



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

2023 年半年度报告

二〇二三年八月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司法定代表人曹荣根、主管会计工作负责人吴立鹏、会计机构负责人薛晓明声明：保证本半年度报告中财务报告真实、准确、完整。

董事刘云先生因工作原因无法亲自出席审议本次半年报的董事会会议，委托董事马德伟先生出席会议并代为行使表决权；其他董事均出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司 2023 年半年度财务会计报告未经审计。

公司计划 2023 年上半年不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本半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。

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。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 管理层讨论与分析.....	8
第四节 公司治理.....	53
第五节 环境和社会责任.....	55
第六节 重要事项.....	58
第七节 股份变动及股东情况.....	69
第八节 优先股相关情况.....	73
第九节 债券相关情况.....	74
第十节 财务报告.....	78

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）报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （三）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、本公司、大悦城控股	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	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	大悦城	股票代码	000031
变更前的股票简称（如有）	-		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	大悦城控股集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	大悦城控股		
公司的外文名称（如有）	GRANDJOY HOLDINGS GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	GRANDJOY		
公司的法定代表人	曹荣根		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书（代行人）	证券事务代表
姓名	郭锋锐	杨杰
联系地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层	
电话	86-010-85017888	
传真	86-755-23999009	
电子信箱	000031@cofco.com	

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

2、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	14,310,631,972.24	15,001,302,358.55	-4.60%
归属于上市公司股东的净利润（元）	50,754,480.20	85,913,889.21	-40.92%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	21,783,704.60	51,075,755.66	-57.35%
经营活动产生的现金流量净额（元）	6,118,326,331.73	-360,212,496.32	1798.53%
基本每股收益（元/股）	0.01	0.02	-50.00%
稀释每股收益（元/股）	0.01	0.02	-50.00%
加权平均净资产收益率	0.33%	0.46%	减少 0.13 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	205,969,280,542.83	214,432,267,769.07	-3.95%
归属于上市公司股东的净资产（元）	15,306,831,186.77	15,402,385,024.43	-0.62%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用 不适用

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	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）	-3,909,903.33	

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）	39,781,853.39	
受托经营取得的托管费收入	471,698.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	26,589,261.81	
减：所得税影响额	12,137,164.09	
少数股东权益影响额（税后）	21,824,970.30	
合计	28,970,775.60	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

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	260,484,620.88	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。

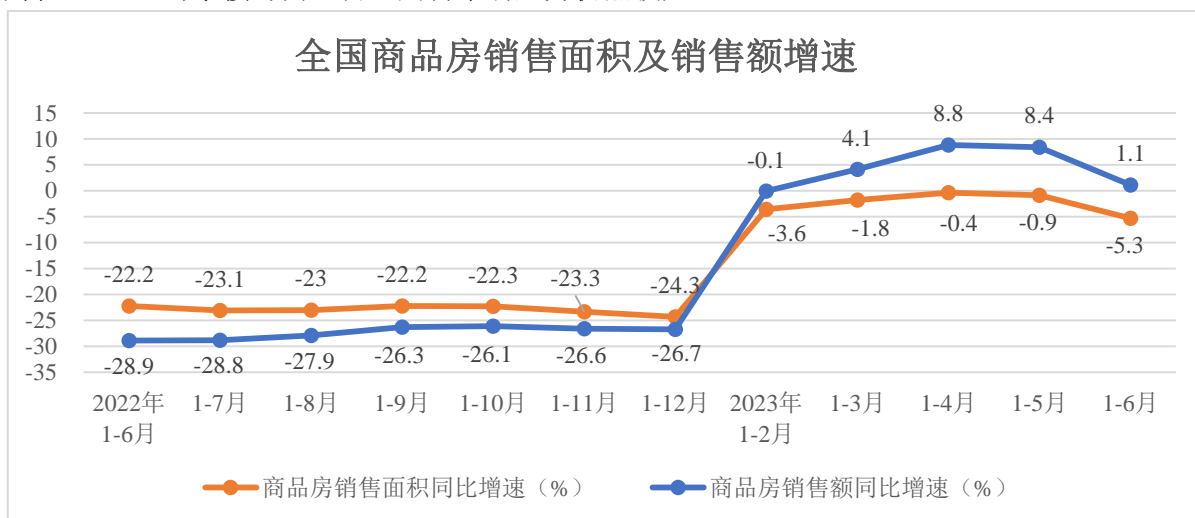
第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

(一) 行业情况分析

2023 年上半年，随着宏观经济政策显效发力，国民经济持续恢复、总体回升向好，GDP 实现同比增长 5.5%。房地产行业政策方面，2 月，《求是》杂志发表了习近平总书记的文章，强调了房地产行业在国民经济中的重要地位，两会政府工作报告亦强调“有效防范化解优质头部房企风险”“加强住房保障体系建设”“支持刚性和改善性住房需求”。同时，各部委积极响应中央要求，监管部门明确金融支持房地产的四大政策方向：需求端差别化信贷支持、完善保交楼政策工具、改善优质房企资产负债表、完善住房租赁金融支持政策；4 月，中央政治局会议召开，政策基调延续一季度提法；7 月 10 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布通知，将去年 11 月发布的《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》中有关政策有适用期限的，适用期限统一延长至 2024 年 12 月 31 日，为房企提供更加适宜的融资环境；7 月中共中央政治局会议指出，“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，随后住建部、央行、发改委等中央部委表态贯彻落实会议精神，释放出了积极的政策调控信号。整体来看，房地产政策环境继续保持宽松态势，助力行业企稳复苏。

2023 年上半年全国房地产市场经历过短暂回升后，二季度以来下行压力加大。根据国家统计局数据显示，2023 年 1-6 月商品房销售面积约 5.95 亿平方米，同比下降 5.3%，降幅较 1-5 月扩大 4.4 个百分点；商品房销售额约 6.31 万亿元，同比增长 1.1%，增幅较 1-5 月收窄 7.3 个百分点；商品房开发投资同比下降 7.9%，降幅持续扩大。房地产价格方面，2023 年 6 月全国 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比下降 0.4%，环比下降 0.1%。从各业态表现来看，2023 年 1-6 月全国商品住宅销售额 5.66 万亿元，同比上涨 3.7%；办公楼销售额 1,728 亿元，同比下降 18.6%；商业营业用房成交 3,185 亿元，同比下降 17.7%，写字楼与商业营业用房市场压力仍然较大。



资料来源：国家统计局

2023 年是我国全力推动经济修复的一年，消费将进一步发挥经济增长主引擎的作用。政策层面，中央及地方均出台各类政策，推动消费升级，促进居民消费潜力释放，提振消费市场。今年以来，我国消费市场和服务业经济呈温和复苏态势，尤其是聚集型、接触型消费恢复较快。2023 年上半年全国社会消费品零售总额约 22.76 万亿元，同比增长 8.2%。2023 年 1-6 月全国新开业商业项目数量 125 个（不含专业市场、家居商场、酒店及写字楼、纯商业街区，商业建筑面积 ≥ 2 万平方米），同比上涨了 5%，新增商业建筑面积 970.5 万平方米。消费市场的恢复提升了商业地产市场活力，也提振了品牌商家对市场的信心。中指研究院发布的《2023 年上半年中国商业地产租金指数研究报告》显示，2023 年上半年，我国主要商业街商铺租金企稳，重点商圈（购物中心）商铺租金水平环比止跌转涨。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在去年下半年小幅下跌后恢复上涨，环比涨幅为 0.29%。

整体来看，2023 年上半年，消费市场平稳恢复，居民外出购物、聚餐、休闲活动增多，实体商业客流恢复，经营情况好转。下半年，地方政府或将围绕“消费提振年”出台更多促消费政策，重点城市亦将有更多优质商业项目开业，为居民带来优质消费内容，激发消费潜力，促进消费需求释放。同时，部分城市出台培育建设国际消费中心城市、优化营商环境、鼓励首店经济、支持商业外摆等方面政策，提升租户市场信心，促进商铺租赁需求释放，重点城市商铺租赁市场有望继续恢复。

（二）公司经营回顾

经营情况概述

2023 年上半年，大悦城控股克服了经济和市场环境的压力，实现了结构、效益、安全相统一的发展，为 2023 年乃至“十四五”时期的稳健可持续发展打下了坚实的基础。运营效率不断进步，开发效率已与优秀标杆房企持平；商业实现轻重并举，在营购物中心销售额和客流同比实现双位数增长，新开业三个购物中心指标均超额完成；产品质量稳步提高，过程质量达到行业前列水平，交付质量和物业服务满意度同比均有提升；牢牢守住安全底线，采取多种手段确保现金流安全；持续深化组织变革，精简组织架构，优化激励约束机制，提升人均签约金额和管理效率；坚定践行央企责任，高品质交付房屋近三千套。

报告期内，公司实现营业收入 143.11 亿元，同比减少 6.91 亿元，下降 4.60%。综合毛利率 26.50%，较上年同期 33.94% 下降 7.44 个百分点；毛利额 37.92 亿元，同比减少 13 亿元，下降 25.52%。受结算周期变动影响，销售型业务收入 104.89 亿元，同比下降 13.98%，毛利率 16.20%，同比下降 15.43 个百分点。随着消费市场恢复，本期投资物业及相关服务实现营业收入 27.01 亿元，同比增长 34.73%，毛利率 62.90%，同比上升 12.99 个百分点。报告期内公司实现净利润 5.40 亿元，同比下降 48.92%，归母净利润 0.51 亿元，同比下降 40.92%。本期因销售回款同比增加及土增税等税费支出同比减少，经营活动净现金流 61.18 亿元，同比增加 64.79 亿元。报告期末公司总资产 2,059.69 亿元，较年初下降 3.95%，归属于上市公司股东的净资产 153.07 亿元，较年初下降 0.62%。

投资方面，公司在投资拓展上坚持优中选优，严格投资标准，严选投资标的，严控投资风险。报告期公司共获取 2 宗优质地块，土地面积 5 万平方米，计容建筑面积 12 万平方米，土地款总额 19 亿元，平均楼面价为 15,988 元/平方米，平均溢价率为 3.2%。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 1,666 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。持续通过各类融资工具优化债务结

构，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。2023 年上半年公司新增借款平均成本 3.92%；上半年综合融资成本为 4.79%，较上年末下降 3bps。报告期内，公司及控股子公司发行公司债券等共计 30 亿元，合理安排负债期限比例，优化债务结构。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

销售型业务方面，2023 年上半年在市场下行压力下，公司快速制定应对策略方案及阶段性销售方案，采取多种举措持续发力，公司持续提升开发效率，提升销售能力，不仅多维度打通线上渠道，还紧抓市场热点，持续新媒体营销创新，推出“大悦宠粉节”全国品牌联动活动及线上直播，实现了良好的营销效果。同时，围绕产品力和服务力提升，公司实施标杆项目打造、住宅产品线升级等专项行动，提升产品品质。上半年，公司已打造多个当地明星标杆项目，并实现武汉光谷大悦城写字楼、北京华远中心等大宗大宗交易；同时，新入市项目如苏州大悦狮山壹号首开即清盘，实现了良好去化。报告期内，公司销售型业务实现全口径签约 256 亿元，同比下降 10%；签约面积 123 万平方米，同比上升 16%；全口径结算金额 310 亿元，结算面积 138 万平方米，已售未结算的合同面积 289 万平方米。

2、持有型业务

2.1 购物中心

2023 年上半年，在市场迭变重启的新机遇下，公司商业守正出新、砥砺前行，通过升级产品、精细运营、焕新品牌、构建生态，持续探索潮流共融共创，引领城市发展美好向新。报告期内，公司持续探索并加速立体化布局，实现北京京西大悦城、无锡江南大悦城、广州黄埔大悦汇成功开业，以“轻重并举”引领商业提档升级、助力消费变革求新，用商业力量赋能行业高质量发展。

报告末期，公司在营项目 32 个（含轻资产和非标准化产品），总商业面积 346 万平方米；其中包括 20 个大悦城购物中心（含轻资产），总商业面积 293 万平方米，1 个大悦汇（轻资产），商业面积 6 万平方米。在建、筹备的项目（含轻资产）13 个，商业面积约 148 万平方米。公司聚焦重点区域、深耕核心城市，商业项目全国布局 45 个（重资产 30 个+轻资产 15 个），轻重并举战略取得实质进展。

2023 年上半年，公司购物中心销售额 157.8 亿元，同比增长 30%；客流量 1.39 亿人次，同比增长 55%；平均出租率 90%。公司持续加大改革创新力度、升维商业生态模式，在焕新消费体验、强化品牌活力、赋能实体共赢等方面不断提升。2023 年上半年引入超 400 家全国、区域及城市的首店、旗舰店、定制店，加速公司整体品牌能级提质，进一步打造差异化、特色化的商业标签，助力城市区域消费焕新。

下半年，公司还将砥砺前行，持续扩大商业版图，年内将有多个项目陆续入市，用城市级标杆项目实现与消费者的同频共振，引领商业迭代，有效助推城市经济发展。

2.2 写字楼与产业地产

2023 年上半年，随着商务活动逐渐恢复，市场需求呈现先抑后扬态势。公司通过强化市场研判，持续优化 3C 运营服务体系，深耕信息化建设，着力提升客户服务品质，提高资产管理效能。报告期内写字楼及产业地产整体出租率为 90.7%。

公司凭借强大产业资源及成熟管理经验，通过管理输出方式，快速扩展管理规模。截至报告期末，公司持有汇京双子座、中糖大厦、大兴达瑞兴、天津津投广场等管理输出项目。公司持续深耕城市更新领域，中粮·置地广场成功入选“2022 年城市更新优秀案例”，系项目入围北京城市更新联盟首批理事单位，荣获“中国城市更新新地标”、“中国楼宇经济新地标”后，在城市更新领域取得的又一重要突破。

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（注：不含长租公寓）：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），报告期内在运营项目 11 个，整体平均出租率 98.38%。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，实施精准服务专项行动，为企业提供一揽子服务，助推产业高质量发展。立足“专精特新”主题开展系列活动及服务，搭建“小巨人”对标学习平台，报告期内新增 29 家入驻企业获得“深圳市专精特新”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，其中中粮创芯研发中心、中粮商务公园获“宝安区园区运营奖励”，出租率均领先市场。

3. 物业管理服务

2023 年，公司加大对基础物业服务的品质提升。报告期内，公司将客户满意度提升至战略高度，通过团队管理、供应商报告管理、打造标准化岗位图册、投入专项预算等举措促进项目现场品质提升，半年度客户满意度较去年持续提升。公司在 2023 年度中国物业服务百强企业排名 32 名，较 2022 年同期提升 4 名，较 2021 年提升 6 名，实现连续三年稳步提升。报告期末，物业管理服务已进驻 31 个城市，在管项目 118 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 2403 万平方米，在管面积近 1898 万平方米，较去年年末增长约 2.7%。2023 年公司物业获得“2023 中国物业服务百强企业”“2023 年中国国有物业服务优秀企业”“2023 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

公司酒店业务在北京、三亚和上海等地共持有运营数家酒店。2023 年上半年，全国旅游市场复苏，商旅出行需求得到集中释放，公司坚持以业绩为导向，持续加强运营管控，聚焦酒店运营区域收益提升，协同管理集团联合下沉管理，加强内部条线联动，提升品牌推广力度和市场曝光度，助力酒店业绩提升。各酒店根据目标客群需求优化产品和服务体验，聚焦产品力提升，多渠道发力加强市场推广，着力提升市场占有率和平均房价，营业收入和利润均超预算和历史同期，收益表现均优于竞争对手及市场均值。报告期内，公司旗下酒店荣获多个奖项：三亚美高梅度假酒店荣获“CHA 中国酒店大奖年度最佳度假酒店”，三亚亚龙湾瑞吉度假酒店荣获“第七届探索之旅酒店大赏 2023 年度臻选婚宴酒店”，北京华尔道夫酒店荣获“Target 目标之选年度臻选奢华酒店”，紫金阁中餐厅连续三年荣获米其林指南一星殊荣，北京大悦酒店荣获“第二十三届金马奖年度影响力精品酒店品牌”。

2023 年上半年，长租公寓业务坚持稳中有进的工作基调，聚焦管理提升，组织开展运营品控巡检，做好团队培训和 IT 系统运维支持，整体经营稳定，平均出租率保持在 95% 以上。

报告期末，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见以下表格（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 ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例 (%)	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	南京市江宁区 NO.2023G07 地块	江宁区东山街道宏运大道以南、明城大道以东地块,东至中驰路;南至规划道路;西至明城大道;北至宏运大道。	二类居住用地	25,332.55	53,198.36	公开市场	100.00	139,500	139,500
2	西安市国际港务区 GW1-21-11 号宗地	西安市国际港务区欧亚大道以西,港丰路以南	住宅	27,300.72	68,253.00	公开市场	70.00	54,680	38,276
合计				52,633.27	121,451.36			194,180	177,776

注 1：本表的股权比例为项目层面的股权比例，未穿透至最终权益比例。

表二：累计土地储备情况

序号	区域名称	总占地面积 (m ²)	总计容建筑面积 (m ²)	剩余可开发计容建筑面积 (注) (m ²)
1	北京大区 (含北京、张家口、廊坊、天津)	2,313,359.10	4,790,108.89	1,128,191.69
2	上海大区 (含上海、嘉兴、南昌、苏州、常州)	2,200,693.16	4,620,310.17	1,038,292.68
3	华南大区 (含深圳、广州、厦门、佛山、江门、惠州)	764,274.63	3,135,861.52	856,884.55
4	西南区域 (含成都、重庆、眉山、昆明)	3,379,857.16	6,503,417.66	3,157,325.69
5	东北区域 (含沈阳、哈尔滨)	1,030,594.05	2,684,639.44	502,418.40
6	南京区域 (含南京、青岛、烟台、济南)	1,785,050.77	3,648,091.70	1,404,500.46
7	华中区域 (含武汉、长沙、株洲)	1,793,606.57	3,458,271.05	1,525,923.47
8	浙江区域 (含杭州、金华、绍兴、宁波、台州)	779,303.26	1,735,995.01	464,127.00
9	西北区域	617,539.48	1,678,820.37	1,396,366.01
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	0.00
总计		15,279,821.24	32,846,095.95	11,775,386.65

注：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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (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	857,624.65
	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	558,132.38
	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	182,754.01	42,093.24	140,294.81	1,064,705.00	1,033,464.93
	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	688,385.26
	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	竣工	75,405.59	163,968.00	47,829.00	163,968.00	778,509.00	692,380.78
	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	-	107,168.49	264,486.00	261,255.34
	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	689,489.96
	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	1,474,182.11	1,499,435.69
	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	469,822.00
	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	49,085.76	-	49,085.76	860,285.00	818,225.77
	11	北京京西大悦城	石景山区	购物中心	11.92	2018年3月	竣工		74,441.00	-	74,441.00		

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	12	北京大兴大悦春风里	大兴区	购物中心	29.80	2019年5月	竣工	45,158.00	76,543.00	-	76,543.00	341,500.00	326,292.36
	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	857,221.14
	14	北京西单大悦城	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	385,121.98
	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		
	16	北京朝阳大悦城	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	334,093.09
	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	132,104.67
	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	258,852.96
	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	96,864.35	-	-	375,939.37	280,352.87
	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	465,826.62	-	130,415.13	241,759.21
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	-	-	143,491.00	69,792.74

大悦城控股集团股份有限公司 2023 年半年度报告

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
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	185,281.58
上海	24	上海禧瑞祥云	浦东新区	住宅	50.00	2017年11月	竣工	56,886.60	66,670.32	30,048.41	66,670.32	404,695.00	386,466.16
	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	945,392.00	936,392.16
	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	372,179.84	372,179.84
	27	上海前滩海景壹号	浦东新区	住宅、办公	29.80	2016年4月	竣工	24,592.00	83,989.83	-	83,989.83	316,467.00	303,105.96
	28	上海静安大悦城销售型	静安区	住宅、写字楼、商业	30.39	2014年11月	竣工	48,352.00	169,241.00	-	169,241.00	1,093,121.90	1,086,630.40
	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	446,794.99	442,198.57
	30	上海瑞虹	虹口区	住宅、商业	25.12	2018年8月	竣工	72,856.70	278,035.85	162,988.00	278,035.85	1,556,545.22	1,556,545.22
	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	316,940.35	316,937.70
	32	上海海景壹号	浦东新区	住宅	59.59	2003年11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	270,348.15	269,947.91
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	41,202.75
	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	-	-	452,422.00	272,754.58

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
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	183,243.00	177,754.78
	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	236,995.88	219,355.77
	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	176,905.05	161,783.92
	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	190,924.40
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	345,874.08	-	150,696.08	1,672,687.08	1,174,393.75
	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	677,112.86	677,265.24
	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	深圳中粮悦章·凤凰里期	宝安区	住宅、商业	100.00	2023年3月	在建	32,656.00	150,672.01	-	-	335,649.64	153,744.67
	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	460,366.05

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	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	-	-	427,632.01	305,068.10
	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	-	192,530.13	430,200.70	361,227.70
	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	183,348.01
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	232,579.24
	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	151,395.84	34,253.12	34,253.12	593,461.46	481,951.88
	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	59,343.54
广州	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	-	85,576.80	348,732.36	342,746.64
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	-	195,816.07	164,271.48	182,550.12
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	-	170,873.33	260,498.00	252,440.57
	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	-	107,162.82	139,545.97	133,455.81
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	162,488.82	45,617.97	139,048.63	82,659.02	52,402.64

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	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	217,097.89
	61	成都武侯瑞府	武侯区	住宅、商业	100.00	2018年6月	竣工	127,983.07	209,410.40	45,543.46	209,410.40	542,172.67	504,128.76
	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	80,032.57	-	80,032.57	68,031.00	39,659.24
	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	236,876.98
	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	-	-	282,496.00	147,015.77
	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	187,848.53	-	123,584.95	174,362.00	234,684.29
	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	-	201,418.17	239,982.68	216,657.15
	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	-	-	143,879.00	152,654.32
	68	成都酒城南地块	武侯区	商业	41.50	2023年12月	拟建	32,385.72	129,542.88	-	-	200,438.00	8,479.01
	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	254,390.07
	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	278,939.75
	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	98,161.68
	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	241,964.51

大悦城控股集团股份有限公司 2023 年半年度报告

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
成都	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	107,725.90
	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	87,546.46	80,616.96
	75	成都大悦城购物中心	武侯区	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	武侯区	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	蒲江县	住宅、商业	60.00	2020 年 10 月	在建	118,563.90	237,797.63	-	-	146,722.00	76,543.64
	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	87,330.63
	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	352,289.64	-	-	527,300.00	382,755.44
	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	140,939.50
	81	成都熙门悦著	金牛区	住宅	50.00	2022 年 6 月	在建	4,993.74	9,987.00	-	-	25,458.51	16,997.40
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	-	92,786.93	105,163.61	102,384.39
	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	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	-	225,155.38	375,734.19	346,248.15

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
重庆	85	重庆浣溪锦云	巴南区	住宅、商业	50.00	2019年9月	竣工	44,675.50	95,272.90	27,178.66	95,272.90	104,552.59	114,712.88
	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	116,469.44	20,897.95	96,022.02	157,204.00	153,905.33
	87	重庆鸿云	九龙坡区	住宅、商业	100.00	2017年4月	竣工	36,676.30	128,327.48	-	128,327.48	101,780.36	111,517.71
	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	258,147.31	53,922.33	145,325.97	429,757.23	369,582.74
	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	141,485.32
	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	-	-	420,685.67	268,938.70
	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	136,326.16
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	-	267,144.13	620,424.42	359,440.30
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	1,206,432.07	930,758.83
	94	昆明鸿云	经开区	住宅、商业	100.00	2021年12月	在建	51,416.03	128,342.29	-	-	136,624.81	96,798.40
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	-	423,162.69	296,800.00	274,921.05
	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	110,287.41	-	108,874.44	137,676.00	131,199.84
	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	-	142,495.50	177,927.68	158,984.81

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	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	673,010.34
	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	-	157,334.25	363,450.00	126,035.36
	100	沈阳大悦城	大东区	购物中心	59.59	2007年4月	竣工		348,639.34	-	348,639.34		194,243.53
	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	224,420.06	79,120.74	224,089.77	282,956.80	238,701.14
	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	150,367.75
	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	-	-	214,932.79	154,392.77
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	150,493.22	126,837.13
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	198,913.39	-	196,415.91	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	252,485.24
	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	386,131.88
	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	56,356.00	51,965.04
	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	173,284.08

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	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	241,814.03	-	140,610.08	543,994.00	488,347.07
	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	315,607.38
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	84,813.80	-	84,813.80	243,209.66	223,554.00
	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	122,654.54
	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	108,722.42
	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	243,105.73
	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	213,088.26
	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	282,678.10
	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	168,357.27
	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	86,499.34
	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	430,910.14	453,365.66
	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	166,347.12
	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	404,423.40	-	-	993,965.55	675,718.58
123	南京大悦城持有型	浦口区	购物中心、文娱、自持办公	29.80	2023年3月	在建	145,602.61		-	-	254,402.31	50,367.37	

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	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	-	-	239,953.74	177,417.35
	125	南京悦著·九章	江宁区	住宅	59.59	2023年6月	在建	25,332.55	53,198.30	-	-	209,471.18	140,940.18
武汉	126	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	40,798.41	116,172.40	108,545.80	75,912.53
	127	武汉大悦城	东湖高新区	购物中心	30.39	2020年5月	竣工	163,769.96	139,258.17	139,258.17	139,258.17	169,407.01	168,313.37
	128	武汉大悦城销售型	东湖高新区	住宅、办公、商业	30.39	2019年8月	竣工		340,765.29	46,797.71	340,765.29	451,021.00	420,855.56
	129	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	65,226.36	60,799.96
	130	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	124,836.86	124,836.86	145,734.00	93,404.94
	131	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	477,054.40	11,554.64	144,527.21	482,972.62	291,257.30
	132	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	62,381.47	62,381.47	408,874.90	185,630.51
	133	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	69,539.49
长沙	134	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	434,681.94
	135	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	112,174.68

