



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

2019 年年度报告

二〇二〇年三月

致股东

过去的一年，A股市场走出了别样的行情，各大指数均大幅上涨。上证指数涨幅达到了22%，深证成指涨幅44%，中小板及创业板指数均上涨超过40%。从板块来看，2019年初，市场在2018年整体下跌的基础上进行了估值的修复。年中，市场出现调整，业绩确定性成为市场追捧的理由，食品饮料和医药生物板块抬升明显。年末市场震荡调整，电子、计算机、传媒等板块又走出了一波行情。

与此同时，房地产板块的走势却较为平稳。全年房地产板块增幅为26%，且板块内估值分化明显。在行业宏观调控总体稳定的情况下，随着国内房地产销售市场规模的逐步见顶，房地产板块开始摸索新的估值体系。

传统的住宅销售业态，行业集中度进一步提升，总体开发规模也趋向峰值。在房住不炒政策下，地产公司的毛利率水平持续下降，销售规模的不断扩张已经不是推动估值的最重要因素，市场更加专注于预期较为稳定，业绩较为突出的公司。与此同时，随着中国一二线城市城镇化发展进入新的阶段，开发商更多地开始承担城市片区整体规划、提升及发展的职能。由此开发商开始出现更加丰富的发展模式。拥有多元化业态业务，支持产业实心化的企业将在下一轮发展中获得更多的机会。市场也将给予其更多的估值。

除了传统开发销售业态，房地产行业逐步开始向持有、运营板块推进。商业地产运营及物业板块成为2019年的行业热点。随着城市功能化区分和建设的不断深入，商业地产规模正在快速提升，商业地产的运营及管理的差异成为了估值体系中新考虑的要素。各大开发商的资产中，持有型物业，尤其是商业物业的比例及规模都在逐步提升。运营现金流成为估值体系中重要的评价标准。市场在逐步探索、建立持有型物业尤其是商业物业的估值模型，从而为地产板块从开发转向持有，从增量转向存量运营开拓新的市场估值模型。

2019年，大悦城控股经历了资产重组与战略投资者的引入，公司股权架构、资产结构以及收入利润来源都发生了重要变化。公司从以开发业务为主的传统房地产公司，转向了持有+销售，双轮双核发展的综合性全业态房地产公司。通过资产重组获得了大悦城优质商业地产资源后，大悦城控股不仅增加了一个具有稳定现金流入的收入来源，还凭借优异的运营发展能力获得参与一二线城市片区发展及升级的合作机会。2019年公司在一二线及周边核心地区新增土地储备近500万平米，进一步夯实了未来发展的基础。

公司在不断增厚发展潜力的同时，也着力提升商业运营能力，拓展商业管理辐射范围及规模。除已经开业的 13 家购物中心（含管理输出项目）、5 处写字楼及多个酒店、产业地产项目外，2019 年在建拟建的购物中心项目还有 12 个，覆盖中国大部分一二线核心城市。公司除了获取综合性地块开发运营商业项目外，还积极发展资产并购、管理输出等多种模式，不断扩张商业影响力，提升商业品牌知名度，提高商业运营收益及估值。

2020 年初，突如其来的“新冠”疫情对整个房地产行业都造成了巨大的影响。公司一方面积极响应国家号召，投入到了防治疫情工作中；另一方面，多方协力，通过各种措施力保项目开发的有序推进及商业物业的安全运营。随着疫情防控逐渐明朗，我司旗下项目快速反应，积极复工复产，截至目前，大部分开发型项目已实现复工，购物中心已全部恢复运营。未来，公司将一方面坚持多元化土地获取模式，进行高效优质的扩张发展，快速提升公司规模及经营，确保 2021 年前销售规模破千亿的目标达成；另一方面也将持续坚持、优化商业发展及运营模式，通过开发、收购、管理等多种方式，快速扩大商业运营版图，增加商业运营规模，提升运营收益，为公司及股东带来稳定的优质现金收益。

第一节 重要提示、目录和释义

重 要 提 示

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

全体董事均出席董事会审议年度报告。没有董事声明对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司经董事会审议通过的 2019 年度利润分配及资本公积金转增股本预案：本公司拟以 2020 年 2 月 28 日总股本 4,286,313,339 股为基数，向在本公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 1.70 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2019 年度不进行资本公积金转增股本。上述利润分配预案尚待年度股东大会审议通过。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。公司法定代表人周政、主管会计工作负责人及会计机构负责人张建国声明：保证本年度报告中财务报告真实、准确、完整。

本年度报告涉及的发展战略、未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	8
第三节	公司业务概要.....	14
第四节	经营情况讨论与分析.....	17
第五节	重要事项.....	64
第六节	股份变动及股东情况.....	91
第七节	优先股相关情况.....	99
第八节	可转换公司债券相关情况.....	100
第九节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	101
第十节	公司治理.....	112
第十一节	公司债券相关情况.....	119
第十二节	财务报告	127
第十三节	备查文件目录.....	128

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、我司、本公司	指	大悦城控股集团股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

重大风险提示

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	大悦城	股票代码	000031
变更后的股票简称（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	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	周政		
注册地址	深圳市宝安区新安街道 3 区龙井二路 3 号中粮地产集团中心第 1 层 101 室		
注册地址的邮政编码	518101		
办公地址	(1) 北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层； (2) 深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层		
办公地址的邮政编码	(1) 北京：100020； (2) 深圳：518048		
公司网址	http://www.grandjoy.com/		
电子信箱	cofco-property@cofco.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	宋冰心	范步登
联系地址	(1) 北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层 (2) 深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层	
电话	86-010-85017888； 86-755-23999288	
传真	86-755-23999009	
电子信箱	cofco-property@cofco.com	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层； 深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

四、注册变更情况

组织机构代码	914403001922471899
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	2004 年 12 月 31 日，公司原控股股东深圳市宝安区投资管理公司与中粮集团有限公司签订《股权转让协议书》，将其所持有的本公司 278,062,500 股国家股转让予中粮集团。转让完成后，中粮集团成为本公司控股股东。

注：公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项（即本次重大资产重组）已经中国证券监督管理委员会于 2018 年 12 月 25 日予以核准。报告期内，本次重大资产重组之标的资产（明毅有限公司持有的大悦城地产有限公司 9,133,667,644 股普通股股份）已完成过户。公司向明毅有限公司发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。本次发行股份购买资产完成后，明毅有限公司成为公司第一大股东，公司的控股股东仍为中粮集团，实际控制人仍为国务院国资委，公司的控制权未发生变更。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☒ 适用 ☐ 不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
--------	----------	-----------	--------

中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层	许菲菲、谭笑	2019 年 2 月 26 日至 2020 年 12 月 31 日
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	黄江宁、康昊昱	

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述的原因：同一控制下企业合并

	2019 年	2018 年		本年比上年增减	2017 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	33,786,623,201.85	14,119,575,135.34	22,168,629,906.05	52.41%	14,042,355,929.03	25,683,017,386.41
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,378,452,817.17	1,388,769,282.14	2,063,396,555.86	15.27%	945,331,099.59	1,213,029,705.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,230,672,788.40	1,224,460,797.52	1,224,444,003.11	0.51%	843,078,929.33	842,663,130.97
经营活动产生的现金流量净额（元）	4,064,992,371.91	-1,863,863,180.25	1,126,807,356.15	260.75%	1,717,795,388.77	6,428,265,705.69
基本每股收益（元/股）	0.61	0.77	0.53	15.09%	0.52	0.31
稀释每股收益（元/股）	0.61	0.77	0.53	15.09%	0.52	0.31
加权平均净资产收益率	14.69%	19.18%	13.97%	增加 0.72 个百分点	15.44%	8.85%
	2019 年末	2019 年初		本年末比年初增减	2017 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	183,182,566,384.14	91,171,929,971.51	160,572,651,508.68	14.08%	75,751,475,786.87	134,214,835,731.10
归属于上市公司股东的净资产（元）	19,410,977,267.68	7,860,703,188.86	15,452,020,827.58	25.62%	6,630,485,613.97	14,146,906,546.28

注：因本年发生同一控制下企业合并，公司新增合并 Joy City Property Limited（大悦城地产有限公司），

故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	8,418,924,841.42	9,851,921,686.92	4,061,609,877.41	11,454,166,796.10
归属于上市公司股东的净利润	1,197,171,792.70	734,449,544.08	503,754,557.48	-56,923,077.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,125,537,365.27	339,712,889.35	-6,878,632.12	-227,698,834.10
经营活动产生的现金流量净额	236,795,269.75	-68,202,100.41	2,513,922,418.62	1,382,476,783.95

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

☐ 是 ☒ 否

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益	1,431,557,303.44	175,700,534.43	144,621,903.67	本年主要为股权处置及合联营企业转为子公司取得收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	29,001,758.62	11,512,509.47	2,743,174.04	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	185,815,550.04	1,571,737,432.92	1,342,362,754.21	本年发生同一控制下合并大悦城地产有限公司
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-17,036,058.99	0.00	0.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	0.00	40,566,059.45	8,040,258.28	
受托经营取得的托管费收入	1,179,245.30	943,396.24	1,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	26,119,489.04	-1,765,702.81	593,784.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	42,720,934.58	57,113,006.60	38,636,334.61	
少数股东权益影响额（税后）	466,136,324.10	902,628,670.35	1,090,358,964.78	
合计	1,147,780,028.77	838,952,552.75	370,366,574.83	--

注：因本年发生同一控制下企业合并，公司新增合并 Joy City Property Limited（大悦城地产有限公司），故追溯调整以前年度会计数据。

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因

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	871,743,042.63	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关，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 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司于 2019 年初完成重大资产重组，形成“A 控红筹”架构，成为中粮集团唯一的地产业务平台，旗下拥有在香港联合交易所上市的大悦城地产有限公司（股票代码：00207.HK），其开发、管理经营的以大悦城为品牌的城市综合体商业地产在中国商业地产领域处于领先地位。公司充分利用两个上市公司整合的优势，定位“城市运营商与美好生活服务商”的战略方向，深耕粤港澳大湾区、长三角一体化城市、京津冀核心重点城市，聚焦成渝、长江中游、海西、中原等城市群核心重点城市。

公司从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业，经营业态涵盖住宅、商业地产及部分产业地产。同时，公司旗下运营多处高品质写字楼及高端酒店。住宅地产领域的主要产品为壹号系列、祥云系列、锦云系列及鸿云系列等四条品牌住宅产品线，传递“健康、安全、智能、绿色”的住宅品牌理念；在商业地产领域，公司成功打造了大悦城、大悦春风里、祥云小镇三条购物中心产品线，大悦城城市综合体以“年轻、时尚、潮流、品位”为品牌精神，精准定位于 18-35 岁新兴中产阶级，赋予产品青年文化属性，并以精细化的运营形成差异化竞争优势，继续巩固商业地产品牌引领者的行业优势。

经过多年发展，依托中粮集团的品牌优势、资源优势，以及自身的优良品质和完善服务，公司积累了良好的市场知名度和品牌美誉度。

2019 年，房地产长效机制逐步建立，住宅交易市场及土地市场政策收紧，房地产行业金融监管不断收紧，市场外部压力持续加大。面对市场的激烈竞争，公司明确“精准投资、科学运营、力控风险、良好回报”的高质量发展经营方针，扎实推进各项业务。全年实现全口径签约金额（包含权益类项目）710.82 亿元（操盘口径为 618.54 亿元），营业收入 337.87 亿元，利润总额 60.05 亿元，净利润 37.05 亿元，签约金额及营业收入同比大幅上扬。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
------	--------

货币资金	本年末 27,597,505,747.29 元，较年初增加 44.31%，主要是本年商品房销售回款增加所致
存货	本年末 75,768,323,563.57 元，较年初增加 28.64%，主要是本年新增开发项目及在建项目投入增加所致
投资性房地产	本年末 28,372,747,927.71 元，较年初减少 12.64%，主要是本年处置子公司股权，合并范围变化所致
无形资产	本年末 1,892,792,820.85 元，较年初增加 147.29%，主要是本年发生非同一控制下合并增加土地使用权所致

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力分析

公司坚持战略引领，驱动商业、产业、写字楼、酒店、住宅、长租公寓等各具竞争力的业态立体联动，进行有机结合，提供高品质产品，为城市发展提供实心化服务，持续打造竞争优势，完善的房地产产业链布局、整合创新能力、多元化的土地获取能力、领先的商业经营能力、快速高效的运营能力，以及良好的品牌美誉度和影响力，这些也是公司的核心竞争力所在。

1、完善的房地产产业链布局

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

2、整合创新能力

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

身资源优势等，积极探索产业地产、长租公寓、养老地产、城市更新等新业务，形成城市开发综合创新能力。

3、多元化的土地获取能力

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

4、领先的商业经营能力

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

5、快速高效的运营能力

公司紧跟地产行业发展趋势，积极进行大运营体系建设，提高项目资金运营效率，实现公司规模的跨越式发展。该运营体系旨在促进各部门协同经营，实现精细化管理。大运营体系的建立能为资金的高速周转提供有力保障，助力公司实现快速的规模扩张。

6、良好的品牌美誉度和影响力

公司依托中粮集团良好的品牌形象，同时依托“大悦城”商业知名品牌，对消费者、合作伙伴、供应商、政府机构等均有较强的吸引力。公司不断提升工程质量和商业运营能力，传递“健康、安全、智能、绿色”的住宅品牌理念，坚持“潮流、品位、年轻、时尚”的商业运营理念，持续提升产品力、服务力，运营能力突出，塑造了良好的品牌美誉度，打造了较好的产品声誉，塑造了良好的品牌形象。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

(一) 报告期市场环境分析

2019 年，全国房地产总体成交量较 2018 年上升 3.52%。2019 年，中央仍然维持“房住不炒”的总基调，明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实因城施策，以及稳地价、稳房价、稳预期的长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。全国房地产市场交易方面呈现出：一线城市供应端有所改善并带动成交量同比增长；二线城市成交规模略有调整且内部分化更加明显；三线城市成交规模同比降幅明显，市场下行压力凸显。

公司已进入的重点城市房地产市场情况基本稳定，2019 年重点城市房地产市场交易情况如下：

城市	2019 年商品房 总成交面积 (万平方米)	同比增 减	2019 年商品房 成交均价 (元/平米)	同比 增减	截至 2019 年 12 月 31 日商品住宅销售面积 (不含保障房, 万平方米) ¹	同比增 减
北京	1,045	25%	45,856	7%	701	46%
上海	1,832	-1%	30,648	11%	773	20%
深圳	543	17%	55,749	3%	372	27%
苏州	833	12%	23,434	10%	586	14%
沈阳	1,969	9%	9,835	9%	1,751	16%
杭州	410	-3%	37,352	-1%	284	15%
南京 ²	945	23%	28,306	11%	795	23%

2019 年我国房地产市场整体承压，政策方面，调控政策整体偏紧，行业运行制度更趋完善；供需方面，重点城市成交规模小幅调整，市场去化压力加大；土地市场方面，处低温态势，结构性拿地机会呈现；房企方面，资金面进一步承压，积极推盘强化回款。但总体来看，房地产行业长期平稳发展的趋势不变。

商业地产方面，2019 年社会消费品零售总额累计实现 41.16 万亿元，同比增加 8%，增速较上年同期回落 1%。2019 年的最终消费支出对经济增长的贡献率为 57.8%，高于资本形成总

¹ 商品住宅为不含保障房。

² 南京的商品房成交均价和同比增减数据采用商品住宅数据。

额 26.6%，拉动 GDP 增长 3.5 个百分点。可以说，2019 年的内需潜力不断释放，居民消费结构正处在持续升级的趋势中，这将有利推动商业地产的繁荣与商业模式创新。

商铺租金方面，2019 年主要商业街商铺和重点商圈购物中心整体租金稳中有升，分城市等级来看，一线城市涨幅较大，二线城市也出现了较明显的涨幅。

购物中心方面，2019 年全国新开业大型商业购物中心 522 个，商业体量达 4392.59 万平方米，大型购物中心开业数目同比微跌 2%。商业地产在布局方面积极聚焦核心城市，挖掘潜力区域；在产品方面，精准定位，打造个性化、场景化、体验化、智能化的产品或服务。

（二）报告期公司经营回顾

1、管理回顾

2019 年，在“房子是用来住的，不是用来炒的”、“防范化解金融风险”以及“中美贸易摩擦”等国内外背景下，我国房地产行业调控力度维持在高度紧绷状态，市场外部压力持续加大。面对激烈的市场竞争，公司充分利用两个上市公司的整合优势，在“精准投资、科学运营、力控风险、良好回报”的年度经营方针指引下，扎实推进各项业务，整体发展势头良好，并朝着高质量发展方向有序推进。公司 2019 年实现全口径签约金额（包含权益类项目）710.82 亿元（操盘口径为 618.54 亿元）。投资物业和相关服务实现收入 51.44 亿元，较上年同期（追调后）增加 17.43%。公司整体营业收入 337.87 亿元，较上年同期（追调后）增长 52.41%，净利润 37.05 亿元，较上年同期（追调后）增加 3.67%，归属于上市公司股东的净利润 23.78 亿元，较上年同期（追调后）增加 15.27%，各项指标同比去年有显著增长。

（1）优化资源配置，打造品牌助推战略升级

2019 年，随着重大资产重组的完成，公司成为中粮集团唯一的房地产业务平台，公司发展步入新阶段。本次重大资产重组为公司主营业务注入新的商业地产元素，公司资产规模、业务结构发生较大变化。2019 年 3 月，公司名称由“中粮地产（集团）股份有限公司”正式更名为“大悦城控股集团股份有限公司”。4 月，公司召开品牌战略发布会，首次对外展示整合更名后全新的大悦城控股品牌理念及战略愿景，宣布将以“大悦中国 赋美生活”作为全新品牌理念，以“城市运营商与美好生活服务商”为战略发展方向，向市场展现了公司整合后统一的品牌形象。

（2）精准投资，项目拓展实现量质双提升

2019 年，公司以“精准投资”为纲，实现拿地量与质的双重提升。公司本着稳中求好的

原则，持续完善投资布局，优化投资节奏，以低成本获取土地。全年新拓展 7 个城市，获取 22 个项目，总计容面积 500 万平方米。新获取土地聚焦产业基础好、人口导入强、市场基本面健康的二线及强三线城市，新增土储规模及质量同比再上新台阶，为高质量发展打下良好基础。公司充分利用“中粮”与“大悦城”品牌优势，推动重点区域战略布局，获取成规模的优质土储，与西安、青岛、武汉、长沙、郑州、成都等多个城市或地区达成战略合作，积极推动相关项目落地。2019 年，公司在济南、三亚成功落地大悦城综合体。

（3）强化运营，提升周转效率和管理水平

公司坚持科学运营，扎实锻造各项核心能力。2019 年，公司大运营体系全面实施。大运营线上管理平台上线，实现了项目数据信息集中管理和全过程管理，进一步深化大运营体系应用，提升管理效率。通过狠抓“计划、货值、现金流、利润”管理，2019 年公司整体运营效率较以往提升显著，拿地至开工平均周期较大运营体系施行前同比缩短 2.2 个月，拿地到开盘周期较大运营体系施行前同比缩短 5.6 个月。

（4）精益管理，打造购物中心差异化竞争能力

2019 年，公司通过精细运营持续打造购物中心差异化竞争能力，销售额、客流等运营指标有较大幅度提升。在品牌推广方面，公司持续创新，2019 年公司升级品牌建设内核，发布未来 3-5 年大悦城品牌主题“青年引力场”，持续扩大品牌影响力。全国各大悦城结合属地化特色，举办多样化活动，持续释放大悦城“青年时尚”品牌本质，打造青年文化地标。9 月 7 日，公司自创“大悦疯抢节”迎来第八届消费狂欢，单日销售破 2.36 亿元，同比增长 19.8%；共有 234 家品牌商户成为当日全国销冠，771 家品牌商户跻身当日全省/全城销冠；会员消费占比超 50%，青年消费占比突破 76%。在创新 IP 方面，作为突破物理空间限制的迷你商业体，“移动大悦城”落地上海、成都、西安三地草莓音乐节，并正在以“轻”、“动”、“快”的运营特点逐步深入住宅地产。在巩固提升大悦城品牌影响力基础上，公司聚焦品质中产，定位区域型时尚生活中心，深入推进“大悦春风里”产品线在北京、苏州等城市落地，确保实现高品质呈现。大悦春风里聚焦品质中产，定位区域型时尚生活中心，随着第二条产品线的开启，大悦城品牌更加多元，两条产品线将共同促进品牌价值和规模的快速提升。同时，公司还在积极推动存量商业的收并购及管理输出工作，在长沙、南京、广州、成都、重庆等地深入推进目标项目。

（5）积极融资，优化资本结构，引入险资战投实现合作共赢

报告期内，公司积极开展融资活动，股权融资实现重大突破。2019 年 12 月，公司成功

完成非公开发行股份足额募集资金 24.26 亿元，为自 2018 年以来唯一一单 A 股房地产股权融资成功足额发行的案例。引入持股比例超过 5% 以上的险资战略投资者太平人寿，进一步优化公司资本和治理结构。债权融资方面，公司子公司大悦城地产有限公司完成 8 亿美元银团贷款低息融资；中粮置业投资有限公司于 2019 年年初发行 23.6 亿元公司债券，又于第四季度成功获批 30 亿元公司债券、10 亿元中期票据及 30 亿元可续期中票。2019 年，公司整体融资成本进一步降低，资产负债率较 2018 年减少 0.98 个百分点，债务结构更加合理，资金实力及抗风险能力进一步提升，为公司未来发展提供了强有力支持。

2、项目经营情况

（1）商品房销售

公司商品房销售业务持续增长。2019 年销售类项目（包含权益类项目）实现全口径签约面积（包含权益类项目）290 万平方米（操盘口径为 259.55 万平方米），全口径签约金额（包含权益类项目）710.82 亿元（操盘口径为 618.54 亿元）。

（2）购物中心

报告期末，公司持有已开业 10 个大悦城购物中心及 1 个祥云小镇项目（不含管理输出项目），分别位于北京、上海、天津、沈阳、成都、杭州、烟台、西安等 8 个城市。购物中心可出租面积共计 86 万平方米，全年平均出租率 97%，全年实现租金收入 31.8 亿元。此外，公司还通过管理输出模式运营天津和平大悦城项目及昆明大悦城项目。

同时，公司拥有在建及拟建的大悦城 8 个，位于北京、武汉、重庆、成都、济南、三亚等城市；在建拟建的大悦城春风里 3 个及祥云小镇项目 1 个，位于北京、苏州、青岛等城市。

（3）产业地产

公司积极推进产业地产布局，2019 年创新业态落地运营，并成功举办食品与营养智能信息技术高端峰会，产业地产品牌影响力持续扩大，依托中粮集团核心主业发展产业地产的商业模式初步形成，通过招商、运营服务等方式提升产业地产资产价值，经营情况继续保持较高水平。

产业地产具体项目经营进展情况：

创芯研发中心项目：该项目于 2019 年 9 月开园，是聚焦大健康和大数据产业领域，业态涵盖研发办公、双创孵化、生活休闲于一体的新型产业综合体。通过高效整合内外部资源，已成功举办以“食养天下 健康中国”为主题的研讨峰会，启动国家技术创新中心建设，峰会

活动出席人数超 300 人，其中院士专家 40 余人。项目已落位中粮 COFCO 3C 运营服务体系，现正持续引入优质客户。

大悦创邑 031 项目：该项目于 2019 年 8 月开园，是集创意办公、配套商业、长租公寓为一体的文化创意产业园。项目已形成主题书店、文化传媒、创意设计、艺术生活等业态及优质商户组合，打造开放、生态文化新领地，现正持续引入优质客户。

其他稳定运营项目：通过持续优化客户结构、提升服务水平，实现租金水平大幅提高。中粮宝安 68 区科技工业园引入高科技企业，实现园区产业结构优化；福安一期工业城将低端密集型工业园通过产业升级，发展为人工智能主导的科技产业园，实现园区年产值超过 20 亿元。

（4）写字楼

截至 2019 年 12 月 31 日止，持有运营的写字楼项目数目 5 家，分别为北京中粮广场、西单大悦城写字楼、中粮·置地广场、香港中粮大厦及中粮地产集团中心大厦。写字楼可出租面积共计 21.16 万平米。

公司持续推进 COFCO LIFE 及 COFCO FANTASY 创新升级，公司在写字楼项目上推广“3C 运营服务体系”，自主研发 Coffice 云平台，对传统的客户运营服务进行提升和完善。

（5）酒店与长租公寓

酒店业务：

2019 年 5 月，公司首个自有酒店品牌北京大悦酒店 Le Joy Hotel 正式开业。截至报告期末，公司拥有在运营的酒店包括北京华尔道夫酒店、三亚美高梅度假酒店、三亚瑞吉度假酒店、三亚仙人掌酒店、北京大悦酒店等。

长租公寓：

长租公寓业务持续推进业务规划、产品定位及标准化建设工作。一是建立并完善长租公寓运营管理标准，完成长租公寓运营手册、全权委托管理协议、门店客房经营预算表、月度经营数据分析报告模板等标准文件。二是建立品牌标准，做好长租公寓品牌的维护与推广，大悦乐邑品牌正式发布，完成品牌标识导视标准、品牌文化宣传标准、外宣管理标准以及大悦乐邑品牌宣传手册。三是推进运营监督和标杆管理，加强行业对标交流，监督运营、提升业绩。

