审慎地对公司提供财务资助、对外担保、关联交易等重要事项发表了独立意见，履行了监督职能，为促进公司科学决策、维护公司及公司股东尤其是中小股东的利益发挥了积极作用。

### 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况
审计委员会	袁淳、刘洪玉、王涌、刘园、曹荣根	5	2022/1/2	关于与年审会计师沟通公司 2021 年年度审计工作	各位委员结合自身专业和经验,对公司财务管理、内部控制提出了相关意见。要求公司审计部严格按照相关计划执行审计活动。	无	无
			2022/3/7	关于审阅年审注册会计师出具初步审计意见后的财务报表		无	无
			2022/3/16	1、关于审议公司 2021 年财务报告的议案； 2、关于审议计提资产减值准备的议案； 3、听取公司 2021 年年报审计情况的汇报； 4、关于审议《公司 2021 年度内控体系工作报告》的议案； 5、关于审议《公司 2021 年度内部控制评价报告》的议案； 6、听取关于公司 2021 年年度内部审计工作总结及 2022 年工作计划安排； 7、关于审议《公司审计委员会关于 2021 年年度审计工作的总结报告》； 8、关于审议《公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》的议案		无	无
			2022/4/24	1、听取公司审计部 2022 年第一季度工作汇报； 2、关于拟续聘会计师事务所的议案； 3、审议公司募集资金使用情况；		无	无

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况
				4、审议《2022 年第一季度报告》			
			2022/8/19	1、听取公司审计部 2022 年半年度工作汇报； 2、审议公司募集资金使用情况； 3、审阅 2022 年半年度财务报告			
	袁淳、刘洪玉、李曙光、刘园、曹荣根	1	2022/10/20	1、听取公司审计部 2022 年 1-3 季度审计工作总结汇报； 2、审阅公司 2022 年第三季度募集资金使用情况； 3、审阅 2022 年第三季度财务报告		无	无
提名委员会	王涌、刘洪玉、刘园、袁淳、由伟	2	2022/5/30	1、关于研究第十届董事会董事候选人的议案； 2、关于研究《大悦城控股集团股份有限公司经理层成员选聘工作方案》的议案；	提名委员会各位委员对公司董事、高级管理人员的选聘提出了相关意见。	无	无
			2022/8/2	关于研究第十届董事会独立董事候选人的议案		无	无
	刘洪玉、刘园、袁淳	1	2022/9/28	关于研究第十届董事会董事候选人的议案		无	无
薪酬考核委员会	刘园、刘洪玉、王涌、袁淳、马德伟	4	2022/3/10	审阅公司 2021 年年度报告中关于董事、监事及高级管理人员薪酬披露事宜的情况。	薪酬考核委员会委员根据公司实际情况,结合自身专业和经验,对公司薪酬、考核、任期业绩目标等工作提出了相关意见。	无	无
			2022/5/30	1、关于研究《大悦城控股集团股份有限公司经理层成员业绩考核管理办法》的议案； 2、关于研究《大悦城控股集团股份有限公司经理层成员薪酬管理办法》的议案； 3、关于研究《大悦城控股集团股份有限公司工资总额管理办法》的议案。		无	无
			2022/8/2	关于研究经理层成员年度与任期业绩目标责任书的议案		无	无
			2022/8/18	关于研究经理层成员薪酬方案的议案		无	无

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况
战略委员会	由伟、刘云、朱来宾、张作学、曹荣根、刘洪玉、刘园	1	2022/5/30	关于研究《大悦城控股集团股份有限公司战略规划管理办法》的议案	各位委员严格按照相关法律法规开展工作,勤勉尽责,根据公司实际情况,结合自身专业和经验,对公司发展规划、投资管理等提出了相关意见。	无	无
	由伟、刘云、朱来宾、曹荣根、刘洪玉、刘园	1	2022/8/18	关于研究《大悦城控股集团股份有限公司投资管理制度》的议案		无	无

## 八、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	391
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	9339
报告期末在职员工的数量合计（人）	9730
当期领取薪酬员工总人数（人）	8186
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	604
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	369
技术人员	1348
财务人员	510
职能人员（行政、战略、人力、法律、审计、纪检、党群等）	1047
物业服务人员	3765
酒店服务人员	1267
商业管理人员	995
写字楼管理人员	271
其他人员	158
合计	9730
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	12



硕士研究生	1573
本科	3645
专科	1891
大专以下	2609
合计	9730

## 2、薪酬政策

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

## 3、培训计划

公司始终秉持“学以致用”的培训理念，系统谋划、统筹布局，聚焦各级关键岗位人才及其后备人才的发展和业务能力的提升。以数量级和质量级培养项目为抓手，建立“核心团队训练营”“金舵手”“金种子”“3040”“铸剑计划”“新悦训练营”“启明星训练营”“悦讲堂”等核心培训项目，逐步形成了分级分类的人才培养体系。同时，建立健全课程、师资、线上与运营四大支持体系，打造精英内训师队伍，开发优质课程资源，完善线上学习平台，优化运营管理制度，大力推动内部人才成长，打造数量充足、质量过硬的人才供应链，支撑战略目标达成。

2023年，公司将结合战略方向与实际业务需求，聚焦关键岗位人才队伍建设，有序推进各类人才培养项目，促进培训成果转化，助力业务发展。同时注重知识经验积累与学习生态营造，不断创新人才培养形式，打造学习型组织。

## 4、劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	22,790,498.74
劳务外包支付的报酬总额（元）	578,878,667.95

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

### 报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司利润分配政策的制定及执行符合《公司章程》的相关规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备。报告期内，公司不存在利润分配政策的制定或调整情况。

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

### 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

公司在以往基础上不断推进完善内控体系建设。2022 年，公司发布了《大悦城控股制度（流程）体系管理规定》，进一步规范公司制度流程体系。公司系统梳理各项制度，总部及各区域共制订/修订制度 150 余项，其中规章类制度 110 余项，规范类制度 10 余项，规程类制度约 30 项，涉及商业管理、运营管理、战略投资、安全环保、财务管理、成本管理、工程管理、人力资源等多条线。在产品力打造、风险防控能力提升以及内部流程标准化等方面取得有效进展。针对经营过程中各事项的审批流程，梳理调整了 88 个线上审批流程，切实做到工作程序简明有序。

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

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□是 √否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
大悦城商业管理（厦门）有限公司	组织机构、管理制度和信息系统整合	已完成	未出现重要问题	不涉及	不涉及	不涉及
重庆悦昇房地产开发有限公司	组织机构、管理制度和信息系统整合	已完成	未出现重要问题	不涉及	不涉及	不涉及
南京京悦房地产开发有限公司	组织机构、管理制度和信息系统整合	已完成	未出现重要问题	不涉及	不涉及	不涉及
杭州疆悦置业有限公司	组织机构、管理制度和信息系统整合	已完成	未出现重要问题	不涉及	不涉及	不涉及
永悦房地产开发（苏州）有限公司	组织机构、管理制度和信息系统整合	已完成	未出现重要问题	不涉及	不涉及	不涉及
大悦城产业管理（天津）有限公司	组织机构、管理制度和信息系统整合	已完成	未出现重要问题	不涉及	不涉及	不涉及
大悦城悦生活科技（天津）有限公司	组织机构、管理制度和信息系统整合	已完成	未出现重要问题	不涉及	不涉及	不涉及

## 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期		2023-4-26
内部控制评价报告全文披露索引		巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括：公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为、公司更正已公布的财务报告、注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报、审计委员会和审计部对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效；财务报告重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施、对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制、对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：</p> <p>(1) 企业缺乏民主决策程序；</p> <p>(2) 企业决策程序不科学；</p> <p>(3) 违犯国家法律、法规；</p> <p>(4) 管理人员或技术人员流失；</p> <p>(5) 内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；</p> <p>(6) 重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。</p> <p>其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。</p>
定量标准	<p>公司处于正常运营且有正常的营业收入，故适用营业收入作为重要性水平计算依据（重要性水平=年度合并财务报表营业收入×0.5%）。在评估重大缺陷、重要缺陷、一般缺陷的过程中，公司将两个重要概念“重要性水平”与“可容忍误差”作为量化评估标准。重要性水平是指用金额额度表示的会计信息错报与漏报的严重程度，若该错报、漏报未被揭露足以影响会计信息使用者的判断或者决策。可容忍误差是指可接受的总体中的最大误差（可容忍误差值=计划重要性水平×75%）。</p> <p><b>重大缺陷</b></p> <p>1、计划重要性水平×100%</p> <p>2、单一或多个内部控制缺陷的存在，可能导致无法及时地预防或发现年报或中期报告中出现上述金额或以上的重大错误。</p> <p>3、所有潜在影响大于此金额会被视为重大缺陷。任何重大缺陷会引致外部审计师对财务报表作出反对意见。</p> <p><b>重要缺陷</b></p> <p>1、计划重要性水平×75%（即可容忍误差）</p> <p>2、单一或多个内部控制缺陷的存在，可能导致</p>	<p>参照财务报告内控控制缺陷认定定量标准确定。</p>

	无法及时地预防或发现年报或中期报告中出现上述金额或以上的重要错误。 3、所有潜在影响大于此金额会被视为重要缺陷。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 2、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
大悦城控股集团股份有限公司 2022 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2023-4-26
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准的无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

### 会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

### 会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

√是 □否

#### 环境保护相关政策和行业标准

《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)，一级 A 标准

#### 行业排放标准及生产经营活动中涉及的污染物排放的具体情况

行业排放标准及生产经营活动中涉及的污染物排放的具体情况	主要污染物及特征污染物的种类	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
三亚亚龙湾开发股份有限公司污水处理厂	废水	总磷	连续排放	1	污水处理厂总排口	≤0.5mg/l	国家一级 A 标准	0.170 吨/年	0.173 吨/年	无
		总氮	连续排放	1	污水处理厂总排口	≤15mg/l	国家一级 A 标准	4.409 吨/年	5.193 吨/年	无
		氨氮	连续排放	1	污水处理厂总排口	≤5mg/l	国家一级 A 标准	0.155 吨/年	1.731 吨/年	无
		化学需氧量	连续排放	1	污水处理厂总排口	≤50mg/l	国家一级 A 标准	7.878 吨/年	17.310 吨/年	无

#### 防治污染设施的建设和运行情况:

亚龙湾（一期）污水处理厂始建于 2004 年 9 月，位于亚龙湾国家旅游度假区龙海西路，占地面积 11 亩，项目总投资 3500 万元，设计处理量 1.5 万吨/日，采用 PTA2O 处理工艺。亚龙湾（二期）污水处理厂始建于 2018 年 3 月，紧邻一期污水处理厂，占地面积 12 亩，项目总投资 4600 万元，设计处理量 1 万吨/日，采用 PTA2O 处理工艺。二期项目分两个阶段建设，一阶段 5000 吨于 2019 年投入使用，二阶段 5000 吨于 2021 年 4 月底完工并投入使用。目前，亚龙湾（一、二期）污水处理厂运行正常。

#### 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

- 1、海南省国土环境资源厅关于亚龙湾西污水处理厂环境影响报告表的批复（琼土环资表字（2004）46 号）；
- 2、亚龙湾污水处理厂环保验收批复（琼环验〔2006〕18 号）；
- 3、三亚市生态环境保护局关于批复亚龙湾二期污水处理厂项目环境影响报告表的函（三环生〔2016〕5 号）；
- 4、中华人民共和国生态环境部三亚市生态环境局排污许可证（91460200201350496F001Q）；

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

### 环境治理和保护的投入的相关情况

亚龙湾污水处理厂一期建设总投资 3500 万元，二期建设总投资 4600 万元。2022 年全年购买药剂、环保设备维修、污泥处理、进水在线监测系统安装等共 139.86 万元。

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

**环境自行监测方案：**2022 年度亚龙湾污水处理厂自行监测方案。

**报告期内不存在因环境问题受到重大行政处罚的情形。**

### 其他应当公开的环境信息：

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

### 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果：

公司立足多年来不断发展丰富的“绿色大悦城”理念和标准体系，2022 年持续推动地产业务实现全面绿色低碳转型，全方位全过程推行绿色规划、绿色设计、绿色投资、绿色建设、绿色生产、绿色流通、绿色消费。

2022 年公司依托于与清华大学建筑学院合作成立的“健康环境与高效系统营造技术联合研究中心”，持续开展绿色、节能、低碳等多项科研课题。科研成果在厦门、南京、南昌和济南等多个项目落地应用，将绿色低碳技术难题从纸面解法转化为落地实践，探索验证适用于建筑领域的绿色低碳技术。

公司创新性提出的商业项目全过程节能管理模式，建立高效制冷机房，能够有效降低商业综合体空调系统能耗。2022 年公司持续落地高效制冷机房，目前，武汉大悦城、重庆大悦城、苏州大悦春风里、即墨大悦春风里等多个商业项目高效制冷机房已经成功投入使用，实际能效指标已经达到国内领先的节能水平，根据测算，单个商业项目的高效制冷机房投入约 260 万元，建成后年均减少用电量 150 万度电，减少碳排放量约 1000 吨。

针对已运营多年的商业项目，公司积极开展相关节能检查及改造工作。2022 年聘请清华大学专业节能团队对烟台大悦城开展空调系统节能改造工作，通过对系统实际运行情况的监测分析，完成了针对性的节能改造方案，对空调系统的改造做出了详细的改造工程实施方案。同时清华团队针对朝阳大悦城机电系统进行了全面诊断分析，对空调系统、电力系统等用能较大系统重点进行系统摸排和节能诊断分析，并出具相关分析报告，为今后的节能改造提供有力支撑。

公司积极使用清洁能源，南京大悦城、南昌大悦城使用太阳能光伏发电技术，南京大悦城公寓设置太阳能热水系统，南昌大悦城使用风冷热泵，提供清洁低碳电能及冷热源。

2022 年公司通过已经建立的能源管理平台，对已经开业运营的商业项目进行日常能耗监测及使用分析，通过大数据手段，诊断分析项目节能潜力，对能耗浪费情况进行分析记录，助力项目的节能低碳运营。

公司充分发挥绿色设计高度标准化优势，从绿色低碳角度重塑供应链体系，发展绿色供应链管理战略，将商业建筑能耗最大的制冷系统设备分散采购整合为高效制冷机房集中采购，明确高效制冷机房建造及运维的唯一责任主体，有力保障了国家发改委倡议的《绿色高效制冷行动方案》落地。

公司持续推进绿色建筑的建设发展，2022 年北京汇京双子座大厦获得美国 LEED-EB 铂金认证，常州春秋祥云项目获得 LEEDVEBD+C: NC 的铂金级预认证，为绿色建筑的发展做出贡献。

2022 年公司获得 1 亿美元的绿色贷款额度，荣获香港品质保证局“杰出绿色和可持续贷款发行机构（中国商业地产行业）卓越远见绿色贷款框架”以及“ESG 披露优化先锋机构”两项奖项。

其他环保相关信息：无

## 二、社会责任情况

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

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2022 年，公司坚决贯彻落实习近平总书记关于乡村振兴工作的指示批示精神，切实做好巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接各项工作，持续助力对口帮扶县四川省甘孜县乡村振兴。

一是继续投入帮扶资金，按照“四个不摘”要求，向甘孜县投入帮扶资金，严格落实定点帮扶责任书各项指标，有序完成各项目标任务。二是全力支持来马镇觉日村产业振兴，参与组织开展蔬菜种植技术培训、马匹饲养技能培训，推进青稞预包装厂房建设。三是持续开展公益帮扶，坚持探索公益帮扶的新模式，充分发挥商业优势，与商户租户合作积极开展公益活动，让“悦公益”活动持续走进甘孜县，用实际行动助力甘孜县公益事业和民生建设。四是不断深化消费帮扶，通过购买特色农产品扩大甘孜农产品销售量，用实际行动助力甘孜县食品加工业发展。五是宣传推广大美甘孜，统筹旗下商业项目、住宅营销中心等平台宣传“大美甘孜”，提高甘孜县农牧产品及文旅品牌知名度。六是接续选派挂职干部，推进各项对口支援工作落地落实。七是持续加强人才帮扶，助力开展甘孜县干部职工、专业技术人员及“三支队伍”培训。八是积极开展党建共建，通过党建共建，更好地了解甘孜县改革发展的实际需要，更好地助力服务乡村振兴大局。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中粮集团有限公司	其他承诺	1、本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。 2、中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。	2005-12-28	长期有效	1、控股股东中粮集团注入优质资产并将公司作为整合及发展中粮集团房地产业务专业平台的承诺已经履行完毕。 2、控股股东中粮集团始终履行其承诺。未来公司将根据法律法规及国资委相关监管要求，结合公司的发展状况及市场条件，适时推出符合公司发展战略且能达到激励效果的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。
资产重组时所作承诺	中粮集团有限公司、明毅有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本公司及本公司控制的其他企业或经济组织将采取措施尽量避免和减少与上市公司及其控制的企业发生关联交易； 2、对于无法避免或者确有必要而发生的关联交易，本公司承诺将促使本公司及本公司控制的其他企业或经济组织遵循市场化的公平、公正、公开的原则，依法签订协议，按照有关法律法规、规范性文件 and 上市公司关联交易决策、回避的规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，保证不通过关联交易损害上市公司及其控制的子公司、上市公司股东的合法权益。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	中粮集团	关于同业竞争	1、本公司将保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与本公司及本公司关联人保持	2018-12-25	长期有效	正常履行中



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

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			本公司同意承担并赔偿因违反上述承诺而给中粮地产及/或其控制的企业造成的一切损失。			
资产重组时所作承诺	明毅有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、本次重组完成后，中粮地产（包括其子公司）将作为中粮集团房地产业务板块的唯一专业化平台，整合和发展中粮集团下属商品房开发与销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等房地产业务。本公司将不从事房地产业务（包括但不限于商品房的开发与销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等）；在前述业务为中粮地产及/或其控制的企业的业务期间，本公司将不会从事与其构成实质性竞争的业务；</p> <p>2、若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而本公司可能利用自身优势获得该等项目时，则本公司在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本公司将在该等项目进入实质销售或运营管理阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售或运营。</p> <p>本公司将就因违反上述承诺而给上市公司及/或其控制的企业造成的一切损失、损害和开支承担相应赔偿责任。</p>	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	明毅有限公司	股份限售承诺	<p>1、自本次发行股份购买资产结束之日起届满 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前不得转让或上市交易（按照《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送股份除外）因本次发行股份购买资产取得的上市公司股份；</p> <p>2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月；</p> <p>3、明毅本次认购的上市公司股份的最终限售期由上市公司股东大会授权上市公司董事会根据相关法律法规的规定及主管部门审核要求进行调整，对于该等调整，明毅应本着诚实信用及促进本次发行股份购买资产完成的原则，竭尽最大努力与上市公司协商达成最终限售安排；</p>	2018-12-25	2022-8-25	已于 2022 年 8 月 25 日履行完毕，限售股份解限。

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>4、如本次发行股份购买资产因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份；</p> <p>5、股份锁定期限内，本公司通过本次发行股份购买资产取得的对价股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份亦应遵守上述股份锁定安排；本公司通过其他途径取得的上市公司股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份不须遵守上述股份锁定安排；</p> <p>6、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>			
资产重组时所作承诺	明毅有限公司	其他承诺	<p>1、截至本承诺函签署之日，本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合所适用法律的要求，不存在任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响目标公司合法存续的情况。本公司作为目标公司的股东，合法持有目标公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>2、本公司对所持目标公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等其他权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下；</p> <p>3、在本次发行股份购买资产实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持目标公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利；</p>	2018-12-25	长期有效	正常履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>4、本公司在所知范围内保证目标公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让目标公司股权的限制性条款；</p> <p>5、本公司在所知范围内保证目标公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及目标公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司转让所持目标公司股权的限制性条款。</p> <p>本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。</p>			
资产重组时所作承诺	公司董事、高级管理人员	其他承诺	<p>(一) 本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益；</p> <p>(二) 本人承诺将对职务消费行为进行约束；</p> <p>(三) 本人承诺不会动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>(四) 本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>(五) 如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补被摊薄即期回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本人将及时、足额赔偿上市公司因此遭受的全部损失。</p>	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	中粮集团有限公司	其他承诺	<p>1、承诺不会越权干预上市公司经营管理活动，不会侵占上市公司利益。</p> <p>2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p> <p>3、本承诺出具日后至公司本次重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监</p>	2018-12-25	长期有效	正常履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			会”)作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的,且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时,本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 本公司承诺,如本公司违反上述承诺,因此给上市公司造成损失的,本公司将承担相应赔偿责任。			
资产重组时所作承诺	中粮集团有限公司	其他承诺	目标公司及其下属企业项下存在部分房产尚未取得房屋产权证、部分土地尚未取得出让土地使用权证等不规范的情形。如因不规范物业问题及其他涉及目标公司及其下属公司的不合规事项引致任何争议或者损失,本公司同意承担并赔偿相关损失、损害和开支,从而避免上市公司及其下属公司因此受到任何损失。如目标公司及其下属企业的不合规事项给上市公司及其下属公司实际造成损失,则中粮集团将在收到上市公司及其下属公司要求赔偿的书面通知后半年内,以现金方式向上市公司及其下属公司进行赔偿。 本公司承诺,如本公司违反上述承诺,因此给上市公司造成损失的,本公司将承担相应赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	中粮集团有限公司	其他承诺	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被(立案)调查的情形,并因此给上市公司和投资者造成损失的,本公司将承担相应的赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	明毅有限公司	其他承诺	如目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被(立案)调查的情形,并因此给上市公司和投资者造成损失的,本公司将承担相应的赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	公司	其他承诺	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被(立案)调查的情形,并因此给投资者造成损失的,中粮地产将承担相应的赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
资产重组时所作承诺	公司董事、监事、	其他承诺	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被(立案)调查的情形,并因此给中粮地产和投	2018-12-25	长期有效	正常履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	高级管理人员		投资者造成损失的，本人将承担相应的赔偿责任。			
资产重组时所作承诺	中粮集团有限公司	股份限售承诺	1、自本次发行股份购买资产结束之日之日起 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前，本公司不以任何方式转让本公司持有明毅的股份，或采取任何措施促使明毅转让或上市交易（按照《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送的股份除外）其因本次发行股份购买资产取得的上市公司的股份，但本公司将持有的明毅的股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月，本公司持有的明毅的股份锁定期相应延长。3、股份锁定期限内，本公司因任何原因增持的明毅股份亦应遵守上述股份锁定安排，但本公司将持有的明毅股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。4、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2018-12-25	2022-8-25	已于 2022 年 8 月 25 日履行完毕，限售股份解限。
首次公开发行或再融资时所作承诺	中粮集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、中粮集团地产业务发展战略 本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。 2、对集团住宅地产业务发展的承诺 （1）在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。 （2）在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本集团可能利用自身优势获得	2007-3-21	长期有效	承诺正常履行。控股股东中粮集团注入优质资产并将公司作为整合及发展中粮集团房地产业务专业平台的承诺已经履行完毕。

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。</p> <p>（3）若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的城市之外的城市，进行住宅地产开发业务，而本集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则本集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。</p> <p>3、其他避免同业竞争承诺</p> <p>除住宅地产业务外，本集团不存在从事与中粮地产主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，本集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。</p>			
承诺是否按时履行			是			
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划			不适用			

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

适用 不适用

**二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**三、违规对外担保情况**

公司报告期无违规对外担保情况。

**四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明**

不适用

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

不适用



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

### (1) 企业会计准则解释 15 号

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。

该项会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

### (2) 企业会计准则解释 16 号

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三项内容的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”，本公司本年度已按要求执行相关会计处理；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

该项会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本公司本期纳入合并范围的子公司共 288 户，结构化主体 3 户。其中，本期因处置减少子公司 1 户，因其他原因合并范围变动详见财务报告附注“七、合并范围的变化”及附注“八、其他主体中的权益”相关内容。

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

### 现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬（万元）	288.00
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	张昆、常景波
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	张昆 4 年，常景波 2 年
境外会计师事务所名称（如有）	
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	

### 当期是否改聘会计师事务所

是 否

### 聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

公司 2021 年年度股东大会同意公司聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年年度财务报告和内部控制审计机构，为公司 2022 年度内部控制情况发表审计意见，聘期一年，内部控制审计费用 100 万元。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

不适用

## 十、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁) 审理结果 及影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
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本公司、全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司及深圳市锦峰城房地产开发有限公司（以下简称“锦峰城公司”），诉请三位被告配合汇金壹号退出锦峰城公司，并支付包括股权回购款、资金占用费和利息损失、保函开具费并承担全部诉讼费用。	213,709	否	截至本报告公告日，尚未取得一审判决。	/	/	2022.7.9	详见公司于 2022 年 7 月 9 日在巨潮资讯网发布的《关于公司及子公司涉及诉讼事项的公告》
锦峰城公司提供给汇金壹号 8 亿元借款，锦峰城公司起诉要求汇金壹号支付借款本息。	116,020	否	法院于 2023 年 1 月 17 日出具一审判决，汇金壹号应向锦峰城公司偿还 8 亿元借款本金及借款合同约定的利息、罚息。汇金壹号已提出上诉，截至本报告公告日，案件处于二审审理中。	/	/	2022.7.9	详见公司于 2022 年 7 月 9 日在巨潮资讯网发布的《关于公司及子公司涉及诉讼事项的公告》

## 十二、处罚及整改情况

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	承租	公司及子公司承租关联方物业作为办公场所或商铺。	按市场价格或比照市场价格。	3,368.99	3,368.99	-	4,727.00	否	货币	3,368.99	2022年4月12日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
		出租	公司及子公司向关联方出租部分物业。		13,842.14	13,842.14	3.19%	13,894.06	否	货币	13,842.14		
		接受关联人提供劳务	公司及子公司接受关联方提供的物业管理、餐饮、员工保险、酒店管理、酒店住宿、IT 等服务。		4,268.02	4,268.02	-	8,051.59	否	货币	4,268.02		
		向关联人提供劳务	公司及子公司向关联方提供物业管理等服务。		3,614.95	3,614.95	4.14%	1,218.22	是	货币	3,614.95		
		向关联人购买商品	公司子公司向关联方购买商品		247.92	247.92	-	500.00	否	货币	247.92		
合计				-	-	25,342.02		28,390.87	否	-	-	-	
大额销货退回的详细情况						无							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）						公司 2022 年日常关联交易实际发生总额控制在预计范围内，日常关联交易实际发生情况与预计不存在较大差异							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）						不适用							

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

### 存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款 限额（万元）	存款利率 范围	期初余额 （万元）	本期发生额		期末余额 （万元）
					本期合计存入 金额（万元）	本期合计取出 金额（万元）	
中粮财务有 限责任公司	同受中粮 集团控制	600,000.00	1.725%	434,811.04	10,707,188.31	10,541,999.35	600,000.00

### 贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度（万 元）	贷款利率 范围	期初余额 （万元）	本期发生额		期末余额 （万元）
					本期合计贷款 金额（万元）	本期合计还款 金额（万元）	
中粮财务有 限责任公司	同受中粮 集团控制	600,000.00	3.5%-4.2%	232,857.84	70,000.00	119,607.84	183,250.00

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

## 7、其他重大关联交易

根据公司 2021 年年度股东大会审议通过的《关于受托经营管理关联交易的议案》，公司受托经营管理中粮集团下属子公司苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司全部经营管理业务。报告期内，公司收到苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司受托管理费共 100 万元（含税）。

### 重大关联交易临时报告披露网站相关查询

序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
1	大悦城控股集团股份有限公司关于 2022 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易公告	2022 年 4 月 28 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2	大悦城控股集团股份有限公司关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的关联交易公告	2022 年 4 月 28 日	
3	大悦城控股集团股份有限公司关于 2022 年与中国太平保险集团有限责任公司及其子公司开展融资合作的关联交易公告	2022 年 4 月 28 日	
4	大悦城控股集团股份有限公司关于受托经营管理关联交易的公告	2022 年 4 月 28 日	
5	大悦城控股集团股份有限公司关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的关联交易公告	2022 年 11 月 12 日	

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

根据公司 2021 年年度股东大会审议通过的《关于受托经营管理关联交易的议案》，公司作为受托方，与苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司签订了委托经营管理合同，具体情况请见上文“其他重大关联交易”。