大悦城控股集团股份有限公司 2023 年半年度报告

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
株洲	136	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	109,221.00	108,374.77
苏州	137	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	1,121,454.67
	138	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	610,972.00	802,949.75
	139	苏州大悦城	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	
	140	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	313,676.78
	141	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	-	187,269.17	524,439.00	456,773.11
	142	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	321,173.00	228,459.72
	143	苏州大悦澜庭	高新区	住宅	20.00	2021年3月	竣工	72,262.90	144,482.24	144,482.24	144,482.24	376,118.15	329,634.06
	144	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	-	-	131,853.58	122,728.18
	145	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	-	-	211,607.00	147,264.95
	146	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	78,662.59	75,077.30
	147	苏州大悦狮山壹号	高新区	住宅	35.75	2022年8月	在建	20,772.70	37,383.04	-	-	152,435.00	119,275.23
常州	148	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	-	324,187.70	732,732.00	719,505.07

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
	149	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	136,503.93
杭州	150	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	282,292.96
	151	杭州大悦城	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	661,060.65
	152	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		
	153	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	200,226.96
	154	杭州悦著·云轩	萧山区	住宅	30.39	2022年7月	在建	23,404.00	54,782.05	-	-	200,773.00	178,211.94
金华	155	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	522,144.87
绍兴	156	绍兴公元2020	柯桥区	住宅	25.90	2018年9月	竣工	136,045.00	340,113.24	-	340,113.24	556,869.00	519,399.28
	157	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	339,321.11
宁波	158	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	106,056.00	112,871.09
台州	159	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	138,940.58	234,647.34	571,723.08	571,723.08
	160	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	214,850.03	209,537.20
西安	161	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	-	121,516.82	129,101.87	121,500.95

大悦城控股集团股份有限公司 2023 年半年度报告

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
西安	162	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
	163	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	-	-	590,189.31	285,447.45
	164	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	-	-		
	165	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		
	166	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	-	-	587,590.60	273,321.04
	167	西安悦著·央璟	长安区	住宅、商业	30.39	2023年3月	在建	109,511.00	383,288.00	-	-	628,282.62	118,127.41
	168	西安悦著·云轩	灞桥区	住宅	70.00	2023年8月	拟建	27,301.00	68,253.00	-	-	101,669.05	28,984.59
青岛	169	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	-	159,217.20	312,172.00	301,918.88
	170	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	-	189,554.00	246,025.00	217,706.15
	171	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	136,497.12	-	115,170.99	216,703.00	192,478.39
济南	172	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	669,790.96	59,059.34	210,557.96	832,110.00	468,291.52
	173	济南大悦城	历城区	购物中心	35.75	2023年12月	拟建		167,922.50	-	-		21,469.02

大悦城控股集团股份有限公司 2023 年半年度报告

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计总投资金额 (万元)
烟台	174	烟台大悦城	芝罘区	购物中心	30.39	2012 年 10 月	竣工	40,762.00	130,000.00	-	130,000.00	195,173.92	195,173.92
	175	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	72,952.67
三亚	176	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	254,297.49
	177	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	179,073.47	155,961.16
	178	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	76,078.35
	179	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	126,419.76	185,295.86
	180	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	181	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	43,316.00

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 ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
北京	1	北京祥云赋	住宅、商业	25.00	177,603.00	147,442.53	92.78	530.24	147,770.72	-208.39	-397.67
	2	北京天瑞宸章	住宅	20.00	106,608.00	106,607.54	-	-	106,932.10	1,374.11	6,667.57
	3	北京永丰智慧谷	住宅、办公、商业	49.00	102,448.00	62,421.73	-	-	71,223.61	-	-
	4	北京瑞悦府	住宅、办公、商业	25.00	114,479.00	114,478.86	-	440.49	117,839.90	493.77	2,193.58
	5	北京大悦时代广场	住宅、办公、商业、酒店	25.00	146,924.78	57,044.55	-	30.25	55,136.23	-	-
	6	北京旭辉城	住宅、商业	11.10	115,807.00	79,841.90	804.38	2,217.50	76,721.98	-	-
	7	北京京西祥云	商业、住宅、办公	99.82	187,435.00	150,415.51	279.46	735.22	161,101.70	1,713.74	4,301.21
	8	北京天悦壹号	住宅、商业	51.00	254,480.00	236,243.45	8,357.54	67,627.12	239,913.13	34,950.70	62,061.93
	9	北京中粮瑞府	住宅	100.00	99,646.00	99,645.85	-	-	99,618.34	-	-
	10	北京华远中心	办公、商业	11.92	52,099.00	14,720.20	11,420.48	46,194.54	14,720.20	11,420.48	46,194.55
	11	北京祥云国际	住宅、商业、写字楼、公寓	51.00	450,798.15	478,530.04	838.04	981.39	480,438.19	1,499.17	1,226.19
	12	北京宸悦国际	住宅、商业	29.20	110,509.00	102,616.53	51,035.27	200,092.27	-	-	-
张家口	13	张家口祥云国际一期	住宅、商业	65.00	448,162.00	210,327.92	62,510.28	52,086.08	99,477.22	3,637.71	2,789.35
	14	张家口祥云国际二期	住宅	65.00	293,560.00	-	-	-	-	-	-
廊坊	15	固安拾光锦云	住宅、商业	49.00	220,499.00	22,644.46	-	-	-	-	-

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
上海	16	上海禧瑞祥云	住宅	50.00	65,378.37	60,063.56	11,306.87	66,163.76	48,702.90	14,004.56	73,955.78
	17	上海央玺	住宅	25.00	104,201.28	104,201.28	-	39.00	103,546.02	-	35.78
	18	上海南桥锦云	住宅	100.00	188,476.00	186,105.00	-	164.57	226,045.96	-	153.33
	19	上海前滩海景壹号	住宅、办公	29.80	84,906.00	84,812.01	-	-	116,678.92	-	-
	20	上海静安大悦城销售型	住宅、写字楼、商业	30.39	175,979.43	176,691.09	-	55.00	200,134.74	-	52.38
	21	上海瑞虹	住宅、商业	25.12	272,711.72	270,470.27	47.67	621.73	294,013.22	160,711.65	1,695,931.02
	22	上海翡翠别墅	住宅	51.00	230,075.00	230,075.00	-	-	-	-	-1.43
	23	上海海景壹号	住宅	59.59	48,459.00	48,459.00	-	-	-	-	-
南昌	24	南昌大悦城销售型	住宅、办公、商业	30.39	383,890.00	155,039.25	16,325.69	20,165.26	-	-	-
嘉兴	25	嘉兴秀湖祥云	住宅、商业	100.00	122,909.75	122,909.75	-	-	150,197.83	-	-
	26	嘉兴江南国际城	住宅	51.00	144,689.00	144,689.23	-	-	177,920.90	-	-
	27	嘉兴悦琅园	住宅	30.00	116,300.00	116,299.95	-	-	116,208.26	406.62	776.80
	28	嘉兴秀悦澜庭	住宅	49.00	152,336.00	49,609.16	8,006.90	11,773.23	-	-	-
深圳	29	深圳宝安 25 区	住宅、办公、商业	100.00	263,218.00	132,279.01	4,850.73	39,887.77	144,766.80	413.35	2,349.14
	30	深圳云景国际	住宅、办公、商业	100.00	415,304.00	383,067.25	14,326.15	30,955.76	350,707.49	16,335.91	36,922.12
	31	深圳一品澜山	住宅	100.00	116,554.24	116,554.24	-	-	113,254.80	-	-
	32	深圳中粮凤凰里	住宅	100.00	124,128.27	124,128.27	-	-	122,295.10	-	-
	33	深圳中粮悦章·凤凰里	住宅、商业	100.00	139,902.00	-	-	-	-	-	-
	34	深圳天悦壹号	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	152,483.59	152,483.59	1,375.00	6,150.00	151,474.62	-	-
	35	深圳祥云国际	住宅、办公、商业	51.00	156,837.00	155,273.46	79.63	160.00	141,829.77	993.54	1,561.52

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	本期销售面积 (m²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)
	36	深圳福田大悦中心	办公、商业、产业园	100.00	142,573.00	12,111.08	5,205.47	32,646.91	-	-	-
	37	中粮创芯研发中心	公寓、写字楼	100.00	93,441.00	92,505.56	-	-	92,667.65	656.35	2,360.88
佛山	38	佛山世茂望德	住宅、商业	50.00	62,398.80	62,398.80	-	-3,109.30	-	-	-
	39	佛山珑湾祥云	住宅、商业	50.00	32,251.84	32,251.84	-	-385.96	31,314.41	322.15	949.79
厦门	40	厦门鹭湾祥云	住宅、商业	100.00	49,295.00	49,295.36	-	-17.00	46,945.26	7,216.02	19,565.94
	41	厦门云玺壹号	住宅、商业	30.39	161,970.75	115,181.29	24,471.91	110,991.28	-	-	-
广州	42	广州朗云花园	住宅	10.00	75,420.00	52,750.11	3,939.05	17,149.98	40,222.63	-	-
惠州	43	惠州珑悦锦云	住宅、商业	100.00	194,584.00	184,901.74	25,106.53	19,105.33	152,534.83	59,968.08	42,394.29
江门	44	江门新悦锦云	住宅、商业	50.00	166,810.00	147,190.50	34,288.14	36,542.79	100,309.00	50,148.00	49,330.57
	45	江门云顶花园	住宅、商业	50.00	105,528.00	90,401.61	9,274.33	15,301.69	57,073.75	-	-
成都	46	成都原山	住宅、办公、商业、酒店	24.50	162,008.00	106,834.51	802.39	977.89	78,895.58	-	-
	47	成都珑悦锦云	住宅	100.00	108,129.00	107,956.41	-	-	114,440.26	-	-
	48	成都武侯瑞府	住宅、商业	100.00	168,096.00	133,125.48	8,602.00	31,411.84	118,332.16	465.39	1,278.70
	49	成都天府宸悦	办公、商业	100.00	79,725.00	79,559.03	-	-	88,350.48	326.59	421.86
	50	成都御岭湾	住宅、商业	100.00	224,004.00	163,716.14	-	-	182,318.59	-	-
	51	成都天府大悦城	住宅、办公、商业	59.59	171,053.00	108,868.59	125.01	323.34	94,307.52	-	25.72
	52	成都观澜祥云	住宅、办公、商业	17.85	320,533.00	209,586.44	10,582.23	9,842.36	134,501.91	-	-8.54
	53	成都中粮·天悦壹号	住宅、商业	41.50	64,095.00	-	-	-	-	-	-
	54	成都酒城南地块	商业	41.50	123,168.58	-	-	-	-	-	-

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
成都	55	成都锦云	住宅、商业	100.00	184,884.00	167,902.42	3,848.57	3,658.54	189,486.53	4,478.28	4,728.65
	56	成都祥云	住宅、商业	87.88	242,470.00	242,388.01	-	-	294,868.23	-	-
	57	成都香榭丽都	住宅	100.00	64,013.00	64,013.17	-	-	81,713.33	-	-
	58	成都鸿云	住宅、商业	51.00	193,015.00	192,254.26	-	-	225,361.48	-	55.14
	59	成都香颂丽都	住宅、商业	61.45	109,524.00	100,738.32	309.89	339.58	114,686.64	-	10.57
	60	成都祥云里	住宅、商业	100.00	83,110.00	81,679.39	-	-12.70	100,475.52	-	-12.73
	61	成都大悦城销售型	办公、商业	59.59	20,849.00	16,024.01	-	-	20,313.95	-	-
	62	成都溪府鸿云	住宅、商业	60.00	237,504.00	31,648.91	1,246.18	760.65	-	-	-
	63	成都湖光锦云	住宅	51.00	96,027.00	7,939.81	1,274.51	1,170.62	-	-	-
	64	成都天府时区	住宅、办公、商业	32.34	391,046.64	245,940.25	72,312.45	203,899.41	-	-	-
	65	成都祥云樾府	住宅、商业	30.39	89,033.00	66,943.43	36,397.70	67,497.66	-	-	-
	66	成都熙门悦著	住宅	50.00	10,262.00	2,681.82	2,681.82	6,839.48	-	-	-
重庆	67	重庆江州锦云	住宅、商业	50.00	93,827.00	93,386.12	-	-	93,418.98	-	-
	68	重庆大悦城销售型	住宅、办公、商业	59.59	272,381.00	206,169.26	1,331.60	2,089.24	201,726.09	1,294.69	1,433.86
	69	重庆浣溪锦云	住宅、商业	50.00	92,565.00	78,972.99	3,176.24	3,635.53	72,954.10	7,038.85	7,314.01
	70	重庆祥云赋	住宅、商业	51.00	115,592.00	93,243.19	2,167.85	2,584.57	88,713.85	19,251.66	21,213.66
	71	重庆鸿云	住宅、商业	100.00	126,547.78	126,547.78	-0.38	-1.26	148,953.63	-	-1.15
	72	重庆天悦壹号	住宅、商业	66.50	264,635.69	192,130.66	18,534.13	38,141.43	148,079.19	51,674.80	92,104.99
	73	重庆中央公园瑞府	住宅	100.00	65,950.00	16,563.84	4,331.76	8,338.70	-	-	-
	74	重庆天玺壹号 168 亩	住宅	49.00	157,946.00				-	-	-
	75	重庆天玺壹号	住宅、商业	30.39	127,918.00	48,009.20	33,022.14	70,745.76	-	-	-
眉山	76	成都天府智慧城	住宅、商业、产业园、酒店、办公	36.40	781,298.00	239,301.72	16,893.71	16,290.31	152,962.73	507.10	547.05

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	本期销售面积 (m²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)
昆明	77	昆明隆盛府	住宅、办公、商业	17.88	479,629.00	105,560.60	5,204.99	9,161.12	19,876.22	19,876.22	38,905.07
	78	昆明鸿云	住宅、商业	100.00	123,836.00	34,674.24	12,965.51	10,867.15	-		
沈阳	79	沈阳锦云天城	住宅、商业	100.00	110,153.79	423,066.44	516.32	1,738.22	394,178.70	5,319.47	4,600.92
	80	沈阳花熙祥云	住宅、商业	100.00	110,177.00	109,301.81	2,134.45	2,133.17	106,467.96	1,693.56	1,606.17
	81	沈阳堂悦	住宅、商业	51.00	142,425.42	142,425.42	-	-	139,379.55	2,938.49	2,991.75
	82	沈阳中粮广场	住宅、写字楼、公寓	65.00	479,207.00	419,061.62	3,753.35	3,809.17	506,647.60	4,711.43	3,613.10
	83	沈阳大悦城销售型	住宅、公寓	59.59	23,552.00	22,824.84	8,175.89	6,872.29	10,241.31	2,895.10	2,523.81
	84	沈阳隆悦祥云	住宅、商业	70.00	224,379.94	212,553.04	15,342.82	18,535.84	117,693.19	3,058.36	3,271.31
	85	沈阳美悦府	住宅、商业	49.00	201,946.00	86,730.89	13,170.18	11,443.06	-	-	-
	86	沈阳京西祥云	住宅、商业	60.00	180,278.00	74,249.73	8,124.05	8,614.54	-	-	-
	哈尔滨	87	哈尔滨锦云世家	住宅、商业	100.00	229,464.00	140,990.41	18,300.38	13,043.54	110,967.14	7,436.76
天津	88	天津辰悦、天津雍祥府	住宅、商业	34.00	189,556.11	153,539.10	19,156.38	26,291.40	144,445.68	17,732.38	25,638.55
	89	天津昆仑御	住宅、商业	49.00	66,055.00	65,721.92	5,438.57	10,297.57	65,364.11	5,960.34	10,474.33
	90	天津中粮大道	住宅、写字楼、商业	90.00	138,869.00	138,572.28	-	140.58	138,538.86	-	150.70
	91	天津锦云悦府	住宅、商业	100.00	37,139.00	36,053.19	248.02	286.66	36,053.19	3,247.75	3,345.94
	92	天津中北祥云	住宅、商业	100.00	60,970.00	60,969.89	133.61	795.12	60,969.89	1,537.55	2,944.27
	93	天津悦城大境	住宅、商业	50.00	238,627.86	200,341.32	30,011.59	61,157.40	132,966.64	3,974.23	8,813.60
南京	94	南京悦江府	住宅、商业	37.00	87,280.00	83,002.43	8,056.07	15,457.69	72,450.36	1,230.32	2,916.20
	95	南京三金祥云	住宅、商业	50.00	66,809.00	66,808.88	1,360.08	1,548.45	64,334.62	2,407.41	2,583.90
	96	南京都会 09	住宅、办公、商业	49.00	82,256.00	66,061.16	121.32	137.06	61,640.18	552.59	404.48

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
南京	97	南京央誉	住宅、商业	40.00	145,363.00	145,363.05	6,471.49	-554.77	137,243.54	454.14	731.70
	98	南京珑悦	住宅	33.50	81,400.00	81,399.58	-	404.00	81,394.01	-	124.48
	99	南京祥云	住宅、商业	51.00	189,725.00	155,650.28	7,509.98	8,379.03	175,703.46	10,197.18	10,749.07
	100	南京颐和南园	住宅	90.00	283,293.00	283,293.00	-	-	271,700.00	-	-
	101	南京彩云居	住宅、公寓	100.00	75,090.00	75,090.45	-	-	80,813.17	-	-
	102	南京鸿云	住宅、商业	100.00	317,411.00	309,907.73	96.77	489.99	309,670.46	43.94	115.24
	103	南京云锦四季	住宅、商业	25.00	42,029.00	31,384.47	5,772.82	26,654.76	-	-	-
	104	南京天悦锦麟	住宅、办公、商业	29.80	396,788.00	130,693.08	7,620.41	21,683.34	-	-	-
	105	南京天悦风华	住宅	35.75	81,131.00	46,697.76	27,565.21	85,807.84	-	-	-
	106	南京悦著·九章	住宅、商业	59.59	52,197.25	-	-	-	-	-	-
武汉	107	武汉问津二期	住宅、商业	50.00	154,843.00	118,241.59	1,481.03	960.80	102,653.24	30,980.94	19,612.05
	108	武汉大悦城销售型	住宅、办公、商业	30.39	327,326.00	327,140.18	45,931.11	45,665.59	268,627.12	21,955.83	29,515.77
	109	武汉问津三期	住宅、商业	50.00	98,008.00	94,723.34	-	-	93,342.62	114.91	75.00
	110	武汉锦云航天府	住宅、商业	50.00	230,482.00	69,833.85	-	-	-	-	-
	111	武汉祥云地铁小镇一期	住宅、办公、商业	51.00	424,937.00	160,758.15	28,345.80	22,675.56	95,533.10	35,008.80	33,280.26
	112	武汉祥云地铁小镇二期	住宅、商业	49.00	368,913.00	43,340.03	8,428.84	5,923.00	-	-	-
	113	武汉航天悦府	住宅、商业	50.00	289,545.00	35,126.52	-	-	-	-	-
长沙	114	长沙中粮鸿云	住宅、商业	98.00	772,673.00	764,672.84	419.00	2,444.69	766,750.90	-	130.94
	115	长沙观澜祥云	住宅、商业	60.00	343,196.00	75,957.56	34,823.08	22,770.70	-	-	-
株洲	116	株洲锦云	住宅、商业	100.00	123,396.00	48,909.10	5,893.95	3,806.42	40,980.06	1,047.78	885.37
苏州	117	苏州金茂府	住宅、商业、酒店	24.50	366,787.49	365,629.03	1,919.00	5,274.00	363,205.73	6,748.45	8,686.75

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
	118	苏州中粮天悦	住宅	29.85	235,942.00	213,401.78	2,131.50	14,804.75	210,320.95	1,912.23	4,799.47
	119	苏州中粮祥云	住宅、商业	100.00	218,442.69	218,441.98	-	-	235,144.64		
	120	苏州紫珺兰园	住宅	14.00	183,106.00	141,152.09	21,764.00	51,483.20	124,751.22	13,476.32	25,732.01
	121	苏州望熙雅苑	住宅	19.90	187,534.00	107,901.94	16,576.34	24,021.51	74,503.83	2,832.43	3,700.60
	122	苏州大悦澜庭	住宅	20.00	142,454.00	142,453.96	1,340.00	4,336.00	-	-	-
	123	苏州悦揽天地	住宅	20.00	67,872.00	58,368.07	7,201.94	16,065.66	-	-	-
	124	苏州星悦兰庭	住宅	24.50	98,254.00	14,401.93	10,263.00	16,934.00	-	-	-
	125	太仓湖畔祥云	住宅	100.00	51,269.00	43,873.11	5,955.40	4,797.94	38,762.30	2,231.18	2,862.22
	126	苏州大悦狮山壹号	住宅	35.75	36,442.00	35,875.13	35,875.13	166,936.96	-	-	-
常州	127	常州花语江南	住宅、商业	29.20	314,473.81	306,475.34	1,894.85	5,009.49	679,213.12	342,121.21	11,451.00
	128	常州春秋祥云	住宅	51.00	75,333.00	10,542.90	5,653.58	10,234.00	-	-	-
杭州	129	杭州临安朗香郡	住宅、商业	50.00	154,729.00	154,729.41	-	266.00	156,133.41	-	-
	130	杭州大悦城销售型	住宅、办公、商业	32.77	169,120.00	131,917.88	1,771.87	3,844.41	129,951.10	2,775.24	5,395.90
	131	杭州梦栖祥云	住宅	100.00	67,408.00	67,407.91	-	1,019.64	67,048.32	-	35.78
	132	杭州悦著·云轩	住宅	30.39	49,103.00	48,933.57	1,106.38	8,094.00	-	-	-
金华	133	义乌桂语兰庭	住宅、商业	51.00	202,421.00	69,490.24	38,382.64	100,823.35	-	-	-
绍兴	134	绍兴公元 2020	住宅	25.90	351,943.00	350,767.05	1,866.24	3,808.23	350,921.13	2,022.31	5,254.03
	135	绍兴湖珀隐秀府	住宅	50.00	120,535.00	25,814.03	13,635.48	39,641.58	-	-	-
宁波	136	宁波宁荟台	住宅	33.00	47,787.00	47,787.06	-	-	47,771.91	-	-
台州	137	台州黄岩瑞府	住宅、商业	100.00	291,076.37	265,567.01	5,577.70	14,307.81	248,297.25	248,297.25	483,579.09
	138	台州温岭悦景园	住宅、商业	34.00	110,292.00	110,291.61	-	450.60	109,617.61	-	-
西安	139	西安悦尚锦云	住宅、商业	100.00	113,817.00	111,256.31	871.62	1,050.71	103,575.75	445.35	507.89
	140	西安奥体壹号-文兴	住宅、商业	70.00	201,622.00	86,098.11	86,098.11	149,632.21	-	-	-

城市	序号	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	本期销售面积 (m²)	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)
	141	西安奥体壹号-文盛	住宅、办公、商业	70.00	161,017.00	91,643.12	4,450.70	6,954.02	-	-	-
	142	西安奥体壹号-文汇	住宅、办公、商业	70.00	194,456.00	122,004.80	11,333.36	17,876.86	75,920.44	70,734.12	95,640.78
	143	西安天悦	住宅、商业	100.00	439,876.00	42,559.15	28,024.75	33,305.45	-	-	-
	144	西安悦著·央璟	住宅、商业	30.39	376,201.00	-	-	-	-	-	-
	145	西安悦著·云轩	住宅、商业	70.00	65,408.77	-	-	-	-	-	-
青岛	146	青岛 JOYPARK	住宅、办公、商业	30.39	153,814.03	110,686.89	3,077.73	4,445.26	102,455.98	1,029.89	1,405.10
	147	青岛即墨创智锦云	住宅、商业	59.59	145,702.00	126,840.60	4,452.22	2,702.45	120,328.56	5,084.70	1,196.02
	148	青岛天悦海湾	住宅、办公、商业	29.20	133,384.83	74,422.22	2,788.55	2,916.06	99,284.33	2,612.44	4,028.76
济南	149	济南中粮祥云	住宅、办公、商业	35.75	461,401.92	226,571.86	38,013.86	54,568.70	140,333.13	38,254.18	49,152.39
烟台	150	中粮朗云	住宅	100.00	130,206.00	130,206.25	-	-	133,439.37	-	-
三亚	151	三亚大悦中心	住宅、办公、商业	46.51	224,315.56	39,173.39	33,436.61	99,270.26	-	-	-
	152	三亚大悦中心一期	住宅、办公、商业	33.94	92,359.00	84,126.73	1,187.64	2,955.50	82,641.23	2,212.24	4,935.56
	153	海南红塘悦海	住宅、商业	33.94	166,408.66	166,408.66	-	-	158,489.72	-	-

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 ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
购物中心	北京	北京西单大悦城	30.39%	52,860.99	50,905.91	96%
	沈阳	沈阳大悦城 (含沈阳大悦城 E 馆)	59.59%	131,182.78	116,787.38	89%
	北京	北京朝阳大悦城	27.35%	125,919.29	123,630.85	98%
	上海	上海静安大悦城	30.39%	65,827.78	59,338.53	90%
	天津	天津南开大悦城	30.39%	88,271.00	85,693.17	97%
	烟台	烟台大悦城	30.39%	76,318.17	65,376.17	86%
	成都	成都大悦城	59.59%	90,423.10	86,284.25	95%
	上海	上海长风大悦城	21.67%	55,311.96	48,484.90	88%
	杭州	杭州大悦城	32.77%	75,862.55	73,518.71	97%
	西安	西安大悦城	17.33%	60,814.06	56,324.63	93%
	北京	北京大兴大悦春风里	29.80%	51,727.43	31,918.54	62%
	苏州	苏州大悦城	29.85%	90,854.05	81,991.78	90%
	北京	北京丰台大悦春风里	25.00%	27,803.82	19,902.89	72%
	重庆	重庆大悦城	59.59%	69,317.38	55,800.59	81%
	武汉	武汉大悦城	30.39%	69,384.00	63,649.36	92%
	即墨	青岛即墨大悦春风里	59.59%	24,486.00	16,312.10	67%
	北京	北京京西大悦城 (一期)	11.92%	42,566.00	40,969.00	96%
	北京	北京祥云小镇	51.00%	75,131.96	70,109.52	93%
写字楼	北京	北京中粮广场	30.39%	101,103.90	91,445.43	90%
	香港	香港中粮大厦	59.59%	15,737.92	13,139.00	83%
	北京	中粮·置地广场	30.39%	56,797.28	47,334.83	83%
	北京	西单大悦中心	30.39%	13,442.99	11,127.76	83%
	深圳	宝安中粮大厦	100.00%	25,245.98	23,160.46	92%