2019 年，大悦乐邑深圳创邑 031 店、大悦乐邑天津和平大悦城店以及大悦乐邑 fresh 深圳大洋店相继开业。

（6）城市更新业务进展

公司积极参与城市更新，通过城市更新方式获取项目。目前，除在售的深圳中粮天悦壹号、深圳祥云国际、深圳云景国际、69 区创芯研发中心等城市更新项目外，公司还申报了深圳宝安 25 区城市更新项目（简称“25 区项目”）、深圳金帝食品厂城市更新项目（简称“福田大悦中心项目”）、深圳宝安区长营地块城市更新单元及深圳宝安区全一地块城市更新单元（合称“固戍项目”）、深圳宝安区福海街道的大洋工业统筹片区启动区城市更新项目（简称“大洋工业统筹片区项目”）等项目。报告期末进展如下：

25 区项目：一期 A 项目处于开发建设阶段，所有塔楼已封顶，并于 2019 年 10 月份开始销售。一期 B 项目已完成拆迁谈判，目前正在进行建筑物拆除，预计 2020 年 3 月中旬进行基坑动工。一期 C 项目预计 2020 年 6 月底完成实施主体确认。

福田大悦中心项目（原金帝项目）：该项目于 2017 年 9 月规划草案公示，于 2017 年 12 月 28 日取得专项规划批复，于 2018 年 4 月 28 日取得实施主体确认书。该项目拟更新方向为新型产业等功能，更新单元用地面积 28,409.5 平方米，拆除用地面积 28,409.5 平方米，其中开发建设用地 24,147.5 平方米，计容建筑面积 144,810 平方米。目前已完成建筑物拆除，正处于设计方案深化阶段。

固戍项目：该项目包含长营地块与全一地块，该项目长营地块于 2018 年 6 月 19 日完成城市更新单元计划公告、全一地块于 2019 年 6 月 5 日完成城市更新单元计划公告，长营地块于 2019 年 8 月 13 日、全一地块于 2019 年 12 月 3 日分别取得产业规划批复。长营地块拟更新方向为普通工业用地、全一地块拟更新方向为普通工业用地+新型产业用地，更新单元用地面积共计 141,897 平方米。

大洋工业统筹片区项目：该项目于 2017 年 12 月 20 日在《2017 年深圳市宝安区城市更新单元第一批计划》进行了公示，更新方向以普通工业为主，更新单元面积为 187,631.2 平方米，拟拆除范围用地面积为 166,439.4 平方米。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 131 万平方米。其中新安片区建筑面积约 26 万平方米（占地约 14 万平方米）；福永片区（含长营、全一项目）建筑面积约 106 万平方米（占地约 72 万平方米）。

2019 年，公司房地产项目新增、开发、销售、出租等情况见以下表格。

表一：新增土地储备项目

序	宗地或项目名称	所在位	土地规划用途	土地面积(㎡)	计容建筑面积	土地取得	权益比例(注)	土地总价款(万)	权益土地价款
1	三亚东岸片区商办地块	三亚	商服用地	20,772.52	93,476.00	公开市场	59.59%	56,066.00	33,409.73
2	重庆市巴南区李家沱组团地块(重庆浣溪锦云)	重庆	住宅用地	44,675.50	93,371.80	公开市场	50.00%	48,600.13	24,300.06
3	宁波鄞州东南智慧园地块	宁波	住宅用地	17,015.00	51,045.00	股权收购	33.00%	50,024.10	16,507.95
4	重庆两江水土组团 G 分区(重庆祥云赋)	重庆	住宅用地	86,347.10	115,646.30	公开市场	100.00%	78,000.00	78,000.00
5	苏州相城望亭地块	苏州	住宅用地	95,836.00	191,672.00	股权收购	19.90%	156,170.00	31,077.83
6	天津武清区 042 号地块	天津	住宅用地	23,943.60	38,310.00	公开市场	100.00%	19,400.00	19,400.00
7	成都眉山仁寿首批 5 宗地块	眉山	住宅用地	108,866.78	207,978.20	公开市场	36.40%	26,228.00	9,546.99
8	惠州龙门龙城地块	惠州	住宅用地	55,947.45	195,816.08	公开市场	100.00%	47,832.00	47,832.00
9	天津中北祥云	天津	住宅用地	48,342.80	62,800.00	资产收购	100.00%	134,621.62	134,621.62
10	昆明市西山区螺狮湾城市棚户区改造项目 4 宗地块	昆明	住宅、商服用地	113,179.60	689,233.00	公开市场	17.88%	407,969.00	72,944.86
11	台州黄岩区西城街道金带路西侧、仪凤街北侧地块	台州	住宅用地	197,835.00	296,700.00	公开市场	100.00%	318,400.00	318,400.00
12	广东江门新会地块	江门	住宅用地	58,620.00	175,860.00	公开市场	100.00%	121,237.88	121,237.88
13	沈阳市苏家屯区金桔路北 2 号地块	沈阳	住宅用地	106,889.92	224,468.83	公开市场	70.00%	101,010.97	70,707.68
14	武汉市新洲区 P(2019)025 号地块	武汉	住宅用地	35,338.36	98,947.00	股权收购	50.00%	20,275.00	10,137.50
15	武汉市新洲区 P(2019)113 号地块	武汉	住宅用地	93,987.43	234,968.00	公开市场	50.00%	35,105.00	17,552.50
16	哈尔滨市双城区 SG2019106 号地块	哈尔滨	住宅用地	95,741.00	229,774.00	公开市场	51.00%	29,327.00	14,956.77
17	天津市滨海新区空港经济区 23 号地块	天津	住宅用地	147,656.20	236,249.92	股权收购	50.00%	331,506.00	165,753.00
18	济南市历城区七宗地块	济南	住宅、商服用地	211,748.00	767,562.00	公开市场	35.75%	314,441.00	112,412.66
19	武汉市蔡甸区 P(2019)130 号宗地	武汉	住宅用地	165,459.00	474,980.00	公开市场	51.00%	112,925.00	57,591.75
20	三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸 4 地块	三亚	商服用地	63,291.06	301,385.00	公开市场	30.29%	163,866.00	49,635.01
21	江门市 JCR2019-114(新会 19)号地块	江门	住宅用地	42,865.00	107,163.00	股权收购	50.00%	67,738.00	33,869.00
22	温岭市 XQ040108 地块	台州	住宅用地	44,734.00	111,835.00	股权收购	34.00%	121,500.00	41,310.00
合计				1,879,091.32	4,999,241.13	-	-	2,762,242.70	1,481,204.80

注 1：权益比例为公司对项目的最终拥有的权益部分。

表二：累计土地储备情况

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万㎡)	总计容建筑面积 (万㎡)	剩余可开发建筑面积 (注 2) (万㎡)
1	北京大区	132.38	281.81	0.00
2	上海大区 (含太仓、嘉兴等)	92.28	173.99	0.00
3	西北区域	9.18	20.08	5.48
4	苏南区域 (含苏州、常州等)	78.63	168.02	7.95
5	南京区域	98.65	133.95	0.90
6	浙江区域 (含杭州、绍兴、宁波、台州等)	57.72	133.34	29.67
7	华南大区 (含深圳、广州、厦门、佛山、江门等)	62.79	264.79	68.98
8	西南区域 (含成都、重庆、昆明等)	215.83	420.97	148.37
9	天津区域	58.80	153.93	87.26
10	东北区域 (含沈阳、哈尔滨等)	81.81	232.95	66.46
11	海南区域	61.44	57.10	30.14
12	华中区域 (含武汉、长沙、株洲等)	137.47	235.31	100.99
13	山东区域 (含青岛、烟台、济南等)	54.82	150.92	78.89
14	香港区域	0.12	2.00	0.00
总计		1,141.92	2,429.16	625.09

注 2：尚未开工面积。

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/拟开工时间	开发进度	完工进度 (%)	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	2019 年竣工建筑计容面积 (m²)	累计竣工建筑计容面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
北京	1	北京祥云赋项目	顺义区	住宅、公寓	25	2018 年 8 月	在建	0	65,601	120,203	0	0	-	643,048.31
	2	北京天瑞宸章项目	朝阳区	住宅	20	2018 年 10 月	在建	0	53,531	58,812	0	0	-	423,834.36
	3	北京海淀永丰项目	海淀区	住宅、商业	49	2018 年 5 月	在建	0	84,212	183,316	0	0	1,059,776.35	793,798.26
	4	北京瑞悦府项目	朝阳区	住宅、公寓	25	2018 年 3 月	在建	0	59,501	89,221	0	0	-	610,397.36
	5	北京南苑槐新项目	丰台区	住宅、商业、办公	25	2018 年 7 月	在建	0	75,413	164,041	0	0	-	531,930.82
	6	北京良乡旭辉城	房山区	住宅、公寓	11.10	2017 年 10 月	在建	0	53,616	101,529	0	0	264,486	45,757.54
	7	北京青龙湖西海项目	房山区	商业别墅	20	2018 年 3 月	在建	31	70,503	56,609	0	17,808	200,026	174,734.50
	8	北京京西祥云	房山区	住宅、商业	99.82	2017 年 4 月	竣工	100	67,914	163,823	94,523	163,823	726,710	674,653
	9	北京中粮天恒天悦壹号	丰台区	住宅	51	2017 年 3 月	在建	15	132,436	254,200	37,558	37,558	1,483,519	1,238,656.73
	10	北京中粮瑞府	朝阳区	住宅	100	2014 年 11 月	竣工	100	75,438	81,712	2,549	81,712	440,883	457,718.35
	11	北京苹果园项目	石景山区	商业、办公	11.92	2018 年 6 月	在建	0	35,254	123,416	0	0	812,359.48	543,160.50
	12	北京火神庙项目	大兴区	购物中心	19.97	2019 年 5 月	在建	0	45,158	76,543	0	0	328,662.00	236,202.15
	13	北京祥云国际	顺义区	住宅、商业、写字楼、公寓	51	2010 年 8 月	竣工	100	290,487	520,833	0	520,833	860,766.60	852,620.88
	14	北京长阳三号地南侧地块	房山区	住宅、商业	50	2011 年 11 月	竣工	100	78,365	148,019	0	148,019	192,545.48	197,678.33
	16	西单大悦城	西城区	购物中心、写字楼	30.39	2005 年 7 月	竣工	100	16,101	176,414	0	176,414	364,040.80	324,564.29
		北京大悦酒店	西城区	酒店		2018 年 9 月	竣工			23,603	23,603	23,603		
	17	朝阳大悦城购物中心	朝阳区	购物中心	27.35	2008 年 6 月	竣工	100	84,638	272,302	0	272,302	329,280.52	328,964.51
	18	北京中粮广场	东城区	写字楼	30.39	1992 年 9 月	竣工	100	22,601	121,808	0	121,808	132,847.87	132,966.53
	19	中粮置地广场	东城区	写字楼	30.39	2016 年 9 月	竣工	100	13,063	81,701	0	81,701	283,877	256,670.35
上海	20	上海禧瑞祥云	浦东新区	住宅	50	2017 年 4 月	在建	0	56,886.60	68,264	0	0	387,817	340,614.39
	21	上海央玺	宝山区	住宅	25	2017 年 4 月	在建	52	70,210	126,378	65,414	65,414	930,057.83	879,032.24

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工/拟开工时间	开发进度	完工进度 (%)	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	2019 年竣工建筑计容面积 (m²)	累计竣工建筑计容面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
	22	上海南桥半岛	奉贤区	住宅	100	2013 年 3 月	在建	79	107,185	201,405	41,432	159,726	329,129.08	328,279.48
	23	上海前滩项目	浦东新区	住宅、写字楼	29.80	2016 年 6 月	竣工	100	24,592	83,613	41,806	83,613.00	316,467	296,811.83
	24	上海静安大悦城二期北商业街	静安区	商业	30.39	2017 年 11 月	在建	0	20,498	13,895	0	0	82,164	66,136.82
		上海静安大悦城二期北写字楼公寓	静安区	写字楼、公寓		2017 年 11 月	在建	0		94,445	0	0	600,091	435,785.43
		上海静安大悦城·天悦壹号	静安区	住宅、商铺		2014 年 10 月	竣工	100	27,854	61,350	0	61,350	422,600	413,323.90
		上海静安大悦城北楼购物中心	静安区	购物中心		2013 年 3 月	竣工	100	12,894	65,499	0	65,499	297,791	297,097.12
		上海静安大悦城南楼购物中心	静安区	购物中心		2013 年 7 月	竣工	100	12,488	65,501	0	65,501	143,309.66	147,087.01
	25	上海瑞虹项目 1 号地	虹口区	住宅、商铺	24.54	2018 年 9 月	在建	0	30,360	115,395	0	0.00	793,661.13	698,069.15
	26	上海瑞虹天悦郡庭	虹口区	住宅、商铺	24.54	2019 年 12 月	在建	0	42,560	162,988	0	0.00	861,944.17	523,491.93
	27	上海翡翠别墅	闵行区	住宅	51	2007 年 8 月	竣工	100	304,784	198,976	0	198,976	317,811	316,208.52
	28	上海海景壹号	浦东新区	住宅	59.59	2003 年 7 月	竣工	100	24,304	98,465	0	98,465	239,508.93	239,508.93
	29	上海长风大悦城 (注 6)	普陀区	购物中心	21.67	2017 年 2 月	竣工	100	28,584	72,198	0	72,198	264,150	254,257.26
深圳	30	深圳天玺壹号	宝安区	住宅、办公、公寓	100	2018 年 5 月	在建	0	21,817	150,406	0	0	581,402	418,453.10
	31	深圳宝安 25 区项目一期 B	宝安区	商业、办公、公寓	100	2021 年 2 月	拟建		32,865	261,910	0	0		
	32	深圳云景国际	光明区	住宅、商铺、写字楼、公寓	51	2016 年 3 月	竣工	100	84,780.11	421,447.52	210,138.74	421,447.52	660,968	648,061.20
	33	深圳一品澜山	坪山区	住宅	100	2011 年 7 月	竣工	100	53,113.15	126,078.00	0	126,078	155,598	155,148.86
	34	深圳中粮凤凰里	宝安区	住宅	100	2015 年 3 月	竣工	100	47,595.43	127,800.00	0	127,800	135,136	134,903.50
	35	深圳天悦壹号	宝安区	住宅、公寓、写字楼、商业	100	2015 年 5 月	竣工	100	26,397.10	174,620.29	0	174,620.29	390,398.09	372,431.70

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工/拟开工时间	开发进度	完工进度 (%)	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	2019 年竣工建筑计容面积 (m²)	累计竣工建筑计容面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
	36	深圳祥云国际	龙岗区	住宅、公寓、写字楼、商业	51	2015 年 4 月	竣工	100	27,000	205,079.99	0	205,079.99	542,643	492,209.39
	37	深圳金帝项目	福田区	写字楼、公寓、商业	100	2020 年 11 月	拟建	0	24,147.50	144,810	0	0	408,993.69	41,170.07
	38	69 区创芯研发中心	宝安区	公寓、写字楼	100	2016 年 12 月	竣工	100	24,100.38	142,371.86	0	142,371.86	267,826	252,097.81
成都	39	成都中粮原山	崇州市	住宅、商业	24.50	2012 年 7 月	在建	58	244,435.67	162,480.17	0	94,190.97	52,100	19,199.93
	40	成都珑悦锦云	成华区	住宅	50	2018 年 5 月	在建	0	36,204.11	108,611.05	0	0	206,202	162,610.15
	41	成都中粮武侯瑞府	武侯新城	住宅	96.75	2018 年 6 月	在建	0	104,780	209,559	0	0	513,910	373,420
	42	成都中粮宸悦	武侯区	公寓、商业	24.50	2018 年 6 月	在建	0	13,340	80,025	0	0	89,621	30,548.79
	43	成都御岭湾	龙泉驿区	住宅、商业	100	2007 年 1 月	在建	75	638,243	219,365.67	0	163,945.53	252,352	260,758.48
	44	成都天府大悦城购物中心	天府新区	购物中心	59.59	2020 年 2 月	拟建	0	38,106.96	136,440.89	0	0	207,546.10	65,765.05
		成都天府大悦城公寓写字楼	天府新区	公寓、写字楼		2020 年 12 月	拟建	0		62,380.14	0	0	74,792.33	26,635.18
		成都天府祥云	天府新区	住宅		2019 年 11 月	在建	0		116,978.97	0	0	178,994.87	88,269.23
	45	成都观澜祥云	天府新区	住宅、公寓、写字楼	17.85	2019 年 8 月	在建	0	92,193.17	323,598.66	0	0	246,200	17,006
	46	成都酒城北地块	武侯区	住宅	41.50	无计划	拟建	0	13,484	67,420	0	0	80,000	41,562.19
	47	成都中粮锦云	成华区	住宅、商业	100	2014 年 1 月	竣工	100	60,579.38	181,728.25	0	181,728.25	270,364	252,417.38
	48	成都祥云国际	武侯区	住宅	70	2010 年 9 月	竣工	100	88,832.09	224,704.36	0	224,704.36	274,409	283,290.66
	49	成都香榭丽都	武侯区	住宅	100	2011 年 1 月	竣工	100	21,000	58,800	0	58,800	76,793.49	101,341.95
	50	成都中粮鸿云	锦江区	住宅、商业	51	2015 年 1 月	竣工	100	64,313.73	192,872.42	0	192,872.42	261,029.43	240,245.59
	51	成都香颂丽都	武侯区	住宅、商业	61.45	2013 年 12 月	竣工	100	29,065	103,324.52	0	103,324.52	125,256	107,742.36
	52	成都中粮祥云里	金牛区	住宅、商业	51	2016 年 8 月	竣工	100	37,557.62	75,077.10	0	75,077.10	83,307.82	78,256
	53	成都大悦城购物中心	武侯区	购物中心、写字楼	59.59	2014 年 6 月	竣工	100	66,536	145,276	0	145,276	249,280.16	197,673.59
		成都大悦城悦街	武侯区	商业街		2014 年 6 月	竣工		8,529	25,500	0	25,500		

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工/拟开工时间	开发进度	完工进度 (%)	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	2019 年竣工建筑计容面积 (m²)	累计竣工建筑计容面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
沈阳	54	沈阳锦云天城	沈北新区	住宅、底商	100	2018 年 10 月	在建	0	170,367	425,917.50	0	0	290,468	149,242.34
	55	沈阳中粮花熙祥云	大东区	住宅、底商	100	2018 年 8 月	在建	0	50,204.47	110,449.83	0	0	134,035	112,189.85
	56	沈阳保利中粮堂悦	大东区	住宅、底商	51	2018 年 6 月	在建	0	64,834.97	142,636.93	0	0	171,077	86,941.82
	57	沈阳中粮隆玺	皇姑区	住宅、底商、写字楼、公寓	65	2011 年 6 月	在建	83	258,853.90	673,017	69,168	557,331	877,470	683,233.24
	58	沈阳大悦城 E 馆	大东区	购物中心、公寓	59.59	2019 年 10 月	在建	0	13,136.34	78,818.52	0	0	246,019.70	59,975.28
	59	沈阳大悦城	大东区	购物中心、住宅、公寓	59.59	2007 年 4 月	竣工	100	58,121.71	444,388.86	0	444,388.86	189,818.50	189,818.50
	60	沈阳市苏家屯区金桔路北 2 号地块*	苏家屯区	住宅、底商	70	2020 年 3 月	拟建	0	106,889.92	224,468.83	0	0	268,242.88	104,472.37
天津	61	天津辰悦	北辰区	公寓、商业	34	2019 年 5 月	在建	0	37,818	52,945.30	0	0	638,966	74,367.57
	62	天津雍祥府	北辰区	住宅、商业		2018 年 5 月	在建	0	75,609	143,085	0	0		392,005.42
	63	天津昆仑御	北辰区	住宅、商业	49	2018 年 3 月	在建	0	63,480	108,713	0	0	319,586	216,402.96
	64	天津中粮大道	河东区	住宅、写字楼、商业	90	2012 年 2 月	在建	20	129,785	755,000	0	154,487.00	1,630,367.92	383,810.61
	65	天津武清区 42 号地块*	武清区	住宅	100	无计划	拟建	0	23,943.60	38,309.76	0	0	注 5	20,619.07
	66	天津中北祥云*	西青区	住宅	100	2018 年 4 月	在建	0	48,343	62,846	0	0	202,983.00	136,921.31
	67	天津悦城大境*	空港经济开发区	住宅	50	2019 年 9 月	在建	0	147,656.20	236,249.92	0	0	注 5	357,890.64
	68	天津南开大悦城购物中心	南开区	购物中心	30.39	2010 年 2 月	竣工	100	61,361	142,135	0	142,135.00	329,623.47	311,778.41
南京	69	南京悦江府	浦口区	住宅、商业	51	2018 年 11 月	在建	0	32,620.85	84,813.80	0	0	220,267	178,664
	70	南京三金祥云	溧水区	住宅、商业	50	2018 年 6 月	在建	0	34,251.80	68,501.40	0	0	126,200	91,662.70
	71	南京都会 09	溧水区	住宅、办公、商业	49	2018 年 4 月	在建	0	37,798.80	83,155.10	0	0	120,374	88,092.90
	72	南京央誉	溧水区	住宅、商业	40	2018 年 6 月	在建	0	73,276.86	144,443	0	0	215,000	155,736.80

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工/拟开工时间	开发进度	完工进度 (%)	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	2019 年竣工建筑计容面积 (m²)	累计竣工建筑计容面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
	73	南京珑悦	江宁区	住宅	33.50	2018 年 6 月	在建	0	35,051.21	80,613	0	0	215,000	191,210
	74	南京中粮祥云	江宁区	住宅、公寓、办公、商业	51	2016 年 4 月	在建	57	70,308.25	198,100.91	28,706.14	112,060.64	263,568.00	206,995.52
	75	南京颐和南园	江宁区	住宅	90	2006 年 11 月	在建	97	504,500	289,958	0	280,962	170,449.76	158,801.12
	76	南京彩云居	江宁区	住宅、公寓	100	2010 年 12 月	竣工	100	43,900	74,574.00	0	74,600	73,513	70,782.86
	77	南京中粮鸿云坊	江宁区	住宅	100	2014 年 3 月	竣工	100	154,755.50	315,339.10	0	315,339.10	467,558	444,212.25
武汉	78	武汉问津二期	新洲区	住宅	50	2019 年 6 月	在建	0	63,324	158,310	0	0	108,545.80	108,545.80
	79	武汉大悦城购物中心	东湖高新区	购物中心	30.39	2020 年 9 月	拟建	0	65,244	138,997	0	0	164,794.11	28,624.57
		武汉大悦城公寓		公寓		2020 年 9 月	拟建	0		80,146		0	89,606.92	19,732.98
		武汉大悦城写字楼		写字楼		2020 年 9 月	拟建	0		45,990		0	87,928.43	11,323.10
		武汉大悦城商业街		商业		2020 年 9 月	拟建	0		10,609		0	11,892.29	1,886.06
		武汉光谷祥云	东湖高新区	住宅	30.39	2019 年 4 月	在建	0	92,200	202,874	0	0	267,802.70	124,129.18
	80	武汉问津三期*	新洲区	住宅	50	2019 年 6 月	在建	0	35,338.36	98,947	0	0	65,226.36	24,947.65
	81	武汉锦云航天府*	新洲区	住宅	50	2020 年 3 月	拟建	0	93,987.43	234,968	0	0	145,734.17	35,105
	82	武汉中粮祥云地铁小镇*	蔡甸区	住宅、公寓、商业	51	2020 年 4 月	拟建	0	165,459	474,980	0	0	486,881.17	112,925
长沙	83	长沙北纬 28 度	望城区	住宅	98	2010 年 1 月	在建	75	775,638	781,216	152,211	589,374	450,516.61	395,895.17
株洲	84	株洲锦云	荷塘区	住宅	100	2019 年 7 月	在建	0	83,513	126,030	0	0	111,025.68	43,642.10
苏州	85	苏州科技城金茂府	高新区	住宅、商业	24.50	2017 年 9 月	在建	57	194,396	388,792	165,499	222,654	1,200,000	947,856.12
	86	苏州天悦	相城区	住宅	50.10	2018 年 4 月	在建	0	94,338	226,411	0	0	841,587	510,264.22
		苏州大悦春风里	相城区	购物中心		2019 年 5 月	在建		83,614	133,782.00	0	0		
	87	苏州中粮祥云国际	相城区	住宅	51	2016 年 3 月	竣工	100	95,274	226,548.00	140,094	226,548	311,566	307,523.31
	88	苏州紫郡兰园	相城区	住宅	14	2018 年 10 月	在建	0	74,775	187,107.00	0	0	529,528	346,196.28
	89	苏州中环西溪里*	相城区	住宅	19.90	2019 年 10 月	在建	0	95,836	191,672	0	0	305,959	150,374.88