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

#### (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

### 2、重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
佛山市新纪元置业有限公司	2019.5.8	100,000	2019.5.21	60,000	连带责任担保	无	有	18年	否	否
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2019.5.8	240,000	2019.6.29	60,000	连带责任担保、股权质押	股权质押	有	5年	是	否
北京悦恒置业有限公司	2019.5.8	200,000	2020.4.14	107,100	连带责任保证	无	有	4年	是	否
北京恒合悦兴置业有限公司	2020.5.23	250,000	2020.6.9	171,500	连带责任保证	无	有	6年	否	否
江门侨新置业有限公司	2020.5.23	50,000	2020.7.33	30,000	连带责任保证	无	无	4年	否	否
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2020.5.23	90,000	2020.7.30	30,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否
固安裕坤房地产开发有限公司	2020.5.23	80,000	2020.11.4	39,200	连带责任保证	无	有	6年	否	否
苏州金悦璨房地产开发有限公司	2021.6.18	19,900	2021.6.30	19,900	连带责任保证	无	有	6年	否	否
北京金色时枫房地产开发有限公司	2021.6.18	100,000	2021.7.9	86,500	连带责任保证	无	有	16年	否	否
沈阳和慧房地产开发有限公司	2021.6.18	39,200	2021.7.13	39,200	连带责任保证	无	有	7年	否	否
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	2021.6.18	23,800	2021.9.1	9,702	连带责任保证	无	有	6年	是	否
佛山市滢盈置业有限公司	2021.6.18	30,000	2022.1.1	17,500	连带责任保证、股权质押	股权质押	有	5年	是	否
吴江锐泽置业有限公司	2021.8.17	30,000	2022.1.26	24,000	连带责任保证	无	有	8年	否	否

南京联锦悦 房地产开发 有限公司	2021.12.31	18,750	2022.3.17	18,750	连带责任 保证	无	无	6 年	否	否
北京悦恒置 业有限公司	2021.6.18	200,000	2022.4.18	99,450	连带责任 保证、股 权质押	股权质押	有	6 年	否	否
青岛东耀房 地产开发有 限公司	2021.6.18	22,050	2022.6.29	19,600	连带责任 保证	无	无	5 年	否	否
深圳中益长 昌投资有限 公司	2022.11.29	60,000	2022.11.29	60,000	连带责任 保证	无	无	5 年	否	否
佛山市淦盈 置业有限公 司	2022.6.30	20,000	2022.12.14	15,000	连带责任 保证、股 权质押	股权质押	无	5 年	否	否
报告期内审批的对外担保 额度合计 (A1)		848,000		报告期内对外担保 实际发生额合计 (A2)						254,300
报告期末已审批的对外担 保额度合计 (A3)		1,680,402		报告期末实际对外 担保余额合计 (A4)						713,100
公司对子公司的担保情况										
担保对象名 称	担保额度相 关公告披露 日期	担保额度	实际发生 日期	实际担 保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情 况 (如 有)	担保 期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
成都中金澍 茂置业有限 公司	2018.6.14	200,000	2018.9.27	100,000	连带责任 保证	无	有	4 年	否	否
			2018.11.13	60,000	连带责任 保证	无	有	7 年	否	否
中粮地产发 展 (深圳) 有限公司	2018.6.14	850,000	2018.11.03	130,000	连带责任 保证	无	无	7 年	否	否
中粮地产 (北京) 有 限公司	2018.6.14	400,000	2018.11.14	130,000	连带责任 保证	无	无	4 年	是	否
成都鹏鼎置 业有限责任 公司	2018.6.14	100,000	2019.5.7	20,000	连带责任 保证	无	有	5 年	是	否
中粮地产发 展 (深圳) 有限公司	2019.5.8	700,000	2019.5.24	229,500	连带责任 保证	无	无	5 年	否	否
			2019.6.28	160,000	连带责任 保证	无	无	5 年	是	否
			2020.1.8	100,000	连带责任 保证	无	无	5 年	是	否

			2020.3.26	60,000	连带责任保证	无	无	7年	否	否
天津市北源置业有限公司	2019.5.8	150,000	2019.6.27	150,000	连带责任保证	无	无	5年	是	否
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	2019.10.22	30,000	2019.11.1	25,000	连带责任保证	无	有	5年	是	否
重庆泽悦实业有限公司	2019.10.22	275,000	2019.11.23	240,000	连带责任保证	无	无	4年	否	否
			2020.1.2	15,000	连带责任保证	无	无	5年	是	否
青岛智悦置地有限公司	2019.10.22	108,000	2019.12.5	105,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
成都中金澍茂置业有限公司	2019.5.8	40,000	2019.12.20	20,000	连带责任保证	无	有	4年	否	否
沈阳和坤房地产开发有限公司	2019.5.8	160,000	2020.1.22	80,000	连带责任保证	无	无	5年	是	否
北京正德兴合房地产开发有限公司	2019.5.8	65,000	2020.2.11	65,000	连带责任保证	无	无	5年	是	否
中粮（深圳）智汇置业有限公司	2019.5.8	300,000	2020.3.13	80,000	连带责任保证	无	无	8年	否	否
			2020.3.13	93,000	连带责任保证	无	无	6年	否	否
株洲金城日月湖置业有限公司	2019.5.8	70,000	2020.5.16	50,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
沈阳和广房地产开发有限公司	2020.5.23	3,850,000	2020.5.29	98,000	连带责任保证	无	有	6年	是	否
惠州市悦鹏房地产有限公司			2020.10.20	100,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
陕西鼎安置业有限公司			2020.12.8	270,000	连带责任保证	无	有	11年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司			2021.2.6	40,000	连带责任保证	无	无	8年	是	否



中粮地产 (北京)有 限公司			2021.4.3	120,000	连带责任 保证	无	无	14年	否	否
沈阳市和诚 房地产开发 有限公司			2021.5.22	66,000	连带责任 保证	无	有	6年	否	否
武汉裕中丰 房地产开发 有限公司			2020.10.29	30,000	连带责任 保证	无	有	5年	否	否
天津鹏程置 业有限公司	2020.5.23	1,050,000	2020.9.8	19,000	连带责任 保证	无	无	6年	是	否
眉山加悦置 业有限公司			2020.10.13	13,468	连带责任 保证	无	有	5年	是	否
北京燕都水 韵房地产开 发有限公司			2021.1.26	4,000	连带责任 保证	无	无	18年	否	否
太仓悦祥房 地产开发有 限公司			2021.6.18	24,800	连带责任 保证	无	无	8年	是	否
成都花悦府 房地产开发 有限公司	2021.6.18	1,500,000	2021.07.13	30,000	连带责任 保证	无	有	6年	否	否
武汉裕灿房 地产开发有 限公司			2021.8.11	25,000	连带责任 保证	无	有	6年	否	否
苏州市天隆 房地产开发 有限公司			2021.8.25	70,000	连带责任 保证	无	有	8年	是	否
中粮祥云置 业南京有限 公司			2021.9.10	67,000	连带责任 保证	无	无	6年	否	否
昆明鸿悦房 地产开发有 限公司			2022.1.29	80,000	股权质 押、连带 责任保证	股权质押	无	6年	否	否
重庆鹏域房 地产开发有 限公司	2021.6.18	1,500,000	2021.6.22	78,138	连带责任 保证	无	有	6年	否	否
眉山加悦置 业有限公司			2021.07.20	14,560	连带责任 保证	无	有	7年	否	否
中粮(北 京)农业生 态谷发展有 限公司			2021.7.24	100,000	连带责任 保证	无	无	21年	否	否

哈尔滨悦麟房地产开发有限公司			2021.9.24	15,300	连带责任保证, 股权质押	股权质押	有	4 年	是	否
中粮地产(北京)有限公司			2021.10.19	87,000	连带责任保证	无	无	6 年	否	否
重庆悦鼎房地产开发有限公司			2021.12.16	66,000	连带责任保证	无	无	6 年	否	否
张家口悦乾房地产开发有限公司			2021.12.21	9165	连带责任保证	无	有	5 年	是	否
深圳市创芯置业有限公司			2022.3.3	87,000	连带责任保证	无	无	3 年	否	否
张家口悦乾房地产开发有限公司			2022.5.13	32,500	连带责任保证	无	有	6 年	否	否
眉山加悦置业有限公司			2022.5.31	9,464	连带责任保证	无	有	6 年	否	否
中粮地产发展(深圳)有限公司			2022.6.16	200,000	连带责任保证	无	无	6 年	否	否
眉山加悦置业有限公司	2022.6.30	750,000	2022.12.14	13,686	连带责任保证	无	无	3 年	否	否
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	2022.6.30	750,000	2023.1.4	7,344	连带责任保证	无	无	4 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			1,500,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)					429,994
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			5,168,895		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)					2,655,192
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市创芯置业有限公司	2017.03.11	37,000	2017.03.11	37,000	连带责任保证	无	无	7 年	是	否

深圳市创芯置业有限公司	2017.8.23	83,000	2017.8.23	83,000	连带责任保证	无	无	7年	是	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2017.12.9	140,000	2017.12.9	140,000	连带责任保证	无	有	8年	否	否
BaptonCompanyLimited	2019.10.25	278,584	2019.10.25	278,584	连带责任保证	无	无	3年	是	否
BaptonCompanyLimited	2019.10.25	278,584	2019.10.25	278,584	连带责任保证	无	无	5年	否	否
北京中粮广场发展有限公司	2019.12.18	3,000	2019.12.18	3,000	股权质押	股权质押	无	5年	是	否
熙安有限公司	2019.12.18	277,000	2019.12.18	277,000	股权质押	股权质押	无	3年	是	否
重庆悦致渝房地产开发有限公司	2020.6.17	75,000	2020.6.17	75,000	股权质押	股权质押	有	5年	否	否
江门鹏悦置业有限公司	2020.7.7	25,000	2020.7.7	25,000	连带责任保证	无	有	6年	否	否
成都天府辰悦置业有限公司	2020.10.16	95,000	2020.10.16	95,000	连带责任保证	无	无	5年	否	否
成都天府辰悦置业有限公司	2020.10.16	89,500	2020.10.16	89,500	连带责任保证	无	无	6年	否	否
西单大悦城有限公司	2021.6.19	5,000	2021.6.19	5,000	股权质押	股权质押	无	3年	否	否
佑城有限公司	2021.6.19	104,469	2021.6.19	104,469	股权质押	股权质押	无	1年	是	否
南京悦锦成房地产实业有限公司	2021.7.6	25,000	2021.7.6	25,000	连带责任保证	无	无	3年	否	否
南昌嘉悦房地产开发有限公司	2022.2.26	48,450	2022.2.26	48,450	连带责任保证	无	无	6年	否	否
佑城有限公司	2022.6.15	208,938	2022.6.15	208,938	保证、股权质押	股权质押	无	1年	否	否
陕西鼎安置业有限公司			2022.8.30	40,800	连带责任保证	无	无	7年	否	否
BaptonCompanyLimited	2022.6.30	750,000	2022.10.18	120,488	连带责任保证	无	无	3年	否	否

BaptonCompany Limited		2022.10.18	174,115	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
熙安有限公司		2022.11.24	282,066	股权质押、账户质押	股权质押、账户质押	有	3 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		750,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						874,857
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		2,523,525	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						1,607,941
公司担保总额 (即前三大项的合计)									
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		3,098,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						1,559,151
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		9,372,822	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						4,976,233
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例									323.08%
其中:									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)									0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)									4,888,019.88
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)									4,206,113.63
上述三项担保金额合计 (D+E+F)									4,888,019.88
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)									-
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)									-

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

#### 采用复合方式担保的具体情况说明

- 1: 大悦城控股集团股份有限公司、成都鹏悦企业管理咨询有限公司持有昆明螺蛳湾国悦置地有限公司 30% 股权, 为螺蛳湾国悦置地有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签订了《固定资产贷款借款合同》提供复合连带责任保证。
- 2: 大悦城控股集团股份有限公司、大悦城控股集团东北有限公司持有哈尔滨悦麟房地产开发有限公司 51% 股权, 为哈尔滨悦麟房地产开发有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司哈尔滨分行签订了《融资额度协议》提供复合连带责任保证。

- 3: 大悦城控股集团股份有限公司、佛山市鹏悦置业有限公司持有佛山市淦盈置业有限公司 50% 股权，为佛山市淦盈置业有限公司与中国光大银行股份有限公司深圳分行签订《借款授信变更合同》提供复合连带责任保证。
- 4: 大悦城控股集团股份有限公司、中粮地产（北京）有限公司持有北京悦恒置业有限公司 51% 股权，为北京悦恒置业有限公司与浙商银行股份有限公司北京分行签订《固定资产借款合同》提供复合连带责任保证。
- 5: 大悦城控股集团股份有限公司、大悦城控股集团（成都）有限公司持有昆明鸿悦房地产开发有限公司 100% 股权，为昆明鸿悦房地产开发有限公司与交通银行股份有限公司云南省分行签订《固定资产贷款合同》提供复合连带责任保证。
- 6: 大悦城控股集团股份有限公司、佛山市淦盈置业有限公司持有的佛山淦盈 50% 股权，为佛山市鹏悦置业有限公司与中国光大银行股份有限公司深圳分行签订的借款合同提供复合连带责任保证。
- 7: 大悦城控股集团股份有限公司、大悦城地产有限公司持有陕西鼎安置业有限公司 51% 股权，为陕西鼎安置业有限公司与中国银行股份有限公司签订了《固定资产借款合同》提供复合连带责任保证。
- 8: 熙安有限公司全资子公司鹏源发展（北京）有限公司为熙安有限公司与大华银行签订贷款协议及相关配套协议提供复合连带责任保证。
- 9: 立运有限公司持有佑城有限公司 51% 股权，为佑城有限公司与中信银行（国际）有限公司签订《贷款协议》及相关配套协议提供复合连带责任保证。
- 10: Bapton Company Limited, 佑城有限公司, 熙安有限公司担保币种为美元，根据 2022 年 12 月 31 日汇率折算为人民币。
- 11: 上述担保金额为签订保证借款合同金额，非实际承担担保责任金额。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### （1）委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

#### （2）委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

## 十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	2,395,564,912	55.89%	0	0	0	-2,112,138,742	-2,112,138,742	283,426,170	6.61%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	283,426,170	6.61%	0	0	0	0	0	283,426,170	6.61%
其中：境内法人持股	283,417,532	6.61%	0	0	0	0	0	283,417,532	6.61%
境内自然人持股	8,638	0.00%	0	0	0	0	0	8,638	0.00%
4、外资持股	2,112,138,742	49.28%	0	0	0	-2,112,138,742	-2,112,138,742	0	0.00%
其中：境外法人持股	2,112,138,742	49.28%	0	0	0	-2,112,138,742	-2,112,138,742	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,890,748,427	44.11%	0	0	0	+2,112,138,742	+2,112,138,742	4,002,887,169	93.39%
1、人民币普通股	1,890,748,427	44.11%	0	0	0	+2,112,138,742	+2,112,138,742	4,002,887,169	93.39%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	4,286,313,339	100.00%	0	0	0	0	0	4,286,313,339	100.00%

#### 股份变动的原因

重大资产重组时，公司以非公开发行方式向明毅有限公司发行股份购买资产，发行股份数量为

2,112,138,742 股，该部分限售股已于 8 月 25 日解除限售并于 8 月 26 日上市流通。

#### 股份变动的批准情况

不适用

#### 股份变动的过户情况

不适用

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

不适用

#### 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
曹荣根	8,638	0	0	8,638	高管锁定股	不适用
太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品-022L-CT001 深	283,417,532	0	0	283,417,532	首发后限售股	不适用
明毅有限公司	2,112,138,742	0	2,112,138,742	0	首发后限售股（重大资产重组时明毅有限公司做出限售承诺。）	2022-8-25
合计	2,395,564,912	0	2,112,138,742	283,426,170	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√适用 □不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量（万张）	上市日期	获准上市交易数量（万张）	交易终止日期	披露索引	披露日期
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
22 大悦 01	2022 年 10 月 26 日至 2022 年 10 月 27 日	3.13%	1,500	2022 年 11 月 1 日	1,500	2027 年 10 月 27 日，如投资者行使回售选择权，则回售部分债	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn	2022-11-1

						券的到期日为 2025年 10月27 日		
22 大悦 02	2022 年 12 月 16 日至 2022 年 12 月 19 日	4.27%	1,500	2022 年 12 月 27 日	1,500	2027 年 12 月 19 日, 如投 资者行使 回售选择 权, 则回 售部分债 券的到 期日为 2025 年 12 月 19 日		2022-12- 26

## 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□适用 √不适用

## 3、现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普 通股股东总 数	115,927	年度报 告披 露日 前 上 一 月 末 普 通 股 股 东 总 数	116,541	报告期末表 决权恢复的 优先股股东 总数(如有)	0	年度报 告披 露日 前 上 一 月 末 表 决 权 恢 复 的 优 先 股 股 东 总 数 (如有)	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比 例	报告期末持 股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押、标记 或冻结情况	
							股份 状态	数量
明毅有限公司	境外法人	49.28%	2,112,138,742	未变	-	2,112,138,742	-	-
中粮集团有限公 司	国有法人	20.00%	857,354,140	未变	-	857,354,140	-	-
太平人寿保险有 限公司—传统— 普通保险产品- 022L-CT001 深	基金、理财 产品等	6.61%	283,417,532	未变	283,417,532	-	-	-
中央汇金资产管 理有限责任公司	国有法人	1.5%	64,479,900	未变	-	64,479,900	-	-



香港中央结算有限公司	境外法人	0.71%	30,641,875	+3,988,736	-	30,641,875	-	-
徐开东	境内自然人	0.37%	15,834,240	+8,343,140	-	15,834,240	-	-
高有金	境内自然人	0.29%	12,510,100	-782,700	-	12,510,100	-	-
张忱业	境内自然人	0.28%	12,198,537	未变	-	12,198,537	-	-
中国农业银行股份有限公司—富国中证 500 指数增强型证券投资基金 (LOF)	基金、理财产品等	0.26%	11,193,700	无期初数	-	11,193,700	-	-
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.26%	11,144,592	+3,531,800	-	11,144,592	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有)	公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项 (即本次非公开发行股份募集配套资金) 已经中国证券监督管理委员会于 2018 年 12 月 25 日予以核准。公司向太平人寿保险有限公司发行的股份已于 2020 年 1 月 6 日在深圳证券交易所上市。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中, 明毅有限公司是中粮集团有限公司的全资子公司, 两者存在关联关系, 属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人; 其他股东未知是否存在其他关联关系, 也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明 (如有)								
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
明毅有限公司	2,112,138,742	人民币普通股	2,112,138,742					
中粮集团有限公司	857,354,140	人民币普通股	857,354,140					
中央汇金资产管理有限责任公司	64,479,900	人民币普通股	64,479,900					
香港中央结算有限公司	30,641,875	人民币普通股	30,641,875					
徐开东	15,834,240	人民币普通股	15,834,240					
高有金	12,510,100	人民币普通股	12,510,100					
张忱业	12,198,537	人民币普通股	12,198,537					
中国农业银行股份有限公司—富国中证 500 指数增强型证券投资基金 (LOF)	11,193,700	人民币普通股	11,193,700					
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	11,144,592	人民币普通股	11,144,592					
阿拉丁传奇科技有限公司	7,648,300	人民币普通股	7,648,300					

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	明毅有限公司是中粮集团有限公司的全资子公司，两者存在关联关系，属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 12,198,537 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 12,198,537 股；股东徐开东通过国金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户 2,984,140 股，普通账户持有 12,850,100 股，实际合计持有 15,834,240 股；股东高有金通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 12,510,100 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 12,510,100 股。

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中粮集团有限公司	吕军	1983 年	91110000101100414N	粮食收购；批发预包装食品；境外期货业务；进出口业务(自营及代理)；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有中粮生物科技股份有限公司 55.50% 股权、中国食品有限公司 74.10% 股权、中粮糖业控股股份有限公司 50.73% 股权、中粮包装控股有限公司 29.70% 股权、中国蒙牛乳业有限公司 18.77% 股权、酒鬼酒股份有限公司 15.50% 股权、中粮家佳康食品有限公司 29.90% 股权、福田实业(集团)有限公司 38.94% 股权、雅士利国际集团有限公司 8.30% 股权、中国现代牧业控股有限公司 11.95% 股权、中粮资本控股股份有限公司 62.78% 股权、中粮科工股份有限公司 42.89% 股权。			

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

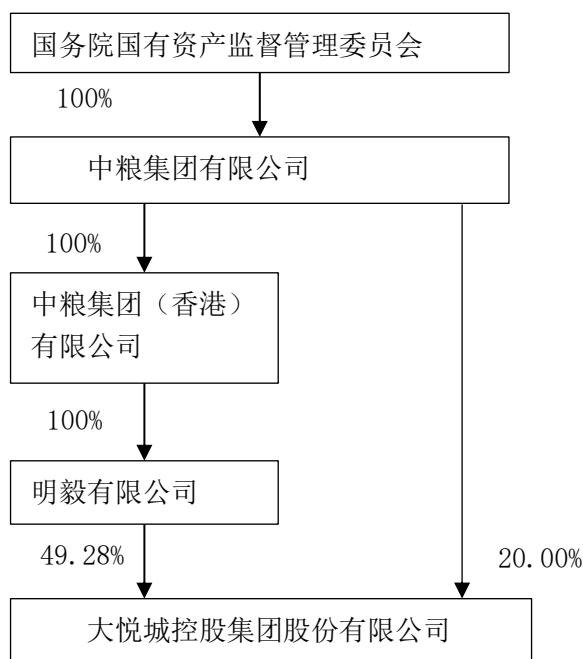
实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

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

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

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

不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

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

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

不适用

## 第八节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

#### 1、公司债券基本信息

单位：万元

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

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
(第一期)(品种二)									
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)(品种一)	22 大悦 01	148102	2022-10-26	2022-10-27	2027-10-27	150,000	3.13%	采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
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(第二期)(品种一)	22 大悦 02	148141	2022-12-16	2022-12-19	2027-12-19	150,000	4.27%		深圳证券交易所
大悦城控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23 大悦 01	148174	2023-1-18	2023-1-19	2028-1-19	200,000	3.97%		深圳证券交易所
投资者适当性安排(如有)	面向合格投资者(专业投资者)发行								
适用的交易机制	在交易所挂牌转让或上市交易								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	无								

### 逾期未偿还债券

不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

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

## 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
19 中粮 01、19 中粮 02、20 中粮 01、20 中粮 02、22 中粮 01、22 中粮 02	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	-	杜美娜、胡涵镜仟、许天一	010-65608367
	信永中和会计师事务所	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层	张昆、常景波	马海霞	010-88095588
	中诚信国际信用评级有限公司	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼	-	龚天璇	021-51019090
	北京市通商律师事务所	北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层	-	潘兴高、万源	010-65693399
20 大悦 01	中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号	-	陈雅楠、刘成	010-60833526

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
	限公司、中信建投证券股份有限公司	号中信证券大厦、北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼			
	信永中和会计师事务所	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层	雷波涛、马海霞	马海霞	010-88095588
	中证鹏元资信评估股份有限公司	广东省深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼	-	郜宇鸿	0755-82873966
	北京市通商律师事务所	北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层	-	潘兴高、万源	010-65693399
22 大悦 01、22 大悦 02、23 大悦 01	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦、北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼	-	陈雅楠、刘成	010-60833526
	信永中和会计师事务所	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层	雷波涛、马海霞	马海霞	010-88095588
	中证鹏元资信评估股份有限公司	广东省深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼	-	郜宇鸿	0755-82873966
	北京市通商律师事务所	北京市朝阳区建国门外大街甲 12 号新华保险大厦 6 层	-	潘兴高、万源	010-65693399

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

#### 4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用情况的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 中粮 01	1,660,000,000.00	1,660,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
19 中粮 02	700,000,000.00	700,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
20 中粮 01	900,000,000.00	900,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
20 中粮 02	600,000,000.00	600,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
22 中粮 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
22 中粮 02	500,000,000.00	500,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
20 大悦 01	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		专用账户管理	不适用	是
22 大悦 01	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
22 大悦 02	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	-	专用账户管理	不适用	是
23 大悦 01	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	130,000,000.00 (注)	专用账户管理	不适用	是

注：截止 2023 年 3 月 31 日，23 大悦 01 未使用金额为 1.3 亿元。

#### 募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

三、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 大悦城 MTN001	102100647	2021/4/8	2021/4/12	2024/4/12	150,000	3.73%	利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付	银行间市场
大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 大悦城 MTN002	102101252	2021/7/5	2021/7/7	2024/7/7	120,000	3.50%		银行间市场
大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 大悦城 MTN003	102102182	2021/10/27	2021/10/29	2024/10/29	82,000	3.44%		银行间市场
中粮置业投资有限公司 2019 年度第一期中期票据(注)	19 中粮置业 MTN001	101901700	2019-12-12	2019-12-16	2022-12-16	150,000	4.25%		银行间市场
中粮置业投资有限公司 2020 年度第一期中期票据(注)	20 中粮置业 MTN001	102002105	2020-11-04	2020-11-06	2023-11-06	150,000	4.51%		银行间市场
中粮置业投资有限公司 2022 年度第一期中期票据(注)	22 中粮置业 MTN001	102282794	2022-12-30	2022-12-29	2024-12-27	150,000	5.10%		银行间市场
投资者适当性安排(如有)	面向合格投资者发行								
适用的交易机制	在银行间市场挂牌转让或交易								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	无								

注：19 中粮置业 MTN001、20 中粮置业 MTN001/期限为 3+N,22 中粮置业 MTN001 期限为 2+N。



**逾期未偿还债券**

不适用

**2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况**

适用 不适用

**3、中介机构的情况**

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会 计师姓 名	中介机 构 联系 人	联系电话
21 大悦城 MTN001、21 大 悦城 MTN002、 21 大悦城 MTN003	中国建设银行股份有限 公司、中国农业银行股 份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号、北京市东城区建国 门内大街 69 号	-	周鹏	010-67595447
	信永中和会计师事务所	北京市东城区朝阳门北大 街 8 号富华大厦 A 座 9 层	张昆、 常景波	马海霞	010-65542288
	中诚信国际信用评级有 限公司	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼	-	刘卫华	010-66428877-323
	北京通商律师事务所	中国北京市建国门外大街 甲 12 号新华保险大厦 6 层	-	潘兴高、万 源	010-65693399
19 中粮置业 MTN001、20 中 粮置业 MTN002	中国银行股份有限公司/ 中国农业银行股份 有限公司	北京市西城区复兴门内大 街 1 号、北京市东城区建 国门内大街 69 号	-	赵红彬	010-66591814
	信永中和会计师事务 所、	北京市东城区朝阳门北大 街 8 号富华大厦 A 座 9 层	张昆、 常景波	马海霞	010-65542288
	中诚信国际信用评级有 限公司	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼	-	龚天璇	021-51019090
	北京通商律师事务所	中国北京市建国门外大街 甲 12 号新华保险大厦 6 层	-	潘兴高、万 源	010-65693399
22 中 粮 置 业 MTN001	中国银行股份有限公司/ 中国国际金融股份有 限公司	北京市东城区建国门内大 街 69 号	-	赵红彬	010-66591814
	信永中和会计师事务 所、	北京市东城区朝阳门北大 街 8 号富华大厦 A 座 9 层	张昆、 常景波	马海霞	010-65542288
	中诚信国际信用评级有 限公司	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼	-	龚天璇	021-51019090
	北京通商律师事务所	中国北京市建国门外大街 甲 12 号新华保险大厦 6 层	-	潘兴高、万 源	010-65693399

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

**4、募集资金使用情况**

单位：元

债券项目名称	募集资金总 金额	已使用金额	未使用 金额	募集资金 专项账户 运作情况 (如有)	募集资金 违规使用 的整改情 况(如有)	是否与募集说明 书承诺的用途、 使用计划及其他 约定一致
21 大悦城 MTN001	1,500,000,000	1,500,000,000	-	不适用	不适用	是
21 大悦城 MTN002	1,200,000,000	1,200,000,000	-	不适用	不适用	是
21 大悦城 MTN003	820,000,000	820,000,000	-	不适用	不适用	是
19 中粮置业 MTN001	1,500,000,000	1,500,000,000	-	不适用	不适用	是
20 中粮置业 MTN001	1,500,000,000	1,500,000,000	-	不适用	不适用	是

22 中粮置业 MTN001	1,500,000,000	1,500,000,000	-	不适用	不适用	是
----------------	---------------	---------------	---	-----	-----	---