业态	城市	出租项目名称	权益比例	可出租面积 (m²)	累计已出租面积 (m²)	平均出租率
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	-	1,107,887.84	1,089,645.92	98%
	北京	中粮健康科技园	100.00%	190,993.93	94,835.92	50%

业态	城市	出租项目名称	权益比例	平均出租率
长租公寓	深圳	大悦乐邑 (商务公园店)	100.00%	100%
	深圳	大悦乐邑 (中粮 031 创意园店)	100.00%	94%
	深圳	大悦乐邑 fresh (大洋店)	100.00%	100%
	深圳	大悦乐邑 fresh (福安一店)	56.52%	96%
	深圳	大悦乐邑 fresh (福安二店)	56.52%	93%
	深圳	大悦乐邑 (福安三店)	56.52%	100%
	北京	大悦乐邑 (中粮健康科技园店)	100.00%	75%
	深圳	大悦乐邑 fresh (大洋二店)	100.00%	98%
	深圳	大悦乐邑 fresh (大洋三店)	100.00%	96%
	深圳	大悦乐邑 (洪浪北店)	100.00%	100%
酒店式公寓	上海	上海鹏利辉盛阁	59.59%	91%
酒店	北京	北京华尔道夫酒店	59.59%	71%
	北京	北京大悦酒店	30.39%	94%
	三亚	三亚美高梅度假酒店	59.59%	90%
	三亚	三亚亚龙湾瑞吉度假酒店	33.94%	70%
	三亚	三亚凯莱仙人掌度假酒店	33.94%	46%

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 ²)	累计平整土地面积 (m ²)	本期平整土地面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	累计结算土地面积 (m ²)	本期结算土地面积 (m ²)	累计一级土地开发收入 (万元)	本期一级土地开发收入 (万元)	款项回收情况 (万元) (注 1)
上塔坡项目	西安市长安区韦曲街办	30.39	838,584.53	510,188.75	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	930,758.83	273,400.00	186,167.64	0	100,355.61	31,994.35	0	0	4,000.00	0	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	3,731,019.88	2.68%-6.63%	763,174.37	709,314.56	186,057.97	2,072,472.98
中期票据	352,000.00		150,000.00	202,000.00	0.00	0.00
公司债券	1,096,850.00		70,000.00	76,850.00	270,000.00	680,000.00
非银行类贷款（财务公司）	113,050.00		750.00	38,050.00	1,500.00	72,750.00
信托融资	1,037,000.00		100,000.00	705,000.00	32,000.00	200,000.00
其他（ABS、保债、CMBS）	1,206,436.00		0.00	312,000.00	447,000.00	447,436.00
合计	7,536,355.88	4.79%	1,083,924.37	2,043,214.56	936,557.97	3,472,658.98

（三）发展战略和下半年经营计划

2023 年下半年，房地产市场调整仍将持续一段时间，行业存在一定压力。发展战略方面，公司仍将坚持“城市运营与美好生活服务商”的战略方向，坚持“双轮双核”的发展模式，其中“双轮”升级为开发+经营，不断巩固开发业务，大力提升经营能力，促进公司高质量发展；“双核”为产品+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。

下半年，投资方面，公司投资布局仍将围绕抗风险能力强、周转率高、盈利稳定、安全性强的城市和区域进行投资聚焦，持续优化投资结构，实现稳健扩张；运营方面，2023 年上半年新获取部分项目开工开盘节奏进一步提高，新获取项目力争年内开盘；销售方面，加大库存去化力度，多措并举抓销售回款；商业方面，在国家复商复市、促消费、稳经济的政策背景下，商业项目全面发力冲刺业绩，围绕“保收益、稳经营、提效率”三个方面展开，确保在疫后第一年能快速抢占市场，提高行业声誉，提升经营效益；酒店与长租公寓业务将持续加强项目运营督导，聚焦运营效率提升，推进品牌建设推广，加强创新联动和渠道拓展，确保年度业绩目标顺利达成。

（四）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 2023 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为人民币 1,207,348.30 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。

（五）董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、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。

三、主营业务分析

1.概述

是否与报告期内公司从事的主要业务披露相同

是 否

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容

2.主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	14,310,631,972.24	15,001,302,358.55	-4.60%	
营业成本	10,518,169,874.09	9,909,236,263.75	6.15%	
销售费用	611,355,240.20	593,154,763.51	3.07%	
管理费用	661,100,281.94	646,683,617.50	2.23%	
财务费用	1,053,328,715.02	902,953,480.44	16.65%	
所得税费用	803,402,252.81	1,026,375,997.80	-21.72%	
研发投入	41,105.09	2,000,961.62	-97.95%	主要是本期楼宇智慧运营系统建设支出同比减少
经营活动产生的现金流量净额	6,118,326,331.73	-360,212,496.32	1798.53%	主要是本期销售回款同比增加及土地增值税等税费支出同比减少
投资活动产生的现金流量净额	157,531,409.73	-58,289,061.25	370.26%	主要是本期收回联合营企业的往来款同比增加
筹资活动产生的现金流量净额	-14,979,552,922.80	1,293,897,180.95	-1257.71%	主要是本期偿还中粮集团及其关联方往来款同比增加及取得借款收到的现金同比减少
现金及现金等价物净增加额	-8,587,248,694.85	901,317,431.31	-1052.74%	

3.公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

4.营业收入构成

(1) 营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	

营业收入合计	14,310,631,972.24	100%	15,001,302,358.55	100%	-4.60%
分行业					
商品房销售及一级土地开发	10,489,223,483.36	73.30%	12,193,636,708.00	81.28%	-13.98%
投资物业及相关服务	2,700,611,397.34	18.87%	2,004,442,659.43	13.36%	34.73%
酒店经营	536,324,990.69	3.75%	282,915,722.48	1.89%	89.57%
管理输出	108,772,455.41	0.76%	103,756,068.54	0.69%	4.83%
物业及其他	424,313,427.34	2.96%	382,683,581.60	2.55%	10.88%
其他业务	51,386,218.10	0.36%	33,867,618.50	0.23%	51.73%
分产品					
商品房销售及一级土地开发	10,489,223,483.36	73.30%	12,193,636,708.00	81.28%	-13.98%
投资物业及相关服务	2,700,611,397.34	18.87%	2,004,442,659.43	13.36%	34.73%
酒店经营	536,324,990.69	3.75%	282,915,722.48	1.89%	89.57%
管理输出	108,772,455.41	0.76%	103,756,068.54	0.69%	4.83%
物业及其他	424,313,427.34	2.96%	382,683,581.60	2.55%	10.88%
其他业务	51,386,218.10	0.36%	33,867,618.50	0.23%	51.73%
分地区					
华南大区	1,918,687,262.05	13.41%	2,554,963,461.26	17.03%	-24.90%
北京大区	1,811,756,380.10	12.66%	1,577,244,486.77	10.51%	14.87%
西南区域	1,603,542,715.81	11.21%	3,113,634,895.55	20.76%	-48.50%
华中区域	755,778,695.85	5.28%	3,527,630,509.46	23.52%	-78.58%
南京区域	752,102,534.28	5.26%	785,893,620.80	5.24%	-4.30%
上海大区	455,221,281.60	3.18%	633,243,449.84	4.22%	-28.11%
东北区域	427,340,368.16	2.99%	289,791,151.76	1.93%	47.46%
浙江区域	5,032,524,372.43	35.17%	168,007,879.98	1.12%	2895.41%
海南区域	517,060,946.72	3.60%	2,290,440,182.15	15.27%	-77.43%
香港	60,037,500.98	0.42%	57,036,221.91	0.38%	5.26%
西北区域	976,579,914.26	6.82%	3,416,499.07	0.02%	28484.23%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商品房销售及一级土地开发	10,489,223,483.36	8,789,481,335.94	16.20%	-13.98%	5.43%	减少 15.43 个百分点
投资物业及相关服务	2,700,611,397.34	1,001,853,705.34	62.90%	34.73%	-0.22%	增加 12.99 个百分点
分产品						
商品房销售及一级土地开发	10,489,223,483.36	8,789,481,335.94	16.20%	-13.98%	5.43%	减少 15.43 个百分点
投资物业及相关服务	2,700,611,397.34	1,001,853,705.34	62.90%	34.73%	-0.22%	增加 12.99 个百分点
分地区						

华南大区	1,918,687,262.05	1,544,509,183.18	19.50%	-24.90%	-16.70%	减少 7.93 个百分点
北京大区	1,811,756,380.10	670,444,316.49	62.99%	14.87%	-13.62%	增加 12.20 个百分点
西南区域	1,603,542,715.81	1,364,546,529.30	14.90%	-48.50%	-41.28%	减少 10.47 个百分点
浙江区域	5,032,524,372.43	4,244,636,972.03	15.66%	2895.41%	2900.47%	减少 0.14 个百分点

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

适用 不适用

四、非主营业务分析

适用 不适用

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	303,950,700.86	22.62%	主要为权益法核算的长期股权投资收益。	是
资产减值	-87,780,670.34	-6.53%	主要是存货减值损失。	否
营业外收入	40,506,544.25	3.01%	主要是收到违约金等非经营性收入。	否
营业外支出	15,485,886.81	1.15%	主要是对外捐赠、赔偿金支出及其他非经营性支出。	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	28,054,282,541.22	13.62%	36,529,773,122.03	17.04%	减少 3.42 个百分点	
衍生金融资产	322,180,438.57	0.16%	157,122,957.35	0.07%	增加 0.09 个百分点	主要是因美元升值导致远期合约公允价值增加。
应收账款	384,194,340.64	0.19%	317,415,951.51	0.15%	增加 0.04 个百分点	
存货	95,081,109,870.01	46.16%	95,704,899,320.93	44.63%	增加 1.53 个百分点	
投资性房地产	33,795,512,584.54	16.41%	33,813,334,338.53	15.77%	增加 0.64 个百分点	

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
长期股权投资	14,639,307,517.98	7.11%	14,043,807,905.45	6.55%	增加 0.56 个百分点	
固定资产	3,415,170,109.05	1.66%	3,519,790,590.91	1.64%	增加 0.02 个百分点	
使用权资产	403,376,152.61	0.20%	455,585,558.25	0.21%	减少 0.01 个百分点	
短期借款	902,088,189.30	0.44%	3,811,431,234.10	1.78%	减少 1.34 个百分点	主要是本期归还借款。
合同负债	35,935,540,249.53	17.45%	30,453,691,082.94	14.20%	增加 3.25 个百分点	
应付职工薪酬	292,921,432.37	0.14%	517,438,685.38	0.24%	减少 0.1 个百分点	主要是本期支付职工薪酬导致余额减少。
其他应付款	22,663,502,204.09	11.00%	33,949,011,797.08	15.83%	减少 4.83 个百分点	主要是本期归还中粮集团及其关联方借款。
其他非流动负债	-	0.00%	389,516,815.59	0.18%	减少 0.18 个百分点	主要是少数股东退出选择权于一年内到期，重新划分至一年内到期的非流动负债。
长期借款	50,524,191,463.67	24.53%	47,421,248,720.69	22.11%	增加 2.42 个百分点	
租赁负债	363,804,357.05	0.18%	396,738,010.61	0.19%	减少 0.01 个百分点	
其他综合收益	-540,054,745.54	-0.26%	-393,749,626.18	-0.18%	减少 0.08 个百分点	主要是因汇率变动，本期外币报表折算差减少。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

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								

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
含衍生金融资产)								
2.衍生金融资产	157,122,957.35		165,057,481.22					322,180,438.57
3.其他非流动资产	241,852,075.03		-20,011,740.18					221,840,334.85
4.其他非流动金融资产-债务工具投资	103,700,000.00							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	538,912,676.39		145,045,741.04					683,958,417.43
上述合计	538,912,676.39	-	145,045,741.04	-	-	-	-	683,958,417.43
金融负债	389,516,815.59							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

4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	328,540,919.30	主要是法院冻结资金及履约保证金
应收账款	26,587,829.88	借款质押
存货	30,529,376,998.27	借款抵押
投资性房地产	17,697,161,935.90	借款抵押
固定资产	2,336,427,897.30	借款抵押
无形资产	1,353,420,212.61	借款抵押
合计	52,271,515,793.26	——

六、投资状况分析

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
8,323,806,217.04	1,589,171,124.33	423.78%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、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

适用 不适用

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	789,920.12	0	32,218.04	197,404.52	223,999.80	565,920.32	11.95%
利率互换	446,409.92	0	22,184.03	0	0	446,409.92	9.43%
合计	1,236,330.04	0	54,402.07	197,404.52	223,999.80	1,012,330.24	21.38%
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	根据财政部颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 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 亿美元的浮动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 6 亿美元及 5.9 亿港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	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						

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	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。以上金额，包括期初金额，都以 2023 年 6 月 30 日的汇率折算。
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）	2019 年 7 月 6 日、2020 年 3 月 31 日、2021 年 3 月 27 日、2022 年 4 月 12 日及 2023 年 4 月 26 日
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	2020 年 5 月 23 日、2022 年 6 月 30 日及 2023 年 6 月 20 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>

注 1：上述利率互换及汇率远期投资金额为名义本金，原币种为港币或美元，表格中以 2023 年 6 月 30 日人民币外汇中间价折算为人民币；

注 2：此处公司报告期末净资产指公司合并资产负债表列报的所有者权益。

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

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

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 募 集 资 金 总 额	累 计 变 更 募 集 资 金 总 额 占 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 的 途 径 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	19,049.85	217,827.69	0.00	118,496.59	48.85%	27,325.47	存 放 于 募 集 资 金 专 户	0.00
2020 年	公 开 发 行 公 司	200,000.00	0.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00

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	报告期内变更的募集资金总额	累计变更的募集资金总额	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	使用募集资金去向	闲置两年以上募集资金金额
2022年	债券 公开发行公司债券	150,000.00	0.00	150,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-		0.00
2022年	债券 公开发行公司债券	150,000.00	99,552.04	150,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-		0.00
2023年	债券 公开发行公司债券	200,000.00	186,947.39	186,947.39	0.00	0.00	0.00	13,052.61	存放于募集资金专户		0.00
合计	--	942,578.14	305,549.28	904,775.08	-	118,496.59	-	40,378.08	--		-

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。截止 2023 年 6 月 30 日，募集资金账户余额为 27,325.47 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 2023 年 6 月 30 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 2023 年 6 月 30 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，已根据募集说明书用途使用。截止 2023 年 6 月 30 日，募集资金账户余额为 0.00 元。

5、2023 年公开发行公司债券：2023 年 1 月公开发行公司债券，实际募集资金金额 200,000.00 万元，本报告期已根据募集说明书用途使用 186,947.39 万元。截止 2023 年 6 月 30 日，募集资金账户余额为 13,052.61 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	263.27	57,976.28	100.32%	2018年8月	1,109.86	不适用	否
杭州大悦城-购物中心项目	是	148,490.44	66,366.54	1,271.54	66,817.03	100.68%	2018年8月	1,128.35	不适用	否
重庆渝北大悦城	是	0	47,000.00	5,485.12	43,377.59	92.29%	2021年12月	-5,644.10	不适用	否
成都天府大悦城	是	0	22,000.00	0.00	22,028.08	100.13%	2023年12月	-457.81	不适用	否
深圳宝安大悦城	是	0	45,496.59	12,001.60	23,620.74	51.92%	2024年12月	0.00	不适用	否
青岛即墨大悦春风里	是	0	4,000.00	28.32	4,007.97	100.20%	2022年7月	-1,118.26	不适用	否
承诺投资项目	--	240,095.80	242,655.40	19,049.85	217,827.69	—	—	-4,981.96	—	—

目小计										
超募资金投向										
归还银行贷款（如有）	--	不适用					--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--	不适用					--	--	--	--
超募资金投向小计	--	不适用				--	--		--	--
合计	--	240,095.80	242,655.40	19,049.85	217,827.69		--	--	-4,981.96	--
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 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	2023 年 1-6 月，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

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□适用 √不适用

八、主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

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：万元

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
Colour Bridge HoldingLtd.	参股公司	房地产开发与销售	0.0013	1,532,830.02	1,104,932.15	1,716,307.94	334,026.84	126,192.45

报告期内取得和处置子公司的情况

报告期内公司因非同一控制下企业合并增加子公司 0 户，因其他原因合并范围变动净增加 3 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： ColourBridge HoldingLtd.下属上海瑞虹项目，本期结算规模同比增加，净利润贡献同比增加。

九、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 19.00 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。

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，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。

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，鉴于公司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，公司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、公司面临的风险和应对措施

1、宏观经济风险

当前经济运行面临新的困难挑战，主要是国内需求不足，一些企业经营困难，重点领域风险隐患较多，外部环境复杂严峻。上述对居民购房信心可能产生影响，存在居民信心修复速度或不及预期风险。

2、政策风险

2023 年政策总体较为宽松，但 5 月以来，中央及地方政策放松的力度和频次均有所下降，7 月政治局会议释放了积极的政策信号，但下半年，房地产调控政策仍有一定的不确定性，或存在政策调控的内容、放松的力度等不及预期的风险，导致市场修复速度不及预期。

3、市场风险

二季度以来房地产市场有所回落，受到居民购房预期不足的影响，下半年行业恢复仍承受一定压力，加大公司营销去化难度。同时，城市分化、板块分化、产品分化进一步加剧，核心城市核心板块的高品质住宅更受消费者青睐，也为公司的产品设计、营销管理、投资布局等提出了更高的要求。

应对措施：

面对当前房地产行业的诸多风险，公司将坚持稳中求进的总基调，坚持“城市运营与美好生活服务商”的战略方向和“双轮双核”的发展模式，持续提升精细化管理能力，筑牢自身的核心竞争力，打造企业发展“护城河”。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。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年年度股东大会	年度股东大会	76.33 95%	2023 年 6 月 19 日	2023 年 6 月 20 日	审议通过以下议案： 1、关于审议《2022 年度董事会工作报告》的议案 2、关于审议《2022 年度监事会工作报告》的议案 3、关于审议公司 2022 年度利润分配预案的议案 4、关于审议《2022 年年度报告》及其摘要的议案 5、关于审议 2023 年度贷款授信额度的议案 6、关于拟续聘会计师事务所的议案 7、关于审议公司董事 2023 年度薪酬方案及 2022 年度薪酬执行结果的议案 8、关于审议公司监事 2023 年度薪酬方案及 2022 年度薪酬执行结果的议案 9、关于 2023 年度向控股子公司提供担保额度的议案 10、关于 2023 年度向联合营企业提供担保额度的议案 11、关于 2023 年度对外提供财务资助的议案 12、关于 2023 年度向项目公司提供财务资助额度的议案 13、关于提请股东大会授权发行债务类融资产品的议案 14、关于审议公司开展金融衍生品套期保值业务的议案 15、关于审议 2023 年度日常关联交易预计额度的议案 16、关于审议 2023 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易议案 17、关于审议向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的议案 18、关于审议 2023 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

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
吕京倩	职工监事	离任	2023 年 2 月 8 日	工作变动原因
吴国防	职工监事	被选举	2023 年 2 月 8 日	

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、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。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

√是 □否

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

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）。

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

公司或子公司名称	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/强度	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	0.074 吨/半年	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	1.21 吨/半年	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	0.052 吨/半年	1.73 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	8.48 吨/半年	17.3 吨/年	无

对污染物的处理：

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 2021 年 4 月投入运行，污水厂设计处理量 1 万吨/日，采用 PTA²O 处理工艺。

所有设备运行正常，出水达标。

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）

环境治理和保护的投入及缴纳环境保护税的相关情况：

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。2023 年上半年购买药剂、环保设备维修、污泥处理、进水在线监测系统安装等共 170 万元。无缴纳环境保护税记录。

环境自行监测方案：2023 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

报告期内公司商业项目持续推进高效机房建设及运营，积极推动节能减排工作。武汉大悦城、重庆大悦城、苏州大悦城、即墨大悦春风里等项目持续对高效机房系统进行系统调适，不断优化系统能效，确保在制冷季综合能效系数 EER 长期稳定在 5.0 以上。

西安大悦城和朝阳大悦城采取多项举措提升能源利用效率、降低能源损耗、推进节能减排，包括：（1）优化建筑外围护结构提升建筑传热性能；（2）更换空调末端、灯具、水泵等高耗能老旧设备；（3）采用智能化能源管理平台对运营能耗数据进行实时监测，及时管控能耗异常系统；

（4）积极引入清华大学等专家团队对商场用能系统进行运行诊断与再调适等方式。西安大悦城和朝阳大悦城凭借出色的节能运维效果分别于 2023 年 4 月及 5 月获得既有项目绿色运行和维护 LEED 铂金认证，推进节能减排的同时提升了公司企业形象。

报告期内，烟台大悦城通过空调系统节能改造，将高能耗的溴化锂机组替换为高能效冷水机组，优化空调水系统及风系统运行效率，空调系统综合能效从改造前的 0.7 优化至 5.0 以上，在改造完成后的首个制冷季两个月累计节约燃气量 28 万立方米，节电量约 10 万度，累计减少碳排放量约 349 吨。

其他环保相关信息：无

二、社会责任情况

2023 年上半年，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，向甘孜县拨付帮扶资金，切实加强资金保障。二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。三是持续开展公益帮扶，推出“悦读心愿、书香流转”活动，助力甘孜学生实现阅读梦，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发展。四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。五是有效助力民族团结，成都大悦城与四川省甘孜县人民政府共同举办“甘孜的甘孜·走进大悦城”主题活动，全方位展示甘孜藏族传统文化、非遗传承以及农特产品等，充分展现党的十八大以来甘孜人民生产生活的深刻变化，让更多人了解感知甘孜，不断促进各民族交往交流交融。六是积极开展党建共建，通过党支部结对帮扶，开展“共上一堂党课”等活动，更深入地了解民族地区的生产生活特点，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、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

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

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、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

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	二审胜诉 结案。	法院于 2023 年 1 月 17 日出具一审判 决,判决全面支持 了公司主要诉讼请 求,汇金壹号应向 锦峰城公司偿还借 款本金及借款合同 约定的利息、罚 息。汇金壹号随后 提出上诉,2023 年 7 月 4 日,公司收到 二审维持一审判 决的胜诉生效判 决。截至本报告公 告日,案件处于执 行阶段。	执行中	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 》

其他诉讼事项

适用 不适用

九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、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。	2,266.69	2,266.69	-	3,370.56	否	货币	2,266.69	2023年4月26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。		6,572.21	6,572.21	2.43%	13,197.12	否	货币	6,572.21		
		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。		2,749.89	2,749.89	-	8,335.84	否	货币	2,749.89		
		向关联人提供劳务	公司及子公司向关联方提供物业管理等服务。		1,207.25	1,207.25	2.85%	4,902.28	否	货币	1,207.25		
		向关联人购买商品	公司子公司向关联方购买商品		135.24	135.24	-	283.95	否	货币	135.24		
合计				-	-	12,931.28		30,089.75	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 2023 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

公司报告期末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

公司报告期末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	1.65%	600,000.00	8,362,297.45	8,630,294.90	332,002.55

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	3.35%-4.0%	183,250.00	0	70,200.00	113,050.00

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 50 万元（含税）。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
1	关于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	2023-4-29	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2	关于 2023 年度日常关联交易预计额度的公告	2023-4-26	
3	2023 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易公告	2023-4-26	
4	关于 2023 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	2023-4-26	

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

公司作为受托方，与苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司续签委托经营管理合同，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

√适用 □不适用

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
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	是	否
江门侨新置业有限公司	2020.5.23	50,000	2020.7.3	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	是	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	是	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	是	否

苏州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	是	否
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	2022.6.30	19,600	2023.3.11	19,257	连带责任保证	无	无	3.5 年	否	否
北京新润致远房地产开发有限公司	2022.6.30	60,000	2023.3.27	50,000	连带责任保证	无	无	7.5 年	否	否
北京恒合悦兴置业有限公司	2022.6.30	218,540	2023.6.14	171,500	连带责任保证、股权质押	股权质押	无	23 年	否	否
				47,040	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
佛山市淦盈置业有限公司	2023.6.19	15,000	2023.6.30	15,000	连带责任保证、股权质押	股权质押	无	4.5 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		550,300		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		302,797				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		1,551,197		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		673,697				
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	7 年	是	否
			2018.11.13	60,000	连带责任保证	无	有	7 年	是	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	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
			2020.3.26	60,000	连带责任保证	无	无	7 年	否	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

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	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	是	否
惠州市悦鹏房地产有限公司	2020.5.23	3,850,000	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（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	是	否
武汉裕中丰房地产开发有限公司	2020.5.23	1,050,000	2020.10.29	30,000	连带责任保证	无	有	5 年	否	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	否	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
成都花悦府房地产开发有限公司	2021.6.18	1,500,000	2021.7.13	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
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	5 年	否	否
眉山加悦置业有限公司			2021.7.20	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	22 年	否	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