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工/拟开工时间	开发进度	完工进度 (%)	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	2019 年竣工建筑计容面积 (m²)	累计竣工建筑计容面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
	90	太湖湖畔祥云花苑	太仓市	住宅	100	2018 年 11 月	在建	0	27,154	46,162	0	0	86,004.31	57,089.20
杭州	91	杭州旭辉中粮朗香郡	临安区	住宅	50	2018 年 9 月	在建	0	63,473	158,682.50	0	0	315,934	241,445
	92	杭州大悦城购物中心	拱墅区	购物中心	32.77	2016 年 7 月	竣工	50	65,902	130,000	0	130,000	298,297.01	504,001.16
		杭州大悦城商业街	拱墅区	商业街		2016 年 7 月	在建			30,900	0	0	126,447.75	
		杭州大悦城写字楼公寓	拱墅区	写字楼、公寓		2016 年 7 月	在建			122,478.60	0	0	262,394.47	
		杭州大悦城·天悦	拱墅区	住宅		2016 年 7 月	竣工			9,743	23,682	23,682	66,671	
	93	杭州梦栖祥云项目	余杭区	住宅	50	2017 年 9 月	竣工	100	42,487	67,979.20	67,979.20	67,979.20	217,631	177,141.87
佛山	94	佛山世茂望德	禅城区	住宅	25	2018 年 5 月	在建	0	55,008.63	192,530.13	0	0	430,200.70	302,695.19
	95	佛山中粮珑湾祥云	禅城区	住宅	25	2018 年 8 月	在建	0	22,854.50	79,989.63	0	0	176,760	146,878.42
厦门	96	厦门中粮鹭湾祥云	翔安区	住宅	50	2018 年 10 月	在建	0	22,209.05	54,300	0	0	229,773	203,180.93
重庆	97	重庆江州锦云	两江新区	住宅、商业	50	2019 年 5 月	在建	0	62,568.60	93,852	0	0	97,668.06	58,681.32
	98	重庆大悦城购物中心	渝北区	购物中心	59.59	2019 年 9 月	在建	0	46,795.90	130,403.50	0	0	190,482.54	64,133.72
		重庆大悦城铂悦	渝北区	公寓、写字楼、商业街		2019 年 9 月	在建	0		95,747.70	0	0	144,100.08	39,874.70
		重庆大悦祥云	渝北区	住宅、商业		2018 年 9 月	在建	4		175,990	7,912.36	7,912.36	231,317.70	154,146.16
		重庆浣溪锦云*	巴南区	住宅、商业	50	2019 年 8 月	在建	0		93,371.80	0	0	104,552.59	56,430.99
	100	重庆祥云赋*	两江新区	住宅、商业	100	2020 年 2 月	拟建	0	86,347.10	115,646.30	0	0	158,329.30	85,331.59
	101	重庆鸿云	九龙坡区	住宅、公寓、商业	100	2017 年 4 月	竣工	100	36,700	128,365.32	0	128,365.32	99,832.63	97,558.29
眉山	102	眉山仁寿首批 5 宗地块*	仁寿县	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	36.40	2019 年 11 月	在建	0	108,866.78	192,936.02	0	0	152,613	32,230.88
常州	103	常州花语江南	天宁区	住宅、商铺	29.20	2018 年 10 月	在建	0	148,114	325,850	0	0	678,398	432,661.16
绍兴	104	绍兴公元 2020	柯桥区	住宅	25.90	2018 年 8 月	在建	0	136,045.30	340,113	0	0	583,872	360,781.96

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工/拟开工时间	开发进度	完工进度 (%)	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	2019 年竣工建筑计容面积 (m²)	累计竣工建筑计容面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
兴														
宁波	105	宁波宁荟台*	鄞州区	住宅	33	2019 年 4 月	在建	0	17,015	51,041.50	0	0	111,902	70,452.09
嘉兴	106	嘉兴秀湖祥云	秀洲区	住宅	100	2018 年 11 月	在建	0	64,695	116,451.00	0	0	202,146	137,279.44
	107	嘉兴江南国际城	国际商务区	住宅	51	2018 年 6 月	在建	0	67,705	148,953.00	0	0	246,509	189,530.70
西安	108	西安悦尚锦云	灞桥区	住宅	100	2019 年 8 月	在建	0	52,044	121,646.00	0	0	119,629	63,525.45
	109	西安大悦城 (注 6)	雁塔区	购物中心	17.33	2018 年 6 月	竣工	100	39,750	79,147	0	79,147.00	115,838	87,804
广州	110	广州朗云花园	白云区	住宅	10	2019 年 1 月	在建	0	28,570	87,763	0	0	348,732.36	237,269.08
惠州	111	龙门珑悦锦云*	龙门县	住宅	100	2019 年 12 月	在建	0	55,947.45	195,816	0	0	注 5	53,648.16
青岛	112	青岛 JOY • PARK	市北区	商业、公寓、办公、住宅	30.39	2018 年 12 月	在建	0	40,662	96,929	0	0	197,029	131,578.37
	113	青岛金沙 • 中粮祥云	市北区	住宅	30.39	2018 年 6 月	在建	26	21,549	62,278.88	16,007	16,007	103,960	73,025.67
	114	青岛即墨 A 地块 (含祥云小镇)	即墨区	购物中心、商业、公寓	59.59	2019 年 6 月	在建	0	54,377	81,565	0	0	110,524	43,149.15
	115	青岛创智 • 中粮锦云	即墨区	住宅	59.59	2018 年 12 月	在建	0	59,993	107,989.20	0	0	131,875	71,355.90
	116	青岛越秀 • 天悦海湾	李沧区	住宅	29.20	2019 年 5 月	在建	0	61,092.20	136,003.01	0	0	224,081	111,200.00
三亚	117	三亚大悦中心*	东岸总部经济及中央商务区	办公、商业	30.28	2020 年 1 月	在建	0	20,773	93,476.34	0	0	167,132	62,621.87
	118	三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸 4 地块*	东岸总部经济及中央商务区	商业、办公	44.64	2020 年 6 月	拟建	0	63,291.06	301,385	0	0	注 5	98,338.00
	119	海南红塘悦海	红塘湾	住宅及商业	30.28	2016 年 3 月	竣工	100	149,673	165,406	0	165,406.00	234,372.05	185,115.45
	120	亚龙湾爱立方	亚龙湾	旅游综合体	30.28	2014 年 9 月	竣工	100	380,619	10,722	0	10,722	42,877.39	42,877.39

城市	序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工/拟开工时间	开发进度	完工进度 (%)	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	2019 年竣工建筑计容面积 (m²)	累计竣工建筑计容面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计已投资金额 (万元)
烟台	121	中粮朗云	开发区	住宅	100	2015 年 3 月	竣工	100	58,000.80	127,561.07	0	127,561.07	73,600.00	72,932.87
	122	烟台大悦城	芝罘区	购物中心	30.39	2012 年 10 月	竣工	100	40,762	129,308.88	0	129,308.88	207,564.00	194,649.12
香港	123	香港中粮大厦	湾仔区	写字楼	59.59	-	竣工	100	1,200	20,000	0	20,000	43,315.69	43,315.69
昆明	124	昆明隆盛府*	西山区	住宅、商业、写字楼	17.88	2020 年 1 月	拟建	0	113,180	689,233	0	0	1,180,049.90	515,978.14
台州	125	台州黄岩瑞府*	黄岩区	住宅、商业	100	2020 年 2 月	拟建	0	197,835	296,700	0	0	注 5	169,121.38
	126	温岭悦景园*	温岭市	住宅	34	2020 年 3 月	在建	0	44,734	111,835	0	0	注 5	129,960.98
江门	127	江门新悦锦云*	新会区	住宅	100	2020 年 2 月	拟建	0	58,620	175,860	0	0	注 5	129,121.59
	128	江门市 JCR2019-114（新会 19）号地块*	新会区	住宅	50	2020 年 5 月	拟建	0	42,865	107,163	0	0	注 5	69,799.71
哈尔滨	129	哈尔滨市双城区 SG2019106 号地块*	双城区	住宅、底商	51	2020 年 4 月	拟建	0	95,741	229,774	0	0	142,642.65	33,128.35
济南	130	济南市历城区七宗地块*	历城区	住宅、商业、写字楼	35.75	2020 年 3 月	拟建	0	211,748	767,562	0	0	631,946.00	298,332.58
				购物中心		2021 年 1 月	拟建	0			0	0	133,394.00	25,800.00
总计							—	—	11,419,230.01	24,291,576.20	11,876,631.01	34,134,896.92	—	—

注 3：权益比例为公司对项目的最终拥有的权益部分。

注 4：上述项目名称后面带有“*”符号的为新增项目。

注 5：此项目尚处于立项阶段。

注 6：报告期内，公司控股子公司将上海长风大悦城、西安大悦城项目相关股权注入大悦城商业并购改造基金。

表四：主要项目销售情况

城市	序号	具体项目	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可供出售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2019 年销售面积 (m²)	2019 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	2019 年结算面积 (m²)	2019 年结算金额 (万元)
北京	1	北京祥云赋项目	住宅、公寓	25%	120,203.00	154,026.57	127,170.29	66,882.94	280,324.78	0.00	0.00	0.00
	2	北京天瑞宸章项目	住宅	20%	58,812.00	118,015.00	80,377.35	58,836.00	311,876.00	0.00	0.00	0.00
	3	北京海淀永丰项目	住宅、商业	49%	183,316.00	98,701.00	55,250.56	21,586.09	92,649.00	0.00	0.00	0.00
	4	北京瑞悦府项目	住宅、公寓	25 %	89,221.00	134,428.00	119,222.12	7,335.07	37,542.00	0.00	0.00	0.00
	5	北京南苑槐新项目	住宅、商业、办公	25%	164,041.00	100,534.00	41,027.78	1,212.00	4,241.00	0.00	0.00	0.00
	6	北京良乡旭辉城	住宅、公寓	11.10%	101,529.00	100,341.00	17,828.04	6,468.12	22,315.00	0.00	0.00	0.00
	7	北京青龙湖西海项目	商业别墅	20%	56,609.00	56,603.00	3,126.68	295.07	960.00	800.00	0.00	0.00
	8	北京京西祥云	住宅、商业	99.82%	163,823.00	163,822.00	127,685.35	12,320.74	80,136.12	99,196.34	99,196.34	424,137.26
	9	北京中粮天恒天悦壹号	住宅	51%	254,200.00	228,413.00	119,112.41	43,531.70	356,960.00	16,439.62	16,439.62	118,030.48
	10	北京中粮瑞府	住宅	100%	81,712.00	76,005.00	64,229.33	6,264.64	62,136.00	78,374.00	16,874.00	142,106.67
	11	北京祥云国际	住宅、商业、写字楼、公寓	51%	520,833.00	485,195.97	449,515.50	1,964.08	3,473.43	476,006.49	3,106.49	7,112.16
	12	北京长阳三号地南侧地块	住宅、商业	50%	148,019.00	140,333.00	140,333.00	0.00	0.00	74,000.00	0.00	0.00
	13	北京长阳一号地、五号地	住宅、商业	50%	880,241.00	951,431.51	951,431.51	150.62	1,991.22	798,863.90	7,363.90	11,218.46
上海	14	上海禧瑞祥云	住宅	50%	68,264.00	65,406.00	26,753.07	26,753.07	117,379.91	0.00	0.00	0.00
	15	上海央玺	住宅	25%	126,378.00	104,216.00	27,306.31	27,306.31	164,292.35	0.00	0.00	0.00
	16	上海南桥半岛	住宅	100%	201,405.00	188,476.00	182,785.65	41,558.45	149,467.16	140,961.86	33,878.31	114,069.32
	17	上海前滩项目	写字楼	29.80%	83,613.00	42,084.54	42,084.54	0.00	0.00	42,084.54	42,084.54	340,239.22
	18	上海静安大悦城·天悦壹号	住宅、商铺	30.39%	61,350.00	62,306.00	62,289.84	0.00	-36.72	2,223.00	2,223.00	20,288.40
	19	上海瑞虹项目 1 号地	住宅	24.54%	115,395.00	109,471.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	20	上海瑞虹天悦郡庭	住宅	24.54%	162,988.00	160,242.00	39,091.00	39,091.00	410,827.00	0.00	0.00	0.00

城市	序号	具体项目	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可供出售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2019 年销售面积 (m²)	2019 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	2019 年结算面积 (m²)	2019 年结算金额 (万元)
	21	上海翡翠别墅	住宅	51 %	198,976.00	230,075.00	211,732.48	0.00	380.40	215,166.12	2,251.30	481.81
	22	上海海景壹号	住宅	59.59%	98,465.00	48,458.99	48,458.99	592.80	11,856.00	48,456.76	619.11	10,873.00
深圳	23	深圳天玺壹号	住宅、公寓、写字楼、商业	100%	150,406.00	97,896.00	36,092.65	36,092.65	305,946.12	0.00	0.00	0.00
	24	深圳云景国际	住宅、商铺、写字楼、公寓	51 %	421,447.52	414,943.00	233,024.55	43,739.00	131,108.91	209,200.10	26,181.10	65,059.80
	25	深圳一品澜山	住宅	100%	126,078.00	116,660.00	115,092.36	4,888.00	15,886.00	111,132.48	2,853.34	8,382.71
	26	深圳中粮凤凰里	住宅	100%	127,800.00	124,091.42	122,835.44	0.00	0.00	121,900.00	1,457.35	5,006.49
	27	深圳天悦壹号	住宅、公寓、写字楼、商业	100%	174,620.29	148,712.64	148,712.64	25,140.21	69,645.24	122,629.15	78,690.72	484,437.36
	28	深圳祥云国际	住宅、公寓、写字楼、商业	51%	205,079.99	151,157.40	114,294.34	37,867.48	116,275.13	81,357.03	69,781.52	215,687.47
	29	69 区创芯研发中心	公寓、写字楼	100%	142,371.86	87,772.70	87,728.18	17,864.38	69,391.00	16,821.52	16,821.52	59,374.08
成都	30	成都中粮原山	住宅、商业	24.50%	162,480.17	165,991.00	87,271.02	10,533.00	12,019.36	1,908.88	1,908.88	7,159.76
	31	成华珑悦锦云	住宅	50%	108,611.05	108,129.00	69,532.12	61,494.45	127,210.20	0.00	0.00	0.00
	32	成都中粮武侯瑞府	住宅	96.75%	209,559.00	168,430.00	45,785.52	45,395.88	125,643.34	0.00	0.00	0.00
	33	成都中粮宸悦	公寓、商业	24.50%	80,025.00	79,737.00	68,781.66	26,617.48	50,195.40	0.00	0.00	0.00
	34	成都御岭湾	住宅、商业	100%	219,365.67	214,313.00	163,716.41	805.36	1,600.00	159,761.63	9,173.99	19,036.50
	35	成都天府祥云	住宅	59.59%	116,978.97	116,555.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	36	成都天府大悦城公寓写字楼	公寓、写字楼	59.59%	62,380.14	54,045.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	37	成都观澜祥云	住宅	17.85%	323,598.66	322,693.00	73,739.59	73,739.59	135,877.92	0.00	0.00	0.00

城市	序号	具体项目	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可供出售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2019 年销售面积 (m²)	2019 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	2019 年结算面积 (m²)	2019 年结算金额 (万元)
	38	成都酒城北地块	住宅	41.50%	67,420.00	62,076.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	40	成都中粮锦云	住宅、商业	100%	181,728.25	184,899.30	158,654.95	2,081.14	4,375.39	182,350.68	1,750.68	3,578.15
	41	成都祥云国际	住宅	70%	224,704.36	242,122.92	242,485.59	0.00	208.70	294,262.46	5,662.46	1,850.55
	42	成都香榭丽都	住宅	100%	58,800.00	64,013.00	64,013.00	0.00	71.00	81,228.96	628.97	436.36
	43	成都中粮鸿云	住宅、商业	51%	192,872.42	193,060.00	187,959.95	3,495.50	7,143.76	210,074.07	8,389.52	16,803.80
	44	成都香颂丽都	住宅、商业	61.45%	103,324.52	109,524.40	98,316.85	1,748.09	2,048.55	109,955.70	3,555.70	4,516.35
	45	成都中粮祥云里	住宅	51%	75,077.10	71,676.49	70,515.86	-67.02	97.47	77,277.12	54,278.08	58,105.98
	46	成都大悦城悦街	商业	59.59%	25,500.00	21,139.00	16,271.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
重 庆	47	重庆中央公园祥云	住宅、商业	59.59%	175,990.00	174,959.00	112,713.17	76,692.79	114,795.71	0.00	0.00	0.00
	48	重庆大悦城铂悦 (LOFT+SOHO+商业街)	公寓、写字楼、商业街	59.59%	95,747.70	94,029.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	49	重庆鸿云	住宅、公寓、商业	100%	128,365.32	127,378.08	109,483.92	1,656.50	2,995.71	128,467.75	42,260.44	51,625.32
	50	重庆江州锦云	住宅、商业	50%	93,852.00	93,206.34	31,432.59	31,432.59	35,227.51	0.00	0.00	0.00
	51	重庆浣溪锦云	住宅、商业	50%	93,371.80	92,537.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	52	重庆祥云赋	住宅、商业	100%	115,646.30	113,929.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
沈 阳	53	沈阳锦云天城	住宅、底商	100%	425,917.50	425,917.50	175,925.93	160,756.54	123,495.65	0.00	0.00	0.00
	54	沈阳中粮花熙祥云	住宅、底商	100%	110,449.83	110,449.83	73,793.97	61,978.28	86,777.35	0.00	0.00	0.00
	55	沈阳保利中粮堂悦	住宅、底商	51%	142,636.93	142,636.93	63,773.19	47,635.60	51,123.00	0.00	0.00	0.00
	56	沈阳市苏家屯区金桔路北 2 号地块	住宅、底商	70%	224,468.83	224,468.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	57	沈阳中粮隆玺	住宅、底商、写字楼、公寓	65%	673,017.00	672,379.10	382,355.38	20,397.76	56,667.46	459,985.51	52,385.51	99,477.10

城市	序号	具体项目	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可供出售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2019 年销售面积 (m²)	2019 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	2019 年结算面积 (m²)	2019 年结算金额 (万元)
	58	沈阳大悦城 E 馆	购物中心、公寓	59.59%	78,818.52	23,658.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
天津	59	天津辰悦	公寓、商业	34%	52,945.30	52,945.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	60	天津雍祥府	住宅、商业		143,085.00	131,620.00	35,426.72	35,426.72	75,659.09	0.00	0.00	0.00
	61	天津昆仑御	住宅、商业	49%	108,713.00	108,713.00	17,460.01	325.97	694.53	0.00	0.00	0.00
	62	天津中粮大道	住宅、写字楼、商业	90%	755,000.00	229,550.89	138,207.13	-332.73	-763.39	137,718.48	4,218.48	14,847.36
	63	天津武清区 042 号地块	住宅、商业	100%	38,309.76	注 7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	64	天津中北祥云	住宅、商业	100%	62,846.00	61,347.00	6,982.44	6,982.44	15,860.00	0.00	0.00	0.00
	65	天津悦城大境	住宅、商业	50%	236,249.92	238,508.00	15,130.99	15,130.99	33,652.02	0.00	0.00	0.00
南京	66	南京悦江府	住宅、商业	51%	84,813.80	88,559.67	32,772.69	32,772.69	95,461.49	0.00	0.00	0.00
	67	南京三金祥云	住宅	50%	68,501.40	66,835.50	2,914.60	2,914.60	4,344.49	0.00	0.00	0.00
	68	南京都会 09	住宅、办公、商业	49%	83,155.10	82,381.39	59,139.10	52,029.06	59,395.92	0.00	0.00	0.00
	69	南京央誉	住宅、商业	40%	144,443.00	145,746.00	79,909.80	79,909.80	128,730.81	0.00	0.00	0.00
	70	南京珑悦	住宅	33.50%	80,613.00	81,698.16	81,698.16	54,325.63	147,823.95	0.00	0.00	0.00
	71	南京中粮祥云	住宅、公寓、办公、商业	51%	198,100.91	191,322.82	121,343.22	9,000.86	25,909.81	81,399.73	46,799.73	113,427.11
	72	南京颐和南园	住宅	90%	289,958.00	282,500.00	273,000.00	0.00	0.00	271,700.00	0.00	0.00
	73	南京彩云居	住宅、公寓	100%	74,574.00	75,090.45	75,090.45	0.00	0.00	80,800.00	0.00	0.00
	74	南京中粮鸿云坊	住宅	100%	315,339.10	309,284.78	295,544.72	5,300.30	10,154.99	291,780.52	16,780.52	30,385.52
青	75	青岛创智·中粮锦云	住宅	59.59%	107,989.20	107,718.87	58,237.82	56,915.83	72,967.00	0.00	0.00	0.00

城市	序号	具体项目	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可供出售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2019 年销售面积 (m²)	2019 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	2019 年结算面积 (m²)	2019 年结算金额 (万元)
青岛	76	青岛金沙·中粮祥云	住宅	30.39%	62,278.88	58,990.59	56,173.89	30,754.19	78,108.89	0.00	0.00	0.00
	77	青岛越秀·天悦海湾	住宅	29.20%	136,003.01	133,023.35	17,909.27	17,089.68	33,826.59	0.00	0.00	0.00
	78	青岛即墨 A 地块 (含祥云小镇)	商业、公寓	59.59%	81,565.00	78,799.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	79	青岛 JOY·PARK	商业、写字楼、公寓	30.39%	96,929.00	95,531.00	10,617.15	10,617.15	22,769.56	0.00	0.00	0.00
武汉	81	武汉问津二期	住宅	50.00%	158,310.00	154,870.00	86,795.10	86,527.60	60,888.00	0.00	0.00	0.00
	82	武汉光谷祥云	住宅	30.39%	202,874.00	196,018.30	121,699.31	121,699.31	208,153.00	0.00	0.00	0.00
	83	武汉大悦城公寓	公寓	30.39%	80,146.00	136,747.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	84	武汉大悦城写字楼	写字楼	30.39%	45,990.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	85	武汉大悦城商业街	商业	30.39%	10,609.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	86	武汉问津三期	住宅	50%	98,947.00	98,569.00	47,261.12	47,261.12	35,771.00	0.00	0.00	0.00
	87	武汉锦云航天府	住宅	50%	234,968.00	228,931.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	88	武汉中粮祥云地铁小镇	住宅、商业、公寓	51%	474,980.00	448,341.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长沙	89	长沙北纬 28 度	住宅	98%	781,216.00	761,548.59	743,846.88	138,683.77	89,220.75	580,357.65	144,357.65	88,278.99
苏州	90	苏州科技城金茂府	住宅、商业	24.50%	388,792.00	382,102.00	167,837.75	133,673.26	440,095.00	13,096.39	13,096.39	39,910.76
	91	苏州天悦	住宅	50.10%	226,411.00	235,634.00	96,148.00	87,719.00	258,043.00	0.00	0.00	0.00
	92	苏州中粮祥云国际	住宅	51%	226,548.00	218,646.00	216,436.17	1,409.88	6,310.15	175,192.20	96,555.42	159,646.32
	93	苏州紫郡兰园	住宅	14%	187,107.00	182,978.00	33,741.00	33,741.00	92,452.00	0.00	0.00	0.00
	94	苏州中环西溪里	住宅	19.90%	191,672.00	187,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
杭州	95	杭州旭辉中粮朗香郡	住宅	50%	158,682.50	154,736.00	79,892.00	70,720.00	130,072.00	0.00	0.00	0.00
	96	杭州大悦城商业街	商业	32.77%	30,900.00	53,207.00	23,170.13	5,716.15	23,177.00	0.00	0.00	0.00

城市	序号	具体项目	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可供出售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2019 年销售面积 (m²)	2019 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	2019 年结算面积 (m²)	2019 年结算金额 (万元)
	97	杭州大悦城写字楼公寓	办公、公寓		122,478.60	114,705.00	85,903.30	9,963.18	32,952.90	0.00	0.00	0.00
	98	杭州大悦城·天悦	住宅、商铺		23,682.00	23,120.38	23,120.38	0	31.50	0.00	0.00	0.00
	99	杭州梦栖祥云项目	住宅	50%	67,979.20	67,411.00	63,083.52	28,308.47	90,282.00	0.00	0.00	0.00
佛山	100	佛山世茂望德	住宅	25%	192,530.13	145,239.38	49,022.70	45,756.62	110,106.28	0.00	0.00	0.00
	101	佛山中粮珑湾祥云	住宅	25%	79,989.63	63,974.00	19,733.00	19,733.00	39,410.00	0.00	0.00	0.00
绍兴	102	绍兴公元 2020	住宅	25.90%	340,113.00	351,940.00	183,020.63	142,641.84	266,768.65	0.00	0.00	0.00
嘉兴	103	嘉兴秀湖祥云	住宅	100%	116,451.00	114,515.00	97,297.09	97,297.09	153,181.49	0.00	0.00	0.00
	104	嘉兴江南国际城	住宅	51%	148,953.00	138,881.00	135,975.28	118,308.10	203,176.00	0.00	0.00	0.00
眉山	105	眉山天府智慧城	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	36.40%	192,936.02	192,459.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
常州	106	常州花语江南	住宅、商铺	29.20%	325,850.00	293,878.00	80,373.00	65,618.21	146,665.00	0.00	0.00	0.00
烟台	107	中粮朗云	住宅	100%	127,561.07	130,206.25	130,206.25	0.00	0.00	119,200.00	0.00	0.00
三亚	108	海南红塘悦海	住宅及商业	30.28%	165,406.00	166,800.00	156,582.67	23,362.96	46,484.17	44,315.11	44,315.11	92,222.03
	109	三亚大悦中心	商办	30.28%	93,476.34	93,476.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	110	三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸 4 地块	商办	44.64%	301,385.00	223,324.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
株洲	111	株洲锦云	住宅	100%	126,030.00	124,000.00	4,037.95	4,037.95	6,714.98	0.00	0.00	0.00
太仓	112	太仓湖畔祥云花苑	住宅	100%	46,162.00	45,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