**募集资金用于建设项目**

适用 不适用

**公司报告期内变更上述债券募集资金用途**

适用 不适用

**5、报告期内信用评级结果调整情况**

适用 不适用

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

适用 不适用

**四、可转换公司债券**

报告期公司不存在可转换公司债券。

**五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**

适用 不适用

**六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况**

不适用

**七、报告期内是否有违反规章制度的情况**

是 否

**八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标**

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减	备注
流动比率	152.20%	152.53%	下降 0.33 个百分点	
资产负债率	77.85%	75.51%	上升 2.34 个百分点	
速动比率	59.84%	53.78%	上升 6.06 个百分点	
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减	
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-240,274.27	61,062.65	-493.49%	
EBITDA 全部债务比	2.26%	4.06%	下降 1.8 个百分点	
利息保障倍数	0.56	1.35	-58.52%	
现金利息保障倍数	1.10	-0.37	397.30%	
EBITDA 利息保障倍数	0.96	1.73	-44.51%	
贷款偿还率	100%	100%		
利息偿付率	100%	100%		

## 第十节 财务报告

一、审计报告（附后）

二、财务报表（附后）

三、会计报表附注（附后）

**大悦城控股集团股份有限公司**  
**2022 年度**  
**财务报告**

<b>索引</b>	<b>页码</b>
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 合并利润表	3
— 合并现金流量表	4
— 合并股东权益变动表	5-6
— 母公司资产负债表	7-8
— 母公司利润表	9
— 母公司现金流量表	10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-141



信永中和会计师事务所

ShineWing  
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层

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

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

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

## 审计报告

XYZH/2023BJAA14B0084

大悦城控股集团股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了大悦城控股集团股份有限公司（以下简称大悦城控股）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大悦城控股 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1、房地产开发项目的收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
<p>请参阅财务报表附注“四、重要会计政策及会计估计”注释 31 所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”注释 42。</p> <p>大悦城控股的主营业务为房地产项目开发，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，达到销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。</p> <p>由于公司的房地产销售收入对大悦城控股财务报表的重要性（2022 年度房地产销售收入为人民币 3,350,190.20 万元，占本年全部营业收入 84.65%），因此，我们将大悦城控股房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的主要审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、检查大悦城控股的房产标准买卖合同条款，以评价大悦城控股有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</li> <li>3、针对大悦城控股本年确认的房产销售收入，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；</li> <li>4、在资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</li> </ol>
2. 存货可变现净值的评估	
关键审计事项	审计中的应对
<p>请参阅财务报表附注“四、重要会计政策及会计估计”注释 11 所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”注释 7。</p> <p>2022 年 12 月 31 日，大悦城控股存货账面价值为人民币 9,570,489.93 万元，占大悦城控股总资产比例 44.63%。大悦城控股存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估算每个存货项目的预期未来销售价格、估计开发成本达到完工状态时预计发生的建造成本、预计相关费用及税金</p>	<p>针对存货可变现净值的评估，我们实施的主要审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、评价与存货可变现净值估计相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售项目的实际销售情况进行分析；</li> <li>3、复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否存在重大差异；</li> </ol>

<p>等，该过程涉及管理层运用重大判断和会计估计。</p> <p>鉴于存货在大悦城控股资产中的重要性，我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>4、对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化。</p>
--	--

#### 四、 其他信息

大悦城控股管理层对其他信息负责。其他信息包括大悦城控股 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督大悦城控股的财务报告过程。

#### 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，

如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本年财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这



些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 张昆

(项目合伙人)

中国注册会计师： 常景波

中国 北京

二〇二三年四月二十四日

**合并资产负债表**  
2022年12月31日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	36,529,773,122.03	24,886,154,805.65
交易性金融资产	六、2		6,880,000.00
衍生金融资产	六、3	157,122,957.35	230,388.81
应收票据			
应收账款	六、4	317,415,951.51	301,477,162.68
应收款项融资			
预付款项	六、5	362,816,407.59	457,073,310.58
其他应收款	六、6	19,674,144,056.75	24,309,981,251.40
其中：应收利息	六、6	0.00	1,030,752.32
应收股利			
存货	六、7	95,704,899,320.93	102,003,378,014.94
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、8	4,961,303,047.71	5,597,231,158.72
<b>流动资产合计</b>		<b>157,707,474,863.87</b>	<b>157,562,406,092.78</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、9	14,043,807,905.45	14,039,323,069.55
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、10	139,937,644.01	91,437,644.01
投资性房地产	六、11	33,813,334,338.53	31,910,144,184.70
固定资产	六、12	3,519,790,590.91	3,714,818,528.82
在建工程	六、13	248,317.55	9,715,320.13
生物性资产	六、14		
使用权资产	六、15	455,585,558.25	561,628,985.11
无形资产	六、16	1,652,377,395.73	1,722,801,362.21
开发支出			
商誉	六、17	305,214,299.04	305,214,299.04
长期待摊费用	六、18	115,096,171.96	101,554,576.28
递延所得税资产	六、19	1,599,214,230.37	1,830,249,852.74
其他非流动资产	六、20	1,080,186,453.40	877,810,600.07
<b>非流动资产合计</b>		<b>56,724,792,905.20</b>	<b>55,164,698,422.66</b>
<b>资产总计</b>		<b>214,432,267,769.07</b>	<b>212,727,104,515.44</b>

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、21	3,811,431,234.10	3,450,428,892.17
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、22	15,690,176,476.33	14,721,505,677.72
预收款项	六、23	377,179,015.88	327,215,693.27
合同负债	六、24	30,453,691,082.94	36,936,257,478.00
应付职工薪酬	六、25	517,438,685.38	502,117,492.87
应交税费	六、26	3,975,040,978.88	6,628,018,110.83
其他应付款	六、27	33,949,011,797.08	23,451,785,241.70
其中：应付利息	六、27	316,938,544.66	285,224,685.79
应付股利	六、27	231,467,389.16	411,076,495.50
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、28	12,113,992,891.66	13,947,010,914.86
其他流动负债	六、29	2,729,783,967.28	3,338,196,738.31
<b>流动负债合计</b>		<b>103,617,746,129.53</b>	<b>103,302,536,239.73</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、30	47,421,248,720.69	42,978,793,910.34
应付债券	六、31	11,469,132,376.87	7,877,145,929.86
租赁负债	六、32	396,738,010.61	525,963,847.17
长期应付款	六、33	1,747,800,000.00	3,673,360,000.00
预计负债	六、34	42,210,827.59	45,071,359.53
递延收益	六、35	1,139,298,468.01	1,165,326,004.64
递延所得税负债	六、19	704,258,591.01	628,777,204.54
其他非流动负债	六、36	389,516,815.59	438,952,189.75
<b>非流动负债合计</b>		<b>63,310,203,810.37</b>	<b>57,333,390,445.83</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>166,927,949,939.90</b>	<b>160,635,926,685.56</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、37	4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积	六、38	8,639,669,848.69	8,729,265,988.84
减：库存股			
其他综合收益	六、39	-393,749,626.18	69,812,019.13
专项储备			
盈余公积	六、40	1,268,598,927.09	1,267,666,786.18
未分配利润	六、41	1,601,552,535.83	4,485,254,629.68
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>15,402,385,024.43</b>	<b>18,838,312,762.83</b>
少数股东权益		32,101,932,804.74	33,252,865,067.05
<b>股东权益合计</b>		<b>47,504,317,829.17</b>	<b>52,091,177,829.88</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>214,432,267,769.07</b>	<b>212,727,104,515.44</b>

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

**合并利润表**  
**2022 年度**

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>39,578,691,796.06</b>	<b>42,614,497,358.92</b>
其中：营业收入	六、42	39,578,691,796.06	42,614,497,358.92
<b>二、营业总成本</b>		<b>36,490,622,434.93</b>	<b>36,943,816,368.47</b>
其中：营业成本	六、42	30,056,510,654.02	30,922,578,556.45
税金及附加	六、43	1,480,682,818.57	1,618,390,569.33
销售费用	六、44	1,554,515,960.42	1,420,916,167.24
管理费用	六、45	1,529,121,161.64	1,581,003,236.38
研发费用	六、46	14,557,585.57	14,542,972.36
财务费用	六、47	1,855,234,254.71	1,386,384,866.71
其中：利息费用	六、47	2,622,721,751.68	2,175,676,771.91
利息收入	六、47	814,255,522.14	777,965,784.76
加：其他收益	六、48	68,788,022.56	37,931,975.06
投资收益（损失以“-”号填列）	六、49	-2,155,860,282.42	-1,435,392,678.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、49	-2,168,514,282.16	-918,083,919.89
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、50	-9,628,119.23	-18,199,596.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、51	-39,971,776.92	493,554,083.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、52	-1,531,808,965.96	-1,979,819,899.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、53	1,316,432.37	90,760,595.63
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-579,095,328.47</b>	<b>2,859,515,469.45</b>
加：营业外收入	六、54	211,262,385.71	114,723,207.75
减：营业外支出	六、55	63,629,612.64	53,557,103.97
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-431,462,555.40</b>	<b>2,920,681,573.23</b>
减：所得税费用	六、56	1,791,182,880.24	2,153,257,523.32
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-2,222,645,435.64</b>	<b>767,424,049.91</b>
（一）按经营持续性分类		-2,222,645,435.64	767,424,049.91
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,222,645,435.64	767,424,049.91
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		-2,222,645,435.64	767,424,049.91
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,882,769,952.94	107,510,183.02
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		660,124,517.30	659,913,866.89
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-657,834,540.57</b>	<b>338,251,103.54</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-463,561,645.31	205,964,680.29
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	六、39	-463,561,645.31	205,964,680.29
1. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	六、39	178,105,337.74	87,614,882.89
2. 外币财务报表折算差额	六、39	-641,666,983.05	118,349,797.40
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-194,272,895.26	132,286,423.25
<b>七、综合收益总额</b>		<b>-2,880,479,976.21</b>	<b>1,105,675,153.45</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		-3,346,331,598.25	313,474,863.31
归属于少数股东的综合收益总额		465,851,622.04	792,200,290.14
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）	十八、2	-0.67	0.03
（二）稀释每股收益（元/股）	十八、2	-0.67	0.03

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

**合并现金流量表**  
2022 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		33,757,629,394.10	40,009,523,198.25
收到的税费返还		675,868,751.90	429,316,562.72
收到其他与经营活动有关的现金	六、58	13,303,041,832.60	73,900,266,270.51
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>47,736,539,978.60</b>	<b>114,339,106,031.48</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		23,847,607,757.26	42,323,522,434.27
支付给职工以及为职工支付的现金		2,046,047,044.41	2,078,843,149.36
支付的各项税费		7,070,017,423.22	6,268,876,748.12
支付其他与经营活动有关的现金	六、58	12,062,416,681.64	72,131,996,038.88
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>45,026,088,906.53</b>	<b>122,803,238,370.63</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,710,451,072.07</b>	<b>-8,464,132,339.15</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		15,156,732.53	230,569,692.37
取得投资收益收到的现金		604,284,451.68	273,545,934.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		651,017.59	332,317,249.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,942,406.27	
收到其他与投资活动有关的现金	六、58	3,592,860,232.85	3,491,686,873.09
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>4,218,894,840.92</b>	<b>4,328,119,749.28</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,571,074,103.77	2,885,096,204.45
投资支付的现金		1,165,735,106.47	2,084,780,206.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、58	1,742,858,271.13	4,854,049,794.07
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>4,479,667,481.37</b>	<b>9,823,926,204.52</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-260,772,640.45</b>	<b>-5,495,806,455.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		2,557,957,400.00	5,130,136,078.43
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,057,957,400.00	5,130,136,078.43
取得借款所收到的现金		28,133,463,429.92	29,295,758,406.20
收到其他与筹资活动有关的现金	六、58	16,787,701,164.19	12,608,472,156.55
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>47,479,121,994.11</b>	<b>47,034,366,641.18</b>
偿还债务所支付的现金		24,833,871,526.73	30,503,779,684.07
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		4,123,256,397.94	4,594,986,405.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		278,877,090.96	620,213,266.08
支付其他与筹资活动有关的现金	六、58	9,383,077,528.25	4,673,083,552.38
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>38,340,205,452.92</b>	<b>39,771,849,641.85</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>9,138,916,541.19</b>	<b>7,262,516,999.33</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>83,556,080.77</b>	<b>3,369,784.80</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>11,672,151,053.58</b>	<b>-6,694,052,010.26</b>
加：期初现金及现金等价物余额		24,640,839,263.19	31,334,891,273.45
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	六、58	<b>36,312,990,316.77</b>	<b>24,640,839,263.19</b>

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 合并股东权益变动表 2022 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2022 年度													少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他				
	优先股	永续债	其他												
<b>一、上年年末余额</b>	4,286,313,339.00				8,729,265,988.84		69,812,019.13		1,267,666,786.18	4,485,254,629.68		18,838,312,762.83	33,252,865,067.05	<b>52,091,177,829.88</b>	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
<b>二、本年初余额</b>	4,286,313,339.00				8,729,265,988.84		69,812,019.13		1,267,666,786.18	4,485,254,629.68		18,838,312,762.83	33,252,865,067.05	<b>52,091,177,829.88</b>	
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>					-89,596,140.15		-463,561,645.31		932,140.91	-2,883,702,093.85		-3,435,927,738.40	-1,150,932,262.31	<b>-4,586,860,000.71</b>	
（一）综合收益总额							-463,561,645.31			-2,882,769,952.94		-3,346,331,598.25	465,851,622.04	<b>-2,880,479,976.21</b>	
（二）股东投入和减少资本					-89,596,140.15							-89,596,140.15	-1,226,456,793.39	<b>-1,316,052,933.54</b>	
1. 股东投入的普通股													1,067,507,745.00	<b>1,067,507,745.00</b>	
2. 其他权益工具持有者投入资本													-1,146,400,000.00	<b>-1,146,400,000.00</b>	
3. 股份支付计入股东权益的金额															
4. 其他					-89,596,140.15							-89,596,140.15	-1,147,564,538.39	<b>-1,237,160,678.54</b>	
（三）利润分配									932,140.91	-932,140.91			-390,327,090.96	<b>-390,327,090.96</b>	
1. 提取盈余公积									932,140.91	-932,140.91					
2. 提取一般风险准备															
3. 对股东的分配													-390,327,090.96	<b>-390,327,090.96</b>	
4. 其他															
（四）股东权益内部结转															
1. 资本公积转增股本															
2. 盈余公积转增股本															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本年提取															
2. 本年使用															
（六）其他															
<b>四、本年年末余额</b>	4,286,313,339.00				8,639,669,848.69		-393,749,626.18		1,268,598,927.09	1,601,552,535.83		15,402,385,024.43	32,101,932,804.74	<b>47,504,317,829.17</b>	

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

**合并股东权益变动表（续）**  
**2022 年度**

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		11,219,821,770.05	4,692,854,679.11
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	6,347,171.19	785,346.45
应收款项融资			
预付款项		2,851,330.20	1,271,401.36
其他应收款	十六、2	47,942,971,849.41	43,574,918,494.66
其中：应收利息			
应收股利	十六、2.1	1,080,000,000.00	200,000,000.00
存货		1,070,114,175.51	621,910.90
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		72,137,115.20	72,834,013.38
<b>流动资产合计</b>		<b>60,314,243,411.56</b>	<b>48,343,285,845.86</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	17,680,425,916.10	17,679,465,873.53
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		874,665,134.77	1,019,665,134.77
投资性房地产		731,820,076.15	726,648,189.67
固定资产		250,322,525.06	256,455,529.29
在建工程			
使用权资产		27,190,388.93	45,708,272.38
无形资产		4,559,433.45	5,823,201.41
商誉			
长期待摊费用		265,808.40	59,688.67
递延所得税资产		273,972,314.72	286,490,105.56
其他非流动资产		1,194,593.82	1,194,593.82
<b>非流动资产合计</b>		<b>19,844,416,191.40</b>	<b>20,021,510,589.10</b>
<b>资产总计</b>		<b>80,158,659,602.96</b>	<b>68,364,796,434.96</b>

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明



母公司资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		41,881,524.92	4,407,385.62
预收款项		1,219,660.76	60,109.33
合同负债		1,503,524.76	1,503,524.76
应付职工薪酬		35,560,328.52	19,940,559.88
应交税费		1,262,297.87	1,913,321.38
其他应付款		38,594,058,538.87	33,268,749,344.62
其中：应付利息		127,096,833.86	170,050,553.61
应付股利		1,547,569.47	1,547,569.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,647,410,604.82	1,073,299,946.87
其他流动负债		75,176.24	75,176.24
<b>流动负债合计</b>		<b>43,322,971,656.76</b>	<b>34,369,949,368.70</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		9,025,099,227.95	7,025,000,000.00
应付债券		8,506,553,183.65	5,512,905,169.89
租赁负债		562,709.80	24,683,091.35
长期应付款			2,071,945,866.63
预计负债			
递延收益		1,124,105,420.34	1,190,362,041.72
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>18,656,320,541.74</b>	<b>15,824,896,169.59</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>61,979,292,198.50</b>	<b>50,194,845,538.29</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积		7,911,453,687.03	7,911,358,588.27
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		882,236,822.84	881,304,681.93
未分配利润		5,099,363,555.59	5,090,974,287.47
<b>股东权益合计</b>		<b>18,179,367,404.46</b>	<b>18,169,950,896.67</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>80,158,659,602.96</b>	<b>68,364,796,434.96</b>

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 母公司利润表

2022 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>一、营业收入</b>	十六、4	198,430,371.96	205,829,762.66
减：营业成本	十六、4	81,519,038.70	80,593,002.99
税金及附加		14,183,361.55	16,715,014.22
销售费用		1,449,712.82	829,121.83
管理费用		188,057,491.59	175,384,733.53
研发费用		14,557,585.57	13,775,008.13
财务费用		1,015,078,557.06	586,035,330.20
其中：利息费用		1,848,415,781.76	1,223,265,845.75
利息收入		741,195,983.89	671,372,783.91
加：其他收益		156,943.47	634,262.49
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	1,081,739,834.48	517,418,673.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		7,789,956.92	-9,764,244.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			1,176,600.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		27,226,612.31	10,513,124.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			170,416,640.94
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-7,291,985.07</b>	<b>32,656,853.75</b>
加：营业外收入		33,123,831.74	34,328,345.59
减：营业外支出		3,990,353.30	4,575,659.26
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>21,841,493.37</b>	<b>62,409,540.08</b>
减：所得税费用		12,520,084.34	9,421,110.91
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>9,321,409.03</b>	<b>52,988,429.17</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,321,409.03	52,988,429.17
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>9,321,409.03</b>	<b>52,988,429.17</b>

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 母公司现金流量表

2022 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		165,874,353.60	172,920,227.35
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		37,223,868,464.15	92,478,381,021.64
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>37,389,742,817.75</b>	<b>92,651,301,248.99</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,058,300,748.22	34,869,884.68
支付给职工以及为职工支付的现金		75,114,628.25	106,240,860.65
支付的各项税费		21,895,524.84	75,025,756.95
支付其他与经营活动有关的现金		39,320,449,593.23	87,548,642,110.87
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>40,475,760,494.54</b>	<b>87,764,778,613.15</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,086,017,676.79</b>	<b>4,886,522,635.84</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		200,642,607.01	1,196,007,100.82
取得投资收益收到的现金		454,119,110.47	436,294,379.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		207,608.00	181,061,325.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		5,072,575,227.81	11,422,025,056.57
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>5,727,544,553.29</b>	<b>13,235,387,862.26</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,505,947.43	63,012,985.92
投资支付的现金		55,000,000.00	1,154,553,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		6,147,278,939.29	23,460,046,116.26
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>6,232,784,886.72</b>	<b>24,677,612,502.18</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-505,240,333.43</b>	<b>-11,442,224,639.92</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,924,099,227.95	9,236,480,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		11,237,202,442.16	7,746,199,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>20,161,301,670.11</b>	<b>16,982,679,000.00</b>
偿还债务支付的现金		2,513,905,334.03	7,295,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,131,701,943.79	727,327,508.86
支付其他与筹资活动有关的现金		6,479,383,381.21	3,198,024,888.57
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>10,124,990,659.03</b>	<b>11,220,852,397.43</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>10,036,311,011.08</b>	<b>5,761,826,602.57</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		11,637.96	-16,475.60
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		6,445,064,638.82	-793,891,877.11
加：期初现金及现金等价物余额		4,692,854,679.11	5,486,746,556.22
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<b>11,137,919,317.93</b>	<b>4,692,854,679.11</b>

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

**母公司股东权益变动表**  
**2022 年度**

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
<b>一、上年年末余额</b>	4,286,313,339.00				7,911,358,588.27				881,304,681.93	5,090,974,287.47		<b>18,169,950,896.67</b>
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年初余额</b>	4,286,313,339.00				7,911,358,588.27				881,304,681.93	5,090,974,287.47		<b>18,169,950,896.67</b>
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>					95,098.76			932,140.91	8,389,268.12			<b>9,416,507.79</b>
（一）综合收益总额										9,321,409.03		<b>9,321,409.03</b>
（二）股东投入和减少资本					95,098.76							<b>95,098.76</b>
1.股东投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入股东权益的金额												
4.其他					95,098.76							<b>95,098.76</b>
（三）利润分配								932,140.91	-932,140.91			
1.提取盈余公积								932,140.91	-932,140.91			
2.对股东的分配												
3.其他												
（四）股东权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
<b>四、本年年末余额</b>	<b>4,286,313,339.00</b>				<b>7,911,453,687.03</b>				<b>882,236,822.84</b>	<b>5,099,363,555.59</b>		<b>18,179,367,404.46</b>

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

**母公司股东权益变动表（续）**  
2022 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：曹荣根

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 一、公司的基本情况

#### 1. 历史沿革

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

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

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

2004年12月31日,深圳市宝安区投资管理公司(以下简称宝投公司)与中国粮油食品(集团)有限公司(后更名为中粮集团有限公司,以下简称中粮集团)签订《股权转让协议书》,经国务院国有资产监督管理委员会于2005年5月29日以国资产权[2005]536号批复,宝投公司将其所持有的本公司278,062,500股国家股转让予中粮集团。转让后,中粮集团持有本公司278,062,500股国家股,占总股本的59.63%,成为本公司第一大股东。

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

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

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

2019年12月，本公司采用非公开方式募集配套资金，发行人民币普通股360,443,001.00股，发行价格为人民币6.73元/股。募集资金总额人民币2,425,781,396.73元。

本公司母公司为Vibrant Oak Limited（明毅有限公司），控股股东是中粮集团。截至2022年12月31日，中粮集团直接持有本公司20.00%股权，通过明毅有限公司间接持有49.28%股权，合计持有本公司69.28%股权。

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

### 2. 所处行业

本集团所属行业为房地产业。

### 3. 经营范围

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

### 4. 主要产品和服务

本公司及子公司主要产品和服务为住宅、商业物业、工业物业、酒店经营。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 二、合并财务报表范围

本集团本期纳入合并范围的子公司共 291 户,其中,子公司 288 户,结构化主体 3 户。本期因处置减少子公司 1 户,因其他原因合并范围变动详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、其他主体中的权益”相关内容。

### 三、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

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

#### 2. 持续经营

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

### 四、重要会计政策及会计估计

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

#### 3. 营业周期

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

#### 4. 记账本位币

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



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

### 6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

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

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

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

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 8. 现金及现金等价物

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

### 9. 外币业务和外币财务报表折算

#### (1) 外币交易

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

#### (2) 外币财务报表的折算

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

### 10. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### (1) 金融资产

##### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

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

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

### 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

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

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

### (2) 金融负债

#### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

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

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

③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。本集团作为此类金融负债的发行方的，在初始确认后按照依据金融工具减值相关准则规定确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销后的余额孰高进行计量。

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 2) 金融负债终止确认条件

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

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

### (4) 金融资产和金融负债的抵销

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

### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

团自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务,则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的,相关利息、股利(或股息)、利得或损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本集团作为权益的变动处理,不确认权益工具的公允价值变动。

### (6) 金融资产减值

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

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

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

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

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
组合 1	应收银行承兑汇票。
组合 2	应收账款及其他应收款--应收中粮集团有限公司及其控制的企业的应收项。
组合 3	应收账款及其他应收款--应收政府有关机构款项、保证金、押金、定金等。
组合 4	其他应收款--应收合营企业、联营企业及其他关联方款项。
组合 5	应收账款及其他应收款-除上述组合之外的应收款项。

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。（7）金融资产转移

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

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



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### 11. 存货

#### (1) 存货的分类

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

#### (2) 存货取得和发出的计价方法

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

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

#### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日,按成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货,可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,合并计提存货跌价准备。

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

#### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(5) 低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法进行摊销。

### 12. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

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

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

### 13. 合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

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

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

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

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

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本集团在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后根据其账面价值高于本集团因

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

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

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

### 14. 长期股权投资

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

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

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

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

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

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

他综合收益暂不做调整,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

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

本集团对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

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

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

### 15. 投资性房地产

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

### 16. 固定资产

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

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

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

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20—50	0—10	1.8—5
机器设备	10-15	5	6.3—9.5
运输工具	5-10	5	9.5—19
酒店业家具	5	5	19

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

本集团于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

### 17. 在建工程

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

### 18. 借款费用

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

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

### 19. 生物资产

本集团生物资产包括种植苗木。

生产性生物资产采用成本模式计量。

本集团生产性生物资产采用直线方法计提折旧。

### 20. 使用权资产

使用权资产,是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

#### (1) 初始计量

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

### (2) 后续计量

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

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

### (3) 使用权资产的折旧。

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

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

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

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

## 21. 无形资产

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### 22. 长期资产减值

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

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

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

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

### 23. 长期待摊费用

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



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 24. 合同负债

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

### 25. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

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

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

### 26. 租赁负债

#### (1) 初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

#### 1) 租赁付款额

租赁付款额,是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项,包括:①固定付款额及实质固定付款额,存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;③本集团合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时,行使终止租赁选择权需支付的款项;⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 2) 折现率

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

### (2) 后续计量

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

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

### (3) 重新计量

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

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

## 27. 预计负债

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

## 28. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付,以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

况下,在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按直线法计算计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

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

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

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

### 29. 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

### 30. 套期会计

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

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

#### (1) 公允价值套期

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

值。如果被套期项目是以公允价值计量的,则被套期项目因被套期风险形成的利得或损失,无需调整被套期项目的账面价值,相关利得和损失计入当期损益或者其他综合收益。

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

### (2) 现金流量套期

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

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

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

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

## 31. 收入确认原则和计量方法

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

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

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债,不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的,本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

(1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

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

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

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

(1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；

(2) 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户；

(3) 本集团已将该商品的实物转移给客户；

(4) 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

(5) 客户已接受该商品或服务。

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售

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

(2) 物业出租

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

在租赁期内各个期间,本集团采用直线法或者其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

### (3) 物业管理及酒店运营

本集团在提供物业代理及管理、酒店经营及管理服务提供相关服务时确认收入。

## 32. 政府补助

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

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

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

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

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

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

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

### 33. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

### 34. 租赁

#### (1) 租赁的识别

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

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

#### (2) 本集团作为承租人

##### 1) 租赁初始计量

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

### 2) 租赁变更

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

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

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

### 3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

### (3) 本集团作为出租人

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

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



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

### 1) 融资租赁会计处理

#### ①初始计量

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

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

#### ②后续计量

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

#### ③租赁变更的会计处理

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

### 2) 经营租赁的会计处理

#### ①租金的处理

在租赁期内各个期间,本集团采用直线法或者其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

#### ②提供的激励措施

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

#### ③初始直接费用

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

#### ④折旧

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

#### ⑤可变租赁付款额

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

#### ⑥经营租赁的变更

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

### 3) 租金减让会计处理

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

根据财会[2020]10号、财会[2021]9号、财会[2022]13号，本集团的全部租赁合同，只要符合财会(2020)10号文件适用范围和条件的(即减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化)，其租金减免、延期支付等租金减让采用如下简化方法处理：

本集团作为承租人：

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

本集团作为出租人：

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

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

### 35. 持有待售

(1) 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；2) 出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

减记至公允价值减去出售费用后的净额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

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

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

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

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

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### 36. 质量保证金

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

### 37. 维修基金

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

### 38. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

##### 1) 企业会计准则解释 15 号

2021年12月31日,财政部发布了《企业会计准则解释第15号》(财会〔2021〕35号,以下简称“解释15号”),解释15号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行。

该项会计政策变更对本集团财务报表无重大影响。

##### 2) 企业会计准则解释 16 号

2022年11月30日,财政部发布了《企业会计准则解释第16号》(财会〔2022〕31号,以下简称“解释16号”),解释16号三项内容的会计处理中:“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”,本公司本年度已按要求执行相关会计处理;“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