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	有	6 年	否	否
成都中金澍茂置业有限公司			2023.5.12	50,000	连带责任保证	无	无	7 年	否	否
大悦城控股集团东北有限公司			2023.1.10	11,290	连带责任保证	无	无	7 年	否	否
重庆金悦汇房地产开发有限公司	2022.6.30	750,000	2023.1.4	7,344	连带责任保证	无	无	4 年	否	否
沈阳市和诚房地产开发有限公司	2023.6.19	1,500,000	2023.6.27	32,400	连带责任保证	无	有	5.5 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			2,150,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）						93,690
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			4,879,950	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）						2,336,350
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
Bapton Company Limited	2019.10.25	289,032	2019.10.25	289,032	连带责任保证	无	无	5 年	否	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	是	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	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	216,774	2022.6.15	216,774	保证、股权质押	股权质押	无	1 年	是	否
陕西鼎安置业有限公司	2022.6.30	750,000	2022.8.30	40,800	连带责任保证	无	无	7 年	否	否
Bapton Company Limited			2022.10.18	125,006	连带责任保证	无	无	3 年	否	否
Bapton Company Limited			2022.10.18	180,645	连带责任保证	无	无	5 年	否	否
熙安有限公司			2022.11.24	292,645	股权质押、账户质押	股权质押、账户质押	无	3 年	否	否
陕西鼎安置业有限公司			2023.3.11	40,800	连带责任保证	无	无	7 年	否	否
重庆悦致渝房地产开发有限公司	2022.6.30	750,000	2023.3.31	30,630	股权质押	股权质押	有	5 年	否	否
陕西鼎安置业有限公司			2023.6.14	40,800	连带责任保证	无	无	7 年	否	否
南昌嘉悦房地产开发有限公司	2023.6.19	650,000	2023.6.21	66,300	连带责任保证	无	无	11 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			2,150,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)			178,530		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			3,910,082		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)			1,529,608		
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)			2,700,300		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)			575,017		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			8,191,229		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)			4,539,655		
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例					296.58%					
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)					3,087,093.24					
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)					3,774,313.68					
上述三项担保金额合计 (D+E+F)					3,774,313.68					
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)					无					
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)					无					

注 1: Bapton Company Limited、佑城有限公司、熙安有限公司担保币种为美元, 根据 2023 年 6 月 30 日汇率折算为人民币。

注 2: 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。

注 3: 报告期内审议通过的 215 亿元担保额度包括公司对子公司的担保以及子公司对子公司的担保, 上表汇总数据未重复计算。

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、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。
- 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)有限公司持有北京恒合悦兴置业有限公司 49% 股权, 为北京恒合悦兴置业有限公司与北京银行股份有限公司大兴支行签订的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、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。
- 7: 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。
- 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。

3、委托理财

(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。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

十四、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	283,426,170	6.61%	0	0	0	0	0	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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	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	4,002,887,169	93.39%	0	0	0	0	0	4,002,887,169	93.39%
1、人民币普通股	4,002,887,169	93.39%	0	0	0	0	0	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

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 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

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

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								
23 大悦 01	2023 年 1 月 18 日至 2023 年 1 月 19 日	3.97%	2,000	2023 年 2 月 2 日	2,000	5 年期, 在第 3 个计息年度末附发行人票面利率调整选择权及投资者回售选择权	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn	2023-2-1

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	108,471		报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)			-		
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、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-	基金、理财	6.61%	283,417,532	未变	283,417,532	-	-	-

022L-CT001 深	产品 等								
中央汇金资产管理 有限责任公司	国有 法人	1.50%	64,479,900	未变	-	64,479,900	-	-	
香港中央结 算有限公司	境外 法人	0.77%	32,836,616	+2,194,741	-	32,836,616	-	-	
徐开东	境内 自然 人	0.37%	15,834,240	未变	-	15,834,240	-	-	
招商银行股 份有限公司 —南方阿尔 法混合型证 券投资基金	基金、 理财 产品 等	0.30%	12,971,773	+12,971,773	-	12,971,773	-	-	
张忱业	境内 自然 人	0.28%	12,198,537	未变	-	12,198,537	-	-	
中国工商银 行股份有限 公司—南方 中证全指房 地产交易型 开放式指数 证券投资基金	基金、 理财 产品 等	0.24%	10,501,100	+3,655,600	-	10,501,100	-	-	
阿拉丁传奇 科技有限公 司	境内 一般 法人	0.18%	7,648,300	未变	-	7,648,300	-	-	

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）	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）	不适用

前 10 名无限售条件普通股股东持股情况

股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
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	32,836,616	人民币普通股	32,836,616

徐开东	15,834,240	人民币普通股	15,834,240
招商银行股份有限公司－南方阿尔法混合型证券投资基金	12,971,773	人民币普通股	12,971,773
张忱业	12,198,537	人民币普通股	12,198,537
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10,501,100	人民币普通股	10,501,100
阿拉丁传奇科技有限公司	7,648,300	人民币普通股	7,648,300
中国农业银行股份有限公司－中证500 交易型开放式指数证券投资基金	7,073,892	人民币普通股	7,073,892
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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。		

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

是 否

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2022 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期实际控制人未发生变更。

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

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

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(第一期)(品种二)	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
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%		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
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
中粮置业投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 中粮 01	148228	2023-4-14	2023-4-17	2028-4-17	100,000	3.34%		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

适用 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

公司“20 大悦 01”公司债券初始发行规模为 200,000 万元，5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。在“20 大悦 01”存续期的第 3 年末，发行人不行使本期债券赎回选择权，发行人选择将本期债券后 2 年(2023 年 8 月 4 日至 2025 年 8 月 3 日)的票面利率下调至 3.15%。本期债券最终回售数量为 14,100,000 张，债券持有人回售资金 141,000 万元已到账，发行人决定于 2023 年 8 月 7 日至 2023 年 9 月 1 日按照相关规定办理回售债券的转售，转售债券数量不超过 14,100,000 张。

3、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

4、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

适用 不适用

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 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：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

适用 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、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

4、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

适用 不适用

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、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	162.25%	152.20%	上升 10.05 个百分点
资产负债率	77.01%	77.85%	下降 0.84 个百分点
速动比率	58.72%	59.84%	下降 1.12 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	48,967.60	97,874.15	-49.97%
EBITDA 全部债务比	2.27%	2.44%	下降 0.17 个百分点
利息保障倍数	1.34	1.76	-23.86%
现金利息保障倍数	3.25	0.48	577.08%
EBITDA 利息保障倍数	1.73	2.17	-20.28%
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

公司半年度报告未经审计。

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
2023 年半年度
财务报告

索引	页码
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 合并利润表	3
— 合并现金流量表	4
— 合并股东权益变动表	5-6
— 母公司资产负债表	7-8
— 母公司利润表	9
— 母公司现金流量表	10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-130

合并资产负债表
2023年6月30日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	28,054,282,541.22	36,529,773,122.03
交易性金融资产			
衍生金融资产	六、2	322,180,438.57	157,122,957.35
应收票据			
应收账款	六、3	384,194,340.64	317,415,951.51
应收款项融资			
预付款项	六、4	399,804,093.45	362,816,407.59
其他应收款	六、5	19,005,348,199.91	19,674,144,056.75
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、6	95,081,109,870.01	95,704,899,320.93
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	5,763,124,767.60	4,961,303,047.71
流动资产合计		149,010,044,251.40	157,707,474,863.87
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、8	14,639,307,517.98	14,043,807,905.45
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、9	139,937,644.01	139,937,644.01
投资性房地产	六、10	33,795,512,584.54	33,813,334,338.53
固定资产	六、11	3,415,170,109.05	3,519,790,590.91
在建工程	六、12	0.00	248,317.55
生产性生物资产	六、13		
使用权资产	六、14	403,376,152.61	455,585,558.25
无形资产	六、15	1,610,752,522.31	1,652,377,395.73
开发支出			
商誉	六、16	305,214,299.04	305,214,299.04
长期待摊费用	六、17	116,402,353.35	115,096,171.96
递延所得税资产	六、18	1,458,183,248.32	1,599,214,230.37
其他非流动资产	六、19	1,075,379,860.22	1,080,186,453.40
非流动资产合计		56,959,236,291.43	56,724,792,905.20
资产总计		205,969,280,542.83	214,432,267,769.07

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）

2023年6月30日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、20	902,088,189.30	3,811,431,234.10
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、21	14,782,389,715.98	15,690,176,476.33
预收款项	六、22	300,388,842.57	377,179,015.88
合同负债	六、23	35,935,540,249.53	30,453,691,082.94
应付职工薪酬	六、24	292,921,432.37	517,438,685.38
应交税费	六、25	3,279,084,228.76	3,975,040,978.88
其他应付款	六、26	22,663,502,204.09	33,949,011,797.08
其中：应付利息	六、26	361,650,564.15	316,938,544.66
应付股利	六、26	318,622,758.91	231,467,389.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、27	10,469,047,960.75	12,113,992,891.66
其他流动负债	六、28	3,215,245,655.78	2,729,783,967.28
流动负债合计		91,840,208,479.13	103,617,746,129.53
非流动负债：			
长期借款	六、29	50,524,191,463.67	47,421,248,720.69
应付债券	六、30	12,267,803,655.92	11,469,132,376.87
租赁负债	六、31	363,804,357.05	396,738,010.61
长期应付款	六、32	1,732,320,000.00	1,747,800,000.00
预计负债	六、33	46,191,617.12	42,210,827.59
递延收益	六、34	1,122,033,015.21	1,139,298,468.01
递延所得税负债	六、18	726,080,750.43	704,258,591.01
其他非流动负债	六、35	0.00	389,516,815.59
非流动负债合计		66,782,424,859.40	63,310,203,810.37
负 债 合 计		158,622,633,338.53	166,927,949,939.90
股东权益：			
股本	六、36	4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积	六、37	8,639,666,650.19	8,639,669,848.69
减：库存股			
其他综合收益	六、38	-540,054,745.54	-393,749,626.18
专项储备			
盈余公积	六、39	1,268,598,927.09	1,268,598,927.09
未分配利润	六、40	1,652,307,016.03	1,601,552,535.83
归属于母公司股东权益合计		15,306,831,186.77	15,402,385,024.43
少数股东权益		32,039,816,017.53	32,101,932,804.74
股东权益合计		47,346,647,204.30	47,504,317,829.17
负债和股东权益总计		205,969,280,542.83	214,432,267,769.07

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
2023年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
一、营业总收入		14,310,631,972.24	15,001,302,358.55
其中：营业收入	六、41	14,310,631,972.24	15,001,302,358.55
二、营业总成本		13,203,047,448.05	12,926,149,608.64
其中：营业成本	六、41	10,518,169,874.09	9,909,236,263.75
税金及附加	六、42	359,052,231.71	872,120,521.82
销售费用	六、43	611,355,240.20	593,154,763.51
管理费用	六、44	661,100,281.94	646,683,617.50
研发费用	六、45	41,105.09	2,000,961.62
财务费用	六、46	1,053,328,715.02	902,953,480.44
其中：利息费用	六、46	1,454,134,803.10	1,203,427,389.27
利息收入	六、46	410,269,744.90	373,874,365.65
加：其他收益	六、47	37,443,098.15	25,793,956.77
投资收益（损失以“-”号填列）	六、48	303,950,700.86	-81,986,846.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、48	304,749,705.02	-94,389,974.10
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、49	0.00	-9,209,742.81
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、50	-42,341,747.97	-425,235.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、51	-87,780,670.34	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、52	-2,543.72	-273,748.02
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,318,853,361.17	2,009,051,134.43
加：营业外收入	六、53	40,506,544.25	85,532,231.83
减：营业外支出	六、54	15,485,886.81	10,116,219.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,343,874,018.61	2,084,467,147.20
减：所得税费用	六、55	803,402,252.81	1,026,375,997.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		540,471,765.80	1,058,091,149.40
（一）按经营持续性分类		540,471,765.80	1,058,091,149.40
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		540,471,765.80	1,058,091,149.40
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		540,471,765.80	1,058,091,149.40
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		50,754,480.20	85,913,889.21
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		489,717,285.60	972,177,260.19
六、其他综合收益的税后净额		-252,876,398.05	-225,193,919.54
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-146,305,119.36	-176,290,872.89
（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、38	-146,305,119.36	-176,290,872.89
1. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	六、38	23,785,951.06	149,460,525.88
2. 外币财务报表折算差额	六、38	-170,091,070.42	-325,751,398.77
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-106,571,278.69	-48,903,046.65
七、综合收益总额		287,595,367.75	832,897,229.86
归属于母公司股东的综合收益总额		-95,550,639.16	-90,376,983.68
归属于少数股东的综合收益总额		383,146,006.91	923,274,213.54
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	十八、2	0.01	0.02
（二）稀释每股收益（元/股）	十八、2	0.01	0.02

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
2023年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		21,167,669,482.42	16,047,412,707.49
收到的税费返还		116,092,055.16	475,661,064.32
收到其他与经营活动有关的现金	六、57	7,196,398,625.73	8,212,013,528.97
经营活动现金流入小计		28,480,160,163.31	24,735,087,300.78
购买商品、接受劳务支付的现金		9,597,707,174.64	11,466,718,377.18
支付给职工以及为职工支付的现金		1,106,493,321.19	1,037,210,443.76
支付的各项税费		2,771,226,088.18	4,830,914,255.79
支付其他与经营活动有关的现金	六、57	8,886,407,247.57	7,760,456,720.37
经营活动现金流出小计		22,361,833,831.58	25,095,299,797.10
经营活动产生的现金流量净额		6,118,326,331.73	-360,212,496.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		20,153,285.02	14,997,400.00
取得投资收益收到的现金		121,091,082.79	175,114,683.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		712,462.53	139,400.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	5,932,406.27
收到其他与投资活动有关的现金	六、57	1,665,267,468.85	1,038,914,991.36
投资活动现金流入小计		1,807,224,299.19	1,235,098,881.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		770,708,140.56	752,081,060.93
投资支付的现金		135,994,117.65	151,095,106.47
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、57	742,990,631.25	390,211,775.04
投资活动现金流出小计		1,649,692,889.46	1,293,387,942.44
投资活动产生的现金流量净额		157,531,409.73	-58,289,061.25
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		386,507,100.00	180,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		386,507,100.00	180,000,000.00
取得借款所收到的现金		11,854,946,623.21	14,263,855,684.06
收到其他与筹资活动有关的现金	六、57	1,027,120,000.00	4,913,326,518.69
筹资活动现金流入小计		13,268,573,723.21	19,357,182,202.75
偿还债务所支付的现金		13,448,912,383.76	12,762,512,785.50
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,374,359,470.56	2,007,960,514.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		162,766,747.09	251,992,107.15
支付其他与筹资活动有关的现金	六、57	12,424,854,791.69	3,292,811,721.83
筹资活动现金流出小计		28,248,126,646.01	18,063,285,021.80
筹资活动产生的现金流量净额		-14,979,552,922.80	1,293,897,180.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		116,446,486.49	25,921,807.93
五、现金及现金等价物净增加额		-8,587,248,694.85	901,317,431.31
加：期初现金及现金等价物余额		36,312,990,316.77	24,640,839,263.19
六、期末现金及现金等价物余额	六、57	27,725,741,621.92	25,542,156,694.50

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 2023年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2023年1-6月													
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	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	47,504,317,829.17
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本期期初余额	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	47,504,317,829.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-3,198.50		-146,305,119.36			50,754,480.20		-95,553,837.66	-62,116,787.21	-157,670,624.87
（一）综合收益总额							-146,305,119.36			50,754,480.20		-95,550,639.16	383,146,006.91	287,595,367.75
（二）股东投入和减少资本					-3,198.50							-3,198.50	-123,996,696.48	-123,999,894.98
1.股东投入的普通股													100,344,519.15	100,344,519.15
2.其他权益工具持有者投入资本													-212,500,000.00	-212,500,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额														
4.其他					-3,198.50							-3,198.50	-11,841,215.63	-11,844,414.13
（三）利润分配													-321,266,097.64	-321,266,097.64
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对股东的分配													-321,266,097.64	-321,266,097.64
4.其他														
（四）股东权益内部结转														
1.资本公积转增股本														
2.盈余公积转增股本														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	4,286,313,339.00				8,639,666,650.19		-540,054,745.54		1,268,598,927.09	1,652,307,016.03		15,306,831,186.77	32,039,816,017.53	47,346,647,204.30

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）
2023年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2022年1-6月													
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	4,286,313,339.00				8,729,265,988.84		69,812,019.13		1,267,666,786.18	4,485,254,629.68		18,838,312,762.83	33,252,865,067.05	52,091,177,829.88
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本期期初余额	4,286,313,339.00				8,729,265,988.84		69,812,019.13		1,267,666,786.18	4,485,254,629.68		18,838,312,762.83	33,252,865,067.05	52,091,177,829.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					11,587,957.90		-176,290,872.89			85,913,889.21		-78,789,025.78	-99,166,646.99	-177,955,672.77
（一）综合收益总额							-176,290,872.89			85,913,889.21		-90,376,983.68	923,274,213.54	832,897,229.86
（二）股东投入和减少资本					11,587,957.90							11,587,957.90	-794,923,768.57	-783,335,810.67
1.股东投入的普通股													180,000,000.00	180,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													-160,000,000.00	-160,000,000.00
3.股份支付计入股东权益的金额														
4.其他					11,587,957.90							11,587,957.90	-814,923,768.57	-803,335,810.67
（三）利润分配													-227,517,091.96	-227,517,091.96
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对股东的分配													-227,517,091.96	-227,517,091.96
4.其他														
（四）股东权益内部结转														
1.资本公积转增股本														
2.盈余公积转增股本														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	4,286,313,339.00				8,740,853,946.74		-106,478,853.76		1,267,666,786.18	4,571,168,518.89		18,759,523,737.05	33,153,698,420.06	51,913,222,157.11

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

2023年6月30日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,120,680,506.82	11,219,821,770.05
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	4,924,155.07	6,347,171.19
应收款项融资			
预付款项		3,394,950.15	2,851,330.20
其他应收款	十六、2	42,674,061,520.94	47,942,971,849.41
其中：应收利息			
应收股利	十六、2.1	1,249,487,561.45	1,080,000,000.00
存货		1,496,249,854.76	1,070,114,175.51
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		69,135,127.11	72,137,115.20
流动资产合计		45,368,446,114.85	60,314,243,411.56
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	23,669,665,428.95	17,680,425,916.10
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		774,665,134.77	874,665,134.77
投资性房地产		715,885,539.53	731,820,076.15
固定资产		244,818,512.52	250,322,525.06
在建工程			
使用权资产		32,313,724.29	27,190,388.93
无形资产		3,660,369.69	4,559,433.45
商誉			
长期待摊费用		1,101,193.54	265,808.40
递延所得税资产		273,972,314.72	273,972,314.72
其他非流动资产		1,194,593.82	1,194,593.82
非流动资产合计		25,717,276,811.83	19,844,416,191.40
资产总计		71,085,722,926.68	80,158,659,602.96

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）

2023年6月30日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		80,242,739.87	41,881,524.92
预收款项		60,109.33	1,219,660.76
合同负债		1,503,524.76	1,503,524.76
应付职工薪酬		675,185.06	35,560,328.52
应交税费		8,798,136.51	1,262,297.87
其他应付款		29,108,451,447.80	38,594,058,538.87
其中：应付利息		243,170,110.44	127,096,833.86
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		2,634,472,655.09	4,647,410,604.82
其他流动负债		75,176.24	75,176.24
流动负债合计		31,834,278,974.66	43,322,971,656.76
非流动负债：			
长期借款		10,941,583,611.65	9,025,099,227.95
应付债券		9,003,500,409.17	8,506,553,183.65
租赁负债		12,912,279.15	562,709.80
长期应付款			
预计负债			
递延收益		1,091,000,735.58	1,124,105,420.34
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,048,997,035.55	18,656,320,541.74
负 债 合 计		52,883,276,010.21	61,979,292,198.50
股东权益：			
股本		4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积		7,911,453,687.03	7,911,453,687.03
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		882,236,822.84	882,236,822.84
未分配利润		5,122,443,067.60	5,099,363,555.59
股东权益合计		18,202,446,916.47	18,179,367,404.46
负债和股东权益总计		71,085,722,926.68	80,158,659,602.96

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

2023年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
一、营业收入	十六、4	120,058,611.77	75,062,784.81
减：营业成本	十六、4	37,744,694.07	38,991,432.57
税金及附加		9,510,003.58	8,604,162.39
销售费用		303,455.26	195,382.85
管理费用		94,386,466.33	77,988,153.13
研发费用		41,105.09	2,000,961.62
财务费用		420,749,261.38	640,256,907.36
其中：利息费用		742,288,703.12	1,052,194,398.74
利息收入		325,122,969.42	405,357,113.78
加：其他收益		93,188.50	156,943.47
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	443,804,477.81	717,605,841.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,060,487.15	449,348.33
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		3,598,027.53	6,457,859.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,819,319.90	31,246,429.37
加：营业外收入		21,563,773.56	16,553,853.40
减：营业外支出		3,303,581.45	3,806,278.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,079,512.01	43,994,004.10
减：所得税费用		0.00	1,614,464.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		23,079,512.01	42,379,539.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		23,079,512.01	42,379,539.13
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		23,079,512.01	42,379,539.13

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

2023年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		108,660,005.70	83,461,349.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,289,374,037.51	21,409,547,456.04
经营活动现金流入小计		12,398,034,043.21	21,493,008,805.44
购买商品、接受劳务支付的现金		417,070,626.53	1,013,447,121.73
支付给职工以及为职工支付的现金		102,870,310.71	48,235,570.51
支付的各项税费		9,405,900.87	5,285,761.82
支付其他与经营活动有关的现金		9,672,257,005.34	24,237,463,604.14
经营活动现金流出小计		10,201,603,843.45	25,304,432,058.20
经营活动产生的现金流量净额		2,196,430,199.76	-3,811,423,252.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		56,044,614.37	200,000,000.00
取得投资收益收到的现金		559,318,520.75	227,218,780.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,788.00	113,462.00
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		10,670,503,008.65	2,577,430,873.96
投资活动现金流入小计		11,285,867,931.77	3,004,763,116.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,436,002.42	22,772,252.66
投资支付的现金		6,023,529,944.90	49,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		5,282,636,317.65	2,690,679,711.34
投资活动现金流出小计		11,311,602,264.97	2,763,251,964.00
投资活动产生的现金流量净额		-25,734,333.20	241,511,152.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,994,000,000.00	4,760,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		276,132,000.00	1,912,293,050.00
筹资活动现金流入小计		5,270,132,000.00	6,672,293,050.00
偿还债务支付的现金		4,358,610,282.27	1,025,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,304,746,833.67	445,570,808.29
支付其他与筹资活动有关的现金		10,877,270,405.86	4,465,464,227.85
筹资活动现金流出小计		17,540,627,521.80	5,936,035,036.14
筹资活动产生的现金流量净额		-12,270,495,521.80	736,258,013.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00	11,637.96
五、现金及现金等价物净增加额		-10,099,799,655.24	-2,833,642,448.12
加：期初现金及现金等价物余额		11,137,919,317.93	4,692,854,679.11
六、期末现金及现金等价物余额		1,038,119,662.69	1,859,212,230.99

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
2023年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2023年1-6月											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,286,313,339.00				7,911,453,687.03				882,236,822.84	5,099,363,555.59		18,179,367,404.46
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期期初余额	4,286,313,339.00				7,911,453,687.03				882,236,822.84	5,099,363,555.59		18,179,367,404.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										23,079,512.01		23,079,512.01
（一）综合收益总额										23,079,512.01		23,079,512.01
（二）股东投入和减少资本												
1.股东投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入股东权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
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.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	4,286,313,339.00				7,911,453,687.03				882,236,822.84	5,122,443,067.60		18,202,446,916.47

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）
2023年1-6月

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2022年1-6月											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,286,313,339.00				7,911,358,588.27				881,304,681.93	5,090,974,287.47		18,169,950,896.67
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期期初余额	4,286,313,339.00				7,911,358,588.27				881,304,681.93	5,090,974,287.47		18,169,950,896.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										42,379,539.13		42,379,539.13
（一）综合收益总额										42,379,539.13		42,379,539.13
（二）股东投入和减少资本												
1.股东投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入股东权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
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.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	4,286,313,339.00				7,911,358,588.27				881,304,681.93	5,133,353,826.60		18,212,330,435.80

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

1. 历史沿革

大悦城控股集团股份有限公司(以下简称“本公司”,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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2019年1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2023年6月30日，中粮集团直接持有本公司20.00%股权，通过明毅有限公司间接持有49.28%股权，合计持有本公司69.28%股权。

本公司法定代表人：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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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294户,其中,子公司291户,结构化主体3户。本期新增5户,注销2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

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

四、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

5. 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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2) 金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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

通过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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(5) 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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋装修	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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

对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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2) 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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

值。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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一项租赁存在下列一种或多种情形的，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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

根据财会[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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

36. 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额,列入“其他应付款”,待保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

本集团本期未发生需要披露的重要会计政策变更事项。

(2) 重要会计估计变更

本集团本期未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	<p>应税收入按3%、5%、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>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税种	具体税率情况
	<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%。
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	<p>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。</p> <p>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。</p>
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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

根据国家发展改革委、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2023年第1号《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》,明确自2023年1月1日至2023年12月31日,增值税加计抵减政策按照以下规定执行:(一)允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额。(二)允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。本集团下属从事生活性服务业、生产性服务业子公司享受加计扣除优惠政策。

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2023年1月1日,“期末”系指2023年6月30日,“本期”系指2023年1月1日至6月30日,“上期”系指2022年1月1日至6月30日,货币单位除特别注明外,均以人民币元列示。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1. 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	300,372.12	356,100.39
银行存款	28,051,205,714.70	36,522,938,159.31
其他货币资金	2,776,454.40	6,478,862.33
合计	28,054,282,541.22	36,529,773,122.03
其中：存放在境外的款项总额	874,113,657.86	1,416,915,374.46

注：其他货币资金期末余额为 2,776,454.40 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、58. 所有权或使用权受到限制的资产。

2. 衍生金融资产

项目	期末余额	年初余额
远期合约 (DF)	322,180,438.57	157,122,957.35

3. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		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	64,763,783.87	12.77	58,710,455.36	90.65	6,053,328.51
按组合计提坏账准备	442,237,960.31	87.23	64,096,948.18	14.49	378,141,012.13
合计	507,001,744.18	100.00	122,807,403.54	—	384,194,340.64