城市	序号	具体项目	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可供出售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2019 年销售面积 (m²)	2019 年销售金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	2019 年结算面积 (m²)	2019 年结算金额 (万元)
厦门	113	厦门中粮鹭湾祥云	住宅	50%	54,300.00	49,212.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
宁波	114	宁波宁荟台	住宅	33%	51,041.50	47,667.00	23,978.40	23,978.40	64,098.00	0.00	0.00	0.00
西安	115	西安悦尚锦云	住宅	100%	121,646.00	114,061.00	27,315.14	27,315.14	30,083.52	0.00	0.00	0.00
广州	116	广州朗云花园	住宅	10%	87,763.00	77,481.00	3,645.19	3,645.19	14,910.00	0.00	0.00	0.00
惠州	117	龙门珑悦锦云	住宅	100%	195,816.00	194,773.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
昆明	118	昆明隆盛府	住宅、商业、写字楼	17.88%	689,233.00	485,543.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
台州	119	台州黄岩瑞府	住宅及商业	100%	296,700.00	291,348.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
江门	120	江门新悦锦云	住宅	100%	175,860.00	166,751.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	121	江门市 JCR2019-114(新会 19) 号地块	住宅	50%	107,163.00	106,048.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
哈尔滨	122	哈尔滨市双城区 SG2019106 号地块	住宅、底商	51%	229,774.00	229,774.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
济南	123	济南市历城区七宗地块	住宅	35.75%	767,562.00	430,704.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
温岭	124	温岭悦景园	住宅	34%	111,835.00	110,296.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总计					21,937,145.07	20,086,453.42	10,168,432.00	2,900,414.37	7,108,238.66	6,156,445.75	965,939.69	2,827,812.65

注 7：天津武清区 042 号地块目前尚未获得规划许可证，可供出售面积暂未确定。

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 (万平米)	累计已出租面积 (万平米)	平均出租率
购物中心	北京	西单大悦城购物中心	30.39	5.37	5.36	98.88%
	北京	朝阳大悦城购物中心	27.35	12.11	11.93	98.08%
	天津	天津大悦城购物中心	30.39	8.83	8.69	97.52%
	沈阳	沈阳大悦城购物中心	59.59	9.54	9.26	96.63%
	上海	上海静安大悦城购物中心	30.39	6.70	6.55	95.70%
	烟台	烟台大悦城购物中心	30.39	7.60	7.24	95.36%
	成都	成都大悦城购物中心	59.59	9.05	8.88	92.78%
	上海	上海长风大悦城购物中心	21.67	5.49	4.95	92.02%
	杭州	杭州大悦城购物中心	32.77	7.23	6.82	94.40%
	西安	西安大悦城购物中心	17.33	6.15	6.11	99.21%
	北京	北京祥云小镇	51.00	7.58	7.36	97.00%
写字楼	北京	北京中粮广场	30.39	9.99	8.99	90.10%
	香港	香港中粮大厦	59.59	1.57	1.37	95.07%
	北京	中粮置地广场	30.39	5.63	5.19	70.20%
	北京	西单大悦城写字楼	30.39	1.31	1.26	91.00%
	深圳	中粮地产集团中心大厦	100.00	2.64	2.31	87.23%
产业园、工业园 及配套商业	深圳	宝安福永东芝泰格厂房, 大洋华丰厂房, 67 区中粮商务公园等	-	109.22	105.13	96.26%
	深圳/成都	成都地下商街, 深圳宝河等商铺	-	2.66	2.34	87.74%
	三亚	亚龙湾爱立方	30.28	1.20	0.86	83.00%
长租公寓	深圳	深圳乐邑商务公园店	100.00	0.28	0.26	93.48%
	深圳	创邑 031	100.00	0.27	0.17	63.73%
酒店式公寓	上海	上海鹏利辉盛阁	59.59	4.85	4.27	88.14%

3、报告期末融资情况

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/平 均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	4,416,941.77	4.275%-6.175%	595,112.98	1,059,185.95	1,198,793.08	1,563,849.76
票据	490,000.00	4.45%-5.0%	100,000.00	390,000.00	-	-
债券	508,465.91	3.94%-6.06%	200,000.00	73,221.20	-	235,244.71
非银行类贷款	221,952.84	4.275%-5.390%	98,011.00	50,680.84	8,752.00	64,509.00
信托融资	919,326.00	7.5%-10.60	539,329.00	379,997.00	-	-
其他	354,880.00	5.9%-6.5%	142,500.00	-	118,380.00	94,000.00
合计	6,911,566.52	5.225%	1,674,952.98	1,953,084.99	1,325,925.08	1,957,603.47

4、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

公司作为房地产的开发商及销售商，会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。从公司房地产业务实际经营情况看，尚未出现因借款人（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。

截止 2019 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 1,312,077.63 万元。

5、董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

☐ 适用 ☒ 不适用

二、主营业务分析

1、概述

公司主营业务包括商品房销售及一级土地开发、投资物业及相关服务、酒店经营、物业及其他管理，2019 年实现主营业务收入合计 337.87 亿元。具体构成如下：

商品房销售及一级土地开发：2019 年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现结算面积 96.59 万平米，结算收入 282.78 亿元。商品房销售及一级土地开发业务收入同比增加主要是公司本年达到结算收入条件商品房资源同比增加所致。

投资物业及相关服务：公司本年投资物业及相关服务收入 51.44 亿元，同比增加 17.43%。主要是本年持有型项目运营效率提升，租金单价增加相应收入增加。

酒店经营：公司本年酒店经营收入 8.42 亿元，与上年同期相比增加 14.87%。

物业及其他管理收入：公司本年物业及其他管理收入 6.92 亿元，同比增加 40.77%，主要本年物业管理面积增加，相应收入增加。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	33,786,623,201.85	100%	22,168,629,906.05	100%	52.41%
分行业					
商品房销售及一级土地开发	26,897,130,885.85	79.61%	16,306,095,445.68	73.55%	64.95%
投资物业及相关服务	5,144,464,432.24	15.23%	4,380,993,947.10	19.76%	17.43%
酒店经营	841,584,229.61	2.49%	732,639,316.48	3.30%	14.87%
物业及其他管理	692,249,589.31	2.05%	491,755,193.74	2.22%	40.77%
其他业务	211,194,064.84	0.63%	257,146,003.05	1.16%	-17.87%

分产品					
商品房销售及一级土地开发	26,897,130,885.85	79.61%	16,306,095,445.68	73.55%	64.95%
投资物业及相关服务	5,144,464,432.24	15.23%	4,380,993,947.10	19.76%	17.43%
酒店经营	841,584,229.61	2.49%	732,639,316.48	3.30%	14.87%
物业及其他管理	692,249,589.31	2.05%	491,755,193.74	2.22%	40.77%
其他业务	211,194,064.84	0.63%	257,146,003.05	1.16%	-17.87%
分地区					
华南	9,442,582,824.14	27.95%	5,342,940,090.93	24.10%	76.73%
北京	8,274,696,727.65	24.49%	3,617,300,682.63	16.32%	128.75%
西南	2,236,753,149.98	6.62%	2,491,320,183.71	11.24%	-10.22%
华中	888,556,404.44	2.63%	639,761,841.26	2.89%	38.89%
南京	1,439,446,844.80	4.26%	1,193,717,967.72	5.38%	20.59%
上海	5,371,541,630.02	15.90%	2,011,988,324.22	9.08%	166.98%
东北	1,356,375,752.59	4.01%	558,694,957.88	2.52%	142.78%
浙江	273,349,174.12	0.81%	139,299,251.89	0.63%	96.23%
天津	750,022,798.94	2.22%	2,380,535,134.28	10.74%	-68.49%
苏南	1,602,323,961.52	4.74%	1,388,443,191.56	6.26%	15.40%
山东	155,356,320.57	0.46%	163,144,982.81	0.74%	-4.77%
海南	1,672,977,104.23	4.95%	2,095,811,501.05	9.45%	-20.18%
香港	132,380,936.57	0.39%	143,556,443.16	0.65%	-7.78%
西北	190,259,572.28	0.56%	2,115,352.95	0.01%	8894.22%

(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	26,897,130,885.85	16,699,452,620.49	37.91%	64.95%	79.33%	减少 4.98 个百分点
投资物业及相关服务	5,144,464,432.24	1,934,504,099.84	62.40%	17.43%	13.87%	增加 1.18 个百分点
分产品						
商品房销售及一级土地开发	26,897,130,885.85	16,699,452,620.49	37.91%	64.95%	79.33%	减少 4.98 个百分点
投资物业及相关服务	5,144,464,432.24	1,934,504,099.84	62.40%	17.43%	13.87%	增加 1.18 个百分点

分地区						
华南	9,442,582,824.14	4,527,862,802.75	52.05%	76.73%	100.72%	减少 5.73 个百分点
北京	8,274,696,727.65	5,542,132,175.84	33.02%	128.75%	275.36%	减少 26.16 个百分点
上海	5,371,541,630.02	3,082,762,701.71	42.61%	166.98%	186.69%	减少 2.41 个百分点

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

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

☒ 是 ☐ 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房销售及一级土地开发	商品房销售及一级土地开发	16,699,452,620.49	84.06%	9,311,919,713.48	77.90%	79.33%
投资物业及相关服务	投资物业及相关服务	1,934,504,099.84	9.74%	1,698,874,420.09	14.21%	13.87%
酒店经营	酒店经营	540,972,606.12	2.72%	386,938,837.22	3.24%	39.81%
物业及其他管理	物业及其他管理	599,026,547.92	3.02%	440,532,385.73	3.69%	35.98%
其他业务	其他业务	92,081,449.70	0.46%	115,858,037.26	0.97%	-20.52%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

商品房销售及一级土地开发	商品房销售及一级土地开发	16,699,452,620.49	84.06%	9,311,919,713.48	77.90%	79.33%
投资物业及相关服务	投资物业及相关服务	1,934,504,099.84	9.74%	1,698,874,420.09	14.21%	13.87%
酒店经营	酒店经营	540,972,606.12	2.72%	386,938,837.22	3.24%	39.81%
物业及其他管理	物业及其他管理	599,026,547.92	3.02%	440,532,385.73	3.69%	35.98%
其他业务	其他业务	92,081,449.70	0.46%	115,858,037.26	0.97%	-20.52%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

公司本年纳入合并范围的子公司共 241 户，结构化主体 1 户。其中，本年因同一控制下企业合并增加大悦城地产有限公司及其子公司 132 户，因其他原因合并范围增加 32 户，减少 12 户。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	546,378,865.71
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.61%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	不适用

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	189,975,667.62	0.56
2	客户二	108,731,788.57	0.32
3	客户三	83,059,843.81	0.25
4	客户四	82,515,541.89	0.24
5	客户五	82,096,023.82	0.24
合计	--	546,378,865.71	1.61

主要客户其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,457,166,531.97
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	30.05%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	不适用

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	供应商一	1,305,271,335.90	11.34
2	供应商二	722,062,709.41	6.28
3	供应商三	655,580,000.00	5.70
4	供应商四	451,016,043.82	3.92
5	供应商五	323,236,442.84	2.81
合计	--	3,457,166,531.97	30.05

主要供应商其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,344,234,420.18	1,130,823,194.95	18.87%	主要是本年销售代理费用增加所致
管理费用	1,592,773,180.28	1,447,539,958.13	10.03%	主要是本年职工薪酬增加所致
财务费用	1,658,577,796.41	684,807,329.80	142.20%	主要是本年有息负债增加，对应利息增加所致

4、研发投入

☐ 适用 ☒ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减	变动说明
经营活动现金流入小计	59,678,128,728.74	52,444,807,521.49	13.79%	主要是本年商品房销售回款较上年增加所致
经营活动现金流出小计	55,613,136,356.83	51,318,000,165.34	8.37%	主要是本年新增开发项目，支付地价及工程款较上年增加所致
经营活动产生的现金流量净额	4,064,992,371.91	1,126,807,356.15	260.75%	
投资活动现金流入小计	16,494,757,153.55	10,791,024,787.22	52.86%	主要是本年收回合作企业往来款较上年增加所致
投资活动现金流出小计	18,663,707,168.20	23,669,049,802.06	-21.15%	主要为本年支付合作企业投资款及往来款较上年减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-2,168,950,014.65	-12,878,025,014.84	83.16%	
筹资活动现金流入小计	43,253,293,782.83	42,527,114,659.10	1.71%	主要是本年吸收投资获得现金较上年增加所致
筹资活动现金流出小计	37,160,166,701.87	32,273,228,498.04	15.14%	主要为本年归还金融机构借款较上年增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	6,093,127,080.96	10,253,886,161.06	-40.58%	
现金及现金等价物净增加额	7,998,854,589.23	-1,486,185,190.77	638.21%	

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况

1、资产、负债构成重大变动情况

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	27,597,505,747.29	15.07%	19,124,395,900.00	11.91%	增加 3.16 个百分点	主要是本年商品房销售回款增加所致
应收账款	323,156,871.58	0.18%	483,796,838.92	0.30%	减少 0.12 个百分点	主要是本年收回客户前期款项所致
存货	75,768,323,563.57	41.36%	58,899,443,772.60	36.68%	增加 4.68 个百分点	主要是本年新增开发项目及在建项目投入增加所致
投资性房地产	28,372,747,927.71	15.49%	32,476,358,249.98	20.23%	减少 4.74 个百分点	主要是本年处置子公司股权，合并范围变化所致
长期股权投资	11,305,133,352.83	6.17%	9,828,439,915.32	6.12%	增加 0.05 个百分点	主要是本年新增参股企业投资额增加所致
固定资产	4,223,926,902.46	2.31%	3,669,308,660.19	2.29%	增加 0.02 个百分点	主要是本年发生企业合并增加资产所致
在建工程	1,409,387.00	0.0008%	121,842,576.48	0.08%	减少 0.08 个百分点	主要是本年在建项目完工转入固定资产所致
短期借款	3,196,114,096.93	1.74%	3,313,682,162.74	2.06%	减少 0.32 个百分点	主要是本年归还借款所致
长期借款	45,378,313,055.84	24.77%	38,998,122,131.60	24.29%	增加 0.48 个百分点	主要是本年金融机构借款增加所致
其他应收款	24,428,414,441.92	13.34%	26,643,446,225.21	16.59%	减少 3.25 个百分点	主要是本年收回合作企业往来款较上年增加所致
无形资产	1,892,792,820.85	1.03%	765,409,250.09	0.48%	增加 0.55 个百分点	主要是本年发生非同一控制下合并增加土地使用权所致
预收款项	29,775,232,514.09	16.25%	22,612,263,852.37	14.08%	增加 2.17 个百分点	主要是本年销售商品房未达到结算收入条件的预收房款增加所致
应交税费	6,177,385,046.27	3.37%	4,710,985,176.11	2.93%	增加 0.44 个百分点	主要是本年应交土地增值税增加所致

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）					14,402,900.00		37,500,000.00	51,902,900.00
2.衍生金融资产								
3.其他债权投资	36,237,644.01							36,237,644.01
4.其他权益工具投资	75,700,000.00				10,000,000.00	10,200,000.00	-37,500,000.00	38,000,000.00
金融资产小计	111,937,644.01				24,402,900.00	10,200,000.00		126,140,544.01
投资性房地产								
生产性生物资产								
其他					53,133,391.37			53,133,391.37
上述合计	111,937,644.01				77,536,291.37	10,200,000.00	0	179,273,935.38
金融负债	338,485,814.77	-15,010,246.13			234,700,000.00	2,015,814.77		586,180,246.13

注：其他变动主要为本年末公司将一年内到期的信托业保障基金重分类至交易性金融资产。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐ 是 ☒ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	562,269,485.58	主要是上塔坡村改造项目补偿安置监管资金、借款质押账户资金、贷款配套办理定期存款资金

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

五、投资状况

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
22,746,248,293.47	1,945,385,153.14	1,069.24%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
大悦城地产有限公司（注）	投资物业、物业及土地开发、管理输出及其他服务、酒店经营等	同一控制下企业合并	14,447,028,995.28	59.59%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	489,671,955.31	否	2019-02-01	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
北京稻香四季房地产开发有限公司	房地产开发	非同一控制下企业合并	1,076,694,555.02	99.82%	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	569,387,528.06	否	2019-06-18	
合计	--	--	15,523,723,550.30	--	--	--	--	--	--			--	--	--

注：因本期发生同一控制下企业合并大悦城地产有限公司，其下属子公司一并纳入合并范围。

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
天津市中北镇在建工程	收购	否	房地产业	1,346,216,215.28	1,346,216,215.28	自有资金	权属变更完成	-	-94,349,272.95	已完成	2019-05-28	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
合计	--	--	--	1,346,216,215.28	1,346,216,215.28	--	--		-94,349,272.95	--	--	--

注：公司全资子公司天津市北源置业有限公司（以下简称“天津北源”）与天津市先行房地产开发有限公司（以下简称“天津先行”）于 2019 年 5 月签署了在建工程收购协议，收购天津先行持有的天津市中北镇项目在建工程及土地使用权，交易对价为人民币 13.46 亿元。报告期内，天津北源已完成收购。

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额（如有）	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
银行（注 2）	无	否	利率互换	23,111.12	2018 年 1 月 22 日	2020 年 06 月 17 日	23,111.12	0	23,111.12	0	0	0.00%	-35.47
银行（注 2）	无	否	利率互换	76,678.77	2018 年 4 月 11 日	2020 年 06 月 17 日	76,678.77	0	76,678.77	0	0	0.00%	-169.35
银行	无	否	利率互换	47,438.16	2019 年 9 月 3 日	2024 年 9 月 03 日	0	47,438.16	0	0	47,438.16	2.44%	0
银行	无	否	利率互换	7,185.49	2019 年 9 月 19 日	2024 年 8 月 30 日	0	7,185.49	0	0	7,185.49	0.37%	0
银行	无	否	利率互换	41,857.20	2019 年 9 月 19 日	2024 年 8 月 30 日	0	41,857.20	0	0	41,857.20	2.16%	0
银行	无	否	利率互换	10,115.49	2019 年 9 月 19 日	2024 年 8 月 30 日	0	10,115.49	0	0	10,115.49	0.52%	0
银行	无	否	利率互换	55,809.60	2019 年 9 月 19 日	2024 年 8 月 30 日	0	55,809.60	0	0	55,809.60	2.88%	0

银行	无	否	利率 互换	69,762.00	2019 年 11 月 8 日	2022 年 11 月 8 日	0	69,762.00	0	0	69,762.00	3.59%	0
银行	无	否	利率 互换	97,666.80	2019 年 11 月 8 日	2022 年 11 月 8 日	0	97,666.80	0	0	97,666.80	5.04%	0
银行	无	否	利率 互换	139,524.00	2019 年 11 月 8 日	2024 年 11 月 8 日	0	139,524.00	0	0	139,524.00	7.19%	0
银行	无	否	利率 互换	27,904.80	2019 年 11 月 8 日	2024 年 11 月 8 日	0	27,904.80	0	0	27,904.80	1.44%	0
银行	无	否	利率 互换	69,762.00	2019 年 12 月 9 日	2022 年 11 月 8 日	0	69,762.00	0	0	69,762.00	3.59%	0
银行	无	否	利率 互换	69,762.00	2019 年 12 月 9 日	2024 年 11 月 8 日	0	69,762.00	0	0	69,762.00	3.59%	0
合计				736,577.43	--	--	99,789.89	636,787.54	99,789.89	0	636,787.54	32.81%	-204.82
衍生品投资资金来源							自有资金						
涉诉情况（如适用）							不适用						
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）							2019 年 7 月 6 日（注 2 两笔除外）						
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）							不适用						
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）							为降低利率变动产生的风险，公司子公司针对约 9.13 亿美元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约（IRS），公司子公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向债权人支付其应收取的浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。通过锁定远期利率，减少利率变动风险。						
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定							IRS 在持有期间公允价值变动对本公司报告无损益影响。公允价值的计算采用折现现金流法，即未来现金流量根据远期利率（来自报告期末的可观察收益曲线）及反映多个对手方的信贷风险的比率折现的合约利率估计。						
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明							无。						
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见							不适用。						

注 1：上述利率互换投资金额为名义本金，原币种为港币或美元，表格中以 2019 年 12 月 31 日人民币外汇中间价折算为人民币。

注 2：因发生同一控制合并大悦城地产有限公司新增上述衍生品交易。大悦城地产在发生相关交易前，已经履行了相应的内部审批流程。

5、募集资金使用情况

（1）募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2019 年	非公开发行股份	242,578.14	2,426.00	2,426.00	0.00	0.00	0.00%	240,158.10	存放于募集资金专户	0.00
合计	--	242,578.14	2,426.00	2,426.00	0.00	0.00	0.00%	240,158.10	--	0.00

募集资金总体使用情况说明

- ① 募集资金金额及到位时间：经中国证监会《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154号）核准，同意公司非公开发行不超过360,443,001股新股，发行价6.73元/股，募集配套资金总额不超过人民币242,578.14万元。公司实际募集资金总额为人民币2,425,781,396.73元。
- ② 募集资金使用和结余情况：公司2019年度实际使用募集资金2,426.00万元（其中：其中承销费及中介机构费2,288.68万元，交易税费137.32万元，收到银行存款利息扣除手续费等净额5.96万元，截止2019年12月31日，募集资金账户余额为240,158.10万元）。

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
中粮·置地广场项目	否	91,605.36	不适用	0.00	0.00	0.00%	2018 年 8 月	-3,813.08	是	否
杭州大悦城-购物中心项目	否	148,490.44	不适用	0.00	0.00	0.00%	2018 年 8 月	3,538.04	是	否
承诺投资项目小计	--	240,095.80	-	0.00	0.00	--	--	-275.04	--	--
合计	--	240,095.80 (注)	-	0.00	0.00	--	--	-275.04	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									

募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
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存放在募集资金专户中。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	2019 年度，公司已按照中国证监会发布的《上市公司监管指引第 2 号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、深圳证券交易所发布的《上市公司规范运作指引》、《主板信息披露业务备忘录第 7 号—信息披露公告格式》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。

注： 承诺投资项目合计金额与 2019 年度累计投入募集资金合计数为 242,521.80 万元，与募集资金总额 242,578.14 万元差额部分 56.34 万元为：①2019 年内尚未支付的中介机构费和其他发行费用 62.30 万元；②公司收到银行存款利息扣除手续费等净额 5.96 万元。

（3）募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起 至出售日 该股权为 上市公司 贡献的净 利润(万 元)	出售对 公司的 影响	股权出 售为上 市公司 贡献的 净利润 占净利 润总额 的比例	股权 出售 定价 原则	是否 为关 联交 易	与交 易对 方的 关联 关系	所涉 及的 股权 是否 已全 部过 户	是否按计 划如期实 施,如未 按计划实 施,应当 说明原因 及公司已 采取的措 施	披露 日期	披露 索引
北京万科企业有限公司	北京中粮万科房地产开发有限公司 50%股权	2019 年 10 月 31 日	79,691.23	4,298.51	符合公司经营发展战略	5.12%	竞价出售	否	-	是	是	2019-10-31	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
Garbo Commercial Property Fund L.P.	泉智有限公司	2019 年 9 月 30 日	9,162.35	-28,600.63	符合公司经营发展战略	8.36%	评估定价	否	-	是	是	2019-08-31	
Garbo Commercial Property Fund L.P.	耀赛有限公司	2019 年 9 月 30 日	11,500.00	-11,941.56	符合公司经营发展战略	8.40%	评估定价	否	-	是	是	2019-08-31	

七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司 类型	主要 业务	注册 资本	总资 产	净资 产	营业 收入	营业 利润	净利 润
上海悦耀置业发展有限公司	子公司	房地产开发与销售	1,862,934,229.00	3,419,566,461.40	2,776,713,101.77	3,402,392,192.92	1,217,577,682.59	914,271,970.89
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	98,050,000.00	5,164,473,096.66	555,499,891.62	2,157,029,659.97	441,995,467.82	331,661,550.31

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
河南新发展大悦实业有限公司	设立	符合公司经营发展战略， 对公司未来经营及业绩 产生积极影响
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	设立	
郑州市悦铭置业有限公司	设立	
重庆灏悦企业管理有限责任公司	设立	
重庆悦启企业管理有限责任公司	设立	
重庆悦致渝房地产开发有限公司	设立	
成都中粮美悦置业有限公司	设立	
眉山加悦置业有限公司	设立	
大悦城（三亚）投资有限公司	设立	
云南大悦城控股房地产开发有限公司	设立	
天津鹏程置业有限公司	设立	
台州海悦置业有限公司	设立	
惠州市悦鹏房地产有限公司	设立	
江门鹏悦置业有限公司	设立	
武汉裕中丰房地产开发有限公司	设立	
哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	设立	
沈阳和广房地产开发有限公司	设立	
济南大悦城产业发展有限公司	设立	
沈阳和安商业管理有限公司	设立	
三亚悦港企业管理有限公司	设立	
四川鑫旅望房地产开发有限责任公司	设立	
武汉地悦房地产开发有限公司	设立	
三亚嘉悦开发建设有限公司	设立	
天津乐和企业管理有限公司	设立	
成都大悦西川置业有限公司	设立	
大悦城地产有限公司	同一控制下企业合并	
台湾饭店有限公司	非同一控制下企业合并	
COFCO (BVI) NO.97 Limited	非同一控制下企业合并	
Rosy Commerce Limited	非同一控制下企业合并	
北京稻香四季房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	
苏州工业园区悦金房地产有限公司	非同一控制下企业合并	
陕西鼎安置业有限公司	非同一控制下企业合并	