该项会计政策变更对本集团财务报表无重大影响。

#### (2) 重要会计估计变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 五、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	<p>应税收入按3%、5%、6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>本集团发生增值税应税收入：房地产销售（除简易征收方式外）、部分租赁收入（2016年4月30前取得）、建筑、装修、喷涂收入，原适用税率10%。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2019]39号）规定，自2019年4月1日起，适用税率由10%调整为9%。具体情况如下：</p> <p>①商品房销售收入：2016年4月30日前开工的项目，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率9%；</p> <p>②建筑、装修、喷涂收入适用税率9%；</p> <p>③租赁收入适用税率：小微企业，税率3%；2016年4月30日前取得的不动产，税率5%；其他租赁，税率9%；</p> <p>④酒店经营使用税率6%；</p> <p>⑤物业管理收入以及利息收入适用税率6%。</p>
城市维护建设税	按增值税额的1%、5%及7%计缴。
教育费附加	按增值税额的3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的2%计缴。
企业所得税	<p>本集团依据注册地不同按不同的税率计缴企业所得税，其中：</p> <p>注册地在中国大陆的公司按应纳税所得额的25%计缴企业所得税；</p> <p>注册地在香港的公司按16.5%缴纳利得税；</p> <p>注册地在英属维尔京群岛、百慕达群岛、萨摩亚的公司，无须缴纳任何所得税。</p> <p>除符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免税外，中国境内居民企业向未在中国境内设立机构、场所的非居民企业分配股息、红利等权益性投资收益，应在作出利润分配决定的日期代扣代缴企业所得税。如实际支付时间先于利润分配决定日期的，应在实际支付时代扣代缴企业所得税。</p>
房产税	从价计征的按照房产原值的70%为纳税基准，年税率为1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为12%。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税种	具体税率情况
土地增值税	按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。
土地使用税	采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为20倍，每平方米年税额如下： 大城市50万人口以上，每平方米1.5元至30元；中等城市人口20-50万，每平方米1.2元至24元；小城市人口20万以下，每平方米0.9元至18元；县城、建制镇、工矿区每平方米0.6元至12元。 经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的30%以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。
个人所得税	员工的个人所得税由本公司及子公司代扣代缴。

### 2. 税收优惠

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

依据财政部、税务总局公告2022年第14号文件，本集团符合条件的小微企业，可以自2022年4月纳税申报期起向主管税务机关申请退还增量留抵税额。本集团符合条件的微型企业，可以自2022年4月纳税申报期起向主管税务机关申请一次性退还存量留抵税额；符合条件的小型微利企业，可以自2022年5月纳税申报期起向主管税务机关申请一次性退还存量留抵税额。

根据国家发改委、财政部、交通运输部等十四部门发布《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》，对减免租金的房屋业主，2022年缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，鼓励各地可根据条例授权和地方实际给予减免。本公司及本集团符合条件的子公司根据各地条例授权和地方享受相应减免政策。

依据财政部、税务总局公告2022年第13号文件，本集团符合小微企业条件的子公司享受企业所得税优惠政策，即“自2022年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。”

财政部、税务总局公告2019年第87号《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》，明确2019年10月1日至2021年12月31日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计15%，抵减应纳税额。本集团下属从事生活性服务业子公司享受企业所得税优惠政策。财政部、税务总局公告2022年第11号文件，明确将生产、生活性服务业增值税加计抵减政策，执行期限延长至2022年12月31日。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### 六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2022年1月1日，“年末”系指2022年12月31日，“本年”系指2022年1月1日至12月31日，“上年”系指2021年1月1日至12月31日，货币单位除特别注明外，均以人民币元列示。

#### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	356,100.39	564,288.87
银行存款	36,522,938,159.31	24,878,440,714.75
其他货币资金	6,478,862.33	7,149,802.03
合计	36,529,773,122.03	24,886,154,805.65
其中：存放在境外的款项总额	1,416,915,374.46	1,363,460,115.12

注：其他货币资金年末余额为6,478,862.33元，主要为支付宝、微信和pos机的在途资金。所有权或使用权受限的货币资金详见附注六、59.所有权或使用权受到限制的资产。

#### 2. 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	6,880,000.00

#### 3. 衍生金融资产

项目	年末余额	年初余额
远期合约（DF）	157,122,957.35	230,388.81

#### 4. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示



大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	66,453,888.74	15.38	59,508,680.61	89.55	6,945,208.13
按组合计提坏账准备	365,596,168.06	84.62	55,125,424.68	15.08	310,470,743.38
<b>合计</b>	<b>432,050,056.80</b>	<b>100.00</b>	<b>114,634,105.29</b>	<b>—</b>	<b>317,415,951.51</b>

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	18,429,708.91	4.76	18,429,708.91	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	368,679,665.95	95.24	67,202,503.27	18.23	301,477,162.68
<b>合计</b>	<b>387,109,374.86</b>	<b>100.00</b>	<b>85,632,212.18</b>	<b>—</b>	<b>301,477,162.68</b>

1) 按组合计提应收账款坏账准备

类别	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	365,596,168.06	55,125,424.68	15.08

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
3个月以内(含3个月)	177,682,828.78
3个月以上—1年(含1年)	123,781,978.70
1年以上—2年(含2年)	62,401,973.49
2年以上—3年(含3年)	38,778,543.21
3年以上	29,404,732.62
小计	432,050,056.80
减: 坏账准备	114,634,105.29
<b>合计</b>	<b>317,415,951.51</b>

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	85,632,212.18	72,616,825.13	26,844,605.14	16,770,326.88	0.00	114,634,105.29

本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

### (4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	16,770,326.88

### (5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	41,257,178.19	3年以内	9.55	41,257,178.19
中粮我买网投资有限公司	25,429,448.80	3年以内	5.89	6,259,895.91
天津澳中发展有限公司津汇广场第一分公司	9,021,946.89	3个月以内	2.09	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	8,662,051.31	2年以内	2.00	6,737.61
北京橙天嘉禾祥云影城管理有限公司	8,353,586.32	1-2年	1.93	2,106,259.54
合计	92,724,211.51	——	21.46	49,630,071.25

## 5. 预付款项

### (1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	285,766,109.22	78.76	373,393,366.72	81.69
1-2年	54,029,388.12	14.89	58,081,624.52	12.71
2-3年	14,479,260.30	3.99	19,634,645.32	4.30
3年以上	8,541,649.95	2.36	5,963,674.02	1.30
合计	362,816,407.59	100.00	457,073,310.58	100.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
西安市长安区韦曲街道办事处	95,863,143.49	1年以内	26.42
济南热力集团有限公司	14,275,269.24	2年以内	3.93
济南鲁源电气集团有限公司	10,000,000.00	1年以内	2.76
济南水务集团有限公司	6,488,114.31	2年以内	1.79
天津市津安热电有限公司	5,884,974.60	1年以内	1.62
合计	132,511,501.64	——	36.52

6. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	0.00	1,030,752.32
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	19,674,144,056.75	24,308,950,499.08
合计	19,674,144,056.75	24,309,981,251.40

6.1 应收利息

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

6.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
保证金及押金	1,208,784,889.46	1,400,308,229.39
往来款	18,251,632,622.61	22,785,344,124.11
其他	452,790,934.77	369,561,241.58
小计	19,913,208,446.84	24,555,213,595.08
减: 坏账准备	239,064,390.09	246,263,096.00
合计	19,674,144,056.75	24,308,950,499.08

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

### (2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期 预期信用损 失(已发生信 用减值)	
2022年1月1日余额	143,377,537.84	101,357,693.68	1,527,864.48	246,263,096.00
2022年1月1日其他应 收款账面余额在本年	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本年计提	4,826,715.20	46,769,743.88	11,231.21	51,607,690.29
本年转回	36,031,992.90	21,376,140.46	0.00	57,408,133.36
本年转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核销	0.00	1,379,167.15	19,095.69	1,398,262.84
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2022年12月31日余额	112,172,260.14	125,372,129.95	1,520,000.00	239,064,390.09

### (3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
3个月以内(含3个月)	3,658,748,612.19
3个月以上—1年(含1年)	1,213,879,394.15
1年以上—2年(含2年)	5,812,516,733.22
2年以上—3年(含3年)	2,492,403,986.41
3年以上	6,735,659,720.87
小计	19,913,208,446.84
减：坏账准备	239,064,390.09
合计	19,674,144,056.75

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	246,263,096.00	51,607,690.29	57,408,133.36	1,398,262.84	0.00	239,064,390.09

### (5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 年末余额
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	往来款	3,333,152,763.02	5年以内	16.74	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	往来款	2,103,825,509.55	4年以内	10.56	21,038,255.10
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	往来款	995,000,000.00	3-4年	5.00	0.00
重庆葆悦房地产开发有限公司	往来款	949,515,983.38	2年以内	4.77	5,252.30
深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	往来款	817,399,999.99	4年以内	4.10	8,174,000.00
合计	——	8,198,894,255.94	——	41.17	29,217,507.40

## 7. 存货

### (1) 存货分类

项目	年末余额			
	账面余额	其中: 借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	15,851,294,266.25	870,093,917.04	1,780,059,313.70	14,071,234,952.55
开发成本	82,520,318,814.08	3,159,107,987.15	1,497,818,898.09	81,022,499,915.99
出租开发产品	887,852,704.56	72,079,516.31	292,321,231.44	595,531,473.12
其他存货	15,785,437.39	0.00	152,458.12	15,632,979.27
合计	99,275,251,222.28	4,101,281,420.50	3,570,351,901.35	95,704,899,320.93

(续)

项目	年初余额			
	账面余额	其中: 借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	20,202,603,049.45	1,962,860,644.99	1,855,776,329.98	18,346,826,719.47
开发成本	83,347,303,163.10	2,738,036,340.11	1,218,517,043.51	82,128,786,119.59

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
出租开发产品	1,512,141,788.32	120,444,433.32	0.00	1,512,141,788.32
其他存货	15,775,845.68	0.00	152,458.12	15,623,387.56
合计	105,077,823,846.55	4,821,341,418.42	3,074,445,831.61	102,003,378,014.94

本集团本报告期借款利息费用的资本化率为 5.01% (2021 年 5.24%)。

## (2) 开发产品明细

项目名称	最近一期 竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
深圳中粮凤凰里	2016年11月	621,910.90	0.00	0.00	621,910.90
沈阳中粮隆玺	2019年8月	12,245,632.67	1,795,493.80	9,296,765.23	4,744,361.24
天津中粮大道	2018年9月	6,109,433.64	257,724.28	6,367,157.92	0.00
天津中北祥云	2021年5月	254,548,667.49	-3,256,165.55	211,474,609.05	39,817,892.89
天津锦云悦府	2022年9月	0.00	479,190,597.34	424,133,134.80	55,057,462.54
北京祥云国际	2015年9月	70,231,012.00	0.00	8,558.49	70,222,453.51
中粮祥云壹品	2017年9月	21,589,651.45	0.00	0.00	21,589,651.45
北京中粮瑞府	2019年11月	83,065,637.87	20,912,307.48	103,977,945.35	0.00
北京京西祥云	2019年10月	1,472,098,022.66	-10,324,822.32	297,367,768.06	1,164,405,432.28
张家口祥云国际	2022年12月	0.00	949,566,386.65	705,156,901.67	244,409,484.98
成都香榭丽都	2012年9月	4,045,709.78	0.00	0.00	4,045,709.78
成都祥云	2015年4月	17,124,027.42	0.00	0.00	17,124,027.42
成都锦云	2015年12月	164,666,576.34	0.00	5,452,521.83	159,214,054.51
成都珑悦锦云	2021年8月	47,464,919.12	5,377,772.12	4,872,066.05	47,970,625.19
成都香颂丽都	2015年6月	65,027,096.66	6,422,275.37	19,150,665.87	52,298,706.16
成都鸿云	2016年12月	32,464,834.21	12,554,176.83	16,902,265.32	28,116,745.72
成都祥云里	2019年11月	38,370,567.16	513,498.92	5,374,359.76	33,509,706.32
眉山天府智慧城	2022年1月	8,877,860.31	913,002,140.71	850,791,009.47	71,088,991.55
成都天府宸悦	2020年1月	20,028,580.88	25,989.62	10,316,994.10	9,737,576.40
重庆祥云赋	2022年10月	0.00	977,035,925.20	905,032,511.19	72,003,414.01
重庆浣溪锦云	2021年7月	182,488,132.50	0.00	166,658,775.64	15,829,356.86
成都武侯瑞府	2021年9月	372,939,471.18	0.00	242,754,256.78	130,185,214.40
重庆鸿云	2018年11月	539,772.30	9,952,387.12	7,554,698.96	2,937,460.46
重庆天悦壹号	2022年5月	2,731,680.74	1,054,911,536.21	930,976,753.20	126,666,463.75
成都御岭湾	2015年12月	40,775,647.49	0.00	0.00	40,775,647.49
长沙中粮鸿云	2021年10月	61,897,117.42	11,159,628.96	11,293,209.90	61,763,536.48
株洲锦云	2021年10月	722,617,312.73	53,719.74	76,995,164.71	645,675,867.76
南京彩云居	2012年11月	267,010.53	0.00	7,663.46	259,347.07
南京祥云	2021年12月	814,494,621.07	26,213,785.40	241,426,150.19	599,282,256.28

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	最近一期 竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
南京央誉	2021年9月	270,088,674.14	0.00	109,643,149.26	160,445,524.88
南京鸿云	2018年3月	215,363,950.72	-5,509,198.50	117,086,831.49	92,767,920.73
南京珑悦	2021年6月	364,217,819.75	-869.56	337,437,474.80	26,779,475.39
南京三金祥云	2021年11月	359,183,480.67	18,006,922.37	314,173,251.90	63,017,151.14
杭州梦栖祥云	2020年8月	124,557,489.67	2,248,850.71	38,308,556.92	88,497,783.46
中粮朗云	2016年11月	22,988,634.98	0.00	0.00	22,988,634.98
嘉兴秀湖祥云	2020年12月	10,538,717.76	0.00	10,538,717.76	0.00
嘉兴江南国际城	2020年12月	37,229,776.21	-64,949,278.21	-63,233,842.44	35,514,340.44
上海南桥锦云	2020年7月	4,834,711.66	36,651,619.46	38,277,992.97	3,208,338.15
上海翡翠别墅	2011年11月	55,642,443.02	0.00	0.00	55,642,443.02
深圳祥云国际	2018年12月	353,929,146.46	-1,522,386.59	87,972,261.86	264,434,498.01
深圳一品澜山	2013年11月	30,404,106.09	0.00	11,222,770.30	19,181,335.79
深圳天悦壹号	2018年12月	26,764,011.94	208.08	4,539,658.37	22,224,561.65
深圳云景国际	2019年7月	1,489,731,994.82	-52,711,550.38	315,981,542.91	1,121,038,901.53
69区创芯研发中心	2018年12月	104,947,329.73	-38,579,377.77	64,920,112.84	1,447,839.12
厦门鹭湾祥云	2021年12月	2,308,214,259.32	-7,290,999.40	1,836,967,830.75	463,955,429.17
江门新悦锦云	2022年12月	0.00	1,981,937,755.25	611,233,932.01	1,370,703,823.24
惠州珑悦锦云	2022年12月	0.00	1,313,029,203.88	635,349,738.11	677,679,465.77
深圳宝安25区	2021年6月	1,039,484,676.07	1,363,521.58	934,599,727.63	106,248,470.02
苏州中粮祥云	2019年9月	18,916,386.01	7,973,886.88	26,890,272.89	0.00
太仓湖畔祥云	2020年9月	635,148,506.65	4,149,374.26	463,880,386.85	175,417,494.06
武汉祥云地铁小镇	2022年9月	0.00	704,735,336.38	512,936,649.31	191,798,687.07
沈阳花熙祥云	2020年2月	74,302,092.30	5,074,354.01	35,866,042.67	43,510,403.64
沈阳锦云天城	2022年10月	217,735,826.35	1,413,328,480.01	1,387,201,080.89	243,863,225.47
哈尔滨锦云世家	2022年9月	0.00	1,224,105,208.87	549,078,068.93	675,027,139.94
沈阳隆悦祥云	2022年9月	0.00	1,501,055,721.91	1,208,197,394.71	292,858,327.20
沈阳堂悦	2022年7月	135,643,932.84	424,021,074.76	490,374,365.31	69,290,642.29
西安悦尚锦云	2021年9月	195,446,378.89	915,628.97	26,103,277.96	170,258,729.90
西安中粮奥体壹号-文汇	2022年12月	0.00	758,934,662.77	42,080,367.31	716,854,295.46
海南红塘悦海	2018年9月	19,974,790.98	0.00	0.00	19,974,790.98
三亚大悦中心	2022年3月	0.00	1,384,731,224.57	1,206,716,080.72	178,015,143.85
济南中粮祥云	2022年9月	0.00	1,295,898,688.31	1,203,827,131.09	92,071,557.22
苏州大悦春风里	2021年10月	657,436,972.25	44,461,699.10	196,756,670.27	505,142,001.08
成都大悦城公寓写字楼	2015年12月	109,217,290.37	29,190,930.12	27,545,250.86	110,862,969.63
沈阳大悦城E魔方	2022年10月	0.00	93,925,323.91	29,033,850.01	64,891,473.90
上海静安大悦城·天悦壹号商铺、车位	2017年7月	16,479,118.03	0.00	57,903.27	16,421,214.76
上海静安大悦城·二期北写字楼公寓	2021年12月	5,051,623,591.24	6,453,531.10	5,058,077,122.34	0.00
上海静安大悦城·大悦中心商业街	2022年12月	0.00	1,055,149,989.10	1,055,149,989.10	0.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	最近一期 竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
上海静安大悦城·车库/ 车位地下车库/车位毛坯 自持	2022年8月	0.00	188,927,377.89	0.00	188,927,377.89
杭州大悦城一公寓/商铺 /写字楼	2022年6月	793,222,999.15	312,936,242.79	64,695,510.79	1,041,463,731.15
上海前滩海景壹号	2019年12月	18,167,420.33	466,036.08	7,449,126.16	11,184,330.25
青岛金沙·中粮祥云	2020年12月	26,020,063.45	-2,465,805.64	9,689,749.81	13,864,508.00
青岛JOY·PARK	2022年7月	473,362,513.74	710,342,898.40	54,546,701.82	1,129,158,710.32
重庆大悦城	2022年7月	31,953,252.61	1,330,006,197.89	894,821,556.03	467,137,894.47
青岛即墨创智锦云	2022年3月	98,752,330.39	486,416,988.66	192,390,170.90	392,779,148.15
成都天府大悦城	2022年4月	293,747,454.34	881,031,550.13	865,635,711.99	309,143,292.48
武汉光谷大悦城	2022年1月	0.00	3,254,589,332.75	2,838,341,449.55	416,247,883.20
<b>合计</b>	——	20,202,603,049.45	24,754,394,712.78	29,105,703,495.98	15,851,294,266.25

### (3) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计(或实际) 竣工时间	预计总投资额 (万元)	年末余额	年初余额
深圳凤凰里二期	暂未确定	暂未确定	108,300.26	899,075,623.67	2,862,503.51
沈阳中粮隆玺	2014年3月	2025年10月	877,470.00	465,065,114.91	460,973,947.37
天津中粮大道	2021年2月	暂未确定	1,630,367.92	1,051,240,856.64	1,051,446,080.92
天津锦云悦府	2020年9月	2022年9月	56,356.00	0.00	409,823,003.47
张家口祥云国际	2020年9月	2024年8月	373,824.56	1,725,294,322.80	2,113,094,360.38
眉山天府智慧城	2019年12月	2023年7月	152,613.00	1,943,722,188.88	2,354,434,364.49
成都溪府鸿云	2020年10月	2024年5月	144,638.54	704,798,262.93	606,184,664.93
成都湖光锦云	2021年11月	2023年11月	138,040.00	859,217,894.04	810,457,552.86
昆明鸿云	2021年12月	2024年11月	136,635.00	848,189,948.00	687,384,245.64
重庆祥云赋	2019年12月	2023年12月	158,329.30	478,413,380.36	1,238,640,617.58
重庆浣溪锦云	2019年8月	2023年6月	104,552.59	247,818,028.70	161,281,210.81
成都武侯瑞府	2018年6月	2023年3月	409,213.09	2,094,281,469.23	1,928,222,982.78
重庆天悦壹号	2020年7月	2024年8月	409,213.09	2,515,165,178.32	3,219,994,553.99
重庆中央公园瑞府	2021年11月	2023年5月	146,800.00	1,178,997,835.80	1,004,236,220.41
成都御岭湾	2007年1月	暂未确定	252,352.00	194,729,399.01	194,578,455.62
长沙观澜祥云	2021年10月	2023年10月	264,109.05	958,873,417.24	755,633,946.16
南京三金祥云	2018年1月	2022年3月	126,200.00	0.00	18,008,199.78



# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计(或实际) 竣工时间	预计总投资额 (万元)	年末余额	年初余额
南京颐和南园	2006年11月	2023年12月	170,449.76	76,591,280.97	21,710,785.57
义乌桂语兰庭	2021年10月	2024年6月	630,000.00	5,003,680,891.52	4,686,500,218.36
台州黄岩瑞府	2020年2月	2023年9月	630,652.00	5,360,848,025.77	4,610,342,270.53
深圳福田大悦中心	2020年3月	2023年12月	408,994.00	1,860,875,780.46	1,307,582,406.17
惠州珑悦锦云	2019年12月	2022年12月	148,036.86	0.00	994,321,025.54
江门新悦锦云	2020年3月	2022年12月	228,000.00	0.00	1,775,077,004.97
深圳祥云国际	2021年7月	2025年4月	317,603.90	1,105,842,343.98	1,072,758,894.78
深圳宝安25区	2016年10月	2024年5月	1,653,997.54	6,530,290,777.73	3,636,952,428.05
苏州悦揽天地	2021年3月	2023年12月	132,144.00	1,131,561,378.50	970,742,683.93
常州春秋祥云	2021年10月	2024年7月	180,000.00	1,286,609,967.86	1,051,928,915.06
武汉锦云航天府	2019年12月	2023年2月	143,331.05	793,330,246.65	650,768,489.41
武汉祥云地铁小镇	2019年12月	2023年4月	477,428.00	1,755,238,982.92	1,790,858,073.47
武汉航天悦府	2020年4月	2023年10月	200,233.24	684,845,748.33	655,430,826.20
太原玖家堡	暂未确定	暂未确定	835,900.00	0.00	553,325.49
西安天悦	2022年1月	2025年9月	583,100.00	2,606,511,291.37	2,325,025,796.54
沈阳花熙祥云	2018年8月	2023年5月	134,035.00	22,415,949.29	21,958,951.76
沈阳锦云天城	2018年10月	2022年10月	290,468.00	0.00	1,149,738,657.18
哈尔滨锦云世家	2020年4月	2022年9月	142,642.65	0.00	909,543,418.30
沈阳隆悦祥云	2020年3月	2023年3月	268,242.88	754,770,189.68	1,858,355,734.67
沈阳京西祥云	2021年3月	2023年5月	216,005.00	1,403,659,228.57	1,202,658,718.31
沈阳堂悦	2018年6月	2022年7月	171,077.00	0.00	257,077,572.28
西安中粮奥体壹号-文盛	2021年10月	2026年1月	173,516.00	836,055,026.58	693,642,656.31
西安中粮奥体壹号-文汇	2020年10月	2024年1月	209,982.00	637,901,120.56	1,005,622,632.76
西安中粮奥体壹号-文兴	2022年6月	2023年8月	238,129.00	928,639,152.99	770,455,910.51
三亚大悦中心一期	2019年12月	2022年3月	168,200.00	0.00	1,204,957,168.97
三亚大悦中心	2020年9月	2024年5月	610,600.00	2,207,702,671.46	1,954,009,929.06
济南中粮祥云	2020年3月	2024年9月	653,102.00	3,077,953,812.32	3,811,989,729.59
南昌大悦城	2021年5月	2023年11月	214,661.00	2,348,044,858.55	1,908,589,825.96
成都酒城南北地块	2018年7月	2023年12月	565,900.32	1,312,139,539.21	1,207,215,929.88
沈阳大悦城E魔方	2019年10月	2022年10月	23,839.00	0.00	60,690,520.36

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计(或实际) 竣工时间	预计总投资额 (万元)	年末余额	年初余额
上海静安大悦城二期北写字楼公寓/商业街	2017年11月	2022年12月	682,255.00	0.00	1,238,445,082.38
杭州大悦城一地下商业街	2016年7月	2022年9月	28,000.00	0.00	203,658,400.36
青岛JOY·PARK	2018年6月	2022年6月	197,500.00	0.00	642,069,408.61
重庆大悦城	2018年9月	2023年4月	565,900.32	568,474,034.63	1,639,939,478.83
青岛即墨创智锦云	2018年12月	2022年3月	131,875.00	0.00	425,535,352.28
厦门云玺壹号	2021年2月	2023年3月	731,900.00	4,575,742,829.49	4,273,472,584.01
成都天府大悦城	2019年11月	2023年10月	461,333.30	409,348,126.81	1,091,784,103.91
西安悦著·央璟	2019年9月	2027年5月	2,058,000.00	5,213,331,089.21	3,310,252,666.74
武汉光谷大悦城	2019年4月	2023年4月	51,006.93	385,362,508.29	3,052,128,737.37
南京天悦锦麟	2021年10月	2025年7月	1,246,002.00	6,512,146,131.37	6,014,024,973.61
成都祥云樾府	2022年1月	2023年12月	149,214.99	1,230,220,560.78	871,674,964.33
重庆天玺壹号134亩	2022年9月	2024年12月	230,000.00	1,284,670,902.57	0.00
南京天悦风华	2022年5月	2024年12月	210,653.67	1,582,102,517.38	0.00
杭州悦著云轩	2022年7月	2025年6月	200,773.00	1,733,497,650.13	0.00
苏州大悦狮山壹号	2022年5月	2024年10月	152,434.82	1,135,031,277.62	0.00
<b>合计</b>	---	---	---	82,520,318,814.08	83,347,303,163.10

### (4) 出租开发产品明细

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
沈阳中粮隆玺	2017年1月	261,595,130.97	0.00	71,394,665.05	190,200,465.92
成都锦云	2015年12月	497,952,965.03	0.00	5,709,355.65	492,243,609.38
成都鸿云	2016年12月	111,710,759.00	0.00	83,693,932.83	28,016,826.17
长沙中粮鸿云	2015年7月	10,333,319.78	0.00	285,655.56	10,047,664.22
深圳云景国际	2019年7月	200,312,041.45	17,161,777.36	50,129,679.94	167,344,138.87
69区创芯研发中心	2018年12月	430,237,572.09	38,547,240.92	468,784,813.01	0.00
<b>合计</b>	---	1,512,141,788.32	55,709,018.28	679,998,102.04	887,852,704.56

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## (5) 存货跌价减值准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
天津中粮大道	747,568,256.12	0.00	0.00	0.00	0.00	747,568,256.12
天津中北祥云	65,869,494.01	0.00	0.00	49,610,850.45	0.00	16,258,643.56
天津锦云悦府	11,783,003.47	4,156,046.66	0.00	765,980.00	0.00	15,173,070.13
北京京西祥云	463,374,309.56	0.00	0.00	19,240,464.67	0.00	444,133,844.89
张家口中粮祥云	0.00	149,121,603.03	0.00	0.00	0.00	149,121,603.03
成都锦云	0.00	292,321,231.44	0.00	0.00	0.00	292,321,231.44
成都珑悦锦云	400,015.08	0.00	0.00	0.00	0.00	400,015.08
成都香颂丽都	1,787,704.46	0.00	0.00	0.00	0.00	1,787,704.46
成都武侯瑞府	0.00	135,624,495.18	0.00	0.00	0.00	135,624,495.18
株洲锦云	25,898,117.05	4,965,517.06	0.00	1,648,386.68	0.00	29,215,247.43
南京祥云	7,808,728.92	56,970,160.24	0.00	4,904,752.72	0.00	59,874,136.44
南京央誉	10,522,451.38	81,782,177.14	0.00	3,084,332.24	0.00	89,220,296.28
南京鸿云	80,131,846.37	0.00	0.00	74,923,973.49	0.00	5,207,872.88
南京三金祥云	73,645,809.33	0.00	0.00	63,997,463.34	0.00	9,648,345.99
杭州梦栖祥云	541,500.84	0.00	0.00	541,500.84	0.00	0.00
江门新悦锦云	396,280,450.79	70,908,782.62	0.00	102,081,670.39	0.00	365,107,563.02
厦门鹭湾祥云	833,434,259.32	0.00	0.00	654,871,765.07	0.00	178,562,494.25
深圳祥云国际	0.00	31,244,953.88	0.00	0.00	0.00	31,244,953.88
太仓湖畔祥云	55,145,181.70	5,242,384.31	0.00	17,350,912.62	0.00	43,036,653.39
武汉祥云地铁小镇	0.00	204,946,591.82	0.00	0.00	0.00	204,946,591.82
武汉航天悦府	0.00	34,212,925.62	0.00	0.00	0.00	34,212,925.62
西安天悦	0.00	92,989,784.81	0.00	0.00	0.00	92,989,784.81
沈阳京西祥云	0.00	71,629,289.61	0.00	0.00	0.00	71,629,289.61
西安悦尚锦云	11,730,537.61	0.00	0.00	1,552,751.97	0.00	10,177,785.64
成都大悦城公寓写字楼	21,728,325.53	0.00	0.00	0.00	0.00	21,728,325.53
青岛 JOY · PARK	0.00	122,424,648.92	0.00	0.00	0.00	122,424,648.92
重庆大悦城	62,885,333.13	1,335,940.53	0.00	14,855,078.25	0.00	49,366,195.41
青岛即墨创智锦云	203,758,048.82	70,239,305.73	0.00	21,865,890.46	0.00	252,131,464.09