(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	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
合计	432,050,056.80	100.00	114,634,105.29	—	317,415,951.51

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 按组合计提应收账款坏账准备

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
按组合计提坏账准备	442,237,960.31	64,096,948.18	14.49

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
3个月以内(含3个月)	207,370,050.85
3个月以上—1年(含1年)	126,086,644.61
1年以上—2年(含2年)	90,886,264.04
2年以上—3年(含3年)	35,364,511.21
3年以上	47,294,273.47
小计	507,001,744.18
减: 坏账准备	122,807,403.54
合计	384,194,340.64

(3) 本期应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	114,634,105.29	11,756,565.79	2,707,962.31	874,785.78	-519.45	122,807,403.54

本期无重要的坏账准备收回或转回金额。

(4) 本期实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	874,785.78

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	41,257,178.19	1-4年	8.14	41,257,178.19
中粮我买网投资有限公司	25,223,398.31	3年以内	4.98	6,259,895.91
北京橙天嘉禾祥云影城管理有限公司	9,497,268.16	5年以内	1.87	5,795,746.19
北京恒合悦兴置业有限公司	7,196,995.31	3年以内	1.42	6,737.61

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中粮海优(北京)有限公司	6,665,077.91	1-3年	1.31	2,051,793.65
合计	89,839,917.88	——	17.72	55,371,351.55

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	312,225,722.48	78.09	285,766,109.22	78.76
1—2年	51,374,341.38	12.85	54,029,388.12	14.89
2—3年	18,978,668.78	4.75	14,479,260.30	3.99
3年以上	17,225,360.81	4.31	8,541,649.95	2.36
合计	399,804,093.45	100.00	362,816,407.59	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
西安市长安区韦曲街道办事处	97,843,817.49	1年以内	24.47
济南热力集团有限公司	7,954,437.39	2年以内	1.99
广东东篱环境股份有限公司	7,042,707.34	1年以内	1.76
国网湖北省电力有限公司武汉供电公司	6,713,558.57	3年以内	1.68
成都方源房地产咨询服务有限公司	5,470,888.97	1年以内	1.37
合计	125,025,409.76	——	31.27

5. 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	19,005,348,199.91	19,674,144,056.75
合计	19,005,348,199.91	19,674,144,056.75

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
保证金及押金	1,629,101,868.27	1,208,784,889.46
往来款	17,263,964,331.31	18,251,632,622.61
其他	384,639,534.91	452,790,934.77
小计	19,277,705,734.49	19,913,208,446.84
减: 坏账准备	272,357,534.58	239,064,390.09
合计	19,005,348,199.91	19,674,144,056.75

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)	
2023年1月1日余额	112,172,260.14	125,372,129.95	1,520,000.00	239,064,390.09
2023年1月1日其他应收 款账面余额在本期	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
本期计提	369,829.45	23,275,571.47	24,645,877.81	48,291,278.73
本期转回	7,050,908.86	7,427,225.38	520,000.00	14,998,134.24
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2023年6月30日余额	105,491,180.73	141,220,476.04	25,645,877.81	272,357,534.58

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
3个月以内(含3个月)	2,972,808,076.53
3个月以上—1年(含1年)	5,512,630,723.74
1年以上—2年(含2年)	1,650,124,981.82
2年以上—3年(含3年)	3,228,223,873.94
3年以上	5,913,918,078.46
小计	19,277,705,734.49
减: 坏账准备	272,357,534.58
合计	19,005,348,199.91

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	239,064,390.09	48,291,278.73	14,998,134.24	0.00	0.00	272,357,534.58
坏账准备						

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	往来款	3,425,212,391.00	3年以内	17.77	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	往来款	2,150,937,339.52	5年以内	11.16	21,509,373.39
重庆葆悦房地产开发有限公司	往来款	949,515,983.38	2年以内	4.93	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	5年以内	4.24	8,174,000.00
北京新润致远房地产开发有限公司	往来款	592,982,245.74	5年以内、5年以上	3.08	0.00
合计	——	7,936,047,959.63	——	41.18	29,688,625.69

6. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			
	账面余额	其中: 借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	14,216,194,916.35	909,148,346.90	1,509,430,441.23	12,706,764,475.12
开发成本	83,313,560,460.51	2,982,573,760.23	1,463,759,138.61	81,849,801,321.90

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额			
	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	714,852,529.80	62,728,962.94	205,761,833.73	509,090,696.07
其他存货	15,605,835.04	0.00	152,458.12	15,453,376.92
合计	98,260,213,741.70	3,954,451,070.07	3,179,103,871.69	95,081,109,870.01

(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	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

本集团本报告期借款利息费用的资本化率为4.78%（2022年1-6月：5.17%）。

(2) 开发产品明细

项目名称	最近一期 竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	178,015,143.85	-12,794,553.04	21,382,094.63	143,838,496.18
济南中粮祥云	2022年9月	92,071,557.22	539,205,352.66	457,407,670.80	173,869,239.08
苏州大悦春风里	2021年10月	505,142,001.08	12,145,027.93	37,637,170.27	479,649,858.74
成都大悦城公寓写字楼	2015年12月	110,862,969.63	0.00	830.00	110,862,139.63
沈阳大悦城销售型	2022年10月	64,891,473.90	14,762,046.91	26,417,309.96	53,236,210.85
上海静安大悦城·天悦壹号商铺、车位	2017年7月	16,421,214.76	0.00	0.00	16,421,214.76
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	188,927,377.89	0.00	2,752,452.98	186,174,924.91
杭州大悦城	2022年6月	1,041,463,731.15	732,167.26	53,924,706.47	988,271,191.94
上海前滩海景壹号	2019年12月	11,184,330.25	0.00	1,319,982.68	9,864,347.57
青岛金沙·中粮祥云	2020年12月	13,864,508.00	0.00	2,195,240.08	11,669,267.92
青岛JOY·PARK	2022年7月	1,129,158,710.32	602,388.93	16,272,968.04	1,113,488,131.21
重庆大悦城	2021年3月	467,137,894.47	0.00	15,772,908.56	451,364,985.91
青岛即墨创智锦云	2022年3月	392,779,148.15	-7,556,655.93	48,077,445.82	337,145,046.40
成都天府大悦城	2021年11月	309,143,292.48	0.00	73,115.12	309,070,177.36

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	最近一期 竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉光谷大悦城	2023年2月	416,247,883.20	494,499,851.61	249,967,818.28	660,779,916.53
深圳中粮凤凰里	2016年11月	621,910.90	0.00	0.00	621,910.90
沈阳中粮广场	2019年8月	4,744,361.24	0.04	241,011.91	4,503,349.37
天津锦云悦府	2022年8月	55,057,462.54	2,670.00	41,956,123.60	13,104,008.94
天津中北祥云	2021年5月	39,817,892.89	606,439.55	40,424,332.44	0.00
北京祥云国际	2015年9月	70,222,453.51	0.00	11,602,386.14	58,620,067.37
中粮祥云壹品	2017年9月	21,589,651.45	0.00	0.00	21,589,651.45
北京京西祥云	2019年10月	1,164,405,432.28	-1,607,880.60	41,943,889.39	1,120,853,662.29
张家口祥云国际	2022年12月	244,409,484.98	2,946,355.96	27,790,619.70	219,565,221.24
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	159,214,054.51	0.00	42,018,983.02	117,195,071.49
成都珑悦锦云	2021年8月	47,970,625.19	0.00	356,599.87	47,614,025.32
成都香颂丽都	2015年6月	52,298,706.16	113,001.51	33,296.19	52,378,411.48
成都鸿云	2016年12月	28,116,745.72	0.00	1,064,517.27	27,052,228.45
成都祥云里	2019年11月	33,509,706.32	0.00	-55,067.88	33,564,774.20
眉山天府智慧城	2021年12月	71,088,991.55	0.00	3,851,230.66	67,237,760.89
成都天府宸悦	2020年1月	9,737,576.40	0.00	1,631,999.61	8,105,576.79
成都御岭湾	2015年12月	40,775,647.49	0.00	0.00	40,775,647.49
重庆鸿云	2018年11月	2,937,460.46	0.00	-4,647.07	2,942,107.53
重庆天悦壹号	2023年5月	126,666,463.75	791,195,780.47	779,316,166.57	138,546,077.65
成都武侯瑞府	2021年9月	130,185,214.40	0.00	11,555,376.85	118,629,837.55
重庆浣溪锦云	2023年3月	15,829,356.86	99,993,064.44	73,829,686.38	41,992,734.92
重庆祥云赋	2023年1月	72,003,414.01	254,943,386.92	230,030,488.15	96,916,312.78
长沙中粮鸿云	2021年10月	61,763,536.48	-77,543.46	0.00	61,685,993.02
株洲锦云	2021年10月	645,675,867.76	31,237.74	9,234,344.80	636,472,760.70
南京彩云居	2012年11月	259,347.07	0.00	0.00	259,347.07
南京祥云	2021年12月	599,282,256.28	-688,032.23	122,836,384.08	475,757,839.97
南京央誉	2021年9月	160,445,524.88	0.00	5,986,618.36	154,458,906.52
南京鸿云	2018年3月	92,767,920.73	-4,080,851.97	953,869.13	87,733,199.63
南京珑悦	2021年6月	26,779,475.39	0.00	571,493.66	26,207,981.73
南京三金祥云	2021年11月	63,017,151.14	0.00	40,653,983.35	22,363,167.79
台州黄岩瑞府	2023年6月	0.00	4,337,838,750.40	4,284,657,066.24	53,181,684.16
杭州梦栖祥云	2020年8月	88,497,783.46	372,379.39	407,027.30	88,463,135.55
中粮朗云	2016年11月	22,988,634.98	0.00	0.00	22,988,634.98
上海南桥锦云	2020年7月	3,208,338.15	54,653,339.28	53,517,585.07	4,344,092.36
嘉兴江南国际城	2020年12月	35,514,340.44	-1,393,683.86	-1,354,285.13	35,474,941.71
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	264,434,498.01	-7,214,415.00	18,901,784.41	238,318,298.60
深圳云景国际	2019年7月	1,121,038,901.53	3,277,878.52	251,571,781.28	872,744,998.77
惠州珑悦锦云	2022年12月	677,679,465.77	91,698,625.23	424,656,448.15	344,721,642.85

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	最近一期 竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
江门新悦锦云	2022年12月	1,370,703,823.24	169,944,745.16	559,649,769.32	980,998,799.08
厦门鹭湾祥云	2021年12月	463,955,429.17	-2,383,109.17	336,193,247.35	125,379,072.65
深圳一品澜山	2013年11月	19,181,335.79	0.00	0.00	19,181,335.79
深圳天悦壹号	2018年12月	22,224,561.65	0.00	0.00	22,224,561.65
深圳宝安25区	2021年6月	106,248,470.02	55,439.63	15,453,758.31	90,850,151.34
太仓湖畔祥云	2020年9月	175,417,494.06	53,082,692.74	92,254,751.58	136,245,435.22
武汉祥云地铁小镇	2023年4月	191,798,687.07	395,171,595.63	338,901,259.20	248,069,023.50
武汉锦云航天府	2023年6月	0.00	616,720,277.91	0.00	616,720,277.91
沈阳花熙祥云	2020年11月	43,510,403.64	2,614,643.81	19,637,749.24	26,487,298.21
沈阳锦云天城	2022年9月	243,863,225.47	3,447,025.79	37,056,611.38	210,253,639.88
哈尔滨锦云世家	2022年11月	675,027,139.94	7,319,919.47	44,566,962.52	637,780,096.89
沈阳隆悦祥云	2022年8月	292,858,327.20	3,091,470.24	41,963,243.31	253,986,554.13
沈阳堂悦	2022年7月	69,290,642.29	0.00	30,932,931.04	38,357,711.25
西安悦尚锦云	2021年9月	170,258,729.90	0.00	4,514,024.25	165,744,705.65
西安中粮奥体壹号-文汇	2022年12月	716,854,295.46	4,381.57	572,419,607.53	144,439,069.50
中粮创芯研发中心	2018年12月	1,447,839.12	886,650.46	2,334,489.58	0.00
合计	—	15,851,294,266.25	7,914,161,861.90	9,549,261,211.80	14,216,194,916.35

(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)	期末余额	年初余额
三亚大悦中心	2020年9月	2025年6月	610,600.00	2,372,856,794.51	2,207,702,671.46
济南中粮祥云	2020年3月	2024年9月	653,102.00	2,797,627,530.92	3,077,953,812.32
南昌祥云悦府	2021年5月	2023年11月	213,232.00	1,718,981,645.82	1,511,235,567.32
南昌大悦城	2022年3月	2025年10月	133,287.00	409,053,357.19	309,512,776.16
南昌朝阳九里	2021年9月	2025年11月	113,009.00	574,312,611.80	527,296,515.07
成都酒城南北地块	2018年7月	2023年12月	565,900.32	1,328,396,079.46	1,312,139,539.21
重庆大悦城	2018年9月	2023年9月	565,900.32	609,536,895.40	568,474,034.63
厦门云玺壹号	2021年2月	2024年12月	731,900.00	4,653,638,442.38	4,575,742,829.49
成都天府大悦城	2019年11月	2023年10月	461,333.30	481,085,210.78	409,348,126.81
西安悦著·央璟	2019年9月	2027年5月	2,058,000.00	6,115,596,666.85	5,213,331,089.21
武汉光谷大悦城	2019年4月	2023年2月	51,006.93	0.00	385,362,508.29
南京天悦锦麟	2021年10月	2025年7月	1,246,002.00	6,713,324,878.62	6,512,146,131.37
成都祥云樾府	2022年1月	2023年12月	149,214.99	1,385,733,887.50	1,230,220,560.78
重庆天玺壹号134亩	2022年9月	2024年12月	230,000.00	1,352,742,248.39	1,284,670,902.57

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计（或实际） 竣工时间	预计总投资额 （万元）	期末余额	年初余额
南京天悦风华	2022年5月	2024年12月	210,653.67	1,731,022,092.24	1,582,102,517.38
杭州悦著·云轩	2022年7月	2025年6月	200,773.00	1,766,193,274.68	1,733,497,650.13
苏州大悦狮山壹号	2022年5月	2024年10月	152,434.82	1,190,226,320.78	1,135,031,277.62
南京悦著·九章	2023年6月	2025年6月	209,471.18	1,409,148,154.95	0.00
深圳凤凰里二期	2022年10月	2024年10月	335,600.00	1,325,211,302.92	899,075,623.67
沈阳中粮广场	2014年3月	2025年10月	877,470.00	467,728,600.23	465,065,114.91
天津中粮大道	2021年2月	暂未确定	1,630,367.92	1,051,240,856.64	1,051,240,856.64
张家口祥云国际	2020年9月	2024年8月	373,824.56	1,972,932,510.16	1,725,294,322.80
眉山天府智慧城	2019年12月	2023年9月	152,613.00	2,113,659,392.55	1,943,722,188.88
成都溪府鸿云	2020年10月	2024年5月	144,638.54	771,562,117.61	704,798,262.93
成都湖光锦云	2021年11月	2023年11月	138,040.00	867,208,784.99	859,217,894.04
昆明鸿云	2021年12月	2024年11月	136,635.00	942,936,993.66	848,189,948.00
成都御岭湾	2007年1月	暂未确定	252,352.00	194,729,399.01	194,729,399.01
重庆天悦壹号	2020年7月	2024年8月	409,213.09	1,873,059,044.66	2,515,165,178.32
重庆中央公园瑞府	2021年11月	2024年3月	146,800.00	1,221,692,689.93	1,178,997,835.80
成都武侯瑞府	2018年6月	2023年7月	409,213.09	2,150,241,654.50	2,094,281,469.23
重庆浣溪锦云	2019年8月	2024年3月	104,552.59	132,037,430.04	247,818,028.70
重庆祥云赋	2019年12月	2023年12月	158,329.30	204,470,244.98	478,413,380.36
长沙观澜祥云	2021年10月	2023年10月	264,109.05	1,087,085,342.20	958,873,417.24
南京颐和南园	2006年11月	2023年12月	170,449.76	87,916,496.12	76,591,280.97
义乌桂语兰庭	2021年10月	2023年12月	630,000.00	5,175,467,482.56	5,003,680,891.52
台州黄岩瑞府	2020年2月	2023年9月	596,879.44	1,455,060,712.30	5,360,848,025.77
深圳祥云国际	2021年7月	2025年4月	317,603.90	1,130,570,730.85	1,105,842,343.98
深圳福田大悦中心	2020年3月	2023年12月	408,994.00	2,031,437,152.42	1,860,875,780.46
深圳宝安25区	2016年10月	2024年5月	1,653,997.54	6,902,390,201.49	6,530,290,777.73
苏州悦揽天地	2021年3月	2023年12月	132,144.00	1,230,400,833.15	1,131,561,378.50
常州春秋祥云	2021年10月	2024年7月	180,000.00	1,345,136,849.11	1,286,609,967.86
武汉祥云地铁小镇	2019年12月	2023年12月	477,428.00	1,656,350,595.63	1,755,238,982.92
武汉锦云航天府	2019年12月	2023年12月	143,331.05	313,536,587.67	793,330,246.65
武汉航天悦府	2020年4月	2023年10月	200,233.24	684,850,744.12	684,845,748.33

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计(或实际) 竣工时间	预计总投资额 (万元)	期末余额	年初余额
西安天悦	2022年1月	2025年9月	583,100.00	2,714,223,573.68	2,606,511,291.37
沈阳花熙祥云	2018年8月	2023年7月	135,509.00	18,868,981.13	22,415,949.29
沈阳隆悦祥云	2020年3月	2023年8月	268,242.88	865,822,938.56	754,770,189.68
沈阳京西祥云	2021年3月	2023年8月	216,005.00	1,506,159,309.79	1,403,659,228.57
西安中粮奥体壹号-文盛	2021年10月	2026年1月	173,516.00	948,521,747.10	836,055,026.58
西安中粮奥体壹号-文汇	2020年10月	2024年1月	209,982.00	623,320,071.38	637,901,120.56
西安中粮奥体壹号-文兴	2022年6月	2023年8月	238,129.00	1,638,252,997.10	928,639,152.99
合计	---	---	---	83,313,560,460.51	82,520,318,814.08

(4) 出租开发产品明细

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
沈阳中粮广场	2019年8月	190,200,465.92	0.00	54,385,914.51	135,814,551.41
成都锦云	2015年12月	492,243,609.38	0.00	114,095,881.29	378,147,728.09
成都鸿云	2016年12月	28,016,826.17	0.00	0.00	28,016,826.17
长沙中粮鸿云	2015年7月	10,047,664.22	0.00	142,827.78	9,904,836.44
深圳云景国际	2019年7月	167,344,138.87	0.00	4,375,551.18	162,968,587.69
合计	---	887,852,704.56	0.00	173,000,174.76	714,852,529.80

(5) 存货跌价减值准备

项目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
天津中粮大道	747,568,256.12	0.00	0.00	0.00	0.00	747,568,256.12
天津锦云悦府	15,173,070.13	0.00	0.00	8,852,204.27	0.00	6,320,865.86
天津中北祥云	16,258,643.56	0.00	0.00	16,258,643.56	0.00	0.00
北京京西祥云	444,133,844.89	0.00	0.00	2,493,460.15	0.00	441,640,384.74
张家口祥云国际	149,121,603.03	0.00	0.00	2,994,437.61	0.00	146,127,165.42
重庆大悦城	49,366,195.41	0.00	0.00	1,661,023.65	0.00	47,705,171.76
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	135,624,495.18	0.00	0.00	0.00	0.00	135,624,495.18

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
株洲锦云	29,215,247.43	0.00	0.00	8,796.64	0.00	29,206,450.79
南京祥云	59,874,136.44	0.00	0.00	13,091,120.58	0.00	46,783,015.86
南京央誉	89,220,296.28	0.00	0.00	3,919,328.43	0.00	85,300,967.85
南京鸿云	5,207,872.88	0.00	0.00	281,091.69	0.00	4,926,781.19
南京三金祥云	9,648,345.99	0.00	0.00	8,329,468.19	0.00	1,318,877.80
厦门鹭湾祥云	178,562,494.25	0.00	0.00	126,095,766.24	0.00	52,466,728.01
江门新悦锦云	365,107,563.02	0.00	0.00	140,327,199.53	0.00	224,780,363.49
惠州珑悦锦云	0.00	40,555,216.45	0.00	0.00	0.00	40,555,216.45
深圳祥云国际	31,244,953.88	0.00	0.00	2,092,595.34	0.00	29,152,358.54
太仓湖畔祥云	43,036,653.39	0.00	0.00	2,209,089.10	0.00	40,827,564.29
武汉祥云地铁小镇	204,946,591.82	0.00	0.00	0.00	0.00	204,946,591.82
武汉航天悦府	34,212,925.62	0.00	0.00	0.00	0.00	34,212,925.62
西安天悦	92,989,784.81	0.00	0.00	0.00	0.00	92,989,784.81
西安悦尚锦云	10,177,785.64	0.00	0.00	79,279.40	0.00	10,098,506.24
成都锦云	292,321,231.44	0.00	0.00	86,559,397.71	0.00	205,761,833.73
沈阳京西祥云	71,629,289.61	0.00	0.00	0.00	0.00	71,629,289.61
南昌朝阳九里	0.00	47,225,453.89	0.00	0.00	0.00	47,225,453.89
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	122,424,648.92	0.00	0.00	6,204,068.24	0.00	116,220,580.68
青岛即墨创智锦云	252,131,464.09	0.00	0.00	31,608,575.05	0.00	220,522,889.04
武汉光谷大悦城	97,086,004.33	0.00	0.00	25,963,154.62	0.00	71,122,849.71
其他存货	152,458.12	0.00	0.00	0.00	0.00	152,458.12
合计	3,570,351,901.35	87,780,670.34	0.00	479,028,700.00	0.00	3,179,103,871.69

注：其他存货为日常周转材料、办公用品等低值易耗品。

(6) 存货跌价准备计提依据及本期转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
惠州龙门珑悦锦云	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
南昌朝阳九里	可变现净值低于账面成本	—	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	计提存货跌价准备的具 体依据	本期转回存货跌价准备 的原因	本期转销存货跌价准备的 原因
天津锦云悦府	---	---	销售转出
天津中北祥云	---	---	销售转出
北京京西祥云	---	---	销售转出
张家口祥云国际	---	---	销售转出
株洲锦云	---	---	销售转出
南京祥云	---	---	销售转出
南京央誉	---	---	销售转出
南京鸿云	---	---	销售转出
南京三金祥云	---	---	销售转出
厦门鹭湾祥云	---	---	销售转出
江门新悦锦云	---	---	销售转出
深圳祥云国际	---	---	销售转出
太仓湖畔祥云	---	---	销售转出
西安悦尚锦云	---	---	销售转出
成都锦云	---	---	销售转出
青岛 JOY · PARK	---	---	销售转出
青岛即墨创智锦云	---	---	销售转出
武汉光谷大悦城	---	---	销售转出
重庆大悦城	---	---	销售转出

(7) 期末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、58。

7. 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预缴税费	5,304,116,149.47	4,625,296,573.02
合同取得成本	457,917,784.44	334,136,140.32
其他	1,090,833.69	1,870,334.37
合计	5,763,124,767.60	4,961,303,047.71