成都兴洲数字电视传播有限公司	非同一控制下企业合并
凯莱物业管理（广州）有限公司	注销
三亚亚龙湾物业管理有限公司	注销
深圳市金帝营销有限公司	注销
深圳凯莱物业管理有限公司	注销
耀赛有限公司	处置
创徽有限公司	处置
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	处置
泉智有限公司	处置
香港创晟有限公司	处置
上海高星置业有限公司	处置
北京中粮万科房地产开发有限公司	处置
北京中粮万科商业运营管理有限公司	处置

注：公司因本年发生同一控制下企业合并增加大悦城地产有限公司及其下属子公司 132 户，此处不单独列出，详见财务报告附注“九.1.（1）企业集团的构成”。

八、公司控制的结构化主体情况

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

鉴于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。

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

2019 年末中央经济工作会议指出变革的重要性，增强底线思维，稳字当头，房地产领域的“变革”重点指向“人”与“资金”，中央对地方授权增加，强调地方调控“自主性”，“因城施策”将根据市场灵活调整。展望 2020 年，政策方面，房地产调控将注重宏观经济稳定与房地产市场稳定实现较好的平衡，“因城施策”将实现保障自住群体购房需求与抑制非理性需求的平衡，住房和土地等长效机制建设从中长期引导供需平衡。住宅消费市场方面，行业“房住不炒”主

基调不会改变，预期会更趋理性，市场整体维持平稳发展。此外随着城镇化进程的不断推进，改善型需求的持续释放对市场规模仍有较大支撑。在商业地产方面，随着我国高质量发展的不断推进，商业地产不断被赋予新的时代使命，也朝着美好生活加速奔跑，在消费升级的大趋势下，市场供应将不断加大，商业功能将不断完善，场景体验、社交消费、技术创新等新物种、新经济模式将层叠出现，年轻消费大放异彩，购物中心多元性持续加强。总体来看，疫情对房地产市场尤其是对一季度的房地产市场将造成一定影响，但后期发展仍有较大潜力，行业整体将实现平稳健康发展。

展望 2020 年，这是全面建成小康社会目标实现之年，房地产行业需把高质量发展放在首位。企业更需要顺应市场发展大势，态度上有匠人的精神，不断创新，积极应对市场变化所带来的新挑战，注重精工细作；产品打造上确保产品有特色、有辨识度、有生命力；持续优化城市布局结构；升级运营与服务水平；紧抓政策机遇，坚持战略导向。通过高质量发展实现公司的可持续规模化发展，为人民美好幸福生活添砖加瓦。

（二）公司发展战略

2019 年公司发挥整合优势，统一品牌建设，提升品牌形象，开启了高质量发展的新篇章。展望公司未来发展，站在国家及行业新的发展起点，公司将紧抓行业发展机遇，贯彻高质量发展理念，充分利用两个上市公司整合的优势，坚持定位“城市运营商与美好生活服务商”的战略方向，坚持“持有+销售”、“产品+服务”的双轮双核发展模式，持续推进高质量发展。公司将坚定商业地产确保领先地位、住宅地产确保稳健增长、产业地产确保稳步发展的目标，实现行业地位稳中有升，经营回报稳中向好。坚持精准投资、科学运营、力控风险、良好回报，力争成为更具持续发展能力的城市美好生活创造者，为城市创造永续价值，为人民创造美好幸福生活。

公司已经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公司，既能通过开发型物业的高周转实现现金回流，又能分享持有型物业带来的长期稳定收益和升值红利。创新能力、多元化的土地获取能力、领先的商业经营能力、快速高效的住宅开发能力以及良好的品牌美誉度等将推动公司的持续经营能力及核心竞争力不断提升。

关于城市和区域布局。公司将继续以“3+X”城市群布局为主线，重点布局

京津冀、长三角一体化城市、粤港澳大湾区、长江中游、成渝、海西、中原等城市群的核心城市及周边辐射区域，坚持以核心新一线及二线城市为主要拓展区域，在现有 32 个城市布局的基础上，加强城市深耕，严格城市选择并进一步拓展。

关于产品和业态。公司以商业地产、住宅地产和产业地产为核心板块，涵盖酒店、写字楼、长租公寓等业态的多业态综合地产开发平台。商业地产包含“大悦城”城市综合体旗舰品牌，“大悦春风里”区域性商业中心，中粮广场、中粮置地广场等持有型写字楼品牌，以及北京华尔道夫、亚龙湾瑞吉酒店等高端酒店产品。住宅地产方面，形成了壹号系列、祥云系列、锦云系列及鸿云系列四条品牌住宅产品线，以高品质生活空间及服务，满足不同人生阶段对于美好生活的向往，形成了良好的社会口碑。公司在深圳等地拥有较大规模的产业地产项目及储备用地，其中深圳中粮创芯公园、中粮（福安）机器人智造产业园、中粮深圳宝安 67 区商务公园等产业园区已经形成良好的经济及社会效益。此外，公司还拥有“乐邑”系列长租公寓、三亚亚龙湾国家旅游度假区等其他创新发展业务。我们将持续提升产品力与服务力，坚持重度运营，凸显公司特色。

（三）经营计划

1、2020 年公司主要拟采取的运营措施与工作

2020 年，全国房地产行业整体政策基调仍长期坚持“房住不炒”，全面落实“因城施策”，中央经济工作会议进一步强调“稳地价、稳房价、稳预期”，不将房地产作为短期刺激经济的手段。销售市场方面，一二线城市高端项目受限价影响较强，短期无改善迹象，2020 年楼市可能维持低频波动的趋势；土地市场方面，货币环境走向宽松，部分资金流入楼市，促进全国土地竞拍市场回暖；融资方面，更加强调“稳杠杆”，地产金融风险成为调控重点，全年保持从紧状态，行业融资环境难有明显改观。结合中央精神、行业新趋势和公司高质量发展要求，公司经营班子保持战略定力，2020 年将继续执行“精准投资、科学运营、力控风险、良好回报”的经营方针，以更好地服务城市发展和人民对美好生活的向往为中心，优化升级战略方向和目标，持续强化赢在拿地、强在运营，并通过风险识别与防控、处置能力的提升，实现良好回报。

2、公司 2020 年经营计划

(1) 项目经营计划

土地储备计划：公司将持续发挥大悦城控股低成本拿地优势，依据城市战略有计划、有节奏地继续推进土地储备，持续跟进深圳城市更新项目的进展。精准投资，做到土地投资保质保量。

销售计划：公司将进一步加强精细化管理，积极去化库存，加快去化速度，提高存货周转效率。

开工计划：2020 年公司计划新开工项目 23 个，新开工面积 334.41 万平米。

(2) 持有型项目运营计划

购物中心

2020 年，面对突发的新冠疫情，公司首先做好安全生产与商户稳定工作，出台相关政策帮助商户摆脱困境，与商户共渡难关。疫情下行期，确保商户积极复工，保证开业率，通过线上商城等举措，帮助商户消化库存。疫情结束后，快速启动销售，多措并举，实现销售有力爆发；筹备期项目紧抓工程复工，加大品牌储备、推行多途径勘场，确保项目如期开业。

2020 年，公司首个大悦春风里项目将正式落地，公司将打造具有春风里特色的自有 IP 管理体系，强化产品体验感，确保第二产品线璀璨亮相。

2020 年，公司将继续轻重并举，大力发展管理输出与收并购项目。力争通过合资开发、大悦城城并购改造基金、管理输出等多种方式新获取 2 座以上大悦城。

品牌推广方面，公司将持续打造“青年引力场”活动主题，围绕青年、潮流、文化、公益、社群、情感延伸大悦城品牌内容，聚合头部资源，孵化潮流 IP 新物种，影响更多年轻客群。

产业地产

2020 年产业地产将继续增加管理精细度，强化项目管控，挖潜增效。坚定不移推动战略产品发展，依托集团资源，建设国家级技术创新中心；实现战略性业态持续孵化及标准化；以创芯研发中心为标杆打造，加快推动后续城市更新项目。

写字楼

2020 年写字楼业态将继续推进 3C 运营服务体系标准化建设，打造 Cofco Life（悦享）、Cofco Fantasy（悦创）及 Coffice（悦智）生态闭环。梳理经营模式，推进写字楼品牌统一。

酒店

受疫情影响，酒店行业（特别是三亚地区）整体面临巨大经营压力，公司下属各酒店将根据自身实际，采取有针对性的运营策略。通过强化对标管理、加强收益管理、加大品牌和产品的宣传推广力度、加强团队销售等举措，尽力保障业绩。通过更加精细化地管理，提高酒店运营管理水平，达到收益的最大化。

长租公寓

2020 年，长租公寓业务以管控为中心，聚焦运营、招标与品牌推广，确保业绩提升。一是优化运营管理标准与平台，修订长租公寓运营管理手册，继续对 PMS 系统（以及 APP、官网）进行运维及深化，满足运营需要。二是加强品牌推广，完善品牌相关的标准及管控流程，从营销传播、品牌周边设计开发两方面加强品牌推广，让大悦乐邑品牌从创建到鲜活，走入人心。三是规范投拓标准，出台项目拓展指引，在物业选址方面进行规范，初步建立投资收益模型，确保长租公寓业务高质量发展。

（3）未来公司发展所需资金情况

2020 年，伴随新冠肺炎疫情影响，国际金融局势已出现动荡，预计公司将面临日益复杂多变的外部融资环境。公司将在此宏观环境下，持续提高周转效率挖掘现有资产效能，同时结合新的外部形势积极拓展融资渠道获取发展所需资金，保障资金链安全。首先，公司将创新营销手段，降低疫情影响，加大推进各项目的销售力度，加快资金回笼，提高资金使用率；第二，公司将充分发挥较强的融资能力，在国家“稳预期、扩总量、分类抓、重展期、创工具、抓落实”的整体金融工作思路下，积极拓展债券、ABS 等创新型融资途径，在保障公司发展的基础上降低整体融资成本。公司通过各种融资所获得的资金成本，一般不高于市场同期同类融资产品的平均资金成本；第三，充分统筹利用境内外金融市场，合理规划公司外币负债头寸，积极利用金融市场工具，降低汇率利率波动对公司的影响。

（四）可能面对的风险

公司在未来发展战略及决策过程中可能面临宏观经济、政策、金融、市场以及新冠病毒疫情等方面的风险。

1、宏观经济风险

2020 年国际环境错综复杂，全球经济持续下行，中美贸易摩擦仍有较大变数，国际金融局势动荡。同时国内面临结构性、体制性、周期性问题相互交织，投资、消费、出口增速均出现一定放缓。未来一年，以上因素叠加国际灾害及国内疫情影响，有可能进一步拖累宏观经济增长，对地产相关市场销售和零售消费市场规模与租金增长一定冲击，并可能对疫情后宏观经济恢复造成一定影响。

2、政策风险

政策方面，将保持政策的连续性和稳定性，在“房住不炒”的总基调下，以及保障性住房扩大化供给等相关政策，可能对未来的房地产市场产生持久性影响，有抑制商品房市场需求的风险。

3、市场风险

随着房地产市场长效机制的建设，居民对于房地产市场的预期和需求可能发生变化，市场需求动力可能减弱，产品创新压力增加。同时，商业地产面临较为严重的同质化竞争风险，行业创新压力持续增加。

4、疫情风险

2019 年 12 月以来席卷全国的新冠病毒疫情，已经对全国房产市场产生较大影响，这一疫情将对我国房地产行业产生较大不利冲击。一方面，由于疫情防控的需求，大部分城市线下住宅销售被予以关停，将对未来一段时间房地产住宅销售产生较大冲击；另一方面，疫情期间，消费市场受到巨大冲击，购物中心等商业地产业务可能受到租金下滑等市场风险影响。此外，本次疫情还对复产复工，项目工程进度等多方面产生冲击，从而对行业产生全方面影响。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019 年 1 月 24 日	实地调研	机构	公司重组证监会审核情况以及目前的进展、重组配套募集资金的用途及发行计划、重组后的战略及协同效应体现等。
2019 年 4 月 18 日	实地调研	机构	公司地产业务组合、城市布局、战略及定位等相关情况、重组情况、大悦城、春风里的定位、体量、选址及业态配比等。
2019 年 6 月 5 日	实地调研	机构	公司资产负债率水平及降负债措施、未来大悦城购物中心的布局情况等。
2019 年 7 月 23 日	实地调研	机构	公司战略定位、产品结构、城市布局、商业发展及布局、商业地产的发展趋势、公司的债务结构及融资成本、公司土地储备情况及拿地策略等。
2019 年 9 月 2 日	其他（业绩说明会）	机构、个人	公司战略及 2019 年上半年经营情况、公司未来 3-5 年具体的拿地步骤或计划、大悦城的核心竞争力等。

接待次数	5
接待机构数量	84
接待个人数量	0
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

（一）报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

（二）公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、公司 2019 年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经信永中和会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 5,459,607,228.75 元，加上本年母公司净利润 122,285,504.81 元，减去本年度提取法定盈余公积 12,228,550.48 元以及本年度分配普通股股利 431,845,737.18 元，本年度实际可供股东分配的利润为 5,137,818,445.90 元。

公司拟以截至 2020 年 2 月 28 日总股本 4,286,313,339 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 1.70 元，即 728,673,267.63 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2019 年度不进行公积金转增股本。

上述公司 2019 年度利润分配及资本公积金转增股本预案尚需提请股东大会审议。

2、公司 2018 年度利润分配及资本公积金转增股本方案

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 5,217,998,401.85 元，加上本年母公司净利润 379,293,405.20 元，减去本年度提取法定盈余公积 37,929,340.52 元以及本年度分配普通股股利 99,755,237.78 元，本年度实际可供股东分配的利润为 5,459,607,228.75 元。

公司以截至 2019 年 2 月 28 日总股本 3,925,870,338 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 1.10 元，即 431,845,737.18 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2018 年度不进行公积金转增股本。

公司于 2019 年 5 月 16 日实施上述方案。

3、公司2017年度利润分配及资本公积金转增股本方案

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 4,445,545,410.38 元，加上本年母公司净利润 938,891,394.79 元，减去本年度提取法定盈余公积 93,889,139.48 元以及本年度分配普通股股利 72,549,263.84 元，本年度实际可供股东分配的利润为 5,217,998,401.85 元。

公司以截至 2017 年 12 月 31 日的总股本 1,813,731,596.00 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.55 元，即 99,755,237.78 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2017 年度不进行公积金转增股本。

公司于 2018 年 7 月 10 日实施上述方案。

（三）公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润(追溯调整前)	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式(如回购股份)现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额(含其他方式)	现金分红总额(含其他方式)占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019 年	728,673,267.63	2,378,452,817.17	30.64%	-	-	728,673,267.63	30.64%
2018 年	431,845,737.18	1,388,769,282.14	31.10%	-	-	431,845,737.18	31.10%
2017 年	99,755,237.78	945,331,099.59	10.55%	-	-	99,755,237.78	10.55%

（四）公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.70
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	4,286,313,339
现金分红金额（元）（含税）	728,673,267.63
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	728,673,267.63
可分配利润（元）	5,137,818,445.90
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
在资金充裕，无重大投资计划情况下，公司每年以现金方式分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之十。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经信永中和会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 5,459,607,228.75 元，加上本年母公司净利润 122,285,504.81 元，减去本年度提取法定盈余公积 12,228,550.48 元以及本年度分配普通股股利 431,845,737.18 元，本年度实际可供股东分配的利润为 5,137,818,445.90 元。 公司拟以截至 2020 年 2 月 28 日总股本 4,286,313,339 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 1.70 元，即 728,673,267.63 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2019 年度不进行公积金转增股本。	

三、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中粮集团有限公司	其他承诺	1、本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。 2、中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。	2005-12-28	长期有效	1、控股股东中粮集团注入优质资产并将公司作为整合及发展中粮集团房地产业务专业平台的承诺已经履行完毕。 2、2007 年 12 月 20 日，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。未来公司将根据法律法规及国资委相关监管要求,结合公司的发展状况及市场条件,适时推出符合公司发展战略且能达到激励效果的股权激励新方案,从而维护股东和上市公司的长远利益。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺	中粮集团有限公司、明毅有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本公司及本公司控制的其他企业或经济组织将采取措施尽量避免和减少与上市公司及其控制的企业发生关联交易; 2、对于无法避免或者确有必要而发生的关联交易,本公司承诺将促使本公司及本公司控制的其他企业或经济组织遵循市场化的公平、公正、公开的原则,依法签订协议,按照有关法律法规、规范性文件和上市公司关联交易决策、回避的规定履行合法程序,保证关联交易的公允性和合规性,保证不通过关联交易损害上市公司及其控制的子公司、上市公司股东的合法权益。 本公司承诺,如本公司违反上述承诺,因此给上市公司造成损失的,本公司将承担相应赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
	中粮集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本公司将保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与本公司及本公司关联人保持独立; 2、本公司承诺不利用上市公司的控股股东地位,损害上市公司的合法利益; 3、本公司及本公司控制的其他企业将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为; 4、本次重组有利于完善上市公司的治理机制,增强上市公司的独立性,并有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立,符合上市公司及其全体股东的利益。本次重组完成后本公司将充分发挥间接控股股东的积极作用,协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理机构。 本公司承诺,如本公司违反上述承诺,因此给上市公司造成损失的,本公司将承担相应赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
	明毅有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本公司将保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与本公司及本公司关联人保持独立; 2、本公司承诺不利用上市公司的第一大股东地位,损害上市公司的合法利益; 3、本公司及本公司控制的其他企业将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为; 4、本次发行股份购买资产有利于完善上市公司的治理机制,增强上市公司的独立性,并有利于上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。符合上市公司及其全体股东的利益。本次发行股份购买资产完成后本公司将充分发挥第一大股东的积极作用,协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理机构。 本公司承诺,如本公司违反上述承诺,因此给上市公司造成损失的,本公司将承担相应赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中

中粮集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于避免同业竞争的承诺 鉴于本次重组后，明毅将成为中粮地产的第一大股东，大悦城地产将成为中粮地产的控股子公司，本公司现就避免与本次重组后的中粮地产同业竞争事宜，特此作出如下承诺： （一）中粮地产业务发展战略 本公司承诺中粮地产（包括其子公司）在本次重组完成后将作为本公司房地产业务板块的唯一专业化平台，整合和发展本公司下属商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等房地产业务。 （二）对中粮集团地产业务发展的承诺 本公司承诺本公司及其下属公司（包括但不限于明毅）将在本次重组后采取有效措施避免同业竞争： 1、本次重组完成后，本集团将不再从事新的房地产业务（包括但不限于商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等）。 2、若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则本集团在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段或运营管理之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售或运营。 3、北京名都房地产开发有限公司未来不新增开发任何房地产项目，本公司将在该公司现有项目全部销售完毕后注销该公司，或在本次重组完成后两年内将该公司股权转让至中粮地产（或中粮地产下属公司）或其他无关联第三方。 4、中粮集团（深圳）有限公司的持有型物业未来可能纳入深圳市城市更新规划单元。若未来该公司持有的物业纳入深圳市城市更新规划单元，中粮地产将以获取实施主体或合作开发的模式实现对该物业项目后续开发的控制。若在本次重组完成后三年内中粮集团（深圳）有限公司持有的物业未纳入深圳市城市更新规划单元，在前述期限届满之日起两年内，本公司会将该等物业转让至中粮地产（或中粮地产下属公司）或其他无关联第三方。 5、苏州苏源房地产开发有限公司未来不新增开发任何房地产项目。因苏州苏源房地产开发有限公司由于存在受到监管部门处罚的情况，无法满足注入中粮地产的条件，本公司将在该公司现有项目全部销售完毕后注销该公司。 （三）其他避免同业竞争承诺 除上述情况外，本集团不存在从事与中粮地产、大悦城地产主营业务相同或相似业务的情况，在商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等业务为中粮地产及/或其控制的企业的主营业务期间，本集团将不会从事与其构成实质性竞争的业务。 本公司同意承担并赔偿因违反上述承诺而给中粮地产及/或其控制的企业造成的一切损失。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
明毅有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本次重组完成后，中粮地产（包括其子公司）将作为中粮集团房地产业务板块的唯一专业化平台，整合和发展中粮集团下属商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等房地产业务。本公司将不从事房地产业务（包括但不限于商品房的销售、商业综合体与商业物业的开发与运营、酒店的经营等）；在前述业务为中粮地产及/或其控制的企业的主营业务期间，本公司将不会从事与其构成实质性竞争的业务； 2、若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的房地产项目，而本公司可能利用自身优势获得该等项目时，则本公司在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本公司将在该等项目进入实质销售或运营	2018-12-25	长期有效	正常履行中

		管理阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售或运营。 本公司将就因违反上述承诺而给上市公司及/或其控制的企业造成的一切损失、损害和开支承担相应赔偿责任。			
中粮集团有限公司	股份限售承诺	1、本次发行股份购买资产完成前本公司持有的上市公司股份，包括因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，自本次发行股份购买资产结束之日起 12 个月内不转让； 2、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行； 3、如本次重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2018-12-25	2020-2-25	已于 2020 年 2 月 25 日履行完毕，限售股份解限。
明毅有限公司	股份限售承诺	1、自本次发行股份购买资产结束之日起届满 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前不得转让或上市交易（按照《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送股份除外）因本次发行股份购买资产取得的上市公司股份； 2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月； 3、明毅本次认购的上市公司股份的最终限售期由上市公司股东大会授权上市公司董事会根据相关法律法规的规定及主管部门审核要求进行调整，对于该等调整，明毅应本着诚实信用及促进本次发行股份购买资产完成的原则，竭尽最大努力与上市公司协商达成最终限售安排； 4、如本次发行股份购买资产因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本公司将不转让在上市公司拥有权益的股份； 5、股份锁定期限内，本公司通过本次发行股份购买资产取得的对价股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份亦应遵守上述股份锁定安排；本公司通过其他途径取得的上市公司股份因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份不须遵守上述股份锁定安排； 6、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2018-12-25	2022-8-25	正常履行中
明毅有限公司	其他承诺	1、截至本承诺函签署之日，本公司已依法履行了作为股东的出资义务，出资来源符合所适用法律的要求，不存在任何违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响目标公司合法存续的情况。本公司作为目标公司的股东，合法持有目标公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形； 2、本公司对所持目标公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质	2018-12-25	长期有效	正常履行中

		押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下； 3、在本次发行股份购买资产实施完毕之前，本公司保证不就本公司所持目标公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利； 4、本公司在所知范围内保证目标公司或本公司签署的所有协议或合同不存在阻碍本公司转让目标公司股权的限制性条款； 5、本公司在所知范围内保证目标公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及目标公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本公司转让所持目标公司股权的限制性条款。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。			
公司董事、高级管理人员	其他承诺	（一）本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益； （二）本人承诺将对职务消费行为进行约束； （三）本人承诺不会动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动； （四）本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； （五）如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补被摊薄即期回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。 作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。 本人承诺，如本人违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本人将及时、足额赔偿上市公司因此遭受的全部损失。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
中粮集团有限公司	其他承诺	1、承诺不会越权干预上市公司经营管理活动，不会侵占上市公司利益。 2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。 3、本承诺出具日至公司本次重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
中粮集团有限公司	其他承诺	目标公司及其下属企业项下存在部分房产尚未取得房屋产权证、部分土地尚未取得出让土地使用权证等不规范的情形。如因不规范物业问题及其他涉及目标公司及其下属公司的不合规事项引致任何争议或者损失，本公司同意承担并赔偿相关损失、损害和开支，从而避免上市公司及其下属公司因此受到任何损失。如目标公司及其下属企业的不合规事项给上市公司及其下属公司实际造成损失，则中粮集团将在收到上市公司及其下属公司要求赔偿的书面通知后半年内，以现金	2018-12-25	长期有效	正常履行中