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
武汉光谷大悦城	0.00	97,086,004.33	0.00	0.00	0.00	97,086,004.33
其他存货	152,458.12	0.00	0.00	0.00	0.00	152,458.12
<b>合计</b>	<b>3,074,445,831.61</b>	<b>1,527,201,842.93</b>	<b>0.00</b>	<b>1,031,295,773.19</b>	<b>0.00</b>	<b>3,570,351,901.35</b>

注:其他存货为日常周转材料、办公用品等低值易耗品。

(6) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
天津中北祥云	---	---	销售转出
天津锦云悦府	可变现净值低于存货成本	---	销售转出
北京京西祥云	---	---	销售转出
张家口祥云国际	可变现净值低于存货成本	---	---
成都锦云	可变现净值低于存货成本	---	---
成都武侯瑞府	可变现净值低于存货成本	---	---
株洲锦云	可变现净值低于存货成本	---	销售转出
南京祥云	可变现净值低于存货成本	---	销售转出
南京央誉	可变现净值低于存货成本	---	销售转出
南京鸿云	---	---	销售转出
南京三金祥云	---	---	销售转出
杭州梦栖祥云	---	---	销售转出
江门新悦锦云	可变现净值低于存货成本	---	销售转出
厦门鹭湾祥云	---	---	销售转出
深圳祥云国际	可变现净值低于存货成本	---	---
太仓湖畔祥云	可变现净值低于存货成本	---	销售转出
武汉祥云地铁小镇	可变现净值低于存货成本	---	---
武汉航天悦府	可变现净值低于存货成本	---	---
西安天悦	可变现净值低于存货成本	---	---
沈阳京西祥云	可变现净值低于存货成本	---	---
西安悦尚锦云	---	---	销售转出

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	计提存货跌价准备的具 体依据	本年转回存货跌价准备 的原因	本年转销存货跌价准备的 原因
青岛 JOY · PARK	可变现净值低于存货成本	——	——
重庆大悦城	可变现净值低于存货成本	——	销售转出
青岛即墨创智锦云	可变现净值低于存货成本	——	销售转出
武汉光谷大悦城	可变现净值低于存货成本	——	——

(7) 年末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、59。

8. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税费	4,625,296,573.02	5,170,694,576.63
合同取得成本	334,136,140.32	421,886,005.40
其他	1,870,334.37	4,650,576.69
合计	4,961,303,047.71	5,597,231,158.72

9. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	87,415,072.17	0.00	0.00	-14,935.36	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	162,432,117.75	0.00	0.00	-464,674.61	0.00	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-109,711,694.11	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	346,068,228.06	0.00	0.00	12,502,091.33	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	248,472,947.06	0.00	0.00	22,905,464.80	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	91,985,922.21	0.00	0.00	-1,280,016,346.84	0.00	0.00
固安裕坤房地产开发有限公司	399,685,552.84	0.00	0.00	-2,861,716.81	0.00	0.00
纳什悦创(北京)科技有限公司	178,200.75	0.00	500,000.00	-18,956.60	0.00	0.00
四川商投蜀锦房地产有限责任公司	0.00	73,152,086.60	0.00	-55,318.56	0.00	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	66,659,932.64	0.00	0.00	-5,353,696.42	0.00	0.00
重庆葆悦房地产开发有限公司	357,726,325.60	0.00	0.00	-770,601.53	0.00	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	0.00	0.00	0.00	-1,501,286.23	0.00	0.00
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	1,324,945,288.99	0.00	0.00	-8,239,002.46	0.00	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
绍兴元昊置业有限公司	449,911,260.74	0.00	0.00	-9,845,183.69	0.00	0.00
杭州滨斌企业管理有限公司	87,769,108.41	0.00	0.00	64,149,854.48	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	0.00	-1,848,105.03	0.00	0.00
佛山市新纪元置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-88,016,279.18	0.00	0.00
佛山市涂盈置业有限公司	177,821,321.61	0.00	0.00	-25,643,579.63	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-169,808,733.13	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-5,838,702.76	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	214,949,257.88	0.00	0.00	-1,060,439.40	0.00	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	116,984,867.98	0.00	0.00	39,761,042.07	0.00	0.00
嘉兴卓达房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	80,759,769.22	0.00	0.00
嘉兴市秀悦置业有限公司	0.00	24,402,000.00	0.00	-14,918,502.50	0.00	0.00
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	250,429,552.54	0.00	0.00	-107,754,516.33	0.00	0.00
Qinghairuiou L.P.	576,287,014.71	0.00	0.00	-476,287,014.71	0.00	0.00
中悦高和(天津)股权投资基金管理有限公司	4,440,921.11	0.00	0.00	-4,440,921.11	0.00	0.00
北京百旺丰弘企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	371,886.81	0.00	0.00
Garbo Commercial Property Fund L.P.	749,662,030.09	25,600,000.00	0.00	-64,871,710.36	0.00	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	480,443,215.99	0.00	0.00	137,570,039.00	0.00	0.00
COLOUR BRIDGE HOLDINGS	4,665,754,777.67	0.00	0.00	178,853,043.01	0.00	0.00
中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	17,046,622.67	0.00	0.00	-17,046,622.67	0.00	0.00
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业	131,661,141.68	0.00	0.00	-131,661,141.68	0.00	0.00
中悦嘉宝(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1,589,481.92	0.00	0.00	-19.08	0.00	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	179,856,344.58	0.00	0.00	99,185,064.21	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>11,190,176,507.65</b>	<b>123,154,086.60</b>	<b>500,000.00</b>	<b>-1,891,991,445.86</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>二、联营企业</b>						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	107,637,021.92	0.00	0.00	18,037,778.00	0.00	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	101,816,065.18	0.00	0.00	-395,084.49	0.00	0.00
天津润粮置业有限公司	433,703,007.43	0.00	0.00	18,570,708.99	0.00	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	65,554,362.67	0.00	0.00	-58,488,189.47	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	106,928,046.47	0.00	0.00	-95,783,779.99	0.00	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	0.00	3,943,183.29	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-30,551,263.06	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	249,669,572.05	0.00	0.00	-8,353,345.73	0.00	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	8,150,857.16	0.00	0.00	4,298,962.19	0.00	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	0.00	5,308,302.32	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-3,892,174.08	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	202,828,439.65	0.00	29,600,000.00	20,778,973.36	0.00	0.00
南京联锦悦房地产开发有限公司	110,851,862.50	0.00	0.00	-1,080,761.07	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	161,116,555.72	0.00	0.00	32,435,590.64	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-49,384,043.36	0.00	0.00
苏州金悦臻房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-28,830,905.69	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司	1,224,958,297.66	0.00	0.00	-86,604,381.05	0.00	0.00
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	8,017,279.80	0.00	0.00
沈阳和慧房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-17,125,314.70	0.00	0.00
苏州吴江锐泽置业有限公司	26,076,809.32	0.00	0.00	-7,714,950.29	0.00	0.00
江门侨新置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-60,839,845.00	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	420,000,000.00	0.00	-9,344,103.06	0.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	1,749,173.02	0.00	0.00	-748,640.17	0.00	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	0.00	-21,824,962.00	0.00	0.00
FANCY MERIT LTD	48,106,491.15	0.00	0.00	-22,595,652.33	0.00	0.00
北京悦云智慧科技有限公司	0.00	340,000.00	0.00	-340,000.00	0.00	0.00
北京恒良悦通房地产开发有限公司	0.00	563,500,000.00	0.00	-9,032,220.91	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>2,849,146,561.90</b>	<b>983,840,000.00</b>	<b>29,600,000.00</b>	<b>-401,538,837.86</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>合计</b>	<b>14,039,323,069.55</b>	<b>1,106,994,086.60</b>	<b>30,100,000.00</b>	<b>-2,293,530,283.72</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	87,400,136.81	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	161,967,443.14	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	109,711,694.11	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	358,570,319.39	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	0.00	271,378,411.86	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	1,188,030,424.63	0.00	0.00
固安裕坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	396,823,836.03	0.00
纳什悦创(北京)科技有限公司	0.00	0.00	340,755.85	0.00	0.00
四川商投蜀锦房地产有限责任公司	0.00	0.00	0.00	73,096,768.04	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	61,306,236.22	0.00
重庆葆悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	356,955,724.07	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	0.00	0.00	1,501,286.23	0.00	0.00
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	0.00	0.00	0.00	1,316,706,286.53	0.00
绍兴元昊置业有限公司	0.00	0.00	-20,679,555.55	419,386,521.50	0.00
杭州滨轶企业管理有限公司	0.00	0.00	6,628,669.69	158,547,632.58	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	1,848,105.03	0.00	0.00
佛山市新纪元置业有限公司	0.00	0.00	88,016,279.18	0.00	0.00
佛山市溢盈置业有限公司	0.00	0.00	0.00	152,177,741.98	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	169,808,733.13	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	5,838,702.76	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	213,888,818.48	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	156,745,910.05	0.00
嘉兴卓达房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	80,759,769.22	0.00
嘉兴市秀悦置业有限公司	0.00	0.00	-9,483,497.50	0.00	0.00
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	142,675,036.21	0.00
Qinghairuiou L.P.	0.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00
中悦高和(天津)股权投资基金管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京百旺丰弘企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	371,886.81	0.00
Garbo Commercial Property Fund L.P.	0.00	0.00	0.00	710,390,319.73	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	618,013,254.99	0.00
COLOUR BRIDGE HOLDINGS	0.00	0.00	0.00	4,844,607,820.68	0.00
中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
中悦嘉宝(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	0.00	0.00	0.00	1,589,462.84	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	164,462,801.83	0.00	0.00	114,578,606.96	0.00
<b>小计</b>	<b>164,462,801.83</b>	<b>0.00</b>	<b>1,541,561,597.56</b>	<b>10,797,937,944.12</b>	<b>0.00</b>
<b>二、联营企业</b>					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	20,929,908.02	0.00	0.00	104,744,891.90	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	101,420,980.69	0.00
天津润粮置业有限公司	0.00	0.00	0.00	452,273,716.42	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	-233,927.23	6,832,245.97	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	11,144,266.48	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	-3,943,183.29	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	30,551,263.06	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	241,316,226.32	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	12,449,819.35	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	-5,308,302.32	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	3,892,174.08	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	194,007,413.01	0.00
南京联锦悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	109,771,101.43	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	193,552,146.36	0.00
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	0.00	0.00	49,384,043.36	0.00	0.00
苏州金悦臻房地产开发有限公司	0.00	0.00	28,830,905.69	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司	19,600,000.00	0.00	0.00	1,118,753,916.61	0.00
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	-8,017,279.80	0.00	0.00
沈阳和慧房地产开发有限公司	0.00	0.00	17,125,314.70	0.00	0.00
苏州吴江锐泽置业有限公司	0.00	0.00	0.00	18,361,859.03	0.00
江门侨新置业有限公司	0.00	0.00	60,839,845.00	0.00	0.00



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	0.00	-310,393,669.94	100,262,227.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	0.00	0.00	0.00	1,000,532.85	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	21,824,962.00	0.00	0.00
FANCY MERIT LTD	0.00	0.00	0.00	25,510,838.82	0.00
北京悦云智慧科技有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京恒良悦通房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	554,467,779.09	0.00
<b>小计</b>	<b>40,529,908.02</b>	<b>0.00</b>	<b>-115,447,854.69</b>	<b>3,245,869,961.33</b>	<b>0.00</b>
<b>合计</b>	<b>204,992,709.85</b>	<b>0.00</b>	<b>1,426,113,742.87</b>	<b>14,043,807,905.45</b>	<b>0.00</b>

### 10. 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
债务工具投资	103,700,000.00	55,200,000.00
权益工具投资	36,237,644.01	36,237,644.01
<b>合计</b>	<b>139,937,644.01</b>	<b>91,437,644.01</b>

### 11. 投资性房地产

#### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	31,343,481,828.57	6,243,750,433.21	3,314,677,270.65	40,901,909,532.43
2. 本年增加金额	3,817,996,849.34	188,540,764.65	2,121,926,761.28	6,128,464,375.27
(1) 外购	338,627,104.75	0.00	2,119,225,670.85	2,457,852,775.60
(2) 存货\固定资产\无形资产\在建工程转入	432,915,174.78	0.00	0.00	432,915,174.78
(3) 其他增加	3,046,454,569.81	188,540,764.65	2,701,090.43	3,237,696,424.89
3. 本年减少金额	154,973,794.34	46,994,259.51	2,939,735,552.74	3,141,703,606.59
(1) 处置或报废	44,431,942.48	0.00	0.00	44,431,942.48
(2) 其他减少	110,541,851.86	46,994,259.51	2,939,735,552.74	3,097,271,664.11
4. 年末余额	35,006,504,883.57	6,385,296,938.35	2,496,868,479.19	43,888,670,301.11
二、累计折旧和累计摊销				
1. 年初余额	7,566,794,410.95	1,342,942,390.83	0.00	8,909,736,801.78
2. 本年增加金额	984,996,504.41	149,555,061.55	0.00	1,134,551,565.96
(1) 计提或摊销	960,479,814.36	149,555,061.55	0.00	1,110,034,875.91

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(2) 其他	24,516,690.05	0.00	0.00	24,516,690.05
3. 本年减少金额	55,588,074.14	0.00	0.00	55,588,074.14
(1) 处置	12,298,106.88	0.00	0.00	12,298,106.88
(2) 其他减少	43,289,967.26	0.00	0.00	43,289,967.26
4. 年末余额	8,496,202,841.22	1,492,497,452.38	0.00	9,988,700,293.60
三、减值准备				
1. 年初余额	82,028,545.95	0.00	0.00	82,028,545.95
2. 本年增加金额	4,607,123.03	0.00	0.00	4,607,123.03
(1) 计提	4,607,123.03	0.00	0.00	4,607,123.03
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本年减少金额				
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 年末余额	86,635,668.98	0.00	0.00	86,635,668.98
四、账面价值				
1. 年末账面价值	26,423,666,373.37	4,892,799,485.97	2,496,868,479.19	33,813,334,338.53
2. 年初账面价值	23,694,658,871.67	4,900,808,042.38	3,314,677,270.65	31,910,144,184.70

注：本公司下属子公司大悦城地产为香港上市公司，股份代码 00207.HK，其在香港公开披露的财务数据采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。截至 2022 年 12 月 31 日，其投资性房地产公允价值为 6,315,584.60 万元。本公司编制合并报表时按照公司会计政策对大悦城地产的投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

### (2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值(万元)	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	747,447.36	办理过程中

截至 2022 年 12 月 31 日，投资性房地产未办产权原值为 811,941.43 万元，净值 747,447.36 万元。

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 12. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	3,519,758,775.95	3,714,675,575.18
固定资产清理	31,814.96	142,953.64
合计	3,519,790,590.91	3,714,818,528.82

### 12.1 固定资产

#### (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	酒店业家具	办公设备及其他	合计
一、账面原值							
1. 年初余额	4,890,871,573.15	639,203,258.66	109,172,186.24	48,823,348.10	190,580,241.88	659,237,033.78	6,537,887,641.81
2. 本年增加金额	13,666,246.87	13,371,804.10	127,364.57	696,951.28	74,757.28	21,791,693.91	49,728,818.01
(1) 购置	13,652,797.62	9,739,255.51	127,364.57	679,970.15	74,757.28	19,761,928.55	44,036,073.68
(2) 存货\在建工程\投资性房地产转入	0.00	885,663.87	0.00	16,981.13	0.00	188,914.30	1,091,559.30
(3) 其他增加	13,449.25	2,746,884.72	0.00	0.00	0.00	1,840,851.06	4,601,185.03
3. 本年减少金额	32,950,609.39	17,904,626.16	1,189,602.00	967,590.07	5,618,021.24	12,225,884.51	70,856,333.37
(1) 处置或报废	10,218,655.75	17,904,626.16	1,189,602.00	391,429.22	5,617,983.67	12,225,884.51	47,548,181.31
(2) 其他减少	22,731,953.64	0.00	0.00	576,160.85	37.57	0.00	23,308,152.06
4. 年末余额	4,871,587,210.63	634,670,436.60	108,109,948.81	48,552,709.31	185,036,977.92	668,802,843.18	6,516,760,126.45
二、累计折旧							
1. 年初余额	1,360,239,110.51	467,438,255.68	85,670,533.75	38,376,992.42	180,756,980.50	457,991,597.28	2,590,473,470.14
2. 本年增加金额	145,423,591.47	30,054,880.44	6,692,456.69	4,169,687.55	1,943,739.99	33,909,946.15	222,194,302.29
(1) 计提	145,423,591.47	27,525,602.56	6,692,456.69	4,169,687.55	1,943,739.99	32,089,608.26	217,844,686.52
(2) 其他增加	0.00	2,529,277.88	0.00	0.00	0.00	1,820,337.89	4,349,615.77
3. 本年减少金额	5,192,994.60	17,743,339.63	1,176,223.05	241,381.34	5,337,084.29	11,414,409.98	41,105,432.89
(1) 处置或报废	2,919,070.22	17,743,339.63	1,176,223.05	241,381.34	5,337,084.29	11,414,409.98	38,831,508.51
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	2,273,924.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,273,924.38
4. 年末余额	1,500,469,707.38	479,749,796.49	91,186,767.39	42,305,298.63	177,363,636.20	480,487,133.45	2,771,562,339.54
三、减值准备							
1. 年初余额	205,521,113.76	22,252,654.70	0.00	0.00	0.00	4,964,828.03	232,738,596.49
2. 本年增加金额	0.00	0.00	1,532.00	0.00	0.00	0.00	1,532.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他增加	0.00	0.00	1,532.00	0.00	0.00	0.00	1,532.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	酒店业家具	办公设备及其他	合计
3. 本年减少金额	7,299,585.53	1,532.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,301,117.53
(1) 处置或报废	7,299,585.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,299,585.53
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	1,532.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,532.00
4. 年末余额	198,221,528.23	22,251,122.70	1,532.00	0.00	0.00	4,964,828.03	225,439,010.96
四、账面价值							
1. 年末账面价值	3,172,895,975.02	132,669,517.41	16,921,649.42	6,247,410.68	7,673,341.72	183,350,881.70	3,519,758,775.95
2. 年初账面价值	3,325,111,348.88	149,512,348.28	23,501,652.49	10,446,355.68	9,823,261.38	196,280,608.47	3,714,675,575.18

### (2) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值(万元)	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	19,897.56	办理过程中

截至2022年12月31日,固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为34,922.45万元,净值19,897.56万元,产权证明尚在办理中。

### 12.2 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额
机器设备	3,332.70	2,100.00
运输工具	0.00	3,600.00
办公设备及其他	28,482.26	137,253.64
合计	31,814.96	142,953.64

### 13. 在建工程

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

#### (1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
亚龙湾电梯供应及安装工程	248,317.55	0.00	248,317.55	9,715,320.13	0.00	9,715,320.13
合计	248,317.55	0.00	248,317.55	9,715,320.13	0.00	9,715,320.13

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

14. 生产性生物资产

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

15. 使用权资产

项目	房屋建筑物	运输工具	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	780,921,860.35	9,471,702.22	790,393,562.57
2. 本年增加金额	34,804,282.21	0.00	34,804,282.21
(1) 购置	34,569,340.92	0.00	34,569,340.92
(2) 重估调整	234,941.29	0.00	234,941.29
3. 本年减少金额	3,828,800.86	0.00	3,828,800.86
(1) 租赁合同提前终止	3,828,800.86	0.00	3,828,800.86
4. 年末余额	811,897,341.70	9,471,702.22	821,369,043.92
二、累计折旧			
1. 年初余额	204,607,025.78	4,663,399.67	209,270,425.45
2. 本年增加金额	137,083,453.72	1,954,731.74	139,038,185.46
(1) 计提	137,083,453.72	1,954,731.74	139,038,185.46
3. 本年减少金额	2,019,277.25	0.00	2,019,277.25
(1) 处置	2,019,277.25	0.00	2,019,277.25
4. 年末余额	339,671,202.25	6,618,131.41	346,289,333.66

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	运输工具	合计
三、减值准备			
1. 年初余额	19,494,152.01	0.00	19,494,152.01
2. 本年增加金额	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00
3. 本年减少金额	0.00	0.00	0.00
4. 年末余额	19,494,152.01	0.00	19,494,152.01
四、账面价值			
1. 年末账面价值	452,731,987.44	2,853,570.81	455,585,558.25
2. 年初账面价值	556,820,682.56	4,808,302.55	561,628,985.11

### 16. 无形资产

#### (1) 无形资产情况

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	2,006,574,220.65	166,751,476.44	100,645,137.30	2,273,970,834.39
2. 本年增加金额	0.00	8,679,813.39	10,310,284.36	18,990,097.75
(1) 购置	0.00	8,298,646.80	10,310,284.36	18,608,931.16
(2) 其他增加	0.00	381,166.59	0.00	381,166.59
3. 本年减少金额	12,569,406.95	867,111.94	14,793.87	13,451,312.76
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他减少	12,569,406.95	867,111.94	14,793.87	13,451,312.76
4. 年末余额	1,994,004,813.70	174,564,177.89	110,940,627.79	2,279,509,619.38
二、累计摊销				
1. 年初余额	396,327,818.83	128,840,555.20	12,025,388.40	537,193,762.43
2. 本年增加金额	59,675,562.68	14,596,353.90	4,136,625.64	78,408,542.22
(1) 计提	59,675,562.68	14,311,324.58	4,136,625.64	78,123,512.90
(2) 其他增加	0.00	285,029.32	0.00	285,029.32
3. 本年减少金额	1,431,788.86	1,014,001.89	0.00	2,445,790.75
(1) 处置	0.00	158,037.74	0.00	158,037.74
(2) 其他减少	1,431,788.86	855,964.15	0.00	2,287,753.01
4. 年末余额	454,571,592.65	142,422,907.21	16,162,014.04	613,156,513.90
三、减值准备				

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
1. 年初余额	13,227,379.18	748,330.57	0.00	13,975,709.75
2. 本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 年末余额	13,227,379.18	748,330.57	0.00	13,975,709.75
四、账面价值				
1. 年末账面价值	1,526,205,841.87	31,392,940.11	94,778,613.75	1,652,377,395.73
2. 年初账面价值	1,597,019,022.64	37,162,590.67	88,619,748.90	1,722,801,362.21

### (2) 未办妥产权证书的无形资产

项目	账面价值(万元)	未办妥产权证书原因
污水处理项目	1,386.91	办理过程中

## 17. 商誉

### (1) 商誉原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并形成的	处置	
长沙观音谷房地产开发有限公司	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	75,644,600.00	0.00	0.00	75,644,600.00
成都天泉置业有限责任公司	57,780,348.81	0.00	0.00	57,780,348.81
上海加来房地产开发有限公司	13,914,186.80	0.00	0.00	13,914,186.80
上海悦耀置业发展有限公司	68,745,554.54	0.00	0.00	68,745,554.54
物业投资	184,297,000.00	0.00	0.00	184,297,000.00
<b>合计</b>	<b>401,214,416.16</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>401,214,416.16</b>

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 商誉减值准备

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

### (3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

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

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

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

3) 根据反映相关资产组特定风险的税前利率确定折现率。

### 18. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
固定资产改良支出	78,794,281.57	17,523,751.26	19,491,837.47	0.00	76,826,195.36
其他	22,760,294.71	30,642,914.57	12,338,495.91	2,794,736.77	38,269,976.60
<b>合计</b>	<b>101,554,576.28</b>	<b>48,166,665.83</b>	<b>31,830,333.38</b>	<b>2,794,736.77</b>	<b>115,096,171.96</b>



大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

19. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性	递延所得税	可抵扣暂时性	递延所得税
	差异	资产	差异	资产
资产减值准备	275,360,891.30	68,840,222.90	417,053,829.84	104,261,207.58
计提未缴纳的土地增值税	2,401,877,079.32	600,469,269.83	4,394,346,423.30	1,098,586,605.83
超过税前扣除限额的未支付工程款	127,745,316.96	31,936,329.24	66,390,289.94	16,597,572.49
可抵扣亏损	3,239,436,427.76	809,859,106.94	1,915,076,482.77	478,769,120.71
内部交易未实现利润	132,830,535.32	33,207,633.83	277,995,431.69	69,498,857.92
其他	222,040,340.76	55,510,085.19	250,412,854.34	62,603,213.60
<b>合计</b>	<b>6,399,290,591.42</b>	<b>1,599,822,647.93</b>	<b>7,321,275,311.88</b>	<b>1,830,316,578.13</b>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
股息税	4,590,590,508.70	459,059,050.87	3,923,655,826.20	392,365,582.62
评估增值	604,844,213.48	151,211,053.37	648,129,236.56	162,032,309.14
资本化利息	164,232,061.32	41,058,015.33	190,489,565.48	47,622,391.37
其他	241,444,716.35	53,538,888.98	131,277,958.29	26,823,646.80
<b>合计</b>	<b>5,601,111,499.85</b>	<b>704,867,008.55</b>	<b>4,893,552,586.53</b>	<b>628,843,929.93</b>

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债年末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债年末余额	递延所得税资产和 负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债年初余额
递延所得税资产	608,417.54	1,599,214,230.37	66,725.39	1,830,249,852.74
递延所得税负债	608,417.54	704,258,591.01	66,725.39	628,777,204.54

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
资产减值准备	3,994,234,047.13	3,337,524,314.18
计提未缴纳的土地增值税	182,501,443.46	526,677,894.12
可抵扣亏损	7,164,825,523.10	5,391,889,670.06

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
其他	69,976,931.82	519,148.47
<b>合计</b>	<b>11,411,537,945.51</b>	<b>9,256,611,026.83</b>

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2022年	0.00	580,855,736.95	---
2023年	661,869,978.25	689,143,701.00	---
2024年	484,750,015.58	489,203,092.53	---
2025年	1,108,446,710.54	2,004,369,666.63	---
2026年	1,607,100,609.17	1,545,587,907.40	---
2027年	3,212,569,683.32	0.00	---
无限期	90,088,526.24	82,729,565.55	---
<b>合计</b>	<b>7,164,825,523.10</b>	<b>5,391,889,670.06</b>	<b>---</b>

### 20. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
股东借款	409,518,480.00	374,891,160.00
长期应收款	427,621,304.55	501,724,846.25
利率互换合约 (IRS)	241,852,075.03	0.00
其他	1,194,593.82	1,194,593.82
<b>合计</b>	<b>1,080,186,453.40</b>	<b>877,810,600.07</b>

### 21. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	1,722,050,372.35	2,615,211,925.98
保证借款	2,089,380,861.75	835,216,966.19
<b>合计</b>	<b>3,811,431,234.10</b>	<b>3,450,428,892.17</b>

(2) 本集团本报告期不存在已逾期未偿还的短期借款。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 22. 应付账款

#### (1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
地价	855,520,838.92	2,815,964,442.15
工程款	13,805,889,947.67	10,632,489,773.00
销售佣金、广告费等	253,367,753.07	352,023,708.42
服务费	355,086,741.16	466,858,693.13
其他	420,311,195.51	454,169,061.02
合计	15,690,176,476.33	14,721,505,677.72