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

8. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	87,400,136.81	0.00	0.00	1,254,115.28	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	161,967,443.14	0.00	0.00	-402,376.08	0.00	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-49,320,910.77	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	358,570,319.39	0.00	0.00	-2,904,018.69	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	271,378,411.86	0.00	0.00	-4,759,297.49	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-47,813,694.66	0.00	0.00
固安裕坤房地产开发有限公司	396,823,836.03	0.00	0.00	-31,048.87	0.00	0.00
四川商投蜀锦房地产有限责任公司	73,096,768.04	0.00	0.00	-161,856.23	0.00	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	61,306,236.22	0.00	0.00	1,918,644.02	0.00	0.00
重庆葆悦房地产开发有限公司	356,955,724.07	0.00	0.00	-1,138,776.51	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	-186,043.28	0.00	0.00
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	1,316,706,286.53	0.00	0.00	-4,371,636.27	0.00	0.00
绍兴元昊置业有限公司	419,386,521.50	0.00	0.00	-7,316,408.30	0.00	0.00
杭州滨轶企业管理有限公司	158,547,632.58	0.00	0.00	6,340,228.47	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	0.00	5,750,112.54	0.00	0.00
佛山市新纪元置业有限公司	0.00	700,000.00	0.00	32,753.81	0.00	0.00
佛山市溢盈置业有限公司	152,177,741.98	0.00	0.00	-5,079,183.33	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-36,913,427.05	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	24,497.64	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	213,888,818.48	0.00	0.00	4,747,437.44	0.00	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	156,745,910.05	0.00	0.00	4,261,062.47	0.00	0.00
嘉兴卓达房地产开发有限公司	80,759,769.22	0.00	0.00	7,182,995.30	0.00	0.00
嘉兴市秀悦置业有限公司	0.00	115,294,117.65	0.00	-59,541,057.21	0.00	0.00
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	142,675,036.21	0.00	0.00	-9,007,800.45	0.00	0.00
Qinghairuiou L.P.	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京百旺丰弘企业管理有限公司	371,886.81	0.00	0.00	51,183.35	0.00	0.00
Garbo Commercial Property Fund L.P.	710,390,319.73	0.00	0.00	-16,156,235.13	0.00	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	618,013,254.99	0.00	0.00	-203,264.04	0.00	0.00
COLOUR BRIDGE HOLDINGS	4,844,607,820.68	0.00	0.00	624,469,041.90	0.00	0.00
中悦嘉宝(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1,589,462.84	0.00	153,285.02	-1,436,177.82	0.00	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	114,578,606.96	0.00	0.00	3,517,767.86	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
小计	10,797,937,944.12	115,994,117.65	153,285.02	412,806,627.90	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	104,744,891.90	0.00	0.00	-20,052,509.28	0.00	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	101,420,980.69	0.00	0.00	297,612.67	0.00	0.00
天津润粮置业有限公司	452,273,716.42	0.00	0.00	3,268,662.49	0.00	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	6,832,245.97	0.00	0.00	-465,784.58	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	11,144,266.48	0.00	0.00	-1,295,862.92	0.00	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-401,491.49	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	-13,146,832.39	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	241,316,226.32	0.00	0.00	-4,208,335.55	0.00	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	12,449,819.35	0.00	0.00	1,579,616.62	0.00	0.00
成都沉锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-11,692,412.61	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	2,555,074.33	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	194,007,413.01	0.00	0.00	-4,235,503.67	0.00	0.00
南京联锦悦房地产开发有限公司	109,771,101.43	0.00	0.00	-6,317,030.93	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	193,552,146.36	0.00	0.00	-8,791,780.45	0.00	0.00
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-2,828,694.26	0.00	0.00
苏州金悦臻房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-51,083,937.77	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司	1,118,753,916.61	0.00	0.00	3,265,785.53	0.00	0.00
沈阳和慧房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-17,773,434.69	0.00	0.00
苏州吴江锐泽置业有限公司	18,361,859.03	0.00	0.00	-9,956,659.89	0.00	0.00
江门侨新置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-1,584,176.33	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	100,262,227.00	0.00	0.00	-11,789,070.77	0.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	1,000,532.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	0.00	-2,240,690.99	0.00	0.00
FANCY MERIT LTD	25,510,838.82	0.00	0.00	-1,663,207.42	0.00	0.00
北京恒良悦通房地产开发有限公司	554,467,779.09	0.00	0.00	-32,342.45	0.00	0.00
小计	3,245,869,961.33	0.00	0.00	-158,593,006.80	0.00	0.00
合计	14,043,807,905.45	115,994,117.65	153,285.02	254,213,621.10	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	88,654,252.09	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	161,565,067.06	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	49,320,910.77	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	355,666,300.70	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	0.00	266,619,114.37	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	47,813,694.66	0.00	0.00
固安裕坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	396,792,787.16	0.00
四川商投蜀锦房地产有限责任公司	0.00	0.00	0.00	72,934,911.81	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	63,224,880.24	0.00
重庆葆悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	355,816,947.56	0.00
成都德康宏工程项目管理有限公司	0.00	0.00	186,043.28	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	1,312,334,650.26	0.00
绍兴元昊置业有限公司	0.00	0.00	0.00	412,070,113.20	0.00
杭州滨轼企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	164,887,861.05	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	-5,750,112.54	0.00	0.00
佛山市新纪元置业有限公司	0.00	0.00	-732,753.81	0.00	0.00
佛山市涂盈置业有限公司	0.00	0.00	0.00	147,098,558.65	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	36,913,427.05	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	-24,497.64	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	218,636,255.92	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	161,006,972.52	0.00
嘉兴卓达房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	87,942,764.52	0.00
嘉兴市秀悦置业有限公司	0.00	0.00	-149,516.68	55,603,543.76	0.00
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	133,667,235.76	0.00
Qinghairuiou L.P.	0.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00
北京百旺丰弘企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	423,070.16	0.00
Garbo Commercial Property Fund L.P.	0.00	0.00	0.00	694,234,084.60	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	617,809,990.95	0.00
COLOUR BRIDGE HOLDINGS	0.00	0.00	0.00	5,469,076,862.58	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	0.00	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	118,096,374.82	0.00
小计	0.00	0.00	127,577,195.09	11,454,162,599.74	0.00
二、联营企业				0.00	
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	84,692,382.62	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	101,718,593.36	0.00
天津润粮置业有限公司	0.00	0.00	0.00	455,542,378.91	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	-328,632.49	6,037,828.90	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	9,848,403.56	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	401,491.49	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	13,146,832.39	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	237,107,890.77	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	14,029,435.97	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	11,692,412.61	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	-2,555,074.33	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
南京粮荣信房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	189,771,909.34	0.00
南京联锦悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	103,454,070.50	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	184,760,365.91	0.00
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	0.00	0.00	2,828,694.26	0.00	0.00
苏州金悦璟房地产开发有限公司	0.00	0.00	51,083,937.77	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司	0.00	0.00	0.00	1,122,019,702.14	0.00
沈阳和慧房地产开发有限公司	0.00	0.00	17,773,434.69	0.00	0.00
苏州吴江锐泽置业有限公司	0.00	0.00	0.00	8,405,199.14	0.00
江门侨新置业有限公司	0.00	0.00	1,584,176.33	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	88,473,156.23	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	2,240,690.99	0.00	0.00
FANCY MERIT LTD	0.00	0.00	0.00	23,847,631.40	0.00
北京恒良悦通房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	554,435,436.64	0.00
小计	0.00	0.00	97,867,963.71	3,185,144,918.24	0.00
合计	0.00	0.00	225,445,158.80	14,639,307,517.98	0.00

9. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	年初余额
债务工具投资	103,700,000.00	103,700,000.00
权益工具投资	36,237,644.01	36,237,644.01
合计	139,937,644.01	139,937,644.01

10. 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	35,006,504,883.57	6,385,296,938.35	2,496,868,479.19	43,888,670,301.11
2. 本期增加金额	43,232,006.51	6,160,792.02	537,962,119.44	587,354,917.97
(1) 外购	7,758,761.19	0.00	461,762,883.68	469,521,644.87
(2) 存货\固定资产\无形资产\在建工程转入	4,038,780.48	6,160,792.02	74,517,455.33	84,717,027.83
(3) 其他增加	31,434,464.84	0.00	1,681,780.43	33,116,245.27
3. 本期减少金额	16,130,906.47	0.00	6,898,685.26	23,029,591.73

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(1) 处置或报废	8,556,049.42	0.00	0.00	8,556,049.42
(2) 其他减少	7,574,857.05	0.00	6,898,685.26	14,473,542.31
4. 期末余额	35,033,605,983.61	6,391,457,730.37	3,027,931,913.37	44,452,995,627.35
二、累计折旧和累计摊销				
1. 年初余额	8,496,202,841.22	1,492,497,452.38	0.00	9,988,700,293.60
2. 本期增加金额	508,984,409.91	78,030,450.99	0.00	587,014,860.90
(1) 计提或摊销	498,715,435.27	76,617,272.51	0.00	575,332,707.78
(2) 存货\固定资产\无形资产\在建工程转入	723,009.62	1,413,178.48	0.00	2,136,188.10
(3) 其他	9,545,965.02	0.00	0.00	9,545,965.02
3. 本期减少金额	4,867,780.67	0.00	0.00	4,867,780.67
(1) 处置	4,866,729.81	0.00	0.00	4,866,729.81
(2) 其他减少	1,050.86	0.00	0.00	1,050.86
4. 期末余额	9,000,319,470.46	1,570,527,903.37	0.00	10,570,847,373.83
三、减值准备				
1. 年初余额	86,635,668.98	0.00	0.00	86,635,668.98
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	86,635,668.98	0.00	0.00	86,635,668.98
四、账面价值				
1. 期末账面价值	25,946,650,844.17	4,820,929,827.00	3,027,931,913.37	33,795,512,584.54
2. 年初账面价值	26,423,666,373.37	4,892,799,485.97	2,496,868,479.19	33,813,334,338.53

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 2023 年 6 月 30 日，其投资性房地产公允价值为 6,402,188.30 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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 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	385,632.82	办理过程中

截至2023年6月30日,投资性房地产未办产权原值为447,932.50万元,净值385,632.82万元。

11. 固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	3,415,149,453.69	3,519,758,775.95
固定资产清理	20,655.36	31,814.96
合计	3,415,170,109.05	3,519,790,590.91

11.1 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	4,871,587,210.63	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
2. 本期增加金额	2,168,584.46	4,525,790.03	479,617.33	0.00	1,497,561.35	5,295,266.84	13,966,820.01
(1) 购置	2,168,584.46	3,583,961.27	281,848.70	0.00	1,497,561.35	4,412,559.72	11,944,515.50
(2) 存货\在建工程\投资性房地产转入	0.00	248,317.55	0.00	0.00	0.00	0.00	248,317.55
(3) 其他增加	0.00	693,511.21	197,768.63	0.00	0.00	882,707.12	1,773,986.96
3. 本期减少金额	9,358,594.55	5,975,487.55	2,787,484.79	357,642.19	2,974,831.42	5,920,290.80	27,374,331.30
(1) 处置或报废	0.00	5,975,487.55	2,787,484.79	0.00	2,974,831.42	5,919,440.31	17,657,244.07
(2) 转入投资性房地产	4,038,780.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,038,780.48
(3) 其他减少	5,319,814.07	0.00	0.00	357,642.19	0.00	850.49	5,678,306.75
4. 期末余额	4,864,397,200.54	633,220,739.08	105,802,081.35	48,195,067.12	183,559,707.85	668,177,819.22	6,503,352,615.16
二、累计折旧							
1. 年初余额	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
2. 本期增加金额	72,498,228.73	14,912,106.31	2,582,261.14	1,270,589.80	2,003,788.60	14,935,174.16	108,202,148.74
(1) 计提	72,498,228.73	14,431,906.46	2,582,261.14	1,270,589.80	2,003,788.60	14,218,912.44	107,005,687.17
(2) 其他增加	0.00	480,199.85	0.00	0.00	0.00	716,261.72	1,196,461.57
3. 本期减少金额	723,009.62	5,671,125.21	2,526,452.47	0.00	2,974,831.42	5,104,919.05	17,000,337.77
(1) 处置或报废	0.00	5,671,125.21	2,526,452.47	0.00	2,974,831.42	5,104,919.05	16,277,328.15
(2) 转入投资性房地产	723,009.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	723,009.62

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	酒店业家具	办公设备及其他	合计
(3) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	1,572,244,926.49	488,990,777.59	91,242,576.06	43,575,888.43	176,392,593.38	490,317,388.56	2,862,764,150.51
三、减值准备							
1. 年初余额	198,221,528.23	22,251,122.70	1,532.00	0.00	0.00	4,964,828.03	225,439,010.96
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	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. 期末账面价值	3,093,930,745.82	121,978,838.79	14,557,973.29	4,619,178.69	7,167,114.47	172,895,602.63	3,415,149,453.69
2. 年初账面价值	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) 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	16,725.70	办理过程中

截至2023年6月30日，固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为31,291.06万元，净值16,725.70万元，产权证明尚在办理中。

11.2 固定资产清理

项目	期末余额	年初余额
机器设备	0.00	3,332.70
办公设备及其他	20,655.36	28,482.26
合计	20,655.36	31,814.96

12. 在建工程

项目	期末余额	年初余额
在建工程	0.00	248,317.55
合计	0.00	248,317.55

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 在建工程情况

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

13. 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. 期末余额	6,100,969.77
二、累计折旧	
1. 年初余额	875,561.35
2. 期末余额	875,561.35
三、减值准备	
1. 年初余额	5,225,408.42
2. 期末余额	5,225,408.42
四、账面价值	
1. 期末账面价值	0.00
2. 年初账面价值	0.00

14. 使用权资产

项目	房屋建筑物	运输工具	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	811,897,341.70	9,471,702.22	821,369,043.92
2. 本期增加金额	36,955,430.58	0.00	36,955,430.58
(1) 购置	9,632,887.24	0.00	9,632,887.24
(2) 重估调整	26,976,942.49	0.00	26,976,942.49
(3) 其他	345,600.85	0.00	345,600.85
3. 本期减少金额	16,494,168.99	0.00	16,494,168.99
(1) 处置	1,056,537.68	0.00	1,056,537.68
(2) 其他转出	15,437,631.31	0.00	15,437,631.31

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	运输工具	合计
4. 期末余额	832,358,603.29	9,471,702.22	841,830,305.51
二、累计折旧			
1. 年初余额	339,671,202.25	6,618,131.41	346,289,333.66
2. 本期增加金额	72,676,899.78	977,365.87	73,654,265.65
(1) 计提	70,891,151.92	977,365.87	71,868,517.79
(2) 重估调整	1,785,747.86	0.00	1,785,747.86
3. 本期减少金额	983,598.42	0.00	983,598.42
(1) 处置	983,598.42	0.00	983,598.42
4. 期末余额	411,364,503.61	7,595,497.28	418,960,000.89
三、减值准备			
1. 年初余额	19,494,152.01	0.00	19,494,152.01
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	19,494,152.01	0.00	19,494,152.01
四、账面价值			
1. 期末账面价值	401,499,947.67	1,876,204.94	403,376,152.61
2. 年初账面价值	452,731,987.44	2,853,570.81	455,585,558.25

15. 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	1,994,004,813.70	174,564,177.89	110,940,627.79	2,279,509,619.38
2. 本期增加金额	0.00	984,660.90	215,300.27	1,199,961.17
(1) 购置	0.00	840,042.25	215,300.27	1,055,342.52
(2) 其他增加	0.00	144,618.65	0.00	144,618.65
3. 本期减少金额	6,160,792.02	209,652.52	0.00	6,370,444.54
(1) 处置	0.00	209,652.52	0.00	209,652.52
(2) 转入投资性房地产	6,160,792.02	0.00	0.00	6,160,792.02
(3) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
4. 期末余额	1,987,844,021.68	175,339,186.27	111,155,928.06	2,274,339,136.01
二、累计摊销				
1. 年初余额	454,571,592.65	142,422,907.21	16,162,014.04	613,156,513.90
2. 本期增加金额	29,731,639.97	6,278,130.75	2,164,059.25	38,173,829.97
(1) 计提	29,731,639.97	6,158,382.48	2,164,059.25	38,054,081.70
(2) 其他增加	0.00	119,748.27	0.00	119,748.27
3. 本期减少金额	1,413,178.48	199,593.52	106,667.92	1,719,439.92
(1) 处置	0.00	199,593.52	0.00	199,593.52
(2) 处置子公司	0.00	0.00	106,667.92	106,667.92
(3) 转入投资性房地产	1,413,178.48	0.00	0.00	1,413,178.48
(4) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	482,890,054.14	148,501,444.44	18,219,405.37	649,610,903.95
三、减值准备				
1. 年初余额	13,227,379.18	748,330.57	0.00	13,975,709.75
2. 本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 期末余额	13,227,379.18	748,330.57	0.00	13,975,709.75
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,491,726,588.36	26,089,411.26	92,936,522.69	1,610,752,522.31
2. 年初账面价值	1,526,205,841.87	31,392,940.11	94,778,613.75	1,652,377,395.73

(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	1,359.06	办理过程中

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

16. 商誉

(1) 商誉原值

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

(2) 商誉减值准备

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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

3) 根据反映相关资产组特定风险的税前利率确定折现率。

17. 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	期末余额
固定资产改良支出	76,826,195.36	14,106,838.92	9,126,428.77	0.00	81,806,605.51
其他	38,269,976.60	3,246,322.89	6,920,551.65	0.00	34,595,747.84
合计	115,096,171.96	17,353,161.81	16,046,980.42	0.00	116,402,353.35

18. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性	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	286,162,548.10	71,540,637.07	275,360,891.30	68,840,222.90
计提未缴纳的土地增值税	1,976,133,670.42	494,033,417.62	2,401,877,079.32	600,469,269.83
超过税前扣除限额的未支付工程款	127,745,316.94	31,936,329.24	127,745,316.96	31,936,329.24
可抵扣亏损	2,985,646,911.87	746,411,728.00	3,239,436,427.76	809,859,106.94
内部交易未实现利润	248,497,599.47	62,124,399.87	132,830,535.32	33,207,633.83
其他	210,544,120.15	52,636,030.04	222,040,340.76	55,510,085.19
合计	5,834,730,166.95	1,458,682,541.84	6,399,290,591.42	1,599,822,647.93

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
股息税	4,840,839,447.12	484,083,944.71	4,590,590,508.70	459,059,050.87
评估增值	593,531,116.36	148,382,779.09	604,844,213.48	151,211,053.37
资本化利息	161,730,471.84	40,432,617.96	164,232,061.32	41,058,015.33
其他	243,449,553.52	53,680,702.20	241,444,716.35	53,538,888.98
合计	5,839,550,588.84	726,580,043.96	5,601,111,499.85	704,867,008.55

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债年初余额
递延所得税资产	499,293.53	1,458,183,248.32	608,417.54	1,599,214,230.37
递延所得税负债	499,293.53	726,080,750.43	608,417.54	704,258,591.01

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
资产减值准备	3,729,650,920.52	3,994,234,047.13
计提未缴纳的土地增值税	131,751,538.03	182,501,443.46
可抵扣亏损	7,610,597,292.44	7,164,825,523.10
其他	47,756,728.90	69,976,931.82
合计	11,519,756,479.89	11,411,537,945.51

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	年初余额	备注
2023年	658,948,855.00	661,869,978.25	---
2024年	458,651,305.81	484,750,015.58	---
2025年	1,070,098,716.02	1,108,446,710.54	---
2026年	1,593,098,071.50	1,607,100,609.17	---
2027年	2,651,117,962.02	3,212,569,683.32	---
2028年	1,089,933,462.54	0.00	---
无限期	88,748,919.55	90,088,526.24	---
合计	7,610,597,292.44	7,164,825,523.10	---

19. 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
股东借款	424,877,040.00	409,518,480.00
长期应收款	427,467,891.55	427,621,304.55
利率互换合约 (IRS)	221,840,334.85	241,852,075.03
其他	1,194,593.82	1,194,593.82
合计	1,075,379,860.22	1,080,186,453.40

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

20. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
信用借款	902,088,189.30	1,722,050,372.35
保证借款	0.00	2,089,380,861.75
合计	902,088,189.30	3,811,431,234.10

(2) 本集团本报告期不存在已逾期未偿还的短期借款。

21. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
地价	834,810,571.03	855,520,838.92
工程款	13,081,845,873.90	13,805,889,947.67
销售佣金、广告费等	253,610,691.54	253,367,753.07
服务费	70,618,628.38	355,086,741.16
其他	541,503,951.13	420,311,195.51
合计	14,782,389,715.98	15,690,176,476.33

注: 其他主要包括设计费、咨询费、勘察设计检测费、推广费、设备款等。

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑一局(集团)有限公司	261,830,892.32	尚未结算
中建一局集团建设发展有限公司	226,953,493.22	尚未结算
中国建筑第五工程局有限公司	239,183,256.53	尚未结算
中建二局第一建筑工程有限公司	125,323,424.15	尚未结算
中建三局集团有限公司	122,259,594.38	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
中交第一航务工程局有限公司	113,265,331.77	尚未结算
中建八局第四建设有限公司	103,290,589.58	尚未结算
中国建筑第二工程局有限公司	101,324,847.64	尚未结算

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	1,415,050,482.02	—

22. 预收款项

项目	期末余额	年初余额
预收租赁费	300,388,842.57	377,179,015.88
合计	300,388,842.57	377,179,015.88

23. 合同负债

(1) 合同负债列示

项目	期末余额	年初余额
预收售房款	35,677,532,484.51	30,264,623,761.62
预收物业服务费	151,521,104.65	121,128,387.90
预收酒店房费	26,241,982.48	28,026,324.94
其他	80,244,677.89	39,912,608.48
合计	35,935,540,249.53	30,453,691,082.94

(2) 合同负债的账面价值在本期发生的重大变动情况

项目名称	变动金额	变动原因
张家口祥云国际	346,012,159.15	本期预售
重庆祥云赋	-178,495,898.57	结转收入
重庆天悦壹号	-555,833,253.66	结转收入
成都武侯瑞府	202,924,271.12	本期预售
义乌桂语兰庭	634,046,422.92	本期预售
台州黄岩瑞府	-4,759,344,490.85	结转收入
惠州珑悦锦云	-201,668,391.26	结转收入
厦门鹭湾祥云	-195,806,385.98	结转收入
深圳宝安 25 区	356,740,176.17	本期预售
武汉祥云地铁小镇	-120,555,488.51	结转收入
西安悦尚锦云	268,214,836.64	本期预售
西安中粮奥体壹号-文汇	-898,815,696.31	结转收入

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

西安中粮奥体壹号-文兴	1,275,771,081.46	本期预售
三亚大悦中心	758,248,357.00	本期预售
厦门云玺壹号	1,684,705,490.99	本期预售
南京天悦锦麟	503,496,980.09	本期预售
成都天府大悦城	604,729,505.27	本期预售
重庆天悦壹号	743,635,964.87	本期预售
南京天悦风华	828,690,575.88	本期预售
杭州悦著·云轩	976,247,087.16	本期预售
苏州大悦狮山壹号	1,531,531,776.12	本期预售

(3) 主要项目期末售房款

项目	期末余额	年初余额
张家口祥云国际	559,574,788.65	213,562,629.50
重庆天悦壹号	782,085,263.03	1,337,918,516.69
义乌桂语兰庭	1,214,553,237.77	580,506,814.85
台州黄岩瑞府	1,094,591,903.94	5,853,936,394.79
深圳宝安 25 区	568,614,644.79	211,874,468.62
苏州悦揽天地	1,170,265,339.83	1,030,551,203.10
沈阳隆悦祥云	1,029,362,583.37	881,809,054.49
沈阳京西祥云	659,657,216.78	580,815,106.03
西安中粮奥体壹号-文盛	1,441,011,141.17	1,400,048,819.15
西安中粮奥体壹号-文兴	1,275,771,081.46	0.00
南昌祥云悦府	2,437,467,084.24	2,273,647,636.98
厦门云玺壹号	4,019,632,705.17	2,334,927,214.18
南京天悦锦麟	3,303,743,568.47	2,800,246,588.38
成都祥云樾府	1,013,965,419.03	409,235,913.76
南京天悦风华	1,108,518,157.39	279,827,581.51
杭州悦著·云轩	2,170,252,675.23	1,194,005,588.07
苏州大悦狮山壹号	1,531,531,776.12	0.00
合计	25,380,598,586.44	21,382,913,530.10

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

24. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	502,431,236.25	810,415,627.95	1,033,567,450.72	279,279,413.48
离职后福利-设定提存计划	13,688,670.81	103,039,982.93	104,294,063.28	12,434,590.46
辞退福利	1,318,778.32	9,228,403.37	9,343,355.42	1,203,826.27
一年内到期的其他福利	0.00	407,138.16	403,536.00	3,602.16
合计	517,438,685.38	923,091,152.41	1,147,608,405.42	292,921,432.37

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	416,731,115.77	629,305,806.55	847,999,734.18	198,037,188.14
2、职工福利费	0.00	26,976,000.90	26,976,000.90	0.00
3、社会保险费	6,007,623.44	52,746,178.29	52,904,070.56	5,849,731.17
其中：医疗保险费	5,657,779.20	49,094,886.34	49,546,199.95	5,206,465.59
工伤保险费	181,287.69	2,325,318.97	2,071,395.08	435,211.58
生育保险费	157,533.55	1,117,543.27	1,077,992.82	197,084.00
其他	11,023.00	208,429.71	208,482.71	10,970.00
4、住房公积金	2,743,195.77	64,785,947.14	64,809,342.54	2,719,800.37
5、工会经费和职工教育经费	76,949,301.27	12,285,627.23	16,562,234.70	72,672,693.80
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、商业保险	0.00	21,582,912.81	21,582,912.81	0.00
8、非货币性福利	0.00	2,733,155.03	2,733,155.03	0.00
9、其他短期薪酬	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	502,431,236.25	810,415,627.95	1,033,567,450.72	279,279,413.48

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	8,871,018.70	85,418,201.22	87,893,702.33	6,395,517.59
失业保险费	300,199.85	2,932,559.59	2,555,821.35	676,938.09
企业年金	4,517,452.26	14,688,222.12	13,843,539.60	5,362,134.78
其他	0.00	1,000.00	1,000.00	0.00
合计	13,688,670.81	103,039,982.93	104,294,063.28	12,434,590.46

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

25. 应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	262,588,073.84	299,817,205.95
企业所得税	473,192,642.95	751,586,270.95
个人所得税	9,887,976.84	16,914,088.24
城市维护建设税	45,539,418.36	49,359,163.39
教育费附加	18,987,485.90	21,203,047.46
地方教育费附加	15,694,526.15	16,874,365.91
土地增值税	2,233,523,271.64	2,613,496,790.18
印花税	4,485,517.82	6,720,289.37
房产税	58,519,124.25	42,638,626.49
土地使用税	7,530,999.99	7,598,990.11
其他	149,135,191.02	148,832,140.83
合计	3,279,084,228.76	3,975,040,978.88

26. 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	361,650,564.15	316,938,544.66
应付股利	318,622,758.91	231,467,389.16
其他应付款	21,983,228,881.03	33,400,605,863.26
合计	22,663,502,204.09	33,949,011,797.08

26.1 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	42,807,989.95	87,156,287.14
企业债券利息	276,474,444.57	193,607,279.77
短期借款应付利息	1,370,988.46	7,424,453.20
一年内到期的长期借款利息	37,947,611.12	28,750,524.55
长期应付款应付利息	3,049,530.05	0.00
合计	361,650,564.15	316,938,544.66

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

26.2 应付股利

项目	期末余额	年初余额
本公司及下属子公司未付股利	318,622,758.91	231,467,389.16

26.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	年初余额
保证金及押金	2,125,465,632.53	2,211,803,299.30
代收代付款	496,226,188.28	450,124,199.62
往来款	17,919,714,792.27	28,666,530,726.29
诚意金	1,057,825,647.43	1,407,244,403.31
股权收购款	38,368,766.52	179,461,258.05
其他	345,627,854.00	485,441,976.69
合计	21,983,228,881.03	33,400,605,863.26

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

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
上海瑞虹新城有限公司	5,324,800,000.00	尚未结算
苏州安茂置业有限公司	996,902,531.11	尚未结算
深圳华侨城房地产有限公司	491,548,035.72	尚未结算
裕传有限公司	485,881,112.14	尚未结算
江苏江都建设集团有限公司	377,763,017.23	尚未结算
合计	7,676,894,696.20	——