		方式向上市公司及其下属公司进行赔偿。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。			
中粮集团有限公司	其他承诺	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给上市公司和投资者造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
明毅有限公司	其他承诺	如目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给上市公司和投资者造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
公司	其他承诺	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给投资者造成损失的，中粮地产将承担相应的赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
公司董事、监事、高级管理人员	其他承诺	如中粮地产及其控制的子公司、目标公司及其控制的子公司列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给中粮地产和投资者造成损失的，本人将承担相应的赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
中粮集团（香港）有限公司	股份限售承诺	1、自本次发行股份购买资产结束之日之日起 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前，本公司不以任何方式转让本公司持有明毅的股份，或采取任何措施促使明毅转让或上市交易（按照《关于发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送的股份除外）其因本次发行股份购买资产取得的上市公司的股份，但本公司将持有的明毅的股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，明毅因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月，本公司持有的明毅的股份锁定期相应延长。3、股份锁定期限内，本公司因任何原因增持的明毅股份亦应遵守上述股份锁定安排，但本公司将持有的明毅股份转让给中粮集团有限公司及/或其直接或间接全资持有的子公司的除外。4、若上述股份锁定期的承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2018-12-25	2022-8-25	正常履行中
明毅有限公司	业绩承诺及补偿安排	明毅与中粮地产签署了《盈利预测补偿协议》，约定承诺资产在 2018 年、2019 年和 2020 年的承诺净利润累计为 189,075 万元。如本次交易于 2019 年实施完毕，则承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420 万元。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的中粮地产股份进行补偿。	2018-12-25	2021-12-31	正常履行中
明毅有限公司	其他承诺	明毅与中粮地产签署了《减值补偿协议》，约定就标的资产期末价值较本次交易的标的资产交易价格出现减值的部分，以其持有的中粮地产股份进行补偿。减值测试补偿期间为本次重组实施完毕（即标的资产交割完毕）当年及其后连续两个会计年度（以下简称“减值承诺期”），即：假定本次重	2018-12-25	2021-12-31	正常履行中

			组于 2018 年度内实施完毕，则减值承诺期为 2018 年、2019 年、2020 年。如果本次重组实施完毕的时间延后，则减值承诺期相应顺延。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	中粮集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、中粮集团地产业务发展战略 本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。 2、对集团住宅地产业务发展的承诺 (1) 在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。 (2) 在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。 (3) 若中粮地产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，而本集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则本集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。 3、其他避免同业竞争承诺 除住宅地产业务外，本集团不存在从事与中粮地产主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，本集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。	2007-3-21	长期有效	承诺正常履行。控股股东中粮集团把中粮地产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中粮地产，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中粮地产管理，同时采取有效措施避免同业竞争。
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行			是			
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划			不适用			

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

☐ 适用 ☒ 不适用

四、控股股东及其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关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

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

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

（3）财政部于 2019 年下发了《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），公司及下属子公司按通知规定编制 2019 年 12 月 31 日的财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

（4）财政部于 2019 年颁布了修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换（修订）》，公司及下属子公司自 2019 年 6 月 10 日起执行新非货币性资产交换准则。

（5）财政部于 2019 年颁布了修订后的《企业会计准则第 12 号——债务重组（修订）》，公司及下属子公司自 2019 年 6 月 17 日起执行新债务重组准则。

公司执行上述准则对公司的影响详见财务报告“四、 33. 重要会计政策和会计估计变更”。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

公司本年纳入合并范围的子公司共 241 户，结构化主体 1 户。其中，本年因同一控制下企业合并增加大悦城地产有限公司及其子公司 132 户，因其他原因合并范围增加 32 户，减少 12 户。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

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

当期是否改聘会计师事务所

☒ 是 ☐ 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

☒ 是 ☐ 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

☒ 是 ☐ 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

随着公司战略重组的完成，经营规模持续扩大，为更好适应公司未来业务发展需要，公司 2018 年年度股东大会同意公司聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年年度财务报告和内部控制审计机构，为公司提供 2019 年度会计报表审计、净资产验证及其它专业服务。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

公司 2018 年年度股东大会同意公司聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年年度财务报告和内部控制审计机构，为公司提供 2019 年度会计报表审计、净资产验证及其它专业服务，同时为公司 2019 年度内部控制情况发表审计意见，聘期一年，费用为 278 万元。其中，财务报告审计费用 178 万元，内部控制审计费用 100 万元。

2018 年，公司因重大资产重组，聘请中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司为财务顾问，为公司提供财务顾问等服务。公司于 2019 年发行股份购买资产完成后支付相关财务顾问费用 3100 万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐ 适用 ☒ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

单位：万元

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。	市价	2,372.24	2,372.24	-	2,570	否	转账	2,372.24	2019-4-4	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	出租	公司及子公司向关联方出租部分物业。	市价	8,916.28	8,916.28	1.73%	10,922	否	转账	8916.28		
中粮贸易有限公司	同一最终控制方	出租	中粮贸易有限公司承租本公司子公司北京中粮广场发展有限公司所有的中粮广场写字楼。	市价	5,997.14	5,997.14	1.17%	5,933	是	转账	5997.14		
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	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、员工保险等服务。	市价	2,548.38	2,548.38	-	3,977	否	转账	2,548.38		
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	向关联人提供劳务	公司及子公司向关联方提供的物业管理等服务。	市价	1,507.80	1,507.80	2.18%	2,326	否	转账	1,507.80		
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	向关联人购买商品	公司子公司向关联方购买商品	市价	22.44	22.44		517	否	转账	22.44		
合计				--	--	21,364.28	--	26,245	--	--	--	--	--
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）				2019 年 5 月 7 日，公司 2018 年年度股东大会审议通过《关于公司 2019 年度日常性关联交易预计额度的议案》，同意公司在 2019 年与控股股东中粮集团有限公司及其子公司发生关联交易，主要为承租关联方部分物业作为办公区域、为关联方提供物业管理服务以及接受关联方提供的物业管理服务等服务，预计总金额为 26,245 万元。 报告期内，实际发生的日常关联交易合计为 21,364.28 万元，其中公司承租类关联交易共计发生 2,372.24 万元；向关联方提供劳务类关联交易共计发生 1,507.8 万元；接受关联方提供劳务类关联交易共计发生 2,548.38 万元；向关联方出租部分物业关联交易类共计发生 14,913.42 万元；向关联人购买商品共计发生 22.44 万元。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
明毅有限公司	同受中粮集团控制	同一控制下企业合并	公司以发行股份购买资产的方式购买明毅有限公司持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份。	协商定价	770,654.24	不适用	1,444,702.90	发行股份	-	2019-02-01	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）											
对公司经营成果与财务状况的影响情况				本次收购大悦城地产拓宽了公司业务领域，形成协同效应，提升了公司的房地产业务实力，同时大幅度提升公司资产规模，为公司创造了更多的盈利来源，开拓了增长空间。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				根据《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律法规以及交易双方协商一致，本次重大资产重组，公司与明毅有限公司签署了《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》，约定承诺资产在2018年、2019年和2020年的承诺净利润累计为189,075万元。如本次交易于2019年实施完毕，则承诺资产在2019年、2020年及2021年的累计承诺净利润为189,420万元。本次发行股份购买资产于2019年上半年实施完毕，本报告期内，明毅有限公司承诺资产经营状况良好。							

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

1、公司 2018 年年度股东大会审议通过了《关于提请审议受托经营管理关联交易的提案》，同意公司继续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并新增受托经营管理中粮（北京）农业生态谷发展有限公司的全部经营管理业务，期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。报告期内，公司收到苏

州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司、中粮（北京）农业生态谷发展有限公司受托管理费共 125 万元（含税）。

2、公司 2018 年年度股东大会审议通过了《关于公司及下属子公司 2019 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易提案》，同意公司及下属公司 2019 年在中粮财务有限责任公司最高存款余额不超过人民币 30 亿元，最高信贷余额不超过人民币 30 亿元。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司及下属子公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 21.74 亿元，借款余额为 12.7 亿元。

3、2019 年 8 月 30 日，公司第九届董事会第三十九次会议审议通过了《关于提请审议放弃子公司增资优先认缴权暨关联交易的议案》，同意全资子公司西安悦鼎房地产开发有限公司（以下简称“西安悦鼎”）引入合作方深圳市明诚金融服务有限公司（以下简称“明诚金融”，中粮集团有限公司全资子公司）共同开发西安灞桥悦尚锦云项目，公司放弃西安悦鼎增资优先认缴权。

报告期内，公司、西安悦鼎与明诚金融签订了增资协议等相关协议。本次增资完成后，公司对西安悦鼎的持股比例为 51%，明诚金融对西安悦鼎的持股比例为 49%，西安悦鼎由公司全资子公司变为控股子公司，仍纳入公司合并报表范围。西安悦鼎已于 2019 年 10 月 12 日完成工商登记变更。

4、2019 年，公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司（以下简称“北京公司”）与中粮集团有限公司签订股权收购协议，北京公司拟收购中粮集团持有的中粮（北京）农业生态谷发展有限公司 100% 股权，转让价格 2,246.10 万元。

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

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	关于受托经营管理关联交易的公告	2019 年 4 月 4 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2	关于公司及下属子公司 2019 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易公告	2019 年 4 月 4 日	
3	关于放弃子公司增资优先认缴权暨关联交易的公告	2019 年 8 月 31 日	

十七、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、中粮（北京）农业生态谷发展有限公司签订了委托经营管理合同，具体情况请见上文“其他重大关联交易”。

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

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

(1) 担保情况

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	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
杭州良悦置业有限公司	2018.7.12	80,000	2018.7.11	80,000	连带责任保证	4 年	否	否
南京雍祥房地产开发有限公司	2018.7.28	24,500	2018.7.27	24,500	连带责任保证	4 年	否	否
北京恒合悦兴置业有限公司	2018.9.8	34,300	2018.9.7	34,300	一般保证担保	4 年	否	否
佛山市淦盈置业有限公司	2018.12.19	30,000	2018.12.18	30,000	连带责任保证	5 年	否	否
北京恒合悦兴置业有限公司	2018.12.21	49,000	2018.12.20	49,000	连带责任保证	5 年	是	否
北京恒合悦兴置业有限公司	2018.12.29	19,600	2018.12.28	19,600	一般保证担保	5 年	否	否
佛山市新纪元置业有限公司	2019.5.21	60,000	2019.5.17	60,000	连带责任保证	18 年	否	否
重庆悦凯房地产开发有限公司	2019.6.04	21,000	2019.5.31	21,000	连带责任保证	6 年	否	否
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2019.6.29	60,000	2019.6.28	60,000	连带责任保证	5 年	否	否

报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		2,323,000		报告期内对外担保实际 发生额合计 (A2)		141,000		
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		2,511,400		报告期末实际对外担保 余额合计 (A4)		329,400		
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	担保期	是否履 行完毕	是否 为关联 方担保
成都怡悦置业有限公司	2016.12.14	42,000	2016.12.14	42,000	连带责任保证	3 年	是	否
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2017.4.21	32,500	2017.4.20	32,500	连带责任保证	3 年	是	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公 司(1)	2017.8.10	101,000	2017.8.9	101,000	连带责任保证	2 年	是	否
中粮祥云置业南京有限公司	2018.1.4	63,120	2018.1.2	63,120	连带责任保证	2 年	是	否
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2018.1.31	35,750	2018.1.30	35,750	连带责任保证	2 年	否	否
北京正德兴合房地产开发有限公 司	2018.2.1	150,000	2018.1.31	150,000	连带责任保证	4 年	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2018.3.15	120,000	2018.3.14	120,000	连带责任保证	2 年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2018.3.31	229,500	2018.3.29	229,500	连带责任保证	8 年	是	否
中粮地产（北京）有限公司	2018.4.24	180,000	2018.4.23	180,000	连带责任保证	3 年	否	否
中粮祥云置业(苏州)有限公司	2018.5.4	100,000	2018.5.2	100,000	连带责任保证	2 年	否	否
上海悦鹏置业发展有限公司	2018.6.22	80,000	2018.6.21	80,000	连带责任保证	4 年	是	否
中粮祥云置业南京有限公司	2018.6.29	60,000	2018.6.27	60,000	连带责任保证	7 年	否	否
重庆华悦锦合实业有限公司	2018.6.30	50,000	2018.6.28	50,000	连带责任保证	5 年	否	否
成都鹏鼎置业有限责任公司	2018.7.3	60,000	2018.6.29	60,000	连带责任保证	3 年	否	否
南京嘉阳房地产开发有限公司	2018.8.15	36,000	2018.8.14	36,000	连带责任保证	4 年	否	否
成都中金澍茂置业有限公司	2018.9.27	100,000	2018.9.26	100,000	连带责任保证	4 年	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2018.10.17	150,000	2018.10.16	150,000	连带责任保证	4 年	否	否
南京三金祥云置业有限公司	2018.11.01	21,000	2018.10.31	21,000	连带责任保证	4 年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2018.11.03	130,000	2018.10.31	130,000	连带责任保证	7 年	否	否
成都中金澍茂置业有限公司	2018.11.13	60,000	2018.11.12	60,000	连带责任保证	7 年	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2018.11.14	130,000	2018.11.13	130,000	连带责任保证	4 年	否	否
沈阳和嘉投资有限公司	2018.11.21	60,000	2018.11.20	60,000	连带责任保证	6 年	否	否
成都鹏鼎置业有限责任公司	2019.5.7	20,000	2019.5.6	20,000	连带责任保证	5 年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2019.5.24	229,500	2019.5.23	229,500	连带责任保证	7 年	否	否
沈阳和坤房地产开发有限公司	2019.6.21	80,000	2019.6.20	80,000	连带责任保证	5 年	否	否
天津市北源置业有限公司	2019.6.27	150,000	2019.6.26	150,000	连带责任保证	5 年	否	否

中粮地产发展（深圳）有限公司	2019.6.28	160,000	2019.6.27	160,000	连带责任保证	5 年	否	否
北京稻香四季房地产开发有限公司	2019.8.21	100,000	2019.8.20	100,000	连带责任保证	5 年	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2019.8.21	60,000	2019.8.20	60,000	连带责任保证	5 年	否	否
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	2019.11.1	25,000	2019.11.1	25,000	连带责任保证	5 年	否	否
重庆泽悦实业有限公司	2019.11.23	240,000	2019.11.22	240,000	连带责任保证	5 年	否	否
青岛智悦置地有限公司	2019.12.5	105,000	2019.12.3	105,000	连带责任保证	5 年	否	否
成都中金澍茂置业有限公司	2019.12.20	20,000	2019.12.20	20,000	连带责任保证	4 年	否	否
陕西鼎安置业有限公司	2019.12.31	160,000	2019.12.31	160,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆泽悦实业有限公司	2020.1.02	15,000	2019.12.31	15,000	连带责任保证	5 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		5,731,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		1,364,500		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		7,173,750		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		2,807,250		
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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中粮地产(深圳)实业有限公司	2014.6.28	90,000	2014.6.26	90,000	连带责任保证	7 年	是	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2016.6.8	50,000	2016.6.8	50,000	连带责任保证	3 年	是	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2016.9.1	62,000	2016.8.30	62,000	连带责任保证	7 年	否	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2016.9.28	150,000	2016.9.26	150,000	连带责任保证	5 年	否	否
深圳市创芯置业有限公司	2017.03.10	37,000	2017.03.10	37,000	连带责任保证	7 年	否	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	2017.3.18	190,000	2017.3.16	190,000	连带责任保证	5 年	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司(1)	2017.8.10	101,000	2017.8.9	101,000	连带责任保证	2 年	是	否
深圳市创芯置业有限公司	2017.8.22	83,000	2017.8.21	83,000	连带责任保证	7 年	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2017.12.9	140,000	2017.12.8	140,000	连带责任保证	8 年	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2017.12.28	150,000	2017.12.27	150,000	连带责任保证	6 年	否	否
南京卓泓晟房地产开发有限公司	2018.5.30	31,490	2018.5.28	31,490	连带责任保证、股权质押	3 年	是	否
杭州旭悦置业有限公司	2018.10.13	110,000	2018.10.12	110,000	股权质押	2 年	是	否
天津粮滨投资有限公司	2018.12.18	14,434	2018.12.17	14,434	连带责任保证	3 年	否	否

倍隆有限公司（注 2）	（注 3）	USD80,000	2014.11.18	USD80,000	连带责任保证	5 年	是	否
西单大悦城有限公司	（注 3）	53,313	2017.3.29	53,313	连带责任保证	8 年	否	否
立运有限公司（注 1）	（注 3）	HKD111,400	2017.3.29	HKD111,400	连带责任保证	5 年	是	否
立运有限公司（注 1）	2019.3.25	HKD150,000	2019.3.25	HKD150,000	连带责任保证	2 年	否	否
南京卓泓晟房地产开发有限公司	2019.4.11	28,500	2019.4.09	28,500	连带责任保证	5 年	是	否
杭州旭悦置业有限公司	2019.9.6	100,000	2019.9.6	100,000	股权质押	3 年	否	否
Bapton Company Limited（注 2）	2019.10.25	USD40,000	2019.10.25	USD40,000	连带责任保证	3 年	否	否
Bapton Company Limited（注 2）	2019.10.25	USD40,000	2019.10.25	USD40,000	连带责任保证	5 年	否	否
北京中粮广场发展有限公司	2019.12.18	3,000	2019.12.17	3,000	股权质押、应 收账款质押	3 年	否	否
熙安有限公司	2019.12.18	277,000	2019.12.17	277,000	股权质押、应 收账款质押	3 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 （C1）		1,100,963		报告期内对子公司担保 实际发生额合计（C2）		1,100,963		
报告期末已审批的对子公司担保额度 合计（C3）		1,952,210		报告期末对子公司实际 担保余额合计（C4）		1,952,210		
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）		9,154,963		报告期内担保实际发生 额合计（A2+B2+C2）		2,606,463		
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3+C3）		11,637,360		报告期末实际担保余额 合计（A4+B4+C4）		5,088,860		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				262.16%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担 保余额（E）				4,440,860				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				4,118,311				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				4,440,860				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿 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：该笔担保原币种为港币，表格中以 2019 年 12 月 31 日人民币外汇中间价折算为人民币汇总合计担保额。

注 2：该笔担保原币种为美元，表格中以 2019 年 12 月 31 日人民币外汇中间价折算为人民币汇总合计担保额。

注 3：因发生同一控制合并大悦城地产有限公司新增上述担保。

采用复合方式担保的具体情况说明：

(1)该两笔担保为大悦城控股集团股份有限公司(原中粮地产（集团）股份有限公司)、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司为深圳市锦峰城房地产开发有限公司一笔 10.1 亿元债务提供的复合担保。报告期内已解除。

(2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

报告期内委托贷款概况

单位：万元

委托贷款发生总额	委托贷款的资金来源	未到期余额	逾期未收回的金额
12,273.22	自有资金	64,173.97	0.00

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托贷款具体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

委托贷款出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

2019 年，公司全年对外捐赠 1941.83 万元。其中，公司及控股子公司大悦城商业管理（北京）有限公司向四川省甘孜县拨付资金 579.4 万元，公司及控股子公司通过公益基金或其他方式对外捐赠 1362.43 万元。

2020 年初，新冠病毒感染肺炎疫情为全国人民的生产生活带来了不同程度的影响。公司作为中粮集团旗下唯一地产投资和管理平台，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，将控股股东中粮集团“忠于国计、良于民生”的企业使命变为行动，主动承担央企的经济责任、政治责任与社会责任，发挥大悦城控股的业务特色与中粮全产业链资源优势，支援湖北及全国各区域的疫情防控。

(1) 捐赠千万，采购酒精蔬果驰援抗疫

公司始终将消费者、客群及业主的健康安全放在首位。疫情期间，大悦城控股物业、运营团队坚守于每一个社区和项目，确保日常运营服务得以有序开展，为业主的安康保驾护航。

2020 年 1 月，公司通过武汉市慈善总会捐赠现金 1000 万元，驰援抗击新型冠状病毒肺炎前线。资金用于为疫区一线医护人员提供必要的帮助和保护，包括采购防疫急需物资（耗材）。

借助中粮集团的产业资源优势，公司从中粮生物科技股份有限公司采购近 500 吨酒精定向捐赠武汉、长沙等近 20 个地区政府，助力当地防疫工作；此外，还采购 105 吨海南冬季瓜果蔬菜送往武汉。

(2) “中粮家族”齐上阵，守护餐桌、传递信心

2020 年 2 月下旬，公司与中粮旗下多家专业化公司联合发起“同心战疫，驰援一线——中粮集团守护白衣天使爱心餐计划”，利用中粮集团的产业链优势，为驰援武汉同济医院中法新城分院和武汉同济医院光谷院区抗击疫情一线的共计 366 位“白衣战士”提供日常餐饮、宵夜，及相关食材的配送保障。

2020 年 3 月 4 日，公司发起的“致敬天使，守护牵挂”移动大悦城爱心公益行动正式上线，通过移动大悦城线上平台搭载行业领先的教育、运动等头部品牌，为驰援武汉及全国一线的医护人员家庭提供免费的优质资源支持，将丰厚的免费优质儿童教育课程与权威健身课程资源，直接传递给驰援武汉抗“疫”一线的医护工作者的亲属手中。

(3) 不忘使命，健康赋能筑好房

新冠肺炎疫情引发了人们对健康生活方式及理念的再度思考。作为城市运营商和美好生活服务商，公司于 2020 年 2 月启动“健康赋能行动”。

公司产品研发团队以使用者的实际需求为出发点，通过地域差异化线上问卷调查、专题研讨、厂家调研等方式展开深入研究，充分考量产品地域、建筑条件、开发节点以及产品交付状态等差异性因素，挖掘现有产品存在的痛点，从卫生条件、空间体验和服务三个方面，探索出惠及不同群体的健康生活、办公和购物休闲场景，形成了不同生活场景下的多业态“3H”

健康成果体系。

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

2、履行精准扶贫社会责任情况

（1）精准扶贫规划

公司根据上级有关要求，切实履行企业的社会责任，通过产业扶贫、民生扶贫、智力扶贫、教育扶贫、电商扶贫等多种方式，充分发挥总部优势，整合集团内部资源，提供系统支援。通过“主攻+助攻”的定期沟通机制，统筹推进各专业化公司共同参与甘孜县农牧产品深加工和旅游开发，形成整体工作合力。着力打造可持续、可发展的扶贫项目，做到既“输血”更“造血”，协助甘孜县党委政府实现脱贫摘帽。

（2）年度精准扶贫概要

2019 年，公司严格落实年度扶贫计划，聚焦产业扶贫，结合实际统筹推进民生扶贫、智力扶贫、教育扶贫，扎扎实实践行扶贫责任。

公司聚焦产业帮扶，资助甘孜县呷拉乡五个贫困村、来马镇觉日村百村产业基地集体经济“格萨尔王城”城寨经营点的基础装修；发展教育帮扶，援建甘孜县民族中学“中粮教学楼”基础建设和教育设施设备采购；援助甘孜县团委青年创业基金及呷拉乡小学学生购置文具、校服等；拉动消费扶贫，通过购买贫困地区农产品、等方式助力甘孜人民自我造血；采取扶智扶志，培训甘孜县干部职工、专业技术人员，援助甘孜县人居环境“养成好习惯基金”费用，援助甘孜县来马镇觉日村困难救助事项。

（3）精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中： 1.资金	万元	1,941.83
二、分项投入	——	——
1.社会扶贫	——	——
其中： 1.1 定点扶贫工作投入金额	万元	579.4
1.2 扶贫公益基金投入金额	万元	1,362.43

(4) 后续精准扶贫计划

公司将继续把定点扶贫作为重要工作，严密部署，精心组织、高位推进。严格落实“四个不摘”要求，坚持以产业帮扶、人才帮扶、智力帮扶、教育帮扶、消费帮扶为重点，精准助力定点扶贫县甘孜县真脱贫、脱真贫、不返贫。

3、环境保护相关的情况

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 □ 不适用 □ 自愿披露

公司持有运营商业项目、物业项目按照公司要求定期委托第三方单位进行三废检测并留存检测报告，各基层项目在经营活动中无突发环境事件及环境影响情况发生。

经过统计，公司仅三亚亚龙湾开发股份有限公司下属污水处理厂（代三亚市吉阳区亚龙湾国家旅游度假区建设、受三亚市水务局委托特许经营）为重点排污单位，其管理情况如下：

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
三亚亚龙湾开发股份有限公司(污水处理厂)	化学需氧量	间歇式排放	1	污水处理厂总排口	50mg/l	城镇污水处理厂污染物排放标准 GB18918-2002	9.34 吨/年	21.9 吨/年	无
	氨氮	间歇式排放	1	污水处理厂总排口	5mg/l	城镇污水处理厂污染物排放标准 GB18918-2002	1.2 吨/年	5 吨/年	无
	悬浮物	间歇式排放	1	污水处理厂总排口	10mg/l	城镇污水处理厂污染物排放标准 GB18918-2002	2.44 吨/年	10 吨/年	无

防治污染设施的建设和运行情况：

亚龙湾（一期）污水处理厂始建于 2004 年 9 月，位于亚龙湾国家旅游度假区龙海西路，占地面积 11 亩，项目总投资 3500 万元，设计处理量 1.5 万吨/日，采用 BC/O 特殊生物膜处理工艺。亚龙湾（二期）污水处理厂始建于 2018 年 3 月，于 2019 年 1 月投入试运行，紧邻一期污水处理厂，占地面积 12 亩，项目总投资 4600 万元，设计处理量 1 万吨/日，采用 PTA20 处理工艺。亚龙湾（一、二期）污水处理厂运行正常。

建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况：

三亚亚龙湾污水厂已取得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）、环保验收批复（琼环验〔2006〕18号）、三亚市生态环境保护局关于批复亚龙湾二期污水处理厂项目环境影响报告表的函（三环生〔2016〕5号）以及亚龙湾二期污水处理厂项目（第1期）竣工环境保护监测表等环境保护行政许可。

突发环境事件应急预案：

公司编制印发有《大悦城控股安全环保应急管理制度》《大悦城控股突发事件总体应急预案》，下属各区域公司均与总部制度进行对标，对下属项目进行严格管理。其中，重点排污单位亚龙湾污水处理厂编制有突发环境事件应急预案（内部应急预案编号 YLBWSC201401）。