注:其他主要包括设计费、咨询费、勘察设计检测费、推广费、设备款等。

#### (2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
中建三局集团有限公司	263,409,600.39	尚未结算
中国建筑第二工程局有限公司	261,245,348.96	尚未结算
中建一局集团建设发展有限公司	237,680,847.22	尚未结算
中国建筑一局(集团)有限公司	212,091,060.29	尚未结算
中国建筑第五工程局有限公司	175,778,723.61	尚未结算
江苏省华建建设股份有限公司	140,175,417.37	尚未结算
中国建筑第四工程局有限公司	135,548,789.06	尚未结算
上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥北站街道分指挥部	121,619,052.43	尚未结算
合计	1,547,548,839.33	——

### 23. 预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收租赁费	377,179,015.88	327,215,693.27
合计	377,179,015.88	327,215,693.27

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 24. 合同负债

#### (1) 合同负债列示

项目	年末余额	年初余额
预收售房款	30,264,623,761.62	36,740,762,735.59
预收物业服务费	121,128,387.90	128,102,478.99
预收酒店房费	28,026,324.94	43,920,629.00
其他	39,912,608.48	23,471,634.42
<b>合计</b>	<b>30,453,691,082.94</b>	<b>36,936,257,478.00</b>

#### (2) 合同负债的账面价值在本年发生的重大变动情况

项目名称	变动金额	变动原因
三亚大悦中心一期	-1,759,231,782.55	项目完工交付
厦门云玺壹号	1,477,523,730.34	本年预售
沈阳锦云天城	-1,380,524,026.88	项目完工交付
杭州悦著云轩	1,194,005,588.07	本年预售
深圳宝安 25 区	-1,161,791,698.24	项目完工交付
眉山天府智慧城	-1,174,917,086.11	项目完工交付
武汉光谷大悦城	-4,017,440,784.87	项目完工交付
南昌大悦城	1,264,196,130.23	本年预售
南京天悦锦麟	2,402,752,940.49	本年预售

#### (3) 主要项目年末售房款

项目	年末余额	年初余额
眉山天府智慧城	271,603,946.12	1,446,521,032.23
重庆天悦壹号	1,337,918,516.69	1,814,788,607.02
台州黄岩瑞府	5,853,936,394.79	4,875,018,126.44
深圳宝安 25 区	211,874,468.62	1,373,666,166.86
苏州悦揽天地	1,030,551,203.10	501,362,134.83
沈阳锦云天城	112,224,257.08	1,492,748,283.96
沈阳隆悦祥云	881,809,054.49	1,843,720,927.05
西安中粮奥体壹号-文盛	1,400,048,819.15	488,478,076.19
西安中粮奥体壹号-文汇	1,429,446,553.32	1,316,146,473.47

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
三亚大悦中心一期	35,695,156.88	1,794,926,939.43
济南中粮祥云	1,569,366,543.22	1,569,366,543.22
南昌大悦城	2,273,647,636.98	1,009,451,506.75
厦门云玺壹号	2,334,927,214.18	857,403,483.84
武汉光谷大悦城	259,686,263.80	3,629,468,981.66
南京大悦城	2,800,246,588.38	397,493,647.89
杭州悦著云轩	1,194,005,588.07	0.00
合计	22,996,988,204.87	24,410,560,930.84

### 25. 应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	481,944,330.95	1,853,546,448.87	1,833,059,543.57	502,431,236.25
离职后福利-设定提存计划	18,518,645.17	212,096,622.07	216,926,596.43	13,688,670.81
辞退福利	1,654,516.75	25,398,796.62	25,734,535.05	1,318,778.32
一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	502,117,492.87	2,091,041,867.56	2,075,720,675.05	517,438,685.38

#### (2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	396,194,097.41	1,480,475,399.98	1,459,938,381.62	416,731,115.77
2、职工福利费	0.00	79,237,498.78	79,237,498.78	0.00
3、社会保险费	5,285,092.02	102,325,360.90	101,602,829.48	6,007,623.44
其中：医疗保险费	5,051,429.30	96,011,328.12	95,404,978.22	5,657,779.20
工伤保险费	116,218.05	3,429,721.30	3,364,651.66	181,287.69
生育保险费	110,755.59	2,057,017.71	2,010,239.75	157,533.55
其他	6,689.08	827,293.77	822,959.85	11,023.00
4、住房公积金	2,706,521.03	131,313,667.72	131,276,992.98	2,743,195.77
5、工会经费和职工教育经费	77,758,620.49	30,374,339.87	31,183,659.09	76,949,301.27
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、商业保险	0.00	20,659,972.83	20,659,972.83	0.00
8、非货币性福利	0.00	8,085,697.32	8,085,697.32	0.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
9、其他短期薪酬	0.00	1,074,511.47	1,074,511.47	0.00
<b>合计</b>	<b>481,944,330.95</b>	<b>1,853,546,448.87</b>	<b>1,833,059,543.57</b>	<b>502,431,236.25</b>

### (3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	6,153,461.93	174,769,658.82	172,052,102.05	8,871,018.70
失业保险费	260,388.96	5,107,660.29	5,067,849.40	300,199.85
企业年金	12,104,794.28	32,219,302.96	39,806,644.98	4,517,452.26
<b>合计</b>	<b>18,518,645.17</b>	<b>212,096,622.07</b>	<b>216,926,596.43</b>	<b>13,688,670.81</b>

## 26. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	299,817,205.95	515,504,777.97
企业所得税	751,586,270.95	868,984,352.78
个人所得税	16,914,088.24	32,467,108.44
城市维护建设税	49,359,163.39	42,435,555.01
教育费附加	21,203,047.46	18,543,166.94
地方教育费附加	16,874,365.91	13,545,185.44
土地增值税	2,613,496,790.18	4,917,685,586.48
印花税	6,720,289.37	5,810,954.80
房产税	42,638,626.49	59,318,938.44
土地使用税	7,598,990.11	7,456,857.78
其他	148,832,140.83	146,265,626.75
<b>合计</b>	<b>3,975,040,978.88</b>	<b>6,628,018,110.83</b>

## 27. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	316,938,544.66	285,224,685.79
应付股利	231,467,389.16	411,076,495.50
其他应付款	33,400,605,863.26	22,755,484,060.41
<b>合计</b>	<b>33,949,011,797.08</b>	<b>23,451,785,241.70</b>

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 27.1 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	87,156,287.14	67,757,064.91
企业债券利息	193,607,279.77	196,286,343.09
短期借款应付利息	7,424,453.20	2,700,580.75
一年内到期的长期借款利息	28,750,524.55	18,480,697.04
<b>合计</b>	<b>316,938,544.66</b>	<b>285,224,685.79</b>

### 27.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
本公司及下属子公司未付股利	231,467,389.16	411,076,495.50

### 27.3 其他应付款

#### (1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
保证金及押金	2,211,803,299.30	2,092,658,529.41
代收代付款	450,124,199.62	1,108,750,914.27
往来款	28,666,530,726.29	18,859,092,218.25
诚意金	1,407,244,403.31	389,627,170.02
股权收购款	179,461,258.05	6,589,999.00
其他	485,441,976.69	298,765,229.46
<b>合计</b>	<b>33,400,605,863.26</b>	<b>22,755,484,060.41</b>

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

#### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
杭州复禹置业有限公司	1,473,911,000.00	尚未结算
苏州安茂置业有限公司	987,045,181.27	尚未结算
深圳华侨城房地产有限公司	476,771,119.80	尚未结算
厦门安居控股集团有限公司	474,089,492.57	尚未结算
厦门轨道建设发展集团有限公司	473,943,596.90	尚未结算

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
合计	3,885,760,390.54	——

### 28. 一年内到期的非流动负债

#### (1) 类别

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款(附注六、30)	10,611,354,214.02	12,307,800,643.15
一年内到期的应付债券(附注六、31)	899,665,714.27	1,491,050,000.00
一年内到期的租赁负债(附注六、32)	140,318,297.40	109,440,485.53
一年内到期的长期应付款(附注六、33)	462,654,665.97	19,440,000.00
一年内到期的其他非流动负债(附注六、36)	0.00	19,279,786.18
合计	12,113,992,891.66	13,947,010,914.86

#### (2) 一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	0.00	2,575,908,553.85
抵押借款	3,085,256,081.99	1,525,607,538.39
保证借款	2,202,098,132.03	7,081,264,550.91
信用借款	5,324,000,000.00	1,125,020,000.00
合计	10,611,354,214.02	12,307,800,643.15

### 29. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	2,729,783,967.28	3,258,130,615.59
套期工具-现金流量套期	0.00	80,066,122.72
合计	2,729,783,967.28	3,338,196,738.31

### 30. 长期借款

#### (1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	2,800,798,495.88	2,575,908,553.85
抵押借款	11,745,881,787.03	13,325,153,873.56
保证借款	23,157,310,076.11	24,531,432,912.07



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	20,328,612,575.69	14,854,099,214.01
减：一年内到期的长期借款（附注六、28）	10,611,354,214.02	12,307,800,643.15
<b>合计</b>	<b>47,421,248,720.69</b>	<b>42,978,793,910.34</b>

注：年末长期借款的利率区间为：3.20%-6.36%。

### (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	币种	年末数	年初数
星展银行有限公司	2022-12-8	2025-12-8	Sofr+1.45%	美元	2,800,798,495.75	0.00
中国银行(香港)有限公司	2019-11-8	2024-10-24	Libor+1.45%	美元	2,766,744,649.03	2,528,384,366.23
平安不动产有限公司	2020-12-23	2028-12-22	5.20%	人民币	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
渤海国际信托股份有限公司	2022-3-9	2025-3-9	5.60%	人民币	2,600,000,000.00	0.00
中国银行(香港)有限公司	2022-10-24	2027-10-17	Sofr+CAS+1.45%	美元	1,729,215,405.64	0.00
<b>合计</b>	---	---	---	---	<b>11,596,758,550.42</b>	<b>4,228,384,366.23</b>

## 31. 应付债券

### (1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
19 中粮 01	168,950,000.03	1,659,952,394.44
19 中粮 02	698,857,425.24	698,298,713.88
20 中粮 01	899,665,714.27	898,926,068.17
20 中粮 02	598,674,169.55	598,113,583.48
20 大悦 01	1,997,025,140.75	1,995,830,659.23
21 大悦城 MTN001	1,499,419,408.72	1,498,862,300.00
21 大悦城 MTN002	1,199,426,273.40	1,198,982,300.00
21 大悦城 MTN003	819,531,111.52	819,229,910.66
22 中粮 01	998,038,755.02	0.00
22 中粮 02	498,058,843.38	0.00
22 大悦 01	1,495,651,249.26	0.00
22 大悦 02	1,495,500,000.00	0.00
减：一年内到期公司债券（附注六、28）	899,665,714.27	1,491,050,000.00
<b>合计</b>	<b>11,469,132,376.87</b>	<b>7,877,145,929.86</b>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	利率	发行金额	年初余额
19 中粮 01	1,660,000,000.00	2019-1-9	6 年	3.94%	1,660,000,000.00	1,659,952,394.44
19 中粮 02	700,000,000.00	2019-1-9	7 年	4.10%	700,000,000.00	698,298,713.88
20 中粮 01	900,000,000.00	2020-3-27	3 年	3.14%	900,000,000.00	898,926,068.17
20 中粮 02	600,000,000.00	2020-3-27	5 年	3.60%	600,000,000.00	598,113,583.48
20 大悦 01	2,000,000,000.00	2020-8-4	5 年	3.78%	2,000,000,000.00	1,995,830,659.23
21 大悦城 MTN001	1,500,000,000.00	2021-4-8	3 年	3.73%	1,500,000,000.00	1,498,862,300.00
21 大悦城 MTN002	1,200,000,000.00	2021-7-5	3 年	3.50%	1,200,000,000.00	1,198,982,300.00
21 大悦城 MTN003	820,000,000.00	2021-10-27	3 年	3.44%	820,000,000.00	819,229,910.66
22 中粮 01	1,000,000,000.00	2022-1-19	3+2 年	3.08%	1,000,000,000.00	0.00
22 中粮 02	500,000,000.00	2022-1-19	5+2 年	3.49%	500,000,000.00	0.00
22 大悦 01	1,500,000,000.00	2022-11-2	5 年	3.13%	1,500,000,000.00	0.00
22 大悦 02	1,500,000,000.00	2022-12-16	5 年	4.27%	1,500,000,000.00	0.00
小计	13,880,000,000.00	—	—	—	13,880,000,000.00	9,368,195,929.86
减: 一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	—	1,491,050,000.00
合计	13,880,000,000.00	—	—	—	13,880,000,000.00	7,877,145,929.86

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
19 中粮 01	0.00	6,721,415.91	47,605.59	1,491,050,000.00	168,950,000.03
19 中粮 02	0.00	28,832,549.16	558,711.36	0.00	698,857,425.24
20 中粮 01	0.00	28,325,111.03	739,646.10	0.00	899,665,714.27
20 中粮 02	0.00	21,600,000.00	560,586.07	0.00	598,674,169.55
20 大悦 01	0.00	75,600,000.00	1,194,481.52	0.00	1,997,025,140.75
21 大悦城 MTN001	0.00	55,950,000.00	557,108.72	0.00	1,499,419,408.72
21 大悦城 MTN002	0.00	42,000,000.00	443,973.40	0.00	1,199,426,273.40
21 大悦城 MTN003	0.00	28,208,000.00	301,200.86	0.00	819,531,111.52
22 中粮 01	1,000,000,000.00	29,281,095.89	-1,961,244.98	0.00	998,038,755.02
22 中粮 02	500,000,000.00	16,589,452.05	-1,941,156.62	0.00	498,058,843.38
22 大悦 01	1,500,000,000.00	11,737,500.00	-4,348,750.74	0.00	1,495,651,249.26
22 大悦 02	1,500,000,000.00	0.00	-4,500,000.00	0.00	1,495,500,000.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
小计	4,500,000,000.00	344,845,124.04	-8,347,838.72	1,491,050,000.00	12,368,798,091.14
减：一年内到期部分年末余额	---	---	---	---	899,665,714.27
合计	4,500,000,000.00	344,845,124.04	-8,347,838.72	1,491,050,000.00	11,469,132,376.87

### 32. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	537,056,308.01	635,404,332.70
减：一年内到期租赁负债（附注六、28）	140,318,297.40	109,440,485.53
合计	396,738,010.61	525,963,847.17

### 33. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	1,747,800,000.00	3,673,360,000.00

#### (1) 长期应付款按款项性质分类

项目	年末余额	年初余额
工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划	437,094,665.97	1,900,000,000.00
中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划	1,773,360,000.00	1,792,800,000.00
减：一年内到期的长期应付款（附注：六、28）	462,654,665.97	19,440,000.00
合计	1,747,800,000.00	3,673,360,000.00

### 34. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	25,047,014.47	27,879,774.87	---
产品质量保证	956,736.20	0.00	---
会员积分（注1）	16,207,076.92	17,191,584.66	---
合计	42,210,827.59	45,071,359.53	---

注1：本公司下属子公司因实施大悦城会员积分计划，承担了一项对会员的现时付款义务，依据《企业会计准则第13号—或有事项》等相关规定、积分计划承诺对年末积分余额的公允价值进行了估计，并确认销售费用和预计负债。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 35. 递延收益

#### (1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	15,172,047.54	9,532,715.57	1,678,951.54	23,025,811.57	——
递延租金收入	1,148,652,317.98	47,251.86	33,849,863.96	1,114,849,705.88	——
大悦城配套设施费用返还	1,501,639.12	0.00	78,688.56	1,422,950.56	——
合计	1,165,326,004.64	9,579,967.43	35,607,504.06	1,139,298,468.01	——

#### (2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
土地变性补偿金及契税	7,299,181.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,299,181.14	与资产相关
新媒体孵化中心项目专项拨款	5,750,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,750,000.00	与资产相关
宝安区科技创新载体认定补贴项目	1,886,866.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,886,866.40	与收益相关
眉山经济贸易局2022年第一批省级工业发展专项资金	0.00	3,740,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,740,000.00	与收益相关
住房租赁市场中央财政专项资金补贴	0.00	5,692,715.57	1,470,618.21	0.00	0.00	0.00	4,222,097.36	与收益相关
其他	236,000.00	100,000.00	0.00	208,333.33	0.00	0.00	127,666.67	与收益相关
合计	15,172,047.54	9,532,715.57	1,470,618.21	208,333.33	0.00	0.00	23,025,811.57	——

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 36. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
套期工具-现金流量套期	0.00	78,343,279.57
少数股东退出选择权(注1)	389,516,815.59	379,888,696.36
减：一年内到期的其他非流动负债(附注六、28)	0.00	19,279,786.18
<b>合计</b>	<b>389,516,815.59</b>	<b>438,952,189.75</b>

注1：主要为按照公允价值持续计量的少数股东退出选择权余额。

### 37. 股本

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

### 38. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	8,727,225,954.60	33,904,422.45	123,500,562.60	8,637,629,814.45
其他资本公积	2,040,034.24	0.00	0.00	2,040,034.24
<b>合计</b>	<b>8,729,265,988.84</b>	<b>33,904,422.45</b>	<b>123,500,562.60</b>	<b>8,639,669,848.69</b>

### 39. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	69,812,019.13	-657,834,540.57	0.00	0.00	-463,561,645.31	-194,272,895.26	-393,749,626.18
其中：现金流量套期储备	-75,708,241.36	308,415,267.31	0.00	0.00	178,105,337.74	130,309,929.57	102,397,096.38
外币财务报表折算差额	145,520,260.49	-966,249,807.88	0.00	0.00	-641,666,983.05	-324,582,824.83	-496,146,722.56
<b>其他综合收益合计</b>	<b>69,812,019.13</b>	<b>-657,834,540.57</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-463,561,645.31</b>	<b>-194,272,895.26</b>	<b>-393,749,626.18</b>

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 40. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,267,666,786.18	932,140.91	0.00	1,268,598,927.09

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

### 41. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	4,485,254,629.68	4,383,043,289.58
本年年初余额	4,485,254,629.68	4,383,043,289.58
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-2,882,769,952.94	107,510,183.02
减：提取法定盈余公积	932,140.91	5,298,842.92
本年年末余额	1,601,552,535.83	4,485,254,629.68

### 42. 营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	39,497,354,530.62	30,004,222,400.53	42,517,730,920.51	30,877,057,383.53
其他业务	81,337,265.44	52,288,253.49	96,766,438.41	45,521,172.92
合计	39,578,691,796.06	30,056,510,654.02	42,614,497,358.92	30,922,578,556.45

#### (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其中：商品房销售及一级土地开发	33,501,901,973.84	26,666,422,343.48	35,629,848,463.16	27,776,287,055.49
投资物业及相关服务	4,337,223,570.76	2,040,662,231.89	5,047,992,725.33	1,814,728,700.03
酒店经营	553,699,043.82	475,020,844.16	766,392,437.14	516,518,540.55
管理输出	226,934,230.05	30,315,092.54	301,253,800.51	33,828,347.41
物业及其他	877,595,712.15	791,801,888.46	772,243,494.37	735,694,740.05
合计	39,497,354,530.62	30,004,222,400.53	42,517,730,920.51	30,877,057,383.53

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (3) 与履约义务相关的信息

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

本集团在客户签署销售合同时向其收取合同价值的20%到100%作为预付房款。

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

### (4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于2022年12月31日,本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币378.79亿元,主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来1~3年内,在房产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,以及在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。

### (5) 前五名项目的主营业务收入情况

项目	本年发生额
上海静安大悦城	6,230,026,112.67
武汉光谷祥云	4,120,502,908.17
三亚大悦中心	2,194,068,565.99
沈阳锦云天城	1,653,864,817.45
深圳25区城市更新项目	1,527,940,696.92
合计	15,726,403,101.20

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## (6) 营业收入扣除情况表

单位：人民币万元

项目名称	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	3,957,869.18		4,261,449.74	
营业收入扣除项目合计金额	8,133.73		9,676.64	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.21%		0.23%	
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	8,133.73	管理费、能源费以及场地租金等收入	9,676.64	管理费、能源费以及场地租金等收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	<b>8,133.73</b>		<b>9,676.64</b>	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	3,949,735.45	—	4,251,773.10	—

### 43. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	1,757,590.01	-6,755,067.85
城市维护建设税	99,708,313.89	108,786,765.39
教育费附加	44,337,651.79	49,217,417.24
地方教育费附加	29,588,283.76	32,825,171.66
土地增值税	774,125,754.03	832,675,425.90
房产税	461,610,719.73	506,582,273.38
土地使用税	30,571,773.21	42,435,409.74
车船使用税	535,467.86	333,927.61
印花税	31,464,828.44	42,982,363.53
其他	6,982,435.85	9,306,882.73
合计	1,480,682,818.57	1,618,390,569.33

### 44. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售现场费	80,780,433.61	82,485,063.90
广告宣传费	275,696,603.69	336,841,980.22
销售代理费	723,432,550.37	561,137,049.82

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
物业服务费	16,671,228.93	18,199,655.19
职工薪酬	302,101,302.82	264,802,077.42
其他	155,833,841.00	157,450,340.69
<b>合计</b>	<b>1,554,515,960.42</b>	<b>1,420,916,167.24</b>

### 45. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,025,364,198.15	1,037,368,197.37
行政办公费	206,571,510.55	277,869,485.63
折旧、摊销	105,014,065.14	108,137,014.68
中介咨询费	152,127,430.91	108,543,384.24
其他	40,043,956.89	49,085,154.46
<b>合计</b>	<b>1,529,121,161.64</b>	<b>1,581,003,236.38</b>

### 46. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
研究开发费	14,557,585.57	14,542,972.36

### 47. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	2,622,721,751.68	2,175,676,771.91
减：利息收入	814,255,522.14	777,965,784.76
加：汇兑损失	-18,022,515.28	-76,319,252.56
手续费及其他	64,790,540.45	64,993,132.12
<b>合计</b>	<b>1,855,234,254.71</b>	<b>1,386,384,866.71</b>

### 48. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
个税手续费返还	1,865,033.15	4,053,214.71
稳岗补贴	1,937,863.18	1,481,453.24
增值税即征即退	282,787.45	100,011.98
增值税加计抵减	9,898,558.90	10,782,460.46
政府奖励金	29,267,842.44	5,243,982.71

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他	25,535,937.44	16,270,851.96
<b>合计</b>	<b>68,788,022.56</b>	<b>37,931,975.06</b>

49. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,168,514,282.16	-918,083,919.89
处置长期股权投资产生的投资收益	10,313,980.39	0.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	309,600.00	1,012,901.32
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	413,019.35	219,431.26
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	-518,541,090.96
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	1,617,400.00	0.00
<b>合计</b>	<b>-2,155,860,282.42</b>	<b>-1,435,392,678.27</b>

50. 公允价值变动收益

项目	本年发生额	上年发生额
少数股东退出选择权	-9,628,119.23	-18,199,596.75
<b>合计</b>	<b>-9,628,119.23</b>	<b>-18,199,596.75</b>

51. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-45,772,219.99	-15,770,122.38
其他应收款坏账损失	5,800,443.07	509,324,205.60
<b>合计</b>	<b>-39,971,776.92</b>	<b>493,554,083.22</b>

52. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-1,527,201,842.93	-1,903,901,004.10
投资性房地产减值损失	-4,607,123.03	0.00
固定资产减值损失	0.00	-62,691,516.61
无形资产减值损失	0.00	-13,227,379.18
<b>合计</b>	<b>-1,531,808,965.96</b>	<b>-1,979,819,899.89</b>

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 53. 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-333,567.63	86,691,089.68	-333,567.63
无形资产处置收益	0.00	2,969,175.00	0.00
其他资产处置收益	1,650,000.00	1,100,330.95	1,650,000.00
合计	1,316,432.37	90,760,595.63	1,316,432.37

### 54. 营业外收入

#### (1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	128,221.48	34,940.09	128,221.48
政府补助	1,403,167.23	6,388,762.19	1,403,167.23
违约金	127,522,857.93	28,026,195.35	127,522,857.93
其他	82,208,139.07	80,273,310.12	82,208,139.07
合计	211,262,385.71	114,723,207.75	211,262,385.71

注：其他项主要包含清理无需支付的应付款项、赔偿金等。

#### (2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	与资产/收益相关
奖励资金	601,000.00	3,404,133.96	与收益相关
企业专项发展基金	0.00	749,000.00	与收益相关
资金补助与补贴	542,004.40	2,070,826.22	与收益相关
其他	260,162.83	164,802.01	与收益相关
合计	1,403,167.23	6,388,762.19	——

### 55. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	3,761,688.88	4,148,160.03	3,761,688.88
对外捐赠	21,090,435.55	16,158,930.47	21,090,435.55

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
赔款及违约金	26,782,305.04	15,110,006.62	26,782,305.04
其他	11,995,183.17	18,140,006.85	11,995,183.17
合计	63,629,612.64	53,557,103.97	63,629,612.64

56. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	1,485,765,400.39	1,628,501,524.26
递延所得税费用	305,417,479.85	524,755,999.06
合计	1,791,182,880.24	2,153,257,523.32

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	-431,462,555.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	-107,865,638.85
子公司适用不同税率的影响	-13,308,767.08
调整以前期间所得税的影响	44,428,756.99
非应税收入的影响	-103,884,342.16
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	997,923,545.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-39,237,659.17
年度内未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	919,133,468.55
所得税减免优惠的影响	0.00
其他	93,993,516.76
所得税费用	1,791,182,880.24

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 57. 其他综合收益

详见本附注“六、39.其他综合收益”相关内容。

### 58. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
代收款项	3,939,376,891.40	4,100,344,723.85
收到退回的拍地保证金	4,037,659,000.00	61,292,255,500.00
除拍地保证金外的其他保证金及押金	1,530,955,129.62	3,049,482,140.22
收到的联营、合营公司款项	365,369,727.18	681,011,718.01
收到的集团外部单位往来款及其他	3,429,681,084.40	4,777,172,188.43
合计	13,303,041,832.60	73,900,266,270.51

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
代付款项	3,770,000,009.48	4,684,336,201.38
支付的拍地保证金	4,015,370,000.00	61,296,770,400.00
除拍地保证金外的其他保证金及押金	434,400,473.93	2,068,155,782.63
支付的与经营活动有关的费用支出	2,040,135,991.59	2,208,464,501.65
支付的联营、合营公司款项	334,151,747.41	961,882,910.62
支付的集团外部单位往来款及其他	1,468,358,459.23	912,386,242.60
合计	12,062,416,681.64	72,131,996,038.88

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金借款	3,592,860,232.85	3,369,347,236.21
收购子公司支付现金净流入	0.00	122,339,636.88
合计	3,592,860,232.85	3,491,686,873.09

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
向关联方提供借款	1,659,466,072.86	4,820,168,044.04

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
其他	83,392,198.27	33,881,750.03
<b>合计</b>	<b>1,742,858,271.13</b>	<b>4,854,049,794.07</b>

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联方借款	16,787,701,164.19	12,608,472,156.55

6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
筹资手续费	41,450,055.41	51,645,409.78
关联方资金拆借	5,770,893,728.23	2,969,317,216.58
新租赁准则支付的租金	152,525,321.43	116,933,047.85
偿还永续债本金	2,515,000,000.00	270,400,000.00
收购少数股东股权	903,208,423.18	848,555,327.97
股权收购跨期支付的现金对价	0.00	416,232,550.20
<b>合计</b>	<b>9,383,077,528.25</b>	<b>4,673,083,552.38</b>

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-2,222,645,435.64	767,424,049.91
加: 资产减值准备	1,531,808,965.96	1,979,819,899.89
信用资产减值损失	39,971,776.92	-493,554,083.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,178,324,500.88	1,064,743,054.74
使用权资产折旧	139,038,185.46	128,451,260.41
无形资产摊销	227,678,574.45	212,084,334.80
长期待摊费用摊销	31,830,333.38	27,833,445.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-1,316,432.37	-90,760,595.63
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	3,633,467.40	4,113,219.94
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	9,628,119.23	18,199,596.75
财务费用(收益以“-”填列)	2,024,730,240.32	1,754,416,748.17

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
投资损失(收益以“-”填列)	2,155,860,282.42	1,435,392,678.27
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	230,493,930.20	553,650,814.36
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	74,923,549.65	-28,894,815.30
存货的减少(增加以“-”填列)	7,035,268,200.13	-15,044,179,928.42
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	801,883,898.97	-293,226,803.05
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-10,550,661,085.29	-459,645,216.66
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	2,710,451,072.07	-8,464,132,339.15
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	36,312,990,316.77	24,640,839,263.19
减: 现金的年初余额	24,640,839,263.19	31,334,891,273.45
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	11,672,151,053.58	-6,694,052,010.26