27. 一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（附注六、29）	7,708,594,774.69	10,611,354,214.02
一年内到期的应付债券（附注六、30）	2,199,220,753.25	899,665,714.27
一年内到期的租赁负债（附注六、31）	142,375,617.22	140,318,297.40

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期应付款(附注六、32)	29,340,000.00	462,654,665.97
一年内到期的其他非流动负债(附注六、35)	389,516,815.59	0.00
合计	10,469,047,960.75	12,113,992,891.66

(2) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	108,387,000.00	0.00
抵押借款	3,265,871,764.49	3,085,256,081.99
保证借款	1,843,836,010.20	2,202,098,132.03
信用借款	2,490,500,000.00	5,324,000,000.00
合计	7,708,594,774.69	10,611,354,214.02

28. 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
待转销项税额	3,215,245,655.78	2,729,783,967.28
合计	3,215,245,655.78	2,729,783,967.28

29. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	2,764,790,567.21	2,800,798,495.88
抵押借款	13,092,432,147.09	11,745,881,787.03
保证借款	22,606,658,156.72	23,157,310,076.11
信用借款	19,768,905,367.34	20,328,612,575.69
减: 一年内到期的长期借款(附注六、27)	7,708,594,774.69	10,611,354,214.02
合计	50,524,191,463.67	47,421,248,720.69

注: 期末长期借款的利率区间为: 2.90%-6.63%。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	币种	期末数	年初数
中国银行(香港)有限公司	2019-11-8	2024-10-24	LIBOR+1.45%	美元	2,981,495,452.16	2,766,744,649.03
星展银行有限公司	2022-12-8	2025-12-8	Sofr+1.45%	美元	2,656,403,567.21	2,800,798,495.88
渤海国际信托股份有限公司	2022-3-9	2025-3-9	5.6000%	人民币	2,600,000,000.00	2,600,000,000.00
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	1,729,215,405.64
平安不动产有限公司	2020-12-23	2028-12-22	5.2000%	人民币	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
合计	---	---	---	---	11,667,114,425.01	11,596,758,550.55

30. 应付债券

(1) 应付债券分类

项目	期末余额	年初余额
19 中粮 01	168,950,000.03	168,950,000.03
19 中粮 02	699,547,929.85	698,857,425.24
20 中粮 01	0.00	899,665,714.27
20 中粮 02	598,564,679.31	598,674,169.55
20 大悦 01	1,997,637,508.67	1,997,025,140.75
21 大悦城 MTN001	1,499,672,823.40	1,499,419,408.72
21 大悦城 MTN002	1,199,652,777.48	1,199,426,273.40
21 大悦城 MTN003	819,686,054.20	819,531,111.52
22 中粮 01	998,504,989.78	998,038,755.02
22 中粮 02	498,283,577.63	498,058,843.38
23 中粮 01	1,000,000,000.00	0.00
22 大悦 01	1,496,104,997.04	1,495,651,249.26
22 大悦 02	1,495,955,016.78	1,495,500,000.00
23 大悦 01	1,994,464,055.00	0.00
减：一年内到期公司债券（附注六、27）	2,199,220,753.25	899,665,714.27
合计	12,267,803,655.92	11,469,132,376.87

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	利率	发行金额	年初余额
19 中粮 01	1,660,000,000.00	2019-1-9	3+3 年	3.94%	1,660,000,000.00	168,950,000.03
19 中粮 02	700,000,000.00	2019-1-9	5+2 年	4.10%	700,000,000.00	698,857,425.24
20 中粮 01	900,000,000.00	2020-3-27	3 年	3.14%	900,000,000.00	899,665,714.27
20 中粮 02	600,000,000.00	2020-3-27	5 年	3.60%	600,000,000.00	598,674,169.55
20 大悦 01	2,000,000,000.00	2020-8-4	3+2 年	3.78%	2,000,000,000.00	1,997,025,140.75
21 大悦城 MTN001	1,500,000,000.00	2021-4-8	3 年	3.73%	1,500,000,000.00	1,499,419,408.72
21 大悦城 MTN002	1,200,000,000.00	2021-7-5	3 年	3.50%	1,200,000,000.00	1,199,426,273.40
21 大悦城 MTN003	820,000,000.00	2021-10-27	3 年	3.44%	820,000,000.00	819,531,111.52
22 中粮 01	1,000,000,000.00	2022-1-19	3+2 年	3.08%	1,000,000,000.00	998,038,755.02
22 中粮 02	500,000,000.00	2022-1-19	5+2 年	3.49%	500,000,000.00	498,058,843.38
23 中粮 01	1,000,000,000.00	2023-4-14	3+2 年	3.34%	1,000,000,000.00	0.00
22 大悦 01	1,500,000,000.00	2022-10-26	3+2 年	3.13%	1,500,000,000.00	1,495,651,249.26
22 大悦 02	1,500,000,000.00	2022-12-16	3+2 年	4.27%	1,500,000,000.00	1,495,500,000.00
23 大悦 01	2,000,000,000.00	2023-1-18	3+2 年	3.97%	2,000,000,000.00	0.00
小计	16,880,000,000.00	—	—	—	16,880,000,000.00	12,368,798,091.14
减: 一年内到期部分期末余额	—	—	—	—	—	899,665,714.27
合计	16,880,000,000.00	—	—	—	16,880,000,000.00	11,469,132,376.87

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 中粮 01	0.00	2,680,981.91	0.00	0.00	168,950,000.03
19 中粮 02	0.00	14,232,054.78	690,504.61	0.00	699,547,929.85
20 中粮 01	0.00	6,581,095.89	334,285.73	900,000,000.00	0.00
20 中粮 02	0.00	10,711,232.86	-109,490.24	0.00	598,564,679.31
20 大悦 01	0.00	75,600,000.00	612,367.92	0.00	1,997,637,508.67
21 大悦城 MTN001	0.00	55,950,000.00	253,414.68	0.00	1,499,672,823.40
21 大悦城 MTN002	0.00	42,000,000.00	226,504.08	0.00	1,199,652,777.48
21 大悦城 MTN003	0.00	28,208,000.00	154,942.68	0.00	819,686,054.20
22 中粮 01	0.00	15,273,424.66	466,234.76	0.00	998,504,989.78
22 中粮 02	0.00	8,653,287.68	224,734.25	0.00	498,283,577.63

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
23 中粮 01	1,000,000,000.00	6,844,262.30	0.00	0.00	1,000,000,000.00
22 大悦 01	0.00	46,950,000.00	453,747.78	0.00	1,496,104,997.04
22 大悦 02	0.00	64,050,000.00	455,016.78	0.00	1,495,955,016.78
23 大悦 01	2,000,000,000.00	79,400,000.00	-5,535,945.00	0.00	1,994,464,055.00
小计	3,000,000,000.00	457,134,340.08	-1,773,681.97	900,000,000.00	14,467,024,409.17
减：一年内到期部分	---	---	---	---	2,199,220,753.25
期末余额					
合计	3,000,000,000.00	457,134,340.08	-1,773,681.97	900,000,000.00	12,267,803,655.92

31. 租赁负债

项目	期末余额	年初余额
租赁付款额	506,179,974.27	537,056,308.01
减：一年内到期租赁负债（附注六、27）	142,375,617.22	140,318,297.40
合计	363,804,357.05	396,738,010.61

32. 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
长期应付款	1,732,320,000.00	1,747,800,000.00

(1) 长期应付款按款项性质分类

项目	期末余额	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	0.00	437,094,665.97
中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划	1,761,660,000.00	1,773,360,000.00
减：一年内到期的长期应付款（附注：六、27）	29,340,000.00	462,654,665.97
合计	1,732,320,000.00	1,747,800,000.00

33. 预计负债

项目	期末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	24,927,014.47	25,047,014.47	---
产品质量保证	53,875.20	956,736.20	---
会员积分（注1）	21,210,727.45	16,207,076.92	---
合计	46,191,617.12	42,210,827.59	---

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

34. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	23,025,811.57	0.00	324,802.47	22,701,009.10	——
递延租金收入	1,114,849,705.88	0.00	16,901,306.05	1,097,948,399.83	——
大悦城配套设施费用返还	1,422,950.56	0.00	39,344.28	1,383,606.28	——
合计	1,139,298,468.01	0.00	17,265,452.80	1,122,033,015.21	——

(2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
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	3,740,000.00	0.00	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	4,222,097.36	0.00	0.00	284,635.80	0.00	0.00	3,937,461.56	与收益相关
其他	127,666.67	0.00	0.00	40,166.67	0.00	0.00	87,500.00	与收益相关
合计	23,025,811.57	0.00	0.00	324,802.47	0.00	0.00	22,701,009.10	——

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

35. 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
少数股东退出选择权（注1）	389,516,815.59	389,516,815.59
减：一年内到期的其他非流动负债（附注六、27）	389,516,815.59	0.00
合计	0.00	389,516,815.59

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。

36. 股本

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

37. 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	8,637,629,814.45	0.00	0.00	8,637,629,814.45
其他资本公积	2,040,034.24	0.00	3,198.50	2,036,835.74
合计	8,639,669,848.69	0.00	3,198.50	8,639,666,650.19

38. 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	-393,749,626.18	-252,876,398.05	0.00	0.00	-146,305,119.36	-106,571,278.69	-540,054,745.54
其中：现金流量套期储备	102,397,096.38	39,913,167.89	0.00	0.00	23,785,951.06	16,127,216.83	126,183,047.44
外币财务报表折算差额	-496,146,722.56	-292,789,565.94	0.00	0.00	-170,091,070.42	-122,698,495.52	-666,237,792.98
其他综合收益合计	-393,749,626.18	-252,876,398.05	0.00	0.00	-146,305,119.36	-106,571,278.69	-540,054,745.54

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

39. 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,268,598,927.09	0.00	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。

40. 未分配利润

项目	本期	上期
上期期末余额	1,601,552,535.83	4,485,254,629.68
本期年初余额	1,601,552,535.83	4,485,254,629.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	50,754,480.20	-2,882,769,952.94
减：提取法定盈余公积	0.00	932,140.91
本期期末余额	1,652,307,016.03	1,601,552,535.83

41. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,259,245,754.14	10,488,028,143.42	14,967,434,740.05	9,882,711,200.56
其他业务	51,386,218.10	30,141,730.67	33,867,618.50	26,525,063.19
合计	14,310,631,972.24	10,518,169,874.09	15,001,302,358.55	9,909,236,263.75

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其中：商品房销售及一级土地开发	10,489,223,483.36	8,789,481,335.94	12,193,636,708.00	8,337,008,688.93
投资物业及相关服务	2,700,611,397.34	1,001,853,705.34	2,004,442,659.43	1,004,070,266.41
酒店经营	536,324,990.69	318,405,255.13	282,915,722.48	220,777,569.78
管理输出	108,772,455.41	18,146,205.74	103,756,068.54	16,550,842.84
物业及其他	424,313,427.34	360,141,641.27	382,683,581.60	304,303,832.60
合计	14,259,245,754.14	10,488,028,143.42	14,967,434,740.05	9,882,711,200.56

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 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2023年6月30日,本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币415.00亿元,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	本期发生额
台州黄岩瑞府	4,835,790,857.27
西安中粮奥体壹号-文汇	956,407,788.98
重庆天悦壹号	921,049,924.70
江门新悦锦云	493,305,736.63
济南中粮祥云	491,523,912.30
合计	7,698,078,219.88

42. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	1,627,613.70	879,976.31
城市维护建设税	30,785,060.24	45,183,276.26
教育费附加	14,018,187.43	19,903,379.03

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
地方教育费附加	9,281,462.75	13,463,907.64
土地增值税	-583,408.08	536,457,260.40
房产税	274,155,876.99	219,264,236.65
土地使用税	12,801,824.89	15,244,987.34
车船使用税	37,944.32	28,728.72
印花税	13,900,348.50	18,038,690.63
其他	3,027,320.97	3,656,078.84
合计	359,052,231.71	872,120,521.82

43. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售现场费	24,706,375.58	22,105,237.05
广告宣传费	108,527,361.47	100,355,209.24
销售代理费	256,601,483.52	254,081,212.87
物业服务费	5,833,316.20	7,748,562.03
职工薪酬	137,413,568.30	139,350,874.36
其他	78,273,135.13	69,513,667.96
合计	611,355,240.20	593,154,763.51

44. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	449,568,255.58	442,549,291.48
行政办公费	95,147,550.77	84,868,955.26
折旧、摊销	55,932,049.32	52,493,502.00
中介咨询费	26,702,075.20	34,930,506.56
其他	33,750,351.07	31,841,362.20
合计	661,100,281.94	646,683,617.50

45. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
研究开发费	41,105.09	2,000,961.62

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

46. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,454,134,803.10	1,203,427,389.27
减：利息收入	410,269,744.90	373,874,365.65
加：汇兑损失	-14,227,768.49	38,846,691.18
手续费及其他	23,691,425.31	34,553,765.64
合计	1,053,328,715.02	902,953,480.44

47. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	3,162,911.03	1,952,024.02
稳岗补贴	616,825.21	859,477.76
增值税即征即退	2,484.83	169,226.85
增值税加计抵减	3,671,946.42	4,415,279.17
企业所得税返还	0.00	5,637,900.00
政府奖励金	29,126,010.50	8,836,861.00
其他	862,920.16	3,923,187.97
合计	37,443,098.15	25,793,956.77

48. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	304,749,705.02	-94,389,974.10
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	10,313,885.73
交易性金融资产在持有期间的投资收益	0.00	309,600.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	-799,004.16	162,242.19
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	0.00	1,617,400.00
合计	303,950,700.86	-81,986,846.18

49. 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
少数股东退出选择权	0.00	-9,209,742.81
合计	0.00	-9,209,742.81

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

50. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-9,048,603.48	-2,800,340.71
其他应收款坏账损失	-33,293,144.49	2,375,105.47
合计	-42,341,747.97	-425,235.24

51. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-87,780,670.34	0.00
合计	-87,780,670.34	0.00

52. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-2,543.72	-273,748.02	-2,543.72
合计	-2,543.72	-273,748.02	-2,543.72

53. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	127,842.17	0.00	127,842.17
政府补助	9,173,612.69	482,693.47	9,173,612.69
违约金	23,262,208.20	74,683,623.34	23,262,208.20
罚款及滞纳金	4,492,172.91	4,400,231.93	4,492,172.91
其他	3,450,708.28	5,965,683.09	3,450,708.28
合计	40,506,544.25	85,532,231.83	40,506,544.25

注：其他项主要包含清理无需支付的应付款项、赔偿金等。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	与资产/收益相关
三亚市旅游和文化体育局财政贴息	0.00	43,522.31	与收益相关
残保金	39,632.69	28,604.40	与收益相关
社保补贴及返还	0.00	410,566.76	与收益相关
外资奖励资金	7,650,000.00	0.00	与收益相关
毕业生就业一次性补助	15,000.00	0.00	与收益相关
电力局电改退费	1,460,000.00	0.00	与收益相关
失业人员岗补	8,980.00	0.00	与收益相关
合计	9,173,612.69	482,693.47	——

54. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	4,035,201.78	359,175.32	4,035,201.78
对外捐赠	5,503,000.00	6,176,435.55	5,503,000.00
赔款及违约金	5,162,469.47	1,760,846.09	5,162,469.47
其他	785,215.56	1,819,762.10	785,215.56
合计	15,485,886.81	10,116,219.06	15,485,886.81

55. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当年所得税费用	640,978,989.62	897,860,192.11
递延所得税费用	162,423,263.19	128,515,805.69
合计	803,402,252.81	1,026,375,997.80

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	1,343,874,018.61
按法定/适用税率计算的所得税费用	335,968,504.65
子公司适用不同税率的影响	-189,412,463.51
调整以前期间所得税的影响	85,909,656.68

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额
非应税收入的影响	-35,985,720.31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	404,626,701.53
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-172,210,227.39
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	305,732,691.06
股息税影响	49,896,784.18
所得税减免优惠的影响	0.00
其他	18,876,325.92
所得税费用	803,402,252.81

56. 其他综合收益

详见本附注“六、38.其他综合收益”相关内容。

57. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
代收款项	2,368,721,304.71	2,037,654,551.14
收到退回的拍地保证金	3,447,400,000.00	3,568,370,000.00
除拍地保证金外的其他保证金及押金	470,420,365.66	1,531,549,150.73
收到的联营、合营公司款项	8,879,900.83	50,994,508.47
收到的集团外部单位往来款及其他	900,977,054.53	1,023,445,318.63
合计	7,196,398,625.73	8,212,013,528.97

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
代付款项	2,027,274,894.76	1,894,397,100.44
支付的拍地保证金	3,931,060,000.00	3,793,770,000.00
除拍地保证金外的其他保证金及押金	1,291,379,441.42	485,609,942.34
支付的与经营活动有关的费用支出	1,056,058,031.20	982,766,374.98
支付的联营、合营公司款项	8,143,780.56	51,217,813.65
支付的集团外部单位往来款及其他	572,491,099.63	552,695,488.96

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
合计	8,886,407,247.57	7,760,456,720.37

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方资金借款	1,665,267,468.85	1,038,914,991.36
合计	1,665,267,468.85	1,038,914,991.36

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
向关联方提供借款	742,990,631.25	390,211,775.04
合计	742,990,631.25	390,211,775.04

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方借款	1,020,900,000.00	4,890,742,518.69
项目跟投款	6,220,000.00	22,584,000.00
合计	1,027,120,000.00	4,913,326,518.69

6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
筹资手续费	31,651,347.80	11,722,849.61
关联方资金拆借	10,926,422,427.68	3,062,089,996.90
新租赁准则支付的租金	74,955,878.28	48,107,369.07
偿还永续债本金	212,500,000.00	160,000,000.00
股权收购跨期支付的现金对价	241,541,759.56	0.00
减资款	928,967,114.50	0.00
其他	8,816,263.87	10,891,506.25
合计	12,424,854,791.69	3,292,811,721.83

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	540,471,765.80	1,058,091,149.40
加: 资产减值准备	87,780,670.34	0.00
信用资产减值损失	42,341,747.97	425,235.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	605,721,122.44	592,426,154.98
使用权资产折旧	71,868,517.79	67,184,990.01
无形资产摊销	114,671,354.21	97,578,009.55
长期待摊费用摊销	16,046,980.42	12,987,843.52
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)	2,543.72	273,748.02
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	3,907,359.61	359,175.32
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	0.00	9,209,742.81
财务费用(收益以“-”填列)	1,096,959,398.07	991,301,868.28
投资损失(收益以“-”填列)	-303,950,700.86	81,986,846.18
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	141,140,106.09	55,869,696.05
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	21,283,157.10	72,646,109.64
存货的减少(增加以“-”填列)	1,744,530,537.16	-4,634,730,762.98
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-1,232,866,282.14	395,535,586.47
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	3,168,418,054.01	838,642,111.19
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	6,118,326,331.73	-360,212,496.32
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	27,725,741,621.92	25,542,156,694.50
减: 现金的年初余额	36,312,990,316.77	24,640,839,263.19
加: 现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本期发生额	上期发生额
现金及现金等价物净增加额	-8,587,248,694.85	901,317,431.31

(3) 现金和现金等价物

项目	期末余额	年初余额
现金	27,725,741,621.92	36,312,990,316.77
其中：库存现金	300,372.12	356,100.39
可随时用于支付的银行存款	27,722,664,795.40	36,306,155,354.05
可随时用于支付的其他货币资金	2,776,454.40	6,478,862.33
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
期末现金和现金等价物余额	27,725,741,621.92	36,312,990,316.77
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	9,031,016,543.22	8,203,873,942.01

58. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	328,540,919.30	主要是法院冻结资金及履约保证金
应收账款	26,587,829.88	借款质押
存货	30,529,376,998.27	借款抵押
投资性房地产	17,697,161,935.90	借款抵押
固定资产	2,336,427,897.30	借款抵押
无形资产	1,353,420,212.61	借款抵押
合计	52,271,515,793.26	——

59. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	37,861,387.61	7.2258	273,578,814.58

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
港币	117,708,275.83	0.92198	108,524,676.15
其他应收款			
其中：港币	3,538,630,089.50	0.92198	3,262,546,169.92
其他非流动资产			
其中：美元	58,800,000.00	7.2258	424,877,040.00
短期借款			
其中：港币	550,000,000.00	0.92198	507,089,000.00
应付利息			
其中：美元	1,798,226.99	7.2258	12,993,628.58
港币	19,016,888.63	0.92198	17,533,190.98
应付股利			
其中：港币	74,553,835.85	0.92198	68,737,145.58
其他应付款			
其中：美元	9,546,861.44	7.2258	68,983,711.39
港币	217,962,139.29	0.92198	200,956,733.18
长期借款			
其中：美元	1,460,490,176.11	7.2258	10,553,209,914.54
港币	3,442,207,995.67	0.92198	3,173,646,927.85
应收利息			
其中：美元	3,410,816.49	7.2258	24,645,877.79

(2) 境外经营实体

本集团无重要境外经营实体。

60. 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	30,608,240.70	其他收益	30,608,240.70
与收益相关	9,173,612.69	营业外收入	9,173,612.69

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

61. 套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息:

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

本集团对期末未平仓金额美元 60,000.00 万元和港币 59,000.00 万元的借款签署了相应的远期合约(DF)。未到期的远期合约(DF)期末余额为资产,本期将其列报为衍生金融资产;详见六、2. 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)期末余额为资产,本期将其列报为其他非流动资产,详见附注六、19. 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

本集团本期未发生非同一控制下企业合并。

2. 同一控制下企业合并

本集团本期未发生同一控制下企业合并。

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例(%)
大悦城(上海)置业有限公司	新设	100.00
南京荷塘明悦房地产开发有限公司	新设	100.00
成都荣悦商业管理有限公司	新设	100.00
成都博悦商业管理有限公司	新设	100.00
深圳市创芯产业管理有限公司	新设	100.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 本期减少公司

公司名称	不纳入合并范围的原因	持股比例 (%)
深圳中粮地产物业服务有限公司	注销	100.00
河南新发展大悦实业有限公司	注销	60.00

八、 其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
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	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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
48	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
49	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
50	跃胜有限公司	香港	香港	对外投资	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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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
59	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
60	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
61	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
62	成都中金湖茂置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
63	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
64	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
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	杭州旭悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	50.00	设立
72	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
73	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
74	北京燕都乐都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	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
76	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
77	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
78	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
79	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
80	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
81	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
82	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
83	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
84	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
85	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
86	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
87	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
88	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
89	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
90	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
91	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
92	HOPE HK NO.6LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
93	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
94	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
95	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
96	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
97	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
98	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
99	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
100	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
101	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
102	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
103	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
104	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
105	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
106	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
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	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
113	Hengyue Limited	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
114	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
115	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
116	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
117	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
118	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
119	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
120	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
121	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
122	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
123	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
124	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
125	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
126	Bapton Company Limited	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
127	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
128	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
129	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
130	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
131	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
132	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
133	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
134	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
135	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
136	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
137	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
138	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
139	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
140	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
141	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
142	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
143	Brighten Sky Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
144	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
145	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
146	领微有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
147	HengxinFundL.P.	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
148	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
149	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
150	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
151	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
152	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
153	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
154	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
155	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
156	四川凯莱物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
157	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
158	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
159	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
160	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
161	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
162	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
163	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
164	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
165	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
166	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
167	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
168	三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司	三亚	三亚	酒店管理 & 经营	0.00	100.00	同一控制下企业合并
169	成都中粮悦街企业管理有限公司	成都	成都	商业地产管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
170	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
171	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
172	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
173	北京弘泰基业商业管理有限公司	北京	北京	物业投资及开发	0.00	90.00	同一控制下企业合并
174	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
175	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
176	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
177	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
178	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
179	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
180	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
181	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
182	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
183	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
184	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
185	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
186	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
187	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
188	Joy Valley Ltd	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
189	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
190	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
191	沈阳和樾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
192	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
193	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
194	台湾饭店有限公司	北京	北京	酒店管理 & 经营	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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
195	COFCO (BVI) NO. 97 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
196	Rosy Commerce Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
197	北京稻香四季地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	99.82	非同一控制下企业合并
198	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
199	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
200	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
201	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
202	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
203	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
204	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
205	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
206	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
207	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
208	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
209	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
210	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
211	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
212	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
213	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
214	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
215	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
216	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
217	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
218	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
219	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
220	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
221	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
222	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
223	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
224	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
225	重庆鹏城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
226	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
227	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
228	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
229	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
230	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
231	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
232	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
233	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
234	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
235	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
236	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
237	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
238	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
239	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
240	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
241	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
242	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
243	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
244	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
245	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
246	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
247	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
248	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
249	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
250	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
251	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
252	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
253	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
254	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
255	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
256	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
257	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
258	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
259	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
260	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
261	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
262	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
263	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
264	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
265	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
266	工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划(注3)	---	---	---	---	---	设立
267	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
268	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
269	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
270	海成香港有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
271	Huitaiyueheng Limited	北京	北京	企业管理咨询	0.00	100.00	设立
272	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
273	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
274	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
275	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
276	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
277	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
278	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
279	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
280	中信建投-沈阳大悦城资产支持专项计划(注4)	---	---	---	---	---	设立
281	光信·光华·沈阳大悦城财产权信托(注5)	---	---	---	---	---	设立
282	成都隼林置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
283	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
284	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
285	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
286	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
287	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
288	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
289	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
290	大悦城(上海)置业有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
291	南京荷塘明悦房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	100.00	设立
292	成都荣悦商业管理有限公司	成都	成都	商务服务业	0.00	100.00	设立
293	成都博悦商业管理有限公司	成都	成都	商务服务业	0.00	100.00	设立
294	深圳市创芯产业管理有限公司	深圳	深圳	房地产咨询	100.00	0.00	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：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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注4：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5：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。

(1) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
西安国际陆港文汇置业有限公司	30.00%	70,109,434.03	0.00	174,472,365.47
重庆鹏域房地产开发有限公司	5.00%	5,199,749.01	0.00	55,456,052.58