环境自行监测方案：

亚龙湾污水处理厂编制《2019年度亚龙湾污水处理厂自行监测方案》，并依据方案，对 pH 值、动植物油、粪大肠菌群数、六价铬、色度、石油类、烷基汞、五日生化需氧量、悬浮物、阴离子表面活性剂、总铬、总汞、总铅、总砷等废水污染物采取每月 1 次的手工监测方式；对氨氮、化学需氧量、总氮、总磷等采取在线监测方式，每 2 小时监测 1 次。对废气无组织排放监测采取 1 年 1 次的频次，主要监测氨、臭气浓度、硫化氢的厂界浓度；此外，每季度监测 1 次厂界噪音。所有污染物监测结果均于完成监测后次日进行公布。

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。

其他环保相关信息：

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

十九、其他重大事项的说明

2018 年 12 月 25 日，公司收到中国证券监督管理委员会核发的《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》。

2019 年 1 月，公司本次重大资产重组的标的资产大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份已登记至公司名下，本次交易之标的资产已完成过户。公司向明毅有限公司发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。

2019 年 3 月 18 日，公司召开了 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于提请审议变更公司名称及证券简称的提案》，公司中文全称变更为大悦城控股集团股份有限公司，证券简称变更为大悦城。

2019 年 3 月 20 日，公司完成工商登记变更登记，正式更名为大悦城控股集团股份有限公司。

2019 年 3 月 27 日，公司证券简称由“中粮地产”变更为“大悦城”，公司证券代码保持不变，仍为“000031”。

2019 年 12 月 18 日，本次非公开发行股份募集配套资金已获得足额认购，认购方太平人寿保险有限公司及工银瑞信投资管理有限公司已缴付认购资金，保荐机构（主承销商）已将募集资金净额划付至公司。公司对募集资金采取了专户存储，并与保荐机构、募集资金专户开立银行签署了相应的募集资金三方监管协议。

2020 年 1 月 6 日，本次非公开发行新增股份上市，公司总股本由发行前的 3,925,870,338 股增加至发行后的 4,286,313,339 股。

二十、公司子公司重大事项

1、2019 年 6 月 17 日，公司第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购北京稻香四季房地产开发有限公司 49.91%股权的议案》，同意公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司（以下简称“北京公司”）与五矿国际信托有限公司签订股权转让协议，收购五矿信托持有的北京稻香四季房地产开发有限公司（以下简称“稻香四季”）49.91%股权，股权收购对价为人民币 1,076,694,555.02 元。

报告期内，北京公司与五矿国际信托有限公司已签署股权转让协议，并已支付收购对价完成收购。稻香四季已完成工商登记变更，北京公司持有稻香四季 99.82%股权，稻香四季纳入本公司合并报表范围。

2、2019 年 10 月 30 日，公司第九届董事会第四十一次会议审议通过了《关于全资子公司转让控股子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50%股权的议案》，同意北京公司与北京万科企业有限公司（以下简称“北京万科”）签订产权交易合同，向北京万科转让其持有的北京中粮万科房地产开发有限公司（以下简称“北京中粮万科”）50%股权，股权交易对价为人民币 79,691.23 万元。

报告期内，北京公司与北京万科已签署产权交易合同，并完成股权转让。2019 年 11 月，北京中粮万科已完成工商登记变更，北京公司不再持有北京中粮万科股权，北京中粮万科不再纳入本公司合并报表范围。

3、2019 年 8 月 30 日，公司第九届董事会第三十九次会议审议通过了关于控股子公司将上海长风大悦城项目、西安大悦城项目相关股权注入大悦城商业并购改造基金的议案，同意大悦城地产有限公司将其持有上海长风大悦城项目资产相关的股权注入 Garbo Commercial Property Fund L.P. (“境外并购改造基金”)，股权交易对价为 0.92 亿元人民币；同意大悦城地产有限公司将其持有西安大悦城项目资产相关的股权注入 Garbo Commercial Property Fund L.P. (“大悦城并购改造境外基金”)，股权交易对价为 1.15 亿元人民币。

报告期内，公司控股子公司大悦城地产有限公司已完成将上海长风大悦城项目、西安大悦城项目相关股权注入大悦城商业并购改造基金。

4、2019 年 5 月 7 日，公司召开的 2018 年年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会授权发行债务融资工具的提案》，股东大会授权公司董事会（或其转授权人士）在不超过人民币 300 亿元的范围内一次或多次发行直接债务融资工具。

2019 年 11 月，公司控股子公司中粮置业投资有限公司（以下简称“中粮置业”）收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的两份《接受注册通知书》（中市协注〔2019〕MTN736 号、中市协注〔2019〕MTN737 号），交易商协会同意接受中粮置业中期票据注册，注册金额分别为 10 亿元、30 亿元。

2019 年 12 月，中粮置业成功发行了 2019 年度第一期中期票据（核准文件编号：中市协注〔2019〕MTN737 号），发行总额为 15 亿元，发行利率为 4.25%，期限为 3+N 年。

5、2019 年 10 月，中粮置业收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《关于核准中粮置业投资有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2019〕1936 号），中国证监会核准中粮置业向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元的公司债，批复自核准发行之日起 24 个月内有效。

上述“公司子公司重大事项”的临时公告索引

其他重大 事项序号	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	关于全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购北京稻香四季房地产开发有限公司 49.91%股权的公告	2019 年 6 月 18 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2	关于全资子公司转让控股子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50%股权的公告	2019 年 10 月 31 日	
3	关于控股子公司将上海长风大悦城、西安大悦城项目相关股	2019 年 8 月 31 日	

	权注入大悦城商业并购改造基金的公告		
4	关于控股子公司中粮置业投资有限公司中期票据获准注册的公告	2019 年 11 月 30 日	
	关于控股子公司中粮置业投资有限公司 2019 年度第一期中期票据发行结果公告	2019 年 12 月 17 日	
5	关于控股子公司中粮置业投资有限公司公开发行公司债券获得中国证监会核准批复的公告	2019 年 11 月 1 日	

第六节 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	8,788	0.0005	+2,112,138,742	0	0	-150	+2,112,138,592	2,112,147,380	53.80
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	8,788	0.0005	0	0	0	-150	-150	8,638	0.0002
其中：境内法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	8,788	0.0005	0	0	0	-150	-150	8,638	0.0002
4、外资持股	0	0	+2,112,138,742	0	0	0	+2,112,138,742	2,112,138,742	53.80
其中：境外法人持股	0	0	+2,112,138,742	0	0	0	+2,112,138,742	2,112,138,742	53.80
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件股份	1,813,722,808	99.9995	0	0	0	+150	+150	1,813,722,958	46.20
1、人民币普通股	1,813,722,808	99.9995	0	0	0	+150	+150	1,813,722,958	46.20
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	1,813,731,596	100	+2,112,138,742	0	0	0	+2,112,138,742	3,925,870,338	100

股份变动的原因：

- 1、有限售条件股份增加的原因是本次重大资产重组公司向明毅有限公司发行 2,112,138,742 股股票已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。
- 2、高管限售股解除锁定。

股份变动的批准情况：

公司 2017 年年度股东大会审议通过了公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项（即本次重大资产重组），2018 年 12 月 25 日中国证券监督管理委员会予以核准。

股份变动的过户情况：

公司向明毅有限公司发行 2,112,138,742 股股票已于 2019 年 2 月 25 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记，并于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。

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

2019 年 2 月，公司完成重大资产重组发行股份购买资产后，公司的总股本增加至 3,925,870,338 股；2019 年 12 月，公司采用非公开发行股份方式募集配套资金，发行人民币普通股 360,443,001 股，公司的总股本增加至 4,286,313,339 股。公司的相关财务指标按照新的总股本计算如下：

项目	2019 年	2018 年（追调后）
基本每股收益（元/股）	0.55	0.48
稀释每股收益（元/股）	0.55	0.48
归属于公司普通股股东的每股净资产为（元/股）	4.53	3.6

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项（即本次重大资产重组）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。公司本次发行股份购买资产完成后，公司总股本为 3,925,870,338 股。

2019 年 12 月 18 日，本次非公开发行股份募集配套资金已获得足额认购，认购方太平人寿保险有限公司及工银瑞信投资管理有限公司已缴付认购资金。2020 年 1 月 6 日，本次非公开发行新增股份上市，公司总股本由发行前的 3,925,870,338 股增加至发行后的 4,286,313,339 股。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
曹荣根	8,638	0	0	8,638	高管锁定股	不适用
吴立鹏	150	0	150	0	高管锁定股	不适用
明毅有限公司	0	2,112,138,742	0	2,112,138,742	报告期内公司向明毅有限公司发行 A 股股份 2,112,138,742 股，本次重大资产重组时明毅有限公司做出限售承诺，详见表注。	2022-8-25
合计	8,788	2,112,138,742	150	2,112,147,380	--	--

注：本次重大资产重组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。根据本次重大资产重组时明毅有限公司作出的相关承诺：“1、自本次发行股份购买资产结束之日起届满 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前不得转让或上市交易（按照《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送股份除外）因本次发行股份购买资产取得的上市公司股份；2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，明毅有限公司因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月”，目前已触发限售期延长的条件，因此明毅有限公司持有公司的股份的锁定期延长 6 个月。

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

单位：元/股、股

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	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
000031	2019 年 2 月 25 日	6.84 元/股	2,112,138,742	2019 年 2 月 26 日	2,112,138,742	-
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
19 中粮 01 155123	2019 年 1 月 9 日	3.94%	16,600,000	2019 年 1 月 23 日	16,600,000	2025 年 1 月 9 日
19 中粮 02 155124	2019 年 1 月 9 日	4.10%	7,000,000	2019 年 1 月 23 日	7,000,000	2026 年 1 月 9 日

报告期内证券发行情况的说明：

公司向明毅有限公司发行的 2,112,138,742 股股票已于 2019 年 2 月 25 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记，并于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。

公司控股子公司中粮置业投资有限公司于 2019 年 1 月 9 日发行了中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)，发行规模不超过 30 亿元，其中：品种一发行规模 16.6 亿元，票面利率为 3.94%，品种二发行规模 7 亿元，票面利率为 4.10%，并于 2019 年 1 月 23 日在上海交易所上市。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项（即本次重大资产重组）已经中国证券监督管理委员会于 2018 年 12 月 25 日予以核准。报告期内，本次重大资产重组之标的资产（明毅有限公司持有的大悦城地产有限公司 9,133,667,644 股普通股股份）已完成过户。公司向明毅有限公司发行 2,112,138,742 股已于 2019 年 2 月 26 日在深圳证券交易所上市。本次发行股份购买资产完成后，公司总股本由发行前的 1,813,731,596 股增加至发行后的 3,925,870,338 股，明毅有限公司成为公司第一大股东，公司的控股股东仍为中粮集团，实际控制人仍为国务院国资委，公司的控制权未发生变更。

3、现存的内部职工股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	144,157	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	148,119	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况
							股份状态
							数量
明毅有限公司	境外法人	53.80	2,112,138,742	+2,112,138,742	2,112,138,742	0	-

中粮集团有限公司	国有法人	21.84	857,354,140	未变	0	857,354,140	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.68	65,864,600	未变	0	65,864,600	-	-
全国社保基金一零八组合	其他	1.35	53,000,022	无报告期初数	0	53,000,022	-	-
中国建设银行股份有限公司一博时主题行业混合型证券投资基金 (LOF)	其他	1.17	46,000,000	无报告期初数	0	46,000,000	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.93	36,703,969	+18,872,497	0	36,703,969	-	-
中国农业银行股份有限公司一中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.30	11,609,292	+70,102	0	11,609,292	-	-
融通新蓝筹证券投资基金	其他	0.24	9,521,337	+6,521,337	0	9,521,337	-	-
张忱业	境内自然人	0.18	7,209,136	-694,642	0	7,209,136	-	-
中国银行股份有限公司一博时新兴消费主题混合型证券投资基金	其他	0.14	5,500,000	无报告期初数	0	5,500,000	-	-

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有) 公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项 (即本次重大资产重组) 已经中国证券监督管理委员会于 2018 年 12 月 25 日予以核准。公司向明毅有限公司发行 2,112,138,742 股, 发行完成后明毅有限公司持有公司 53.80% 股权。

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。

前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中粮集团有限公司	857,354,140	人民币普通股	857,354,140
中央汇金资产管理有限责任公司	65,864,600	人民币普通股	65,864,600
全国社保基金一零八组合	53,000,022	人民币普通股	53,000,022
中国建设银行股份有限公司一博时主题行业混合型证券投资基金 (LOF)	46,000,000	人民币普通股	46,000,000
香港中央结算有限公司	36,703,969	人民币普通股	36,703,969
中国农业银行股份有限公司一中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	11,609,292	人民币普通股	11,609,292
融通新蓝筹证券投资基金	9,521,337	人民币普通股	9,521,337
张忱业	7,209,136	人民币普通股	7,209,136
中国银行股份有限公司一博时新兴消费主题混合型证券投资基金	5,500,000	人民币普通股	5,500,000
全国社保基金四零七组合	3,724,185	人民币普通股	3,724,185

前 10 名无限售流通股股东之间, 以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明 前十名无限售流通股股东中, 控股股东中粮集团有限公司与其他股东无关联关系, 也不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信用交易担保证券账户持有 7,209,136 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 7,209,136 股。

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中粮集团有限公司	吕军	1983 年	91110000101100414N	粮食收购；批发预包装食品；境外期货业务；进出口业务(自营及代理)；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有中粮生物科技股份有限公司 56.03%股权、中国食品有限公司 74.10%股权、中粮屯河糖业股份有限公司 51.53%股权、中粮包装控股有限公司 28.15%股权、中国粮油控股有限公司 57.92%股权、中国蒙牛乳业有限公司 16.26%股权、酒鬼酒股份有限公司 15.50%、中粮肉食控股有限公司 29.37%股权、福田实业(集团)有限公司 36.75%股权、雅士利国际集团有限公司 8.30%股权、现代牧业（集团）有限公司 9.88%股权、中粮资本控股股份有限公司 67.42%股权。			

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

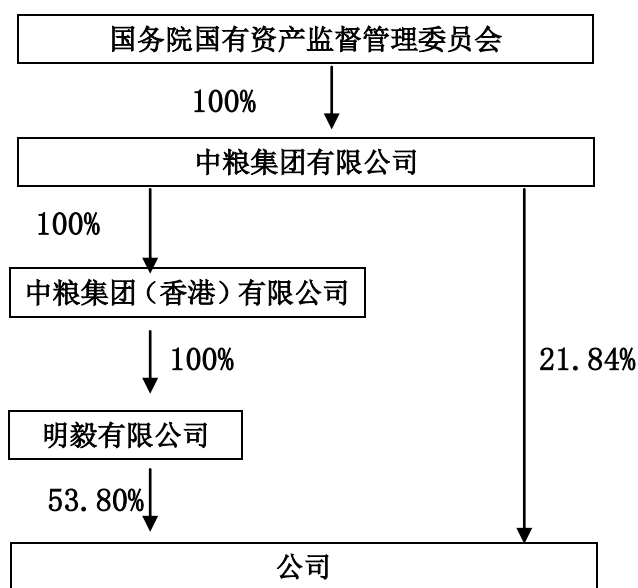
实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

公司实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

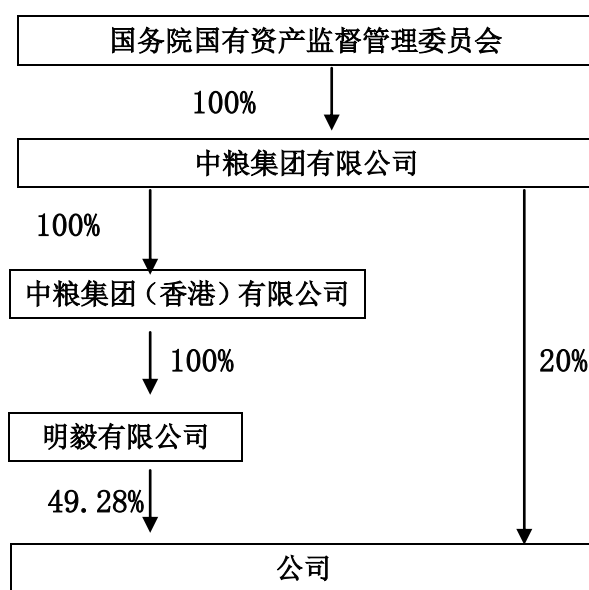
公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（截止 2019 年 12 月 31 日）



公司于2019年10月23日启动了本次募集配套资金的非公开发行股票发行工作，本次非公开发行新增股份于2020年1月6日上市后，公司总股本由发行前的3,925,870,338股增加至发行后的4,286,313,339股。本次非公开发行后，明毅有限公司持股数量不变（2,112,138,742股），但持股比例被动稀释至49.28%，中粮集团持股数量不变（857,354,140股），但持股比例被动稀释至20.00%。中粮集团及其一致行动人明毅持股权益合计从75.64%被动稀释至69.28%。本次权益变动不会导致公司控股股东及实际控制人情况发生变化。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（截止披露日）



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

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

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

(1) 本次重大资产重组时，中粮集团有限公司作出承诺：“本次发行股份购买资产完成前本公司持有的上市公司股份，包括因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，自本次发行股份购买资产结束之日起 12 个月内不转让”。该项承诺已于 2020 年 2 月 25 日履行完毕，中粮集团承诺的限售股份已解限。

(2) 本次重大资产重组时，明毅有限公司作出承诺：“1、自本次发行股份购买资产结束之日起届满 36 个月之日和明毅与上市公司另行签订的《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日前不得转让或上市交易（按照《发行股份购买资产之减值补偿协议》及其补充协议（如有）进行回购或赠送股份除外）因本次发行股份购买资产取得的上市公司股份；2、本次发行股份购买资产完成后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价，明毅有限公司因本次发行股份购买资产取得的上市公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月”，目前已触发限售期延长的条件，因此明毅有限公司持有公司的股份的锁定期延长 6 个月。

第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
周政	董事长	现任	男	57	2011-1-4	2020-5-5	0	0	0	0	0
马德伟	董事	现任	男	56	2019-3-18	2020-5-5	0	0	0	0	0
姜勇	董事	现任	男	57	2018-6-13	2020-5-5	0	0	0	0	0
曹荣根	董事、总经理	现任	男	56	2017-5-5	2020-5-5	11,517	0	0	0	11,517
李晋扬(注)	董事、副总经理	现任	男	51	2011-8-11	2020-5-5	0	0	0	0	0
刘园	独立董事	现任	女	57	2018-6-13	2020-5-5	0	0	0	0	0
袁淳	独立董事	现任	男	44	2018-6-13	2020-5-5	0	0	0	0	0
王涌	独立董事	现任	男	51	2016-6-24	2020-5-5	0	0	0	0	0
余福平	监事会主席	现任	男	60	2009-11-20	2020-5-5	0	0	0	0	0
吴立鹏	监事会副主席	现任	男	40	2018-6-13	2020-5-5	200	0	0	0	200
李柳宾	职工监事	现任	男	52	2014-5-9	2020-5-5	0	0	0	0	0
姚长林	副总经理	现任	男	52	2019-4-15	2020-5-5	0	0	0	0	0
叶雄	副总经理	现任	男	51	2007-7-19	2020-5-5	0	0	0	0	0
许汉平(注)	总会计师(财务负责人)	现任	女	53	2019-4-15	2020-1-15	0	0	0	0	0
曹洪	总建筑师	现任	男	55	2019-4-15	2020-5-5	0	0	0	0	0
宋冰心(注)	总法律顾问、董事会秘书	现任	女	50	2017-4-5	2020-5-5	0	0	0	0	0
周鹏	总经理助理	现任	男	42	2019-4-15	2020-5-5	0	0	0	0	0
余巨川	总经理助理	现任	男	52	2019-4-15	2020-5-5	0	0	0	0	0
郭锋锐	总经理助理	现任	男	51	2019-4-15	2020-5-5	0	0	0	0	0
朱海彬	副总经理	离任	男	56	2006-2-17	2019-1-17	0	0	0	0	0
张雪松	副总经理	离任	男	55	2002-11-25	2019-1-17	0	0	0	0	0
蒋超	董事	离任	男	61	2017-5-5	2019-1-21	0	0	0	0	0
张建国(注)	财务总监	离任	男	54	2016-12-16	2019-4-15	0	0	0	0	0

冯安静	副总经理	离任	男	54	2010-8-21	2019-4-15	0	0	0	0	0
曾宪锋	董事	离任	男	53	2017-5-5	2019-5-31	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	11,717	0	0	0	11,717

注：1、公司原常务副总经理李晋扬先生于 2019 年 4 月 15 日改聘为公司副总经理；

2、公司原副总经理宋冰心女士于 2019 年 4 月 15 日改聘为公司总法律顾问，并继续担任公司董事会秘书；

3、公司原财务总监张建国先生于 2019 年 4 月 15 日改任大悦城地产有限公司财务总监、2020 年 1 月 19 日起任公司总会计师（财务负责人）；

4、公司总会计师（财务负责人）许汉平女士已于 2020 年 1 月 15 日辞去任职。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
朱海彬	副总经理	辞职	2019 年 1 月 17 日	工作变动
张雪松	副总经理	辞职	2019 年 1 月 17 日	工作变动
蒋超	董事	离任	2019 年 1 月 21 日	已到退休年龄
冯安静	副总经理	辞职	2019 年 4 月 15 日	工作变动
曾宪锋	董事	离任	2019 年 5 月 31 日	工作调动
张建国	财务总监	辞职	2019 年 4 月 15 日	工作变动
马德伟	董事	被选举	2019 年 3 月 18 日	
姚长林	副总经理	聘任	2019 年 4 月 15 日	
李晋扬	副总经理	任免	2019 年 4 月 15 日	
许汉平	总会计师（财务负责人）	聘任	2019 年 4 月 15 日	
曹洪	总建筑师	聘任	2019 年 4 月 15 日	
宋冰心	总法律顾问	聘任	2019 年 4 月 15 日	
周鹏	总经理助理	聘任	2019 年 4 月 15 日	
余巨川	总经理助理	聘任	2019 年 4 月 15 日	
郭锋锐	总经理助理	聘任	2019 年 4 月 15 日	

三、任职情况

（一）公司现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、公司董事

◆董事长周政

周政，男，1963年3月出生，工商管理硕士、航空宇航制造工程硕士。高级工程师，享受国务院政府特殊津贴专家。曾在航空航天部第609研究所工作；1993年5月至1994年10月，历任中粮南方包装有限公司副总经理、总经理；1994年11月至2008年6月，历任中粮杭州美特容器有限公司副总经理、常务副总经理、总经理；中粮集团包装实业部总经理、中粮发展有限公司副总经理。2012年11月起任中粮集团副总裁。2013年12月起任大悦城地产有限公司董事会主席、执行董事。2014年1月起任中粮集团党组成员。2016年2月起任大悦城地产有限公司总经理。2008年6月至2010年12月任本公司总经理。2010年4月任公司董事。2011年1月起任本公司董事长。

◆董事马德伟

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

◆董事姜勇

姜勇，男，1962年9月出生，沈阳工业学院机械制造设备工艺及自动化专业工学学士，哈尔滨理工大学管理科学与工程专业管理学硕士。教授级高级工程师，享受国务院政府特殊津贴专家。2005年进入中粮集团，2005年11月至2015年1月先后任中国粮油食品（集团）有限公司玉米加工事业部副总经理，中国粮油控股有限公司广西公司总经理，中国粮油控股有限公司生产管理办公室副总经理、生产管理部总经理、生产研发与质量安全管理部总经理、总工程师。2015年1月至2016年10月任中粮贸易有限公司总工程师兼项目管理部总经理。2016年10月至2017年12月先后任中国粮油纪委书记、审计特派员，中粮油脂副总经理、党委委员。2017年12月至今任中粮集团专职股权董事。2018年3月起任大悦城地产有限公司董事。2018年6月起任公司董事。

◆董事曹荣根

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

年12月起担任大悦城地产有限公司执行董事。2017年5月起任本公司董事、总经理。

◆董事李晋扬

李晋扬，男，1969年4月出生，清华大学建筑结构工程学士、清华大学工商管理硕士，高级工程师。1993年8月进入中粮集团，先后任中粮粮油饲料公司实业部副经理，中粮总公司项目管理二部副科级干部，中粮公司饮料部部门经理，中粮发展有限公司零食速食部部门经理，2003年至2006年1月任鹏利国际（北京）地产开发部总经理助理、香港鹏利国际（集团）公司工程部总经理。2006年2月至2010年12月任本公司副总经理。2011年1月至2013年8月任本公司常务副总经理。2013年8月至2017年5月任本公司总经理，2011年8月起任公司董事。2017年5月至2019年4月任公司常务副总经理。2019年4月起任公司副总经理。

◆独立董事刘园

刘园。女，1962年9月出生。对外经济贸易大学经济学学士、美国国际管理研究生院（AGSIM, A. Z, U. S. A）国际管理硕士、对外经济贸易大学经济学博士。现任对外经济贸易大学国际经贸学院金融系教授、博士生导师。世界经济学会国际贸易和投资专业委员会常务理事、副秘书长，亚太研究会理事，跨国公司研究会理事，并兼任多家政府机构和大型企业顾问。已取得深交所独立董事任职资格证书。2018年6月起担任本公司独立董事。