### (3) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	本期
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	0.00
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
取得子公司支付的现金净额	0.00
二、本期处置子公司于本期收到的现金及现金等价物	7,523,300.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,580,893.73
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金及现金等价物	0.00
处置子公司收到的现金净额	5,942,406.27



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (4) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	36,312,990,316.77	24,640,839,263.19
其中：库存现金	356,100.39	564,288.87
可随时用于支付的银行存款	36,306,155,354.05	24,637,225,033.15
可随时用于支付的其他货币资金	6,478,862.33	3,049,941.17
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
年末现金和现金等价物余额	36,312,990,316.77	24,640,839,263.19
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	8,203,873,942.01	6,169,862,729.35

### 59. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	216,782,805.26	主要是法院冻结资金及履约保证金
应收账款	24,890,318.20	借款质押
存货	29,028,487,644.92	借款抵押
投资性房地产	15,759,714,547.62	借款抵押
固定资产	2,397,125,585.93	借款抵押
无形资产	1,380,114,706.11	借款抵押
合计	48,807,115,608.04	——

### 60. 外币货币性项目

#### (1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	85,203,408.02	6.9646	593,407,655.47
港币	230,900,680.47	0.89327	206,256,650.84
其他应收款			
其中：美元	34,863.16	6.9646	242,807.96

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
港币	4,758,908,181.69	0.89327	4,250,989,911.46
人民币	52,049,468.96	1.00	52,049,468.96
其他非流动资产			
其中：美元	58,800,000.00	6.9646	409,518,480.00
短期借款			
其中：美元	360,000,000.00	6.9646	2,507,256,000.00
港币	1,460,000,000.00	0.89327	1,304,174,200.00
应付利息			
其中：美元	1,912,576.70	6.9646	13,320,331.68
港币	19,802,077.06	0.89327	17,688,601.38
应付股利			
其中：港币	19,018,906.11	0.89327	16,989,018.26
其他应付款			
其中：美元	9,276,632.86	6.9646	64,608,037.22
港币	468,674,205.15	0.89327	418,652,607.23
人民币	849,449,447.64	1.00	849,449,447.64
长期借款			
其中：美元	1,478,409,744.27	6.9646	10,296,532,504.94
港币	2,457,000,000.00	0.89327	2,194,764,390.00
应收利息			
其中：美元	3,410,816.49	6.9646	23,754,972.53

### (2) 境外经营实体

本集团无重要境外经营实体。

### 61. 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	57,024,430.51	其他收益	57,024,430.51
与收益相关	1,403,167.23	营业外收入	1,403,167.23

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 62. 套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息:

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

本集团对年末未平仓金额82,000万美元的借款签署了相应的远期合约(DF)。未到期的远期合约(DF)年末余额为资产的,本年将其列报为衍生金融资产;详见六、3. 衍生金融资产。

本集团对61,780万美元借款签署了相对应的利率互换合约(IRS),未到期的利率互换合约(IRS)年末余额为资产,本年将其列报为其他非流动资产,详见附注六、20. 其他非流动资产。

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

## 七、 合并范围的变化

### 1. 非同一控制下企业合并

本集团本年未发生非同一控制下企业合并。

### 2. 同一控制下企业合并

本集团本年未发生同一控制下企业合并。

### 3. 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
三亚悦晟教学服务有限公司(注1)	7,568,400.00	100	协议转让	2022-6-30	控制权发生变更	10,313,886.23

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

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

注1: 三亚悦晟教学服务有限公司(以下简称“悦晟教学”)为本集团控股子公司三亚龙湾开发股份有限公司(以下简称“亚龙湾开发”)之子公司,持股比例100%。亚龙湾开发与独立第三方签订产权交易合同,向独立第三方转让其持有的悦晟教学100%股权,截至2022年6月30日上述交易完成交割,亚龙湾开发不再持有悦晟教学股权,悦晟教学不再纳入亚龙湾开发合并报表范围。

4. 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)
大悦城商业管理(厦门)有限公司	新设	100.00
重庆悦昇房地产开发有限公司	新设	51.00
南京京悦房地产开发有限公司	新设	60.00
杭州疆悦置业有限公司	新设	51.00
永悦房地产开发(苏州)有限公司	新设	60.00
大悦城产业管理(天津)有限公司	新设	100.00
大悦城悦生活科技(天津)有限公司	新设	100.00

(2) 本期减少公司

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

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司名称	不纳入合并范围的原因	持股比例(%)
广州市鹏悦置地有限公司	注销	100.00
嘉兴兴悦商务咨询有限公司	注销	100.00
天津悦盛企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	注销	50.00
成都鼎隼房地产开发有限公司	注销	51.00
柏星有限公司	注销	100.00
Gloria Plaza Hotel (Nanchang) Limited	注销	100.00

## 八、其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	中粮地产集团深圳工人服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.09	9.91	设立
2	中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.00	10.00	设立
3	中粮地产集团深圳工业发展有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	80.00	20.00	设立
4	深圳市宝安三联有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	77.54	0.00	设立
5	深圳市宝安福安实业有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	56.52	0.00	设立
6	华高置业有限公司	香港	香港	商业贸易及投资	100.00	0.00	设立
7	大悦城控股集团物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00	0.00	设立
8	深圳中粮地产物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00	0.00	设立
9	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	0.00	设立
10	中粮地产发展(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	0.00	设立
11	长沙中粮地产投资有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00	0.00	设立
12	大悦城控股集团(成都)有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	设立
13	成都天泉置业有限责任公司	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
14	大悦城控股集团南京有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00	0.00	设立
15	苏源集团江苏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	90.00	0.00	同一控制下企业合并
16	杭州易筑房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
17	大悦城控股集团(浙江)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
18	中粮地产(上海)有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	0.00	设立

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
19	上海加来房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00	0.00	同一控制下企业合并
20	中粮地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	0.00	设立
21	天津粮滨投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00	0.00	设立
22	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	65.00	0.00	设立
23	大悦城控股集团苏南有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
24	中粮地产(天津)有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	0.00	设立
25	中粮房地产开发(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
26	烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
27	中粮天悦地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
28	太仓悦祥房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00	0.00	设立
29	中粮地产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	0.00	设立
30	大悦城控股集团东北有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	0.00	设立
31	沈阳和悦投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	51.00	0.00	设立
32	大悦城控股集团西北有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
33	西安悦鼎房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
34	大悦城地产有限公司	香港	百慕达	商业开发、管理	59.59	0.00	同一控制下企业合并
35	中粮地产(深圳)实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
36	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
37	深圳市创芯置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
38	深圳市创智产业运营管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00	0.00	设立
39	长沙观音谷房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	0.00	98.00	非同一控制下企业合并
40	成都悦城实业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
41	成都中粮锦悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
42	成都硕泰丽都地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	61.45	非同一控制下企业合并
43	成都和鑫悦企业管理有限公司	成都	成都	房屋租赁	0.00	100.00	设立
44	成都鸿悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
45	成都怡悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
46	上海悦鹏置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
47	中粮鸿云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	100.00	设立
48	中粮祥云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	100.00	设立

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
49	北京正德兴合房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
50	中粮地产投资(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	51.00	设立
51	跃胜有限公司	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	设立
52	Prized Developments Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	商业贸易和投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
53	巧克力产品(中国)有限公司	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
54	COFCO (bvi) NO.102 Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	对外投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
55	中粮金帝食品(深圳)有限公司	深圳	深圳	生产制造	0.00	100.00	同一控制下企业合并
56	北京鹏源置业有限公司	天津	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
57	上海世良房地产咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
58	重庆华悦锦合实业有限公司	重庆	重庆	物业管理	0.00	100.00	设立
59	深圳前海汇金添安资本管理有限公司	深圳	深圳	受托资产管理、投资管理	0.00	51.00	设立
60	中粮(深圳)智汇置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
61	北京燕都水郡房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
62	南京三金祥云置业有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	50.00	设立
63	成都中金瀚茂置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
64	成都蜀鑫悦企业管理有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
65	嘉兴嘉云房地产开发有限公司	浙江	浙江	房地产开发	0.00	100.00	设立
66	沈阳和嘉投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	设立
67	天津市北源置业有限公司	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
68	天津鹏源置业有限公司	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
69	昆明府悦房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	0.00	100.00	设立
70	杭州浩悦实业有限公司	杭州	杭州	商务服务业	0.00	100.00	设立
71	成都鹏鼎置业有限责任公司	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	非同一控制企业合并
72	杭州旭悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	50.00	设立
73	南京卓泓晟房地产开发有限公司(注1)	南京	南京	房地产业	0.00	33.50	设立
74	北京燕都水韵房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
75	北京燕都乐郡房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
76	沈阳和坤房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	设立
77	嘉兴京开房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制企业合并
78	南京嘉阳房地产开发有限公司(注2)	南京	南京	房地产开发	0.00	40.00	非同一控制企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
79	株洲金城日月湖置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制企业合并
80	中粮地产(厦门)有限公司	厦门	厦门	房地产开发	0.00	100.00	设立
81	智恒有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
82	亨达发展有限公司	香港	西萨摩亚	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
83	新峰集团有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
84	迅行投资有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
85	业隆有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
86	鹏利国际(行政)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
87	思创工程顾问有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
88	中粮酒店控股有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
89	鹏利国际(地产代理)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
90	Elab, Corp.	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
91	雄域集团有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
92	HOPE BV NO. 2 LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
93	HOPE HK NO. 6LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
94	溢嘉有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
95	Kersen Properties Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
96	熙安有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
97	立运有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
98	倍隆有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
99	盛莱有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
100	商晖有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
101	大悦城秘书有限公司(香港)	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
102	大悦城商业管理有限公司(香港)	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
103	兆康有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
104	胜基有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
105	锦星有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
106	恒瑞有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
107	First Affluent Ltd	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
108	洲立有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并



# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
109	亮永有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
110	同业有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
111	超茂有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
112	尚胜有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
113	耀山有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
114	Hengyue Limited	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
115	宏益有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
116	兴涛有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
117	其康有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
118	达誉有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
119	实添有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
120	亚龙湾开发股份(香港)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
121	上海鹏利置业发展有限公司	上海	上海	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
122	海岭投资有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
123	崇威国际有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
124	万锦香港有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
125	中粮酒店投资(三亚)有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
126	利港企业有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
127	Bapton Company Limited	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
128	永信海外有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
129	LEAD STRENGTH LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
130	ENLIGHTEN FAME LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
131	HOPE HK NO.1 LIMITED	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
132	GOLDEN PROMINENT LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
133	凯莱物业管理有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
134	Top Glory Properties Management (HK) Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
135	沈阳大悦城发展有限公司	沈阳	沈阳	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
136	鹏源发展(北京)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
137	佑城有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
138	同展有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
139	百驰有限公司	香港	香港	投资	0.00	55.00	同一控制下企业合并
140	悦诚(香港)有限公司	香港	香港	投资	0.00	51.96	同一控制下企业合并
141	双达有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
142	晟业有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
143	大悦城商业管理(香港)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
144	Brighten Sky Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
145	亨晟有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
146	创滔有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
147	领徽有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
148	HengxinFundL.P.	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
149	耀动有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
150	悦合有限公司	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
151	斯威有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
152	卓孚有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
153	三亚亚龙湾开发股份有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	56.96	同一控制下企业合并
154	卓远地产(成都)有限公司	成都	成都	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
155	中粮酒店(三亚)有限公司	三亚	三亚	持有及经营酒店	0.00	100.00	同一控制下企业合并
156	中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	成都	成都	物业开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
157	四川凯莱物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	0.00	94.00	同一控制下企业合并
158	沈阳大悦城商业管理有限公司	沈阳	沈阳	物业管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
159	中粮置业投资有限公司	北京	北京	投资控股	0.00	100.00	同一控制下企业合并
160	浙江和润天成置业有限公司	杭州	杭州	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
161	华铿有限公司	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
162	上海悦耀置业发展有限公司	上海	上海	物业开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
163	大悦城商业管理(北京)有限公司	北京	北京	管理咨询	0.00	100.00	同一控制下企业合并
164	北京亨晟置业有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
165	三亚虹霞开发建设有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	80.00	同一控制下企业合并
166	三亚亚龙湾热带海岸公园管理有限公司	三亚	三亚	提供旅游服务	0.00	100.00	同一控制下企业合并
167	三亚悦晟开发建设有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
168	三亚亚龙湾龙溪游艇会有限公司	三亚	三亚	游艇赛事组织	0.00	100.00	同一控制下企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
169	三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司	三亚	三亚	酒店管理及经营	0.00	100.00	同一控制下企业合并
170	成都中粮悦悦企业管理有限公司	成都	成都	商业地产管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
171	成都鹏悦企业管理咨询有限公司	成都	成都	企业管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
172	北京中粮广场发展有限公司	北京	北京	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
173	西单大悦城有限公司	北京	北京	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
174	北京弘泰基业商业管理有限公司(注3)	北京	北京	物业投资及开发	0.00	90.00	同一控制下企业合并
175	大悦城(天津)有限公司	天津	天津	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
176	大悦城(上海)有限责任公司	上海	上海	物业管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
177	上海新兰房地产开发有限公司	上海	上海	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
178	烟台大悦城有限公司	烟台	烟台	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
179	四川中国酒城股份有限公司	成都	成都	物业开发	0.00	69.65	同一控制下企业合并
180	北京昆庭资产管理有限公司	北京	北京	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
181	亨湛有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
182	利沾有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
183	青岛大悦城房地产开发有限公司	青岛	青岛	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
184	重庆泽悦实业有限公司	重庆	重庆	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
185	臻悦(天津)股权投资基金管理公司	天津	天津	投资管理及咨询	0.00	100.00	同一控制下企业合并
186	杭州悦动商业管理有限公司	杭州	杭州	商业品牌管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
187	青岛智悦置地有限公司	青岛	青岛	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
188	西安悦茗房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
189	Joy Valley Ltd	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
190	武汉大悦城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
191	晓盛有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	85.17	同一控制下企业合并
192	沈阳和韬房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
193	大悦城商业管理(天津)有限公司	天津	天津	商业品牌管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
194	河南新发展大悦实业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	0.00	60.00	设立
195	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	50.00	设立
196	台湾饭店有限公司	北京	北京	酒店管理及经营	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
197	COFCO(BVI)NO.97Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
198	Rosy Commerce Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
199	北京稻香四季房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	99.82	非同一控制下企业合并
200	重庆灏悦企业管理有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	50.50	设立
201	重庆悦启企业管理有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
202	重庆悦致渝房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
203	天津鹏程置业有限公司	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
204	成都中粮美悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	65.00	设立
205	眉山加悦置业有限公司	仁寿县	仁寿县	房地产开发	0.00	56.00	设立
206	台州海悦置业有限公司	台州	台州	房地产开发	0.00	100.00	设立
207	惠州市悦鹏房地产有限公司	惠州	惠州	房地产开发	0.00	100.00	设立
208	江门鹏悦置业有限公司	江门	江门	房地产开发	0.00	50.00	设立
209	苏州工业园区悦金房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
210	武汉裕中丰房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	0.00	50.00	设立
211	哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	0.00	100.00	设立
212	沈阳和广房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	70.00	设立
213	大悦城(三亚)投资有限公司	三亚	三亚	商业综合管理	0.00	100.00	设立
214	济南大悦城产业发展有限公司	济南	济南	房地产开发	0.00	60.00	设立
215	沈阳和安商业管理有限公司	沈阳	沈阳	商业综合管理	0.00	100.00	设立
216	三亚悦港企业管理有限公司	三亚	三亚	企业管理咨询	0.00	100.00	设立
217	陕西鼎安置业有限公司	西安	西安	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
218	成都天府辰悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
219	四川鑫旅望房地产开发有限责任公司	成都	成都	房地产开发	0.00	60.00	设立
220	武汉地悦房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	0.00	51.00	设立
221	三亚嘉悦开发建设有限公司	三亚	三亚	房地产开发	0.00	100.00	设立
222	天津乐和企业管理有限公司	天津	天津	商务服务业	0.00	70.00	设立
223	成都兴洲数字电视传播有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
224	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	北京	北京	产业地产	0.00	100.00	同一控制下企业合并
225	成都花悦府房地产开发有限公司	蒲江	成都蒲江	房地产开发	0.00	60.00	设立
226	重庆悦璟企业管理有限公司	重庆	重庆两江新区	企业管理咨询	0.00	70.00	设立
227	重庆鹏域房地产开发有限公司	重庆	重庆江北	房地产开发	0.00	95.00	非同一控制下企业合并
228	天津悦沈企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
229	天津悦苏企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
230	天津悦深企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
231	天津悦蓉企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
232	天津悦上企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
233	天津悦都企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
234	西安国际陆港文盛置业有限公司	西安	西安	房地产建设开发	70.00	0.00	非同一控制下企业合并
235	西安国际陆港文汇置业有限公司	西安	西安	房地产建设开发	70.00	0.00	非同一控制下企业合并
236	西安国际陆港文兴置业有限公司	西安	西安	房地产建设开发	70.00	0.00	非同一控制下企业合并
237	天津悦汉企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
238	天津悦宁企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
239	天津悦杭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
240	天津悦西企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
241	张家口悦乾房地产开发有限公司	张家口	张家口	房地产开发	0.00	65.00	设立
242	南京悦航运营管理有限公司	南京	南京	商业综合体管理服务	0.00	100.00	设立
243	天津悦成企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
244	天津悦海企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
245	三亚悦成企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	三亚	三亚	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
246	天津悦晨企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
247	天津悦江企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
248	天津悦楚企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
249	天津悦青企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
250	沈阳市和诚房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	60.00	设立
251	成都悦舟企业管理有限公司	成都	成都	企业管理	0.00	100.00	设立
252	杭州良悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
253	苏州市相之悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	50.10	非同一控制下企业合并
254	成都悦亿置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	98.00	设立
255	苏州市天隆房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	70.00	设立
256	厦门市悦集商业管理有限公司	厦门	厦门	商业综合体管理服务	0.00	51.00	设立
257	大悦城控股集团(海南)有限公司	三亚	三亚	商业综合体管理服务	100.00	0.00	设立
258	南昌嘉悦房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	0.00	100.00	设立

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
259	成都保泽达锦房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
260	佛山市鹏悦置业有限公司	佛山	佛山	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
261	厦门市悦鹏置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
262	嘉兴秀禾房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	0.00	100.00	设立
263	重庆悦鼎房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
264	武汉裕灿房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
265	南京悦锦成房地产实业有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	50.00	设立
266	南昌合悦企业管理有限公司	南昌	南昌	房地产开发	0.00	100.00	设立
267	义乌印悦置业有限公司	义乌	义乌	房地产开发	0.00	100.00	设立
268	工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划(注4)	---	---	---	---	---	设立
269	成都悦东置地有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
270	昆明鸿悦房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	0.00	100.00	设立
271	长沙市望城区新悦之城置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	0.00	60.00	非同一控制下企业合并
272	海成香港有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
273	Huitaiyueheng Limited	北京	北京	企业管理咨询	0.00	100.00	设立
274	大悦城(太原)房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发	0.00	100.00	设立
275	大悦城控股集团(厦门)物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	0.00	100.00	设立
276	西安朝悦房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	0.00	100.00	设立
277	南昌悦佰企业管理有限公司	南昌	南昌	房地产开发	0.00	51.00	设立
278	常州悦府房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	0.00	51.00	设立
279	杭州玺悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	0.00	51.00	设立
280	常州和诚房地产有限公司	常州	常州	房地产开发	0.00	100.00	设立
281	北京智悦慧谷农业科技发展有限公司	北京	北京	技术服务	0.00	100.00	设立
282	中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划(注5)	---	---	---	---	---	设立
283	光信·光华·沈阳大悦城财产权信托(注6)	---	---	---	---	---	设立
284	成都樾林置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
285	大悦城商业管理(厦门)有限公司	厦门	厦门	商务服务业	0.00	100.00	设立
286	重庆悦昇房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	51.00	设立
287	南京京悦房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	60.00	设立
288	杭州疆悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	0.00	51.00	设立

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
289	永悦房地产开发(苏州)有限公司	苏州	苏州	商务服务业	0.00	60.00	设立
290	大悦城产业管理(天津)有限公司	天津	天津	商务服务业	100.00	0.00	设立
291	大悦城悦生活科技(天津)有限公司	天津	天津	科技推广和应用服务业	0.00	100.00	设立

注 1: 南京卓泓晟房地产开发有限公司股东分别为大悦城控股集团南京有限公司、深圳市锦年基础工程有限公司、南京正麟置业发展有限公司, 出资比例分别为 33.5%、33.5% 和 33%。鉴于深圳市锦年基础工程有限公司向大悦城控股集团南京有限公司出具一致行动承诺书, 本集团将其纳入合并范围。

注 2: 南京嘉阳房地产开发有限公司股东分别为大悦城控股集团南京有限公司、厦门益悦置业有限公司、南京翔州房地产开发有限公司, 出资比例分别为 40%、40%和 20%。鉴于南京翔州房地产开发有限公司向大悦城控股集团南京有限公司出具一致行动承诺书, 本集团将其纳入合并范围。

注 3: 北京弘泰基业房地产有限公司于本期更名为北京弘泰基业商业管理有限公司。

注 4: 工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划, 于 2021 年 1 月 29 日正式成立。其中, 优先级资产支持证券发行规模 19.00 亿元, 次级资产支持证券发行规模 1.00 亿元, 公司购买全部次级资产, 2023 年 1 月 29 日到期。

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

注 5: 中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划, 于 2021 年 7 月 13 日正式成立。其中, 优先级资产支持证券发行规模 18.00 亿元, 次级资产支持证券发行规模 0.01 亿元, 本公司下属子公司购买全部次级资产, 预计 2036 年 7 月 14 日到期。

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

注 6: 光信·光华·沈阳大悦城财产权信托为本集团由于开展资产证券化业务由第三方信托公司设立的特定目的信托, 鉴于本集团拥有对财产权信托的权力, 通过参与财产权信托的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额, 本集团具有对财产权信托的控制权, 将其纳入合并财务报表范围。

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## (1) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
Joy Valley Ltd	49.00%	316,516,129.11	0.00	983,652,894.94
沈阳和广房地产开发有限公司	30.00%	56,347,689.22	0.00	194,255,245.36

## (2) 重要的非全资子(孙)公司的主要财务信息

子(孙)公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
Joy Valley Ltd	2,331,088,692.53	1,521,373,455.82	3,852,462,148.35	1,790,697,487.27	54,309,773.44	1,845,007,260.71
沈阳和广房地产开发有限公司	1,954,904,164.77	6,249,794.66	1,961,153,959.43	1,313,624,475.01	11,999.88	1,313,636,474.89
合计	4,285,992,857.30	1,527,623,250.48	5,813,616,107.78	3,104,321,962.28	54,321,773.32	3,158,643,735.60

(续)

子(孙)公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
Joy Valley Ltd	5,176,522,864.32	842,123,322.00	6,018,646,186.32	4,657,142,582.58	0.00	4,657,142,582.58
沈阳和广房地产开发有限公司	3,102,605,107.71	13,716,531.37	3,116,321,639.08	2,205,547,020.90	451,082,764.37	2,656,629,785.27
合计	8,279,127,972.03	855,839,853.37	9,134,967,825.40	6,862,689,603.48	451,082,764.37	7,313,772,367.85

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
Joy Valley Ltd	4,121,820,429.35	645,951,283.90	645,951,283.90	79,809,392.69	3,607,237.42	-30,876,967.07	-30,876,967.07	878,373,827.57
沈阳和广房地产开发有限公司	1,490,301,070.54	187,825,630.73	187,825,630.73	221,357,239.70	0.00	-17,837,149.22	-17,837,149.22	609,255,959.42
合计	5,612,121,499.89	833,776,914.63	833,776,914.63	301,166,632.39	3,607,237.42	-48,714,116.29	-48,714,116.29	1,487,629,786.99

## 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

序号	交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例
1	购买少数股权	晓盛有限公司	2022年4月	1.99%	85.17%
2	购买少数股权	中粮地产(深圳)实业有限公司	2022年5月	49.00%	100.00%
3	购买少数股权	成都鹏鼎置业有限责任公司	2022年8月	50.00%	100.00%



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例
4	购买少数股权	成都中金澍茂置业有限公司	2022年12月	49.00%	100.00%
5	购买少数股权	哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	2022年12月	49.00%	100.00%

### (2) 在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	晓盛有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司	哈尔滨悦麟房地产开发有限公司
现金	0.00	799,610,000.00	135,169,587.00	59,499,195.23	81,800,900.00
非现金资产的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
购买成本/处置对价合计	0.00	799,610,000.00	135,169,587.00	59,499,195.23	81,800,900.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-9,569,235.15	820,626,482.00	130,028,663.70	44,491,454.12	94,540,060.21
差额	9,569,235.15	-21,016,482.00	5,140,923.30	15,007,741.11	-12,739,160.21
其中：调整资本公积	-9,569,235.15	21,016,482.00	-5,140,923.30	-15,007,741.11	12,739,160.21
调整盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
调整未分配利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

### 3. 在合营企业或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
Colour Bridge Holding Ltd.	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资	0.00	50.00	按权益法核算
绍兴臻悦房地产开发有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发	0.00	25.90	按权益法核算

#### (2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	Colour Bridge Holding Ltd	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产：	16,386,136,298.92	20,223,293,334.25
其中：现金和现金等价物	4,460,326,382.99	8,963,515,113.60
非流动资产	198,618,806.21	189,653,966.47
资产合计	16,584,755,105.13	20,412,947,300.72
流动负债	6,654,469,767.98	10,986,140,879.60

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	Colour Bridge Holding Ltd	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
非流动负债	142,888,376.54	731,315.27
负债合计	6,797,358,144.52	10,986,872,194.87
少数股东权益	98,181,319.25	94,565,550.51
归属于母公司股东权益	9,689,215,641.36	9,331,509,555.34
按持股比例计算的净资产份额	4,844,607,820.68	4,665,754,777.67
调整事项	0.00	0.00
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00
--其他	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	4,844,607,820.68	4,665,754,777.67
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	451,887,322.08	3,731,865,331.85
财务费用	-75,544,638.74	-93,152,743.15
所得税费用	-23,438,913.81	318,536,366.64
净利润	361,321,854.76	128,578,560.86
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	361,321,854.76	128,578,560.86
本年收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

(续)

项目	绍兴臻悦房地产开发有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产：	685,882,769.85	3,150,981,433.13
其中：现金和现金等价物	453,964,454.97	735,980,012.04
非流动资产	1,479,477.07	2,491,144.03
资产合计	687,362,246.92	3,153,472,577.16
流动负债	244,540,478.04	2,443,481,064.32
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	244,540,478.04	2,443,481,064.32
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	442,821,768.88	709,991,512.84
按持股比例计算的净资产份额	114,690,838.14	183,887,801.83
调整事项	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	绍兴臻悦房地产开发有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
—商誉	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	114,578,606.96	179,856,344.58
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	1,942,576,739.53	1,828,945,176.48
财务费用	-6,188,570.57	-3,929,467.29
所得税费用	122,669,048.89	105,494,423.02
净利润	367,821,768.88	313,000,399.45
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	367,821,768.88	313,000,399.45
本年收到的来自合营企业的股利	164,462,801.83	0.00

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	5,838,751,516.48	6,344,565,385.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-2,101,007,855.68	-851,610,685.16
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	-2,101,007,855.68	-851,610,685.16
联营企业：		
投资账面价值合计	3,245,869,961.33	1,804,044,608.82
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-369,384,273.14	-292,859,245.91
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	-369,384,273.14	-292,859,245.91

(4) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制

合营企业或联营企业向本集团转移资金能力不存在重大限制。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本年未确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	0.00	10,965,188.73	10,965,188.73
北京星华智本投资有限公司	2,790,722.08	33,075,839.33	35,866,561.41
中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	0.00	25,544,018.16	25,544,018.16
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	0.00	85,997,445.73	85,997,445.73

### (6) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

### (7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本集团本年与合营企业或联营企业无投资相关的或有负债。

## 九、与金融工具相关风险

本集团的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等,各项金融工具的详细情况说明见本附注六。与这些金融工具有关的风险,以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1. 各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化,而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用,因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (1) 市场风险