(2) 重要的非全资子公司(孙)公司的主要财务信息

子(孙)公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
西安国际陆港文汇置业有限公司	1,398,228,336.88	469,478.07	1,398,697,814.95	804,773,089.22	12,350,174.17	817,123,263.39
重庆鹏域房地产开发有限公司	3,209,988,609.75	1,130,937.73	3,211,119,547.48	1,971,998,495.97	130,000,000.00	2,101,998,495.97
合计	4,608,216,946.63	1,600,415.80	4,609,817,362.43	2,776,771,585.19	142,350,174.17	2,919,121,759.36

(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
西安国际陆港文汇置业有限公司	2,157,900,646.89	495,885.06	2,158,396,531.95	1,810,520,093.82	0.00	1,810,520,093.82
重庆鹏域房地产开发有限公司	3,801,631,958.19	1,587,401.98	3,803,219,360.17	2,331,446,888.89	466,646,400.00	2,798,093,288.89
合计	5,959,532,605.08	2,083,287.04	5,961,615,892.12	4,141,966,982.71	466,646,400.00	4,608,613,382.71

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安国际陆港文汇置业有限公司	956,407,788.98	233,698,113.43	233,698,113.43	-138,609,756.14	0.00	-1,420,297.69	-1,420,297.69	158,809,327.81
重庆鹏域房地产开发有限公司	921,313,561.36	103,994,980.23	103,994,980.23	237,025,667.22	1,077,182,050.19	156,825,166.33	156,825,166.33	264,151,526.41
合计	1,877,721,350.34	337,693,093.66	337,693,093.66	98,415,911.08	1,077,182,050.19	155,404,868.64	155,404,868.64	422,960,854.22

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	期末持股比例
1	购买少数股权	四川凯莱物业管理有限公司	2023年6月	6.00%	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	四川凯莱物业管理有限公司
现金	187,746.00
非现金资产的公允价值	0.00
购买成本/处置对价合计	0.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	184,547.50
差额	3,198.50
其中：调整资本公积	3,198.50
调整盈余公积	0.00
调整未分配利润	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	Colour Bridge Holding Ltd	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
流动资产：	3,462,677,262.08	16,386,136,298.92
其中：现金和现金等价物	2,729,951,231.84	4,460,326,382.99
非流动资产	11,865,622,973.55	198,618,806.21
资产合计	15,328,300,235.63	16,584,755,105.13
流动负债	3,638,775,252.91	6,654,469,767.98
非流动负债	640,203,491.13	142,888,376.54
负债合计	4,278,978,744.04	6,797,358,144.52
少数股东权益	111,167,766.44	98,181,319.25
归属于母公司股东权益	10,938,153,725.15	9,689,215,641.36
按持股比例计算的净资产份额	5,469,076,862.58	4,844,607,820.68
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	5,469,076,862.58	4,844,607,820.68
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	17,163,079,391.39	177,635,690.88
财务费用	-44,633,007.85	-47,807,893.08
所得税费用	2,078,343,839.48	60,302,569.53
净利润	1,261,924,530.98	116,775,304.19
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	1,261,924,530.98	116,775,304.19
本期收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	5,985,085,737.16	5,953,330,123.44
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-167,004,592.36	-171,479,247.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-167,004,592.36	-171,479,247.00
联营企业:		
投资账面价值合计	3,185,144,918.24	3,245,869,961.33
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-152,704,428.25	19,282,435.49
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-152,704,428.25	19,282,435.49

(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。

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期期末累积未确认的损失
中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	25,544,018.16	10,515,175.72	36,059,193.88
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	85,997,445.73	54,257,391.56	140,254,837.29
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	10,965,188.73	-66,773.54	10,898,415.19
北京星华智本投资有限公司	35,866,561.41	16,485,831.26	52,352,392.67
绍兴奈森装饰装修有限公司	0.00	8,639.39	8,639.39

(6) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

(7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本集团本期与合营企业或联营企业无投资相关的或有负债。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

九、与金融工具相关风险

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

1. 各类风险管理目标和政策

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

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

(1) 市场风险

1) 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的汇率风险主要来自于本集团持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本集团承受外汇风险主要与美元和港币计价的借款有关。除本集团设立在香港特别行政区和境外的子公司使用港币和美元结算外,本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2023年6月30日,本集团的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下:该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中:美元	37,861,387.61	7.2258	273,578,814.58
港币	156,184,214.85	0.92198	143,998,722.40
应收利息			
其中:美元	3,410,816.49	7.2258	24,645,877.79
其他应收款			

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：港币	4,249,083,194.12	0.92198	3,917,569,723.31
其他非流动资产			
其中：美元	58,800,000.00	7.2258	424,877,040.00
短期借款			
其中：港币	550,000,000.00	0.92198	507,089,000.00
应付利息			
其中：美元	1,798,226.99	7.2258	12,993,628.58
港币	19,016,888.63	0.92198	17,533,190.98
应付股利			
其中：港币	74,553,835.85	0.92198	68,737,145.58
其他应付款			
其中：美元	9,546,861.44	7.2258	68,983,711.39
港币	3,248,683,024.96	0.92198	2,995,220,775.35
长期借款			
其中：美元	1,460,490,176.11	7.2258	10,553,209,914.54
港币	3,442,207,995.67	0.92198	3,173,646,927.85

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	2023年1-6月		2022年1-6月	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
美元	对人民币升值 5%	6,577,698.49	-231,283,263.14	-7,137,336.95	-229,278,356.87
	对人民币贬值 5%	-6,577,698.49	231,283,263.14	7,137,336.95	229,278,356.87
港币	对人民币升值 5%	-1,270,055.04	-89,078,746.61	-14,435,264.70	-138,356,198.47
	对人民币贬值 5%	1,270,055.04	89,078,746.61	14,435,264.70	138,356,198.47

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3) 利率风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注六、20、27、29)有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

本集团的利率风险产生于银行借款带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2023年6月30日，本集团的银行借款主要为人民币、美元和港币计价的浮动利率借款合同，金额合计为人民币3,884,514.84万元，及人民币计价的固定利率合同，金额为人民币2,028,972.61万元。

4) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

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

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

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

项目	利率变动	2023年1-6月		2022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%	-177,850,798.38	-177,850,798.38	-189,004,085.24	-189,004,085.24
基准利率	减少0.5%	177,850,798.38	177,850,798.38	189,004,085.24	189,004,085.24

5) 价格风险

截至2023年6月30日，本集团以公允价值计量的金融资产可能会受到价格波动的影响。

(2) 信用风险

截至2023年6月30日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 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2023年6月30日,本集团尚未使用的银行借款额度为人民币1,282.77亿元。

十、公允价值的披露

1. 期末以公允价值计量的资产和负债的金额和公允价值计量层次

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
(一) 交易性金融资产				
(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	322,180,438.57	0.00	322,180,438.57
(1) 现金流量套期工具	0.00	322,180,438.57	0.00	322,180,438.57
(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	221,840,334.85	0.00	221,840,334.85
持续以公允价值计量的资产总额	0.00	544,020,773.42	139,937,644.01	683,958,417.43
(五) 一年内到期的非流动负债				
(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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 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

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2023年6月30日，中粮集团直接持有本公司20.00%股权，通过明毅有限公司间接持有49.28%股权，合计持有本公司69.28%股权。本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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 合营企业及联营企业

本集团合营、联营企业详见本附注“六、8.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。

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	采购商品、接受劳务等	28,851,334.78	23,991,741.07
合营公司、联营公司	接受劳务等	3,281,435.49	9,473.00
子公司少数股东	接受劳务等	182,909.68	0.00

(2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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	12,072,479.71	6,236,296.83
合营公司、联营公司	提供劳务、物业管理等	26,747,741.56	57,498,995.06
子公司少数股东	提供劳务等	21,793,427.11	21,336,685.68

(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	受托	托管收益 定价依据	本期确认的 托管收益
		起始日	终止日		
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	471,698.12

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 关联租赁情况

(1) 出租情况

关联方	租赁资产种类	本期确认的 租赁收益	上期确认的 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	65,722,113.73	68,397,018.47
合营公司、联营公司	写字楼、广告位、商铺等	0.00	189,000.00

(2) 承租情况

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	26,179.25	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	11,428,571.43	0.00	7,070,836.03	1,178,165.70	5,123,335.36	11,300,468.64

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	3,865,957.64	否
本集团	合营公司、联营公司	673,697.00	否
本集团	子公司	722,774.00	是
本集团	合营公司、联营公司	342,200.00	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	1,037,690.59
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	本集团	528,202.03

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

拆出方	拆入方	拆借金额(万元)
子公司少数股东	本集团	441,370.79
其他关联方	本集团	583,327.50
本集团	合营公司、联营公司	1,429,978.65
本集团	子公司少数股东	360,843.20
本集团	其他关联方	645.95

注：本期公司及各子公司计提的关联方资金拆借利息支出合计金额 392,820,483.55 元；本期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 328,675,765.30 元。

5. 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目名称	本期发生额	上期发生额
薪酬	1,329.47	871.10

6. 其他关联交易

企业名称	银行存款		利息收入	
	期末余额	年初余额	本期金额	上期金额
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	3,320,025,525.65	6,000,000,000.00	14,786,559.58	15,237,030.03

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

关联方	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
合营公司、联营公司	58,791,379.71	43,290,464.61	62,412,440.77	43,275,869.60
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	33,160,185.25	8,311,689.56	32,186,979.51	8,311,689.56
其他应收款：				
合营公司、联营公司	13,048,161,894.92	80,245,079.95	13,617,921,933.62	89,929,126.18
子公司少数股东	4,220,879,847.44	43,939,609.35	4,324,950,212.17	21,890,875.23
其他关联方	22,017,450.80	0.00	24,686,805.56	215,129.65
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	10,782,550.60	0.00	2,854,413.59	137,129.06
预付款项：				

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,920,280.29	0.00	1,340,540.22	0.00
合营公司、联营公司	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产:				
合营公司、联营公司	424,877,040.00	0.00	409,518,480.00	0.00

2. 应付项目

关联方	期末余额	年初余额
应付账款:		
其他关联方	16,000,000.00	225,316,763.17
子公司少数股东	508,232,580.19	231,711,256.81
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	58,542,831.19	4,349,609.56
其他应付款:		
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	3,850,558,427.53	12,597,887,802.39
合营公司、联营公司	10,264,438,749.56	9,448,193,036.18
子公司少数股东	2,652,815,428.70	3,990,627,783.10
其他关联方	701,803,320.00	1,675,162,678.95
预收账款:		
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,774,449.59	2,035,018.10
长期借款:		
其他关联方	5,320,000,000.00	5,209,999,999.98
子公司少数股东	2,700,000,000.00	2,700,000,000.00
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	1,123,000,000.00	1,832,500,000.00
短期借款:		
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	0.00	0.00
应付利息:		
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	382,033.28	1,276,209.68
一年内到期的非流动负债:		
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	7,500,000.00	10,000,000.00

(四) 关联方承诺

1. 2005年12月本公司控股股东中粮集团于本公司股权分置改革过程中作出承诺:本次股权分置改革完成后,中粮集团将以深宝恒(本公司前身)作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台,并采取逐步注入优质资产等多种形式,使深宝恒成为具有品牌优势

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的房地产开发商。同时,中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。

承诺履行情况:

(1)自2007年起,本公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目,包括:天泉置业有限公司51%的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司100%的股权、天泉置业有限公司49%股权、上海加来房地产开发有限公司51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司50%的股权。

2018年,本公司进行重大资产重组,以发行股份购买资产的方式购买中粮集团控股子公司明毅有限公司持有的大悦城地产9,133,667,644股普通股股份(占大悦城地产已发行普通股股份总数的64.18%,占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数约59.59%)。本次重大资产重组完成后,公司已成为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化旗舰平台。

控股股东中粮集团注入优质资产并将本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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2) 在本集团进行住宅地产开发的城市中,若本集团因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目,而中粮集团可能利用自身优势获得该等项目时,则在获取该等项目后,将在同等商业条件下将其优先转让给本集团或采取合作方式由本集团为主开发;若本集团不受让该等项目,中粮集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方,而不就该项目进行销售。

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

(3) 其他避免同业竞争承诺

除住宅地产业务外,中粮集团不存在从事与本集团主营业务相同或相近业务的情况,在该等业务为本集团主营业务期间,中粮集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。

承诺履行情况:承诺正常履行。

控股股东中粮集团把本集团作为集团住宅地产业务发展的平台,将符合条件的住宅项目注入本集团,将不适宜注入上市公司且在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给本集团管理,同时采取有效措施避免同业竞争。

3. 2018年12月重大资产重组本公司控股股东中粮集团有限公司及其控股子公司明毅有限公司和中粮集团(香港)有限公司所做承诺。

(1) 控股股东中粮集团有限公司关于本次重大资产重组承诺内容包括:同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺、股份限售承诺、上市公司经营管理活动不越权干预的承诺、有关填补回报措施承诺、尚未取得房屋产权证和土地使用权证等不合规事项引致任何争议或者损失的承诺、列入核查范围的房地产开发项目开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的承诺等;

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

(3) 中粮集团(香港)有限公司关于本次重大资产重组承诺内容为股份限售承诺。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

4. 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。

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，2023年7月4日，项目公司收到二审维持一审判决的胜诉生效判决。截至本报告公告日，案件处于执行阶段。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本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。

除上述涉诉事项外,截至2023年6月30日,本集团内个别子公司是某些法律诉讼中的被告,或是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果,管理层相信任何因此引致的负债不会对本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2023年6月30日,本集团为其他单位提供的债务担保情况详见附注十一、(二)、3 关联担保情况。

3. 其他或有负债及其财务影响

(1) 本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保类型为阶段性担保,担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止,截至2023年6月30日,尚未结清的担保金额为人民币1,207,348.30万元,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	期末余额	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	1,507,541.14	1,145,247.14
—对外投资合同	1,620.00	2,410.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合计	1,509,161.14	1,147,657.14
----	--------------	--------------

2. 与合营企业投资相关的未确认承诺

参见“附注八、3(7)”部分。

3. 其他承诺事项

本集团本期无其他重大承诺事项。

十四、 资产负债表日后事项

1. 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。

2. 其他重要的资产负债表日后非调整事项

2023年7月11日,本公司控股子公司亨达发展有限公司(以下简称“亨达”)通过上海联合产权交易所有限公司(以下简称“产交所”)预挂牌转让上海鹏利置业发展有限公司(以下简称“上海鹏利”)100%股权。本公司控股子公司大悦城地产有限公司持有亨达100%股权,亨达持有上海鹏利100%股权。本次交易为转让上海鹏利100%股权,交易完成后上海鹏利将不再纳入上市公司合并范围。

2023年7月28日,本公司第十届董事会第三十七次会议审议通过了《关于控股子公司公开挂牌转让上海鹏利置业发展有限公司100%股权的议案》,公司本次通过产交所公开挂牌转让上海鹏利100%股权,挂牌底价不低于经国有资产监督管理部门备案的净资产评估值414,239.23万元,交易对方及最终成交价格目前均不确定,交易是否能够达成、交易产生的具体损益金额以及对公司经营业绩的影响存在不确定性。

十五、 其他重要事项

1. 前期差错更正和影响

本集团本期无前期差错更正。

2. 债务重组

本集团本期无债务重组。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 资产置换

本集团本期无资产置换。

4. 年金计划

本集团企业年金主要为补充养老保险，每年采取一次性缴费方式，其中企业按员工个人上一年的全年收入的8%缴纳，个人以该职工上期工资总额为基数，比例不低于企业为该职工缴费的四分之一，不超过国家规定的上限缴纳。本集团本期年金计划无重大变化。

5. 终止经营

本集团本期不存在终止经营的企业。

6. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为投资物业及相关服务、商品房销售及一级土地开发、酒店经营、物业及其他共四个经营分部，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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 本期报告分部的财务信息

2023年1-6月分部财务信息：

项目	商品房销售及一级土地开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他
分部收入	10,537,801,432.47	2,802,167,869.63	536,327,690.69	712,458,237.90
其中：				
外部销售收入	10,489,223,483.36	2,700,611,397.34	536,324,990.69	584,472,100.85
分部间销售收入	48,577,949.11	101,556,472.29	2,700.00	127,986,137.05
分部费用	9,862,445,822.52	2,158,678,340.65	447,998,818.91	548,264,949.65
分部利润[注 1]	675,355,609.95	643,489,528.98	88,328,871.78	164,193,288.25
分部资产	235,368,892,341.27	53,692,106,648.50	3,238,485,552.31	12,152,897,738.81
分部负债	180,379,870,644.68	33,093,838,208.78	1,670,102,527.90	7,044,106,243.07

2023年1-6月分部财务信息（续）：

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	14,588,755,230.69	-278,123,258.45	14,310,631,972.24
其中：				
外部销售收入	0.00	14,310,631,972.24	0.00	14,310,631,972.24
分部间销售收入	0.00	278,123,258.45	-278,123,258.45	0.00
分部费用	239,784,701.04	13,257,172,632.77	75,997,233.59	13,333,169,866.36
分部利润[注 1]	-239,784,701.04	1,331,582,597.92	-354,120,492.04	977,462,105.88
分部资产	156,561,987,654.09	461,014,369,934.98	-255,045,089,392.15	205,969,280,542.83
分部负债	85,874,193,527.91	308,062,111,152.34	-149,439,477,813.81	158,622,633,338.53

2022年1-6月分部财务信息：

项目	商品房销售及一级土地开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他
分部收入	12,193,636,708.00	2,010,055,975.79	282,915,722.48	578,469,075.72
其中：				
外部销售收入	12,193,636,708.00	2,004,442,659.43	282,915,722.48	520,307,268.63
分部间销售收入	0.00	5,613,316.36	0.00	58,161,807.09
分部费用	10,276,986,255.51	1,832,547,055.45	370,041,416.37	451,298,925.25
分部利润[注 1]	1,916,650,452.49	177,508,920.34	-87,125,693.89	127,170,150.47
分部资产	246,398,449,008.58	59,986,965,749.16	4,991,989,096.41	7,652,002,038.10

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	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	186,830,983,829.46	40,130,980,598.32	3,637,887,707.29	7,578,076,112.58

2022年1-6月分部财务信息（续）：

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	15,065,077,481.99	-63,775,123.44	15,001,302,358.55
其中：				
外部销售收入	0.00	15,001,302,358.54	0.00	15,001,302,358.54
分部间销售收入	0.00	63,775,123.45	-63,775,123.45	0.00
分部费用	445,573,934.97	13,376,447,587.55	-449,872,743.67	12,926,574,843.88
分部利润[注 1]	-445,573,934.97	1,688,629,894.44	386,097,620.23	2,074,727,514.67
分部资产	146,897,433,814.19	465,926,839,706.44	-247,896,541,551.49	218,030,298,154.95
分部负债	74,936,491,977.04	313,114,420,224.69	-146,997,344,226.85	166,117,075,997.84

注1：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2023年1-6月	2022年1-6月
分部利润	977,462,105.88	2,074,727,514.67
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	-9,209,742.81
投资收益	303,950,700.86	-81,986,846.18
资产处置收益	-2,543.72	-273,748.02
其他收益	37,443,098.15	25,793,956.77
营业利润	1,318,853,361.17	2,009,051,134.43

7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本集团本期不存在其他对投资者决策有影响的重要事项。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	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	307,661.99	5.88	307,661.99	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	4,924,155.07	94.12	0.00	0.00	4,924,155.07
合计	5,231,817.06	100.00	307,661.99	100.00	4,924,155.07

(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	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

1) 按组合计提应收账款坏账准备

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	4,924,155.07	0.00	0.00

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额
3个月以内(含3个月)	4,924,155.07
3个月以上—1年(含1年)	0.00
1年以上—2年(含2年)	38,991.60
2年以上—3年(含3年)	268,670.39
3年以上	0.00
小计	5,231,817.06
减: 坏账准备	307,661.99
合计	4,924,155.07

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 本期应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	307,661.99	0.00	0.00	0.00	0.00	307,661.99

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市罗湖人才安居有限公司	1,943,279.32	3个月以内	37.14	0.00
深圳市宝安人才安居有限公司	1,922,695.99	3个月以内	36.75	0.00
深圳中惠景域酒店管理有限公司	350,075.02	3个月以内	6.69	0.00
深圳市朗森投资发展有限公司	156,199.80	2-3年	2.99	156,199.80
中国电建市政建设集团有限公司	130,411.26	3个月以内	2.49	0.00
合计	4,502,661.39	——	86.06	156,199.80

2. 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	1,249,487,561.45	1,080,000,000.00
其他应收款	41,424,573,959.49	46,862,971,849.41
合计	42,674,061,520.94	47,942,971,849.41

2.1 应收股利

项目	期末余额	年初余额
子公司股利	1,249,487,561.45	1,080,000,000.00
合计	1,249,487,561.45	1,080,000,000.00

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	441,280.24	467,242.24
往来款	41,467,046,744.96	46,909,125,788.48
其他	181,719.38	72,631.31

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
小计	41,467,669,744.58	46,909,665,662.03
减: 坏账准备	43,095,785.09	46,693,812.62
合计	41,424,573,959.49	46,862,971,849.41

(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)	
2023年1月1日余额	46,576,194.06	117,618.56	0.00	46,693,812.62
2023年1月1日其他应收款账面余额在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	0.00	61,985.31	0.00	61,985.31
本期转回	3,660,012.84	0.00	0.00	3,660,012.84
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2023年6月30日余额	42,916,181.22	179,603.87	0.00	43,095,785.09

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
3个月以内(含3个月)	3,501,989,089.34
3个月以上—1年(含1年)	9,348,413,688.51
1年以上—2年(含2年)	8,621,063,677.10
2年—3年	12,282,863,512.40
3年以上	7,713,339,777.23
小计	41,467,669,744.58
减: 坏账准备	43,095,785.09
合计	41,424,573,959.49

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	46,693,812.62	61,985.31	3,660,012.84	0.00	0.00	43,095,785.09

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	往来款	4,829,769,132.46	3年以内	11.31	0.00
中粮地产发展(深圳)有限公司	往来款	3,128,395,881.20	1年以内	7.32	0.00
大悦城控股集团(浙江)有限公司	往来款	2,725,453,593.09	1年以内、2-3年	6.38	0.00
大悦城控股集团(成都)有限公司	往来款	2,614,424,569.36	4年以内	6.12	0.00
西安朝悦房地产开发有限公司	往来款	2,023,422,311.94	3年以内	4.74	0.00
合计	—	15,321,465,488.05	—	35.87	0.00

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	23,381,805,050.86	0.00	23,381,805,050.86	17,389,405,050.86	4,900,000.00	17,384,505,050.86
对联营、合营企业投资	287,860,378.09	0.00	287,860,378.09	295,920,865.24	0.00	295,920,865.24
合计	23,669,665,428.95	0.00	23,669,665,428.95	17,685,325,916.10	4,900,000.00	17,680,425,916.10

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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
大悦城控股集团东北有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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	900,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	845,000,001.00	0.00	0.00	845,000,001.00	0.00	0.00
中粮地产（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	4,000,000.00	0.00	0.00	0.00
太仓悦祥房地产开发有限公司	300,000,000.00	0.00	0.00	300,000,000.00	0.00	0.00
中粮天悦地产（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
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	3,000,000.00	0.00	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
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	6,000,000,000.00	0.00	6,050,000,000.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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	3,325,043.66	0.00	0.00	3,325,043.66	0.00	0.00
大悦城产业管理(天津)有限公司	0.00	300,000.00	0.00	300,000.00	0.00	0.00
合计	17,389,405,050.86	6,000,300,000.00	7,900,000.00	23,381,805,050.86	0.00	0.00

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
北京中粮万科置业有限公司	161,967,443.14	0.00	0.00	-402,376.08	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	87,400,136.81	0.00	0.00	1,254,115.28	0.00	0.00
小计	249,367,579.95	0.00	0.00	851,739.20	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	46,553,285.29	0.00	0.00	-8,912,226.35	0.00	0.00
小计	46,553,285.29	0.00	0.00	-8,912,226.35	0.00	0.00
合计	295,920,865.24	0.00	0.00	-8,060,487.15	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	161,565,067.06	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	88,654,252.09	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	250,219,319.15	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	37,641,058.94	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	37,641,058.94	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	0.00	0.00	0.00	287,860,378.09	0.00

4. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	119,398,234.40	37,744,694.07	74,591,086.69	38,991,432.57
其他业务	660,377.37	0.00	471,698.12	0.00
合计	120,058,611.77	37,744,694.07	75,062,784.81	38,991,432.57

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：投资物业及相关服务	119,398,234.40	37,744,694.07	74,591,086.69	38,991,432.57
合计	119,398,234.40	37,744,694.07	74,591,086.69	38,991,432.57

5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	267,747,561.45	715,773,973.42
权益法核算的长期股权投资收益	-8,060,487.15	449,348.33
其他权益工具投资在持有期间的股利收入	0.00	1,220,277.78
处置长期股权投资产生的投资收益	35,115,732.89	0.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	149,001,670.62	162,241.66
合计	443,804,477.81	717,605,841.19

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十七、 财务报告批准

本财务报告于2023年8月28日由本公司董事会批准报出。

十八、 财务报表补充资料

1. 本期非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》(证监会公告[2008]43号)的规定，本集团2023年1-6月非经常性损益如下：

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-3,909,903.33	---
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)	39,781,853.39	---
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	0.00	---
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	---
受托经营取得的托管费收入	471,698.12	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	26,589,261.81	---
小计	62,932,909.99	---
减：所得税影响额	12,137,164.09	---
少数股东权益影响额(税后)	21,824,970.30	---
合计	28,970,775.60	---

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	260,484,620.88	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

2023年1月1日至2023年6月30日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 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2023年1-6月加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益 (元/股)	
		基本每股收 益	稀释每股收 益
归属于母公司股东的净利润	0.33	0.01	0.01
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	0.14	0.01	0.01

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二三年八月二十八日