#### 1) 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的汇率风险主要来自于本集团持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本集团承受外汇风险主要与美元和港币计价的借款有关。除本集团设立在香港特别行政区和境外的子公司使用港币和美元结算外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2022年12月31日，本集团的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下：该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	85,203,408.02	6.9646	593,407,655.47
港币	270,418,305.76	0.89327	241,556,559.98
应收利息			
其中：美元	3,410,816.49	6.9646	23,754,972.53
其他应收款			
其中：美元	34,863.16	6.9646	242,807.96
港币	5,469,364,690.36	0.89327	4,885,619,396.96
人民币	52,049,468.96	1.00	52,049,468.96
其他非流动资产			
其中：美元	58,800,000.00	6.9646	409,518,480.00
短期借款			
其中：美元	360,000,000.00	6.9646	2,507,256,000.00
港币	1,460,000,000.00	0.89327	1,304,174,200.00
应付利息			
其中：美元	1,912,576.70	6.9646	13,320,331.68
港币	19,802,077.06	0.89327	17,688,601.38
应付股利			
其中：港币	19,018,906.11	0.89327	16,989,018.26
其他应付款			
其中：美元	9,276,632.86	6.9646	64,608,037.22
港币	5,939,656,554.52	0.89327	5,305,717,010.46
人民币	849,449,447.64	1.00	849,449,447.64

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
长期借款			
其中：美元	1,478,409,744.27	6.9646	10,296,532,504.94
港币	2,457,000,000.00	0.89327	2,194,764,390.00

### 2) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

项目	汇率变动	2022 年度		2021 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
美元	对人民币升值 5%	-28,284,593.77	-257,851,019.47	-245,315,674.26	-350,557,970.50
	对人民币贬值 5%	28,284,593.77	257,851,019.47	245,315,674.26	350,557,970.50
港币	对人民币升值 5%	-18,992,820.88	-190,401,898.63	-149,628,681.01	-149,628,681.01
	对人民币贬值 5%	18,992,820.88	190,401,898.63	149,628,681.01	149,628,681.01

### 3) 利率风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款（详见本附注六、21、28、30）有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

本集团的利率风险产生于银行借款带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2022年12月31日，本集团的带息债务主要为人民币、美元和港币计价的浮动利率借款合同，金额合计为人民币4,185,350.41万元，及人民币计价的固定利率合同，金额为人民币1,999,053.01万元。

### 4) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

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

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

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

项目	利率变动	2022年度		2021年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
基准利率	增加 0.5%	-189,004,085.24	-189,004,085.24	-126,729,797.40	-126,729,797.40
基准利率	减少 0.5%	189,004,085.24	189,004,085.24	126,729,797.40	126,729,797.40

### 5) 价格风险

截至2022年12月31日,本集团以公允价值计量的金融资产可能会受到价格波动的影响。

#### (2) 信用风险

截至2022年12月31日,可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保,具体包括:

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额;对于以公允价值计量的金融工具而言,账面价值反映了其风险敞口,但并非最大风险敞口,其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

#### (3) 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。截至2022年12月31日,本集团尚未使用的银行借款额度为人民币1,266.30亿元。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十、公允价值的披露

1. 年末以公允价值计量的资产和负债的金额和公允价值计量层次

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
(一) 交易性金融资产				
(二) 衍生金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	157,122,957.35	0.00	157,122,957.35
(1) 现金流量套期工具	0.00	157,122,957.35	0.00	157,122,957.35
(三) 其他非流动金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	139,937,644.01	139,937,644.01
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	103,700,000.00	103,700,000.00
(2) 权益工具投资	0.00	0.00	36,237,644.01	36,237,644.01
(四) 其他非流动资产				
(1) 现金流量套期工具	0.00	241,852,075.03	0.00	241,852,075.03
持续以公允价值计量的资产总额	0.00	398,975,032.38	139,937,644.01	538,912,676.39
(四) 其他流动负债				
(五) 其他非流动负债				
(1) 少数股东退出选择权	0.00	389,516,815.59	0.00	389,516,815.59
持续以公允价值计量的负债总额	0.00	389,516,815.59	0.00	389,516,815.59

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

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

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



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

### 十一、 关联方及关联交易

#### (一) 关联方关系

##### 1. 控股股东及最终控制方

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

注：本公司母公司为明毅有限公司，控股股东是中粮集团，截至2022年12月31日，中粮集团直接持有本公司20.00%股权，通过明毅有限公司间接持有49.28%股权，合计持有本公司69.28%股权。本集团的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

##### 2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

##### 3. 合营企业及联营企业

本集团合营、联营企业详见本附注“六、9. 长期股权投资”相关内容。

##### 4. 其他关联方

其他关联方主要是与本集团有合作关系、根据实质重于形式的原则认定的法人或其他组织。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (二) 关联交易

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### (1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	采购商品、接受劳务等	45,159,363.41	37,741,769.47
合营公司、联营公司	接受劳务等	6,114,100.12	1,138,498.97
子公司少数股东	接受劳务等	8,229,568.14	4,088,050.34
其他关联方	接受劳务等	11,903,749.54	0.00

##### (2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	提供劳务、物业管理等	36,149,537.70	68,999,627.54
合营公司、联营公司	提供劳务、物业管理等	175,622,209.49	146,944,252.32
子公司少数股东	提供劳务等	18,859,312.03	18,748,523.65

##### (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

关联方	托管资产类型	受托 起始日	受托 终止日	托管收益 定价依据	本年确认的 托管收益
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	经营管理	2022.7.1	—	双方约定	943,396.24

#### 2. 关联租赁情况

##### (1) 出租情况

关联方	租赁资产 种类	本年确认的 租赁收益	上年确认的 租赁收益
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	写字楼、场地、公寓及宿舍、广告位、商铺等	138,421,401.99	140,861,368.95
合营公司、联营公司	写字楼、广告位、商铺等	847,636.24	2,449,359.28

##### (2) 承租情况

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价 值资产租赁的租金费用（如 适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款 额（如适用）	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	办公楼、车位等	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

关联方	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	38,571,903.99	24,908,544.00	11,940,529.11	12,746,768.88	6,467,884.89	168,389,663.04

3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	担保是否已经履行完毕
本集团	子公司	4,263,132.28	否
本集团	合营公司、联营公司	713,100.00	否
本集团	子公司	1,817,786.00	是
本集团	合营公司、联营公司	194,302.00	是

4. 关联方资金拆借

拆出方	拆入方	拆借金额(万元)
合营公司、联营公司	本集团	950,611.22
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	本集团	997,584.86
子公司少数股东	本集团	582,141.32
其他关联方	本集团	675,958.34
本集团	合营公司、联营公司	1,779,492.81
本集团	子公司少数股东	408,384.20
本集团	其他关联方	645.95

注：本年公司及各子公司计提的关联方资金拆借利息支出合计金额 709,340,467.00 元；本年公司及各子公司计提的关联方资金拆借利息收入合计金额 634,835,664.51 元。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

5. 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬	1,670.83	2,533.77

6. 其他关联交易

企业名称	银行存款		利息收入	
	年末余额	年初余额	本年金额	上年金额
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	6,000,000,000.00	4,348,110,425.71	31,929,998.64	39,028,199.12

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

关联方	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款：</b>				
合营公司、联营公司	62,412,440.77	43,275,869.60	52,146,646.39	46,146.21
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	32,186,979.51	8,311,689.56	23,039,839.01	0.00
<b>其他应收款：</b>				
合营公司、联营公司	13,617,921,933.62	89,929,126.18	17,180,200,295.31	121,808,042.22
子公司少数股东	4,324,950,212.17	21,890,875.23	5,353,307,674.63	21,348,150.38
其他关联方	24,686,805.56	215,129.65	22,449,929.12	224,499.31
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	2,854,413.59	137,129.06	1,435,589.78	0.00
<b>预付款项：</b>				
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,340,540.22	0.00	861,226.00	0.00
合营公司、联营公司	0.00	0.00	29,716.92	0.00
<b>其他非流动资产：</b>				
合营公司、联营公司	409,518,480.00	0.00	374,891,160.00	0.00

2. 应付项目

关联方	年末余额	年初余额
<b>应付账款：</b>		
其他关联方	225,316,763.17	27,475,524.14
子公司少数股东	231,711,256.81	240,118,531.34

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	年末余额	年初余额
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	4,349,609.56	50,017,437.91
<b>其他应付款:</b>		
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	12,597,887,802.39	5,752,089,454.26
合营公司、联营公司	9,448,193,036.18	5,633,377,163.99
子公司少数股东	3,990,627,783.10	6,341,952,633.97
其他关联方	1,675,162,678.95	900,366,894.75
<b>预收账款:</b>		
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	2,035,018.10	2,924,773.76
合营公司、联营公司	0.00	4,271,982.91
<b>长期借款:</b>		
其他关联方	5,209,999,999.98	4,118,272,967.97
子公司少数股东	2,700,000,000.00	2,350,000,000.00
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,832,500,000.00	1,525,558,351.28
<b>短期借款:</b>		
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	0.00	700,000,000.00
<b>应付利息:</b>		
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,276,209.68	1,836,109.86
其他关联方	0.00	3,291,500.00
<b>一年内到期的非流动负债:</b>		
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	10,000,000.00	103,020,000.00
其他关联方	0.00	1,192,253,940.46

#### (四) 关联方承诺

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

承诺履行情况:

(1) 自2007年起, 本公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目, 包括: 天泉置业有限公司51%的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司100%的股权、天泉置业有限公司49%股权、上海加来房地产开发有限公司

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50%的股权。

2018年,本公司进行重大资产重组,以发行股份购买资产的方式购买中粮集团控股子公司明毅有限公司持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份(占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%,占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数约 59.59%)。本次重大资产重组完成后,公司已成为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化旗舰平台。

控股股东中粮集团注入优质资产并将本集团作为整合及发展中粮集团房地产业务专业平台的承诺已经履行。

(2) 2007年12月20日,本公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产(集团)股份有限公司首期股票期权激励计划(草案)》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化,若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果,因此2009年3月4日本公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。

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

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

(1) 中粮集团地产业务发展战略

中粮集团将以本集团作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台,在战略规划上,中粮集团目前拟将本集团作为中粮集团住宅地产业务发展的平台,并采取有效措施避免同业竞争。

(2) 对集团住宅地产业务发展的承诺

1) 在本集团开展住宅地产开发业务的城市中,中粮集团不再从事新的住宅地产业务。

2) 在本集团进行住宅地产开发的城市中,若本集团因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目,而中粮集团可能利用自身优势获得该等项目时,则在获取该等项目后,将在同等商业条件下将其优先转让给本集团或采取合作方式由本集团为主开发;若本集团不受让该等项目,中粮集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方,而不就该项目进行销售。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

### (3) 其他避免同业竞争承诺

除住宅地产业务外，中粮集团不存在从事与本集团主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为本集团主营业务期间，中粮集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。

承诺履行情况：承诺正常履行。

控股股东中粮集团把本集团作为集团住宅地产业务发展的平台，将符合条件的住宅项目注入本集团，将不适宜注入上市公司且在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给本集团管理，同时采取有效措施避免同业竞争。

3. 2018年12月重大资产重组本公司控股股东中粮集团有限公司及其控股子公司明毅有限公司和中粮集团（香港）有限公司所做承诺。

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

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

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

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

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

(1) 非竞争协议。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 非竞争协议中的优先拒绝权。

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

## 十二、或有事项

### 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2022年7月7日,本公司及全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司(以下简称“深圳公司”)及深圳市锦峰城房地产开发有限公司(以下简称“项目公司”)收到广东省深圳市中级人民法院出具的应诉通知书[(2022)粤03民初2810号]等相关法律文件,深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“汇金壹号”)因股权退出定价纠纷起诉深圳公司、项目公司及本公司。原告汇金壹号诉请三位被告配合退出项目公司,并支付包括股权回购款、资金占用费和利息损失、保函开具费、律师费合计2,137,099,793.11元,并承担全部诉讼费用。本案已于2022年10月13日开庭,截至本报告公告日,尚未审理完毕。

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向项目公司调用的资金8亿元及相关利息。案件已在广东省深圳市中级人民法院开庭审理,并于2023年1月17日出具民事判决书,根据判决书汇金壹号应向项目公司偿还8亿元借款本金及相关利息。针对该判决书,汇金壹号已向广东省高级人民法院提出上诉,截至本报告公告日,案件已向广东省高级人民法院移交。

本案是项目公司股东之间虽经协商但就股权退出价格无法达成一致而产生的纠纷。汇金壹号诉请的股权退出款项,仅为其单方主张,且受房地产行业波动与深圳城市更新改造复杂性等客观因素影响,其主张的股权价值与项目客观情况存在较大差异。上述诉讼事项尚未一审判决,对本公司日常生产经营、偿债能力无重大不利影响。



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

除上述涉诉事项外,截至2022年12月31日,本集团内个别子公司是某些法律诉讼中的被告,或是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果,管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

### 2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2022年12月31日,本集团为其他单位提供的债务担保情况详见附注十一、(二)、3 关联担保情况。

### 3. 其他或有负债及其财务影响

(1) 本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保类型为阶段性担保,担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止,截至2022年12月31日,尚未结清的担保金额为人民币1,030,241.31万元,由于截止目前承购人未发生违约,本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

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

## 十三、 承诺事项

### 1. 资本承诺

单位:万元

项目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—建安工程合同	1,145,247.14	1,103,571.33
—对外投资合同	2,410.00	179,685.36
合计	1,147,657.14	1,283,256.69

### 2. 与合营企业投资相关的未确认承诺

参见“附注八、3(7)”部分。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 3. 其他承诺事项

本集团本年无其他重大承诺事项。

## 十四、 资产负债表日后事项

### 1. 利润分配情况

本公司2023年4月24日召开第十届董事会第三十四次会议审议2022年度利润分配预案,鉴于公司2022年度实现的可分配利润为负值,同时2023年存在影响利润分配的重大投资计划或重大现金支出需求,未达到《公司章程》规定的现金分红条件,结合公司正常运营的资金需求,综合考虑公司长远发展和短期经营发展实际,为提高公司财务的稳健性,保障公司未来发展的现金需要,更好地维护全体股东的长远利益,公司2022年度拟不进行利润分配和资本公积转增股本。上述分配方案待股东大会决议。

### 2. 销售退回

本集团资产负债表日后未发生重要的销售退回事项。

### 3. 其他重要的资产负债表日后非调整事项

除存在上述资产负债表日后事项披露事项外,本集团无其他重大资产负债表日后事项。

## 十五、 其他重要事项

### 1. 前期差错更正和影响

本集团本年无前期差错更正。

### 2. 债务重组

本集团本年无债务重组。

### 3. 资产置换

本集团本年无资产置换。

### 4. 年金计划

本集团企业年金主要为补充养老保险,每年采取一次性缴费方式,其中企业按员工个人上一年的全年收入的8%缴纳,个人以该职工上年度工资总额为基数,比例不低于企业为该职工缴费的四分之一,不超过国家规定的上限缴纳。本集团本年年金计划无重大变化。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 5. 终止经营

本集团本年不存在终止经营的企业。

### 6. 分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

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

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

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

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

#### (2) 本年度报告分部的财务信息

2022年度分部财务信息:

项目	商品房销售及一级土地开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他
分部收入	33,557,141,234.01	4,378,566,199.86	554,001,091.00	1,476,200,184.76
其中:				
外部销售收入	33,501,901,973.84	4,338,061,207.95	553,699,043.82	1,185,029,570.45
分部间销售收入	55,239,260.17	40,504,991.91	302,047.18	291,170,614.31
分部费用	32,137,980,515.66	4,009,661,033.31	654,794,906.30	1,224,047,196.28
分部利润[注 1]	1,419,160,718.35	368,905,166.55	-100,793,815.30	252,152,988.48
分部资产	249,525,345,315.99	49,289,683,091.84	4,152,483,326.86	14,268,393,138.03

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	商品房销售及一级土地开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他
分部负债	200,347,760,200.92	27,460,577,869.06	2,978,560,410.61	10,166,433,288.63

2022年度分部财务信息（续）：

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	39,965,908,709.63	-387,216,913.57	39,578,691,796.06
其中：				
外部销售收入	0.00	39,578,691,796.06	0.00	39,578,691,796.06
分部间销售收入	0.00	387,216,913.57	-387,216,913.57	0.00
分部费用	700,874,161.51	38,727,357,813.06	-664,954,635.25	38,062,403,177.81
分部利润[注 1]	-700,874,161.51	1,238,550,896.57	277,737,721.68	1,516,288,618.25
分部资产	152,569,408,746.61	469,805,313,619.33	-255,373,045,850.26	214,432,267,769.07
分部负债	82,577,215,287.60	323,530,547,056.82	-156,602,597,116.92	166,927,949,939.90

2021年度分部财务信息：

项目	商品房销售及一级土地开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他
分部收入	35,634,969,994.97	5,104,836,097.48	766,403,757.80	1,529,274,222.87
其中：				
外部销售收入	35,629,848,463.16	5,047,992,725.33	766,392,437.14	1,170,263,733.29
分部间销售收入	5,121,531.81	56,843,372.15	11,320.66	359,010,489.58
分部费用	34,759,687,556.66	3,765,313,418.22	768,416,442.91	1,144,263,729.85
分部利润[注 1]	875,282,438.31	1,339,522,679.26	-2,012,685.11	385,010,493.02
分部资产	247,574,204,489.96	54,573,242,202.24	5,081,564,303.38	5,551,201,713.89
分部负债	191,509,762,963.82	32,039,424,625.89	3,565,831,468.86	4,928,059,537.11

2021年度分部财务信息（续）：

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	43,035,484,073.12	-420,986,714.20	42,614,497,358.92
其中：				
外部销售收入	0.00	42,614,497,358.92	0.00	42,614,497,358.92
分部间销售收入	0.00	420,986,714.20	-420,986,714.20	0.00
分部费用	102,809,265.72	40,540,490,413.36	-2,110,408,228.22	38,430,082,185.14
分部利润[注 1]	-102,809,265.72	2,494,993,659.76	1,689,421,514.02	4,184,415,173.78

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部资产	143,455,619,883.09	456,235,832,592.56	-243,508,728,077.12	212,727,104,515.44
分部负债	71,376,596,429.94	303,419,675,025.62	-142,783,748,340.06	160,635,926,685.56

注1：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2022年度	2021年度
分部利润	1,516,288,618.25	4,184,415,173.78
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-9,628,119.23	-18,199,596.75
投资收益	-2,155,860,282.42	-1,435,392,678.27
资产处置收益	1,316,432.37	90,760,595.63
其他收益	68,788,022.56	37,931,975.06
营业利润	-579,095,328.47	2,859,515,469.45

### 7. 租金减让简化处理的影响

本集团对于全部符合（财会[2020]10号、财会[2021]9号、财会[2022]13号）适用范围和条件的租赁合同，采用简化处理方法（详见附注四、34“租赁”）。采用上述简化处理方法导致本集团2022年租赁收入减少102,477.99万元、“归属于母公司股东的净利润”减少38,221.66万元。

### 8. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本集团本年不存在其他对投资者决策有影响的重要事项。

## 十六、 母公司财务报表主要项目注释

### 1. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	307,661.99	4.62	307,661.99	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	6,347,171.19	95.38	0.00	0.00	6,347,171.19
合计	6,654,833.18	100.00	307,661.99	100.00	6,347,171.19

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	865,947.57	100.00	80,601.12	9.31	785,346.45
合计	865,947.57	100.00	80,601.12	9.31	785,346.45

1) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	6,347,171.19	0.00	0.00

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
3个月以内(含3个月)	6,386,162.79
3个月以上—1年(含1年)	0.00
1年以上—2年(含2年)	0.00
2年以上—3年(含3年)	268,670.39
3年以上	0.00
小计	6,654,833.18
减: 坏账准备	307,661.99
合计	6,347,171.19

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	80,601.12	307,661.99	80,601.12	0.00	0.00	307,661.99

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
深圳市罗湖人才安居有限公司	2,681,557.82	三个月以内	40.29	0.00

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳市宝安人才安居有限公司	2,165,284.04	三个月以内	32.54	0.00
深圳市新东升物业管理有限公司	416,561.94	三个月以内	6.26	0.00
深圳市宝安区住房保障事务中心	354,113.56	三个月以内	5.32	0.00
深圳市歌扬文化传播有限公司	234,680.40	三个月以内	3.53	0.00
合计	5,852,197.76	——	87.94	0.00

### 2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	1,080,000,000.00	200,000,000.00
其他应收款	46,862,971,849.41	43,374,918,494.66
合计	47,942,971,849.41	43,574,918,494.66

#### 2.1 应收股利

项目	年末余额	年初余额
子公司股利	1,080,000,000.00	200,000,000.00
合计	1,080,000,000.00	200,000,000.00

#### 2.2 其他应收款

##### (1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	467,242.24	139,432.20
往来款	46,909,125,788.48	43,448,920,873.26
其他	72,631.31	5,675.00
小计	46,909,665,662.03	43,449,065,980.46
减：坏账准备	46,693,812.62	74,147,485.80
合计	46,862,971,849.41	43,374,918,494.66

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	74,058,948.80	88,537.00	0.00	74,147,485.80
2022年1月1日其他应收款账面余额在本年	---	---	---	---
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本年计提	0.00	29,081.56	0.00	29,081.56
本年转回	27,482,754.74	0.00	0.00	27,482,754.74
本年转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2022年12月31日余额	46,576,194.06	117,618.56	0.00	46,693,812.62

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
3个月以内(含3个月)	954,301,534.73
3个月以上—1年(含1年)	7,793,658,995.57
1年以上—2年(含2年)	22,362,028,175.87
2年—3年	4,401,230,845.27
3年以上	11,398,446,110.59
小计	46,909,665,662.03
减: 坏账准备	46,693,812.62
合计	46,862,971,849.41



## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	74,147,485.80	29,081.56	27,482,754.74	0.00	0.00	46,693,812.62

### (5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
中粮地产(北京)有限公司	关联往来	5,252,388,125.00	3年以内	11.21	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	关联往来	4,484,099,227.95	2年以内	9.57	0.00
大悦城控股集团(浙江)有限公司	关联往来	2,973,669,400.00	2年以内	6.35	0.00
大悦城控股集团(成都)有限公司	关联往来	2,384,037,788.93	4年以内	5.09	0.00
成都天泉置业有限责任公司	关联往来	1,894,633,805.39	4年以内	4.04	0.00
合计	——	16,988,828,347.27	——	36.26	0.00

## 3. 长期股权投资

### (1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	17,389,405,050.86	4,900,000.00	17,384,505,050.86	17,386,680,007.20	4,900,000.00	17,381,780,007.20
对联营、合营企业投资	295,920,865.24	0.00	295,920,865.24	297,685,866.33	0.00	297,685,866.33
合计	17,685,325,916.10	4,900,000.00	17,680,425,916.10	17,684,365,873.53	4,900,000.00	17,679,465,873.53

### (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
大悦城控股集团西北有限公司	37,000,000.00	0.00	0.00	37,000,000.00	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	182,655,758.07	0.00	0.00	182,655,758.07	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	45,900,000.00	0.00	0.00	45,900,000.00	0.00	0.00
Joy City Property Ltd	7,706,542,375.85	0.00	0.00	7,706,542,375.85	0.00	0.00
沈阳和悦投资有限公司	163,200,000.00	0.00	0.00	163,200,000.00	0.00	0.00

# 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
大悦城控股集团东北有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
华高置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团物业服务有限公司	5,110,857.43	0.00	0.00	5,110,857.43	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	0.00	900,000.00	0.00	900,000.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	845,000,001.00	0.00	0.00	845,000,001.00	0.00	0.00
中粮地产（武汉）有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	4,000,000.00	0.00	0.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00
太仓悦祥房地产开发有限公司	300,000,000.00	0.00	0.00	300,000,000.00	0.00	0.00
中粮天悦地产（苏州）有限公司	151,000,000.00	0.00	0.00	151,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产（天津）有限公司	68,000,000.00	0.00	0.00	68,000,000.00	0.00	0.00
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	335,345,937.02	0.00	0.00	335,345,937.02	0.00	0.00
中粮房地产开发（杭州）有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	496,842,132.05	0.00	0.00	496,842,132.05	0.00	0.00
中粮地产发展（深圳）有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团苏南有限公司	731,500,000.00	0.00	0.00	731,500,000.00	0.00	0.00
深圳市宝安三联有限公司	85,331,422.17	0.00	0.00	85,331,422.17	0.00	0.00
嘉兴兴悦商务咨询有限公司	500,000.00	0.00	500,000.00	0.00	0.00	0.00
大悦城控股集团（山东）有限公司	100,000.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00	0.00
大悦城控股集团（成都）有限公司	235,000,000.00	0.00	0.00	235,000,000.00	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产（上海）有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团（海南）有限公司	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团南京有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
成都天泉置业有限责任公司	418,771,335.00	0.00	0.00	418,771,335.00	0.00	0.00
西安国际陆港文汇置业有限公司	396,921,300.00	0.00	0.00	396,921,300.00	0.00	0.00
大悦城控股集团（浙江）有限公司	600,000,000.00	0.00	0.00	600,000,000.00	0.00	0.00
西安悦鼎房地产开发有限公司	472,953,400.00	0.00	0.00	472,953,400.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
西安国际陆港文盛置业有限公司	390,072,700.00	0.00	0.00	390,072,700.00	0.00	0.00
西安国际陆港文兴置业有限公司	447,719,800.00	0.00	0.00	447,719,800.00	0.00	0.00
中粮地产(北京)有限公司	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
长沙中粮地产投资有限公司	35,568,983.90	0.00	0.00	35,568,983.90	0.00	0.00
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2,030,388,806.34	0.00	0.00	2,030,388,806.34	0.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00
深圳市创智产业运营管理有限公司	0.00	3,325,043.66	0.00	3,325,043.66	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>17,386,680,007.20</b>	<b>3,325,043.66</b>	<b>600,000.00</b>	<b>17,389,405,050.86</b>	<b>0.00</b>	<b>4,900,000.00</b>

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
北京中粮万科置业有限公司	162,432,117.75	0.00	0.00	-464,674.61	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	87,415,072.17	0.00	0.00	-14,935.36	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>249,847,189.92</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-479,609.97</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	47,838,676.41	0.00	0.00	8,269,566.89	0.00	0.00
<b>小计</b>	<b>47,838,676.41</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>8,269,566.89</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>合计</b>	<b>297,685,866.33</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>7,789,956.92</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	161,967,443.14	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	87,400,136.81	0.00
<b>小计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>249,367,579.95</b>	<b>0.00</b>
二、联营企业					

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	9,554,958.01	0.00	0.00	46,553,285.29	0.00
小计	9,554,958.01	0.00	0.00	46,553,285.29	0.00
合计	9,554,958.01	0.00	0.00	295,920,865.24	0.00

### 4. 营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	197,486,975.72	81,519,038.70	203,470,800.03	80,593,002.99
其他业务	943,396.24	0.00	2,358,962.63	0.00
合计	198,430,371.96	81,519,038.70	205,829,762.66	80,593,002.99

#### (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：商品房销售及一级土地开发	0.00	0.00	4,202,461.90	640,974.64
投资物业及相关服务	191,035,222.21	81,519,038.70	195,600,264.47	79,952,028.35
物业及其他管理	6,451,753.51	0.00	3,668,073.66	0.00
合计	197,486,975.72	81,519,038.70	203,470,800.03	80,593,002.99

### 5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,072,273,973.42	526,917,133.60
权益法核算的长期股权投资收益	7,789,956.92	-9,764,244.02
处置长期股权投资产生的投资收益	42,607.01	41,200.82
交易性金融资产在持有期间的投资收益	0.00	72,916.66
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,633,297.13	151,666.66
合计	1,081,739,834.48	517,418,673.72

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 十七、 财务报告批准

本财务报告于2023年4月24日由本公司董事会批准报出。

### 十八、 财务报表补充资料

#### 1. 本年非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》(证监会公告[2008]43号)的规定,本集团2022年1-12月非经常性损益如下:

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	7,996,945.36	---
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	58,144,810.29	---
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益	-8,010,719.23	---
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		---
受托经营取得的托管费收入	943,396.24	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	161,626,665.29	---
小计	220,701,097.95	---
减:所得税影响额	40,603,826.26	---
少数股东权益影响额(税后)	108,187,556.77	---
合计	71,909,714.92	---

本集团将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目、金额和原因如下:

项目	涉及金额	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	542,091,984.85	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费,对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益,公司判断这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关,且在未期间持续发生,不再具有特殊性和偶发性的特点,不再界定为非经常性损益项目。

## 大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的规定，本集团2022年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益 (元/股)	
		基本每股收 益	稀释每股收 益
归属于母公司股东的净利润	-16.84	-0.67	-0.67
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	-17.26	-0.69	-0.69

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二三年四月二十四日