◆独立董事袁淳

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

◆独立董事王涌

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

2、公司监事

◆监事会主席余福平

余福平，1960年1月出生。毕业于中南财经政法大学，研究生学历，高级经济师。1980年加入中粮集团，历任中粮集团中国畜禽联营公司武汉经理部副经理，武汉中粮进出口公司副总经理、总经理，中粮集团财务部副总监兼香港中良财务有限公司总经理，2007年7月至2009年7月任安徽省蚌埠市市委常委、副市长。2013年9月至2015年9月任大悦城地产有限公司副总经理。2009年11月起任本公司监事会主席。

◆监事会副主席吴立鹏

吴立鹏，男，1979年6月出生，毕业于中央财经大学会计学专业，高级会计师、注册税务师、美国注册管理会计师（CMA）。2002年加入中粮集团，历任中粮集团（香港）有限公司财务部总经理助理，中粮集团有限公司财务部会计管理部总经理助理、副总经理，2017年3月至今任中粮集团有限公司财务部税务与产权管理部总经理。2017年12月至今任中国中纺集团有限公司监事、中粮财务有限责任公司董事。2018年12月至今任中粮（北京）农业生态谷发展有限公司董事。2018年6月起任本公司监事会副主席。

◆职工监事李柳宾

李柳宾，1967年11月出生。毕业于同济大学，大学本科学历，工程师。1991年参加工作，任广西建筑设计院深圳分院建筑设计师。1994年4月加入中粮地产集团，历任宝恒建筑设计公司设计师，房地产开发公司技术部部长，工业发展公司经营部部长，中粮地产深圳公司78区项目常务副总经理，中粮地产深圳公司锦云项目总经理职务。2014年7月起任中粮地产深圳公司云景国际项目总经理。2015年5月起担任本公司职工监事。

3、公司高级管理人员

◆总经理曹荣根

请详见“董事曹荣根”

◆副总经理姚长林

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

产有限公司副总经理。2019年4月起任公司副总经理。

◆副总经理李晋扬

请详见“董事李晋扬”

◆副总经理叶雄

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

◆总会计师（财务负责人）许汉平（已离任）

许汉平，女，1966年9月出生，厦门大学会计学专业经济学学士，澳大利亚莫道克大学工商管理硕士，中国注册会计师。1988年8月进入中粮集团，历任中国粮油食品进出口总公司财务部职员，中国粮油食品集团（香港）有限公司财务部总经理助理，中粮金融中心综合办公室主任助理，中国粮油食品（集团）有限公司财务部资金管理部副总经理，中粮集团有限公司地产酒店事业部财务部总经理。2013年12月起任大悦城地产有限公司财务总监。2019年4月至2020年1月任公司总会计师（财务负责人）。

◆总建筑师曹洪

曹洪，男，1964年4月出生，内蒙古工学院结构工程专业学士，工程师。曾任北京B&W公司助理工程师，北京机械工业建筑设计所工程师。1991年7月进入中粮集团，先后任中粮广场现场管理、现场负责人，北京名都园工程部经理、总工程师，中粮沈阳鹏利广场副总工程师，神华集团“华城项目部”总工程师，中粮亚龙湾开发股份有限公司副总工程师，中粮置业投资有限公司工程部总经理、中粮置业总经理助理兼建设管理中心总经理、天津公司总经理、总建筑师。参与了所有大悦城的建设工作。2017年1月起兼任杭州大悦城总工程师。2018年9月起兼任西安大悦城总工程师。2019年4月起任公司总建筑师。

◆总法律顾问、董事会秘书宋冰心

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

◆ 总经理助理周鹏

周鹏，男，1978年1月出生，哈尔滨工业大学无机非金属材料专业工学学士，英国纽卡斯尔卢桑比亚大学项目管理专业管理学硕士，中央民族大学区域经济专业经济学博士。高级工程师。2004年进入中粮集团，历任三亚亚龙湾开发股份有限公司副经理，中粮置业投资发展部副经理、预算合约部经理，西单大悦城总经理助理，朝阳大悦城副总经理、总经理。2016年3月至2017年5月任大悦城地产有限公司副总经理。2017年5月起任大悦城地产有限公司总经理。2019年4月起任本公司总经理助理。

◆ 总经理助理余巨川

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

◆ 总经理助理郭锋锐

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

（二）在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
周政	中粮集团有限公司	中粮集团党组成员	2014-01	-	是
		中粮集团副总裁	2012-11	-	
马德伟	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司总法律顾问	2013-02	-	是
姜勇	中粮集团有限公司	中粮集团专职股权董事	2018-03	-	是
吴立鹏	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司财务部税务与产权管理部总经理	2017-03	-	是
		中国中纺集团有限公司监事	2017-12	-	
		中粮财务有限责任公司董事	2017-12	-	

		中粮（北京）农业生态谷发展有限公司董事	2018-12	-	
在股东单位任职情况的说明	无				

（三）在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王涌	中国政法大学	教授、博士生导师	2007-03	-	是
	北京信威通信科技集团股份有限公司	独立董事	2014-09	-	
	威海光威复合材料股份有限公司	独立董事	2014-10	-	
	灵康药业集团股份有限公司	独立董事	2019-02	-	
刘园	对外经济贸易大学	教授、博士生导师	2000-07	-	是
袁淳	中央财经大学会计学院	教授、博士生导师	2010-07	-	是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

（一）董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、决策程序及确定依据

公司于 2013 年 3 月 28 日召开的公司 2012 年年度股东大会上审议通过了《公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》。公司董事、监事、高级管理人员的薪酬发放严格按照《公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》的相关规定执行。根据 2013 年度股东大会决议，公司对独立董事每人每年支付定额职务津贴税前 15 万元。

2、实际支付情况

报告期内，公司现任董事周政、马德伟、姜勇、监事吴立鹏、已离任董事蒋超和曾宪锋

在本公司控股股东中粮集团有限公司及其下属子公司任职并领取薪酬，不在本公司领取报酬；其余董事、监事、高级管理人员均在公司领取薪酬。

（二）公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
周政	董事长	男	57	现任	-	是
马德伟	董事	男	56	现任	-	是
姜勇	董事	男	57	现任	-	是
曹荣根	董事、总经理	男	56	现任	302.23	否
李晋扬	董事、副总经理	男	51	现任	264.49	否
刘园	独立董事	女	57	现任	15	否
袁淳	独立董事	男	44	现任	15	否
王涌	独立董事	男	51	现任	15	否
余福平	监事会主席	男	60	现任	117.97	否
吴立鹏	监事会副主席	男	40	现任	-	是
李柳宾	职工监事	男	52	现任	110.60	否
姚长林	副总经理	男	52	现任	197.60	否
叶雄	副总经理	男	51	现任	213.67	否
许汉平（注）	总会计师（财务负责人）	女	53	现任	193.90	否
曹洪	总建筑师	男	55	现任	179.70	否
宋冰心	总法律顾问、董事会秘书	女	50	现任	215.27	否
周鹏	总经理助理	男	42	现任	231.48	否
余巨川	总经理助理	男	52	现任	142.12	否
郭锋锐	总经理助理	男	51	现任	232.33	否
张建国（注）	财务总监	男	54	离任	178.58	否
蒋超	董事	男	61	离任	-	是
曾宪锋	董事	男	53	离任	-	是
朱海彬	副总经理	男	56	离任	106.14	否
张雪松	副总经理	男	55	离任	108.88	否
冯安静	副总经理	男	54	离任	115.32	否
合计	--	--	--	--	2,955.28	--

注：1、公司原财务总监张建国先生于 2019 年 4 月 15 日改任大悦城地产有限公司财务总监、2020 年 1 月 19 日起任公司总会计师（财务负责人）；

2、公司总会计师（财务负责人）许汉平女士已于 2020 年 1 月 15 日辞去任职。

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	411
主要子公司在职员工的数量（人）	9,051
在职员工的数量合计（人）	9,462
当期领取薪酬员工总人数（人）	9,462
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	326
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	335
技术人员	1,359
财务人员	506
行政人员	899
物业服务人员	3,148
酒店服务人员	1,775
商业管理中心人员	1,034
其他人员	406
合计	9,462
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	13
硕士研究生	1,242
本科	3,426
专科	1,909
大专以下	2,872
合计	9,462

2、薪酬政策

为了实现公司战略发展目标，保证公司持续健康发展的内在动力，推进公司建立与现代企业制度相适应的激励约束机制，提高企业经营管理水平，促进公司稳定、健康发展，公司通过《公司薪酬福利管理作业指引》确定薪酬结构，并进行绩效考核。

3、培训计划

公司始终将人的提升和发展摆在企业发展的首要位置，在注重企业业务发展的同时，更强调对人的素质和能力的提升，将建立学习型组织、打造一支高素质的员工队伍作为增强企业竞争力的重要手段。通过建立一系列针对核心岗位人员、后备管理人员、专业骨干以及新员工的培养培训项目，极大地提升了员工队伍的能力水平，员工在实现个人价值提升的同时，也为公司发展提供了强有力的支撑。公司通过开展高管短训班、“金舵手”计划、“金种子”计划、“铸剑”计划、“新悦”训练营和“启明星”训练营等系列专项培养培训项目，建立了覆盖员工职业生涯各阶段的“全方位、多层次”培养机制，为不同层级、不同专业的员工提供发展路径。同时，公司通过开展内训师队伍建设工作，促进公司发展经验和知识传承，沉淀组织智慧，营造浓厚的全员学习氛围。

2020 年，公司将持续推动员工队伍能力建设，深入推进各类人才培养培训项目，开设更加精准、专业的培训项目，继续探索建立促进组织能力发展、员工能力提升的长效机制，为公司发展注入不竭动力。

4、劳务外包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的要求，不断完善公司的法人治理结构，健全公司内部控制制度，修订了《公司章程》、《公司内部审计工作规定》并制定了《公司金融衍生品交易管理制度》。公司股东大会、董事会、监事会和经营管理层责权分明、协调运营、科学决策；积极开展投资者关系管理工作，通过多平台、多方位、多层次的沟通方式，加强与投资者联系，不断提高投资者关系管理工作水平；进一步规范公司经营运作，加强信息披露，通过制度化、规范化建设持续提升公司治理水平，促进公司健康发展。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

目前公司经过股东大会或董事会审议通过正在执行的制度及最新披露时间

序号	制度名称	最新披露时间
1	公司章程	2019 年 10 月 22 日
2	公司股东大会议事规则	2015 年 5 月 15 日
3	公司董事会议事规则	2007 年 11 月 17 日
4	公司董事会战略委员会工作细则	2007 年 2 月 10 日
5	公司董事会审计委员会工作细则	2007 年 2 月 10 日
6	公司董事会薪酬与考核委员会工作细则	2007 年 2 月 10 日
7	公司董事会提名委员会工作细则	2007 年 2 月 10 日
8	公司董事会审计委员会年报工作规程	2008 年 4 月 18 日
9	公司独立董事年报工作制度	2008 年 4 月 18 日
10	公司独立董事制度	2005 年 7 月 5 日
11	公司监事会议事规则	2007 年 3 月 17 日
12	公司总经理工作细则	2020 年 1 月 20 日
13	公司内部控制制度	2007 年 6 月 20 日
14	公司选聘会计师事务所管理规定	2009 年 8 月 26 日
15	公司信息披露事务管理制度	2007 年 6 月 20 日
16	公司重大事项报告制度	2009 年 4 月 27 日
17	公司重大内部信息保密制度	2009 年 4 月 27 日
18	公司内幕信息及知情人管理制度	2011 年 12 月 21 日
19	公司董事、监事及高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度	2007 年 7 月 20 日

20	公司投资者关系管理办法	2012 年 10 月 23 日
21	公司接待和推广制度	2012 年 10 月 23 日
22	公司年报信息披露重大差错责任追究制度	2010 年 4 月 9 日
23	公司关联交易管理制度	2011 年 5 月 31 日
24	公司对外担保管理制度	2011 年 5 月 31 日
25	公司财务会计相关负责人管理规定	2010 年 10 月 30 日
26	公司全面风险管理制度	2012 年 4 月 23 日
27	公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法	2013 年 3 月 30 日
28	公司募集资金管理制度	2016 年 3 月 8 日
29	公司会计核算制度	2015 年 4 月 18 日
30	公司日常关联交易实施细则	2018 年 10 月 27 日
31	公司金融衍生品交易管理制度	2019 年 7 月 6 日
32	公司内部审计工作规定	2019 年 8 月 29 日

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

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

三、同业竞争情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	75.78%	2019 年 3 月 18 日	2019 年 3 月 19 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2018 年年度股东大会	年度股东大会	77.69%	2019 年 5 月 7 日	2019 年 5 月 8 日	

2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	76.29%	2019 年 10 月 21 日	2019 年 10 月 22 日	
-----------------	--------	--------	------------------	------------------	--

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

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
刘园	12	2	10	0	0	否	3
袁淳	12	2	10	0	0	否	3
王涌	12	1	10	1	0	否	1

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议均被采纳。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）审计委员会履职情况

报告期内，第九届董事会审计委员会共召开 6 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2019 年 1 月，公司召开第九届董事会审计委员会第九次会议，审计委员会委员与年审会计师沟通 2018 年年度审计工作。

2019 年 2 月，公司召开第九届董事会审计委员会第十次会议，审计委员会委员审阅了年审会计师出具初步审计意见后的财务报表。

2019 年 3 月，公司第九届董事会审计委员会第十一次会议，审计委员会委员审议通过了《第九届董事会审计委员会关于 2018 年年度审计工作的总结报告》、经审计的公司 2018 年度财务报告、改聘信永中和会计师事务所为公司 2019 年年度财务报告和内部控制审计机构、《公司 2018 年内部控制评价报告》以及听取审计部关于 2019 年公司内审工作计划。

2019 年 4 月，公司召开第九届董事会审计委员会第十二次会议，审计委员会委员听取公司审计部 2019 年第一季度工作汇报并审议了公司 2019 年第一季度财务报告。

2019 年 8 月，公司召开第九届董事会审计委员会第十三次会议，审计委员会委员听取公司审计部 2019 年半年度工作汇报并审议了公司 2019 年半年度报告。

2019 年 10 月，公司召开第九届董事会审计委员会第十四次会议，审计委员会委员听取公司审计部 2019 年第三季度工作汇报并审议了公司 2019 年第三季度财务报告。

（二）薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司第九届董事会薪酬与考核委员会共召开 1 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2019 年 3 月，公司召开第九届董事会薪酬与考核委员会第二次会议，薪酬与考核委员会委员审议通过了公司 2018 年年度报告中关于董事、监事以及高级管理人员薪酬披露事宜的情况。

（三）提名委员会履职情况

报告期内，公司第九届董事会提名委员会共召开 2 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2019 年 3 月，公司召开第九届董事会提名委员会第二次会议，提名委员会委员研究了关于提名马德伟先生为第九届董事会董事候选人。

2019 年 4 月，公司召开第九届董事会提名委员会第三次会议，提名委员会委员研究了聘任副总经理、总会计师、总法律顾问等其他高级管理人员的议案。

七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

（一）为了实现公司战略发展目标，保证公司持续健康发展的内在动力，推进公司建立与现代企业制度相适应的激励约束机制，提高企业经营管理水平，促进公司稳定、健康发展，公司于 2013 年 5 月 10 日召开的公司 2012 年年度股东大会上审议通过了《公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》。

（二）公司通过《公司薪酬福利管理作业指引》确定公司经营班子的薪酬结构，并进行绩效考核。

（三）公司于 2007 年 12 月召开的第五届董事会第三十三次会议审议通过《公司首期股权激励计划（草案）》。

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。公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

报告期内未发现内部控制重大缺陷。

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期		2020-03-31
内部控制评价报告全文披露索引		巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		92.38%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		90.68%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	财务报告重大缺陷的迹象包括：公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为、公司更正已公布的财务报告、注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错	以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：（1）企业缺乏民主决策程序；（2）企业

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

十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
大悦城控股集团股份有限公司 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露

内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 3 月 31 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒ 是 ☐ 否

第十一节 公司债券相关情况

一、公司债券基本信息

15 中粮 01:

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
中粮地产（集团）股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）	15 中粮 01	112271	2015-08-17	2020-08-17	200,000	4.40%	本期债券采用单利按年计息，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。
公司债券上市或转让的交易场所		深圳证券交易所					
投资者适当性安排		面向《公司债券发行与交易管理办法》规定且在登记公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行；上市后仅限合格投资者参与交易。					
报告期内公司债券的付息兑付情况		公司已于 2019 年 8 月 19 日派付公司债券第四年度的利息，有关资金来自公司自有资金。					
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）		15 中粮 01 无发行人或投资者选择权条款，无可交换条款等特殊条款。					

16 中粮 01:

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）	16 中粮 01	136147	2016-1-14	2021-1-14	73,221.2	3.95%	本期债券采用单利按年计息，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。
公司债券上市或转让的交易场所		上海证券交易所					
投资者适当性安排		面向合格投资者交易的债券					

报告期内公司债券的付息兑付情况	于 2019 年 1 月 14 日按时、足额支付 2018 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 13 日期间利息。
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	本期债券在存续期内前 3 年（2016 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 13 日）票面年利率为 3.20%，在债券存续期内前 3 年固定不变；在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择调整票面利率，即票面利率调整为 3.95%，并在本期债券存续期后 2 年（2019 年 1 月 14 日至 2021 年 1 月 13 日）固定不变。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“16 中粮 01”回售有效登记数量为 2,267,788 手，回售金额为 2,267,788,000 元。2019 年 1 月 14 日中粮置业投资有限公司对本次有效登记回售的“16 中粮 01”持有人实施回售。

19 中粮 01、19 中粮 02:

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
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	2019-1-9	2025-1-9	166,000.00	3.94%	本期债券采用单利按年计息，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。
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	2019-1-9	2026-1-9	70,000.00	4.10%	本期债券采用单利按年计息，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。
公司债券上市或转让的交易场所	上海证券交易所						
投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内尚未到发行人首个付息兑付日						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	报告期内未触发或执行其他特殊条款						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

15 中粮 01:

债券受托管理人：							
名称	中信证券股份 有限公司	办公地址	北京市朝阳区亮马 桥路 48 号中信证券 大厦	联系人	陈雅楠、 刘成	联系人电话	010-60833526 010-60838498
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司		办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管 理人、资信评级机构发生变更的， 变更的原因、履行的程序、对投资 者利益的影响等（如适用）			不适用				

16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02：

债券受托管理人：							
名称	中信建投证券股份有限公司	办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	联系人	杜美娜、胡涵镜仟、许天一	联系人电话	010-65608367
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信证券评估有限公司		办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）			不适用				

三、公司债券募集资金使用情况

15 中粮 01、16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02：

公司债券募集资金使用情况及履行的 程序	按承诺募集资金投向使用。公司债券的发行已经发行主体董事会、 股东大会审批通过。董事会授权总经理按照募集资金的管理规定 决定募集资金的使用。公司资金支出严格按照公司资金管理制度 履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有 关部门提出资金使用计划，经主管经理签字后报财务部，由财务
------------------------	---

	部经办人员审核后，逐级由项目负责人、财务负责人及总经理签字后予以付款。
期末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司与保荐机构、存放募集资金的托管银行签订三方监管协议，设立专项账户，严格规范募集资金的存放、使用、支付利息，监督募集资金专项账户的运作。公司按规定出具募集资金存放与使用情况专项报告，并聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

四、公司债券信息评级情况

15 中粮 01:

中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称“中证鹏元”)2019 年 3 月出具《中证鹏元关于上调中粮地产（集团）股份有限公司主体长期信用等级和“15 中粮 01”信用等级的公告》（中证鹏元公告【2019】46 号），中证鹏元决定将本公司主体长期信用等级由 AA+上调为 AAA，评级展望维持为稳定，同时将公司发行的中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）信用等级由 AA+上调为 AAA。

中证鹏元于 2019 年 5 月 30 日出具《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）2019 年跟踪信用评级报告》，维持公司主体评级 AAA，本期债券评级 AAA，评级展望稳定。

16 中粮 01:

中诚信证券评估有限公司于 2019 年 6 月 25 日出具《中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告》，维持公司主体评级 AAA，本期债券评级 AAA，评级展望稳定。

19 中粮 01、19 中粮 02:

中诚信证券评估有限公司于 2019 年 6 月 25 日出具《中粮置业投资有限公司

2019 年公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告》，维持公司主体评级 AAA，本期债券评级 AAA，评级展望稳定。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

（一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

报告期内公司债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生重大变化。

（二）关于增信机制

报告期内公司债券均未设置保证担保、抵押或质押担保，无其他方式增信。

（三）偿债计划或采取其他偿债保障措施

公司严格依照董事会决议及募集说明书披露的资金投向，切实做到了专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作，有关保障措施均执行顺利。

公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，加强业务规划和内部管控，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）专项偿债账户

报告期内公司债券设立了公司债券专项账户，公司与受托管理人、募集资金托管银行签订了资金三方监管协议，保障各期公司债券本息的足额按时兑付。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内未召开过债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

15 中粮 01：债券受托管理人中信证券股份有限公司。报告期内，中信证券股份有限公司严格根据《债券受托管理协议》的条款履行职责。公司已于 2019 年 2 月 1 日、4 月 4 日、5 月 21 日、6 月 1 日、8 月 15 日在巨潮资讯网上分别披露了《2015 年公司债券 2019 年度临时受托管理事务报告》、《2015 年公司债券

2019 年度临时受托管理事务报告》、《2015 年公司债券 2019 年度临时受托管理事务报告》、《2015 年公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》、《2015 年公司债券 2019 年度临时受托管理事务报告》。在本期公司债券存续期间，债券受托管理人将债券受托管理人报告等持续信息置备于债券受托管理人处，供债券持有人有权随时查阅。

16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02：债券受托管理人中信建投证券股份有限公司。报告期内，中信建投证券股份有限公司严格根据《债券受托管理协议》的条款履行职责。中粮置业投资有限公司已于 2019 年 4 月 3 日、8 月 1 日在上海证券交易所官网（<http://www.sse.com.cn/>）上披露了《关于中粮置业投资有限公司公开发行公司债券的临时受托管理事务报告》。在公司债券存续期间，债券受托管理人将债券受托管理人报告等持续信息置备于债券受托管理人处，供债券持有人有权随时查阅。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率	备注
息税折旧摊销前利润	994,573.13	818,372.66	21.53%	
流动比率	157.69%	150.99%	增加 6.70 个百分点	
资产负债率	76.78%	77.76%	减少 0.98 个百分点	
速动比率	68.38%	70.71%	减少 2.33 个百分点	
EBITDA 全部债务比	7.07%	6.55%	增加 0.52 个百分点	
利息保障倍数	2.02	2.06	-0.04	
现金利息保障倍数	3.02	2.04	0.98	主要是本年经营活动现金流净额同比增加所致
EBITDA 利息保障倍数	2.34	2.42	-0.08	
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	100%	100%	-	

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司其他债券和债务融资工具按时付息兑付，不存在延期支付利

息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内获得银行授信 1,136.61 亿元，已使用 630.53 亿元(含银行保函等)，未使用 506.09 亿元。报告期内银行贷款均已按时偿还。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照公司债券募集说明书的约定使用募集资金。

十二、报告期内发生的重大事项

公司在债券存续期内的每月月初 5 个交易日内，对截至上月的新增借款及新增对外担保余额进行监控。截至 2019 年 4 月 30 日公司本年累计新增借款超过上年末净资产的 20%，公司于 2019 年 5 月 14 日发布了《关于 2019 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》。因 2019 年 6 月公司偿还借款，截至 2019 年 6 月 30 日公司本年累计新增借款占上年末净资产比例降至 20%以内。截至 2019 年 7 月 31 日，公司本年累计新增借款超过上年末净资产的 20%，公司于 2019 年 8 月 9 日发布了《关于 2019 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》。公司 2019 年新增借款均用于公司正常经营及业务发展，有明确还款来源，对公司偿债能力无明显影响。

报告期内，公司收到中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称“中证鹏元”)出具的《中证鹏元关于上调中粮地产(集团)股份有限公司主体长期信用等级和“15 中粮 01”信用等级的公告》(中证鹏元公告【2019】46 号)，中证鹏元决定将本公司主体长期信用等级由 AA+上调为 AAA，评级展望维持为稳定，同时将公司发行的“15 中粮 01”信用等级由 AA+上调为 AAA。

公司于 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提案》，同意公司名称由“中粮地产(集团)股份有限公司”变更为“大悦城控股集团股份有限公司”，证券简称由“中粮地产”变更为“大悦城”。2019 年 3 月 20 日，公司完成了相关工商变更登记手续。

报告期内，16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02 公司债的发行人中粮置业投资有限公司前任审计机构天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)服务期限到期，

中粮置业投资有限公司改聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为新任审计机构。2019 年 7 月 30 日，中粮置业投资有限公司监事发生变动。

除此之外，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券临时报告信息披露格式指引》、《公司债券上市规则》等规定的重大事项。

公司 2019 年度发生的公司债券相关临时报告披露网站相关查询索引

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 2019 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告	2019-05-14	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	关于 2019 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告	2019-08-09	
2	关于公司主体及“15 中粮 01”公司债券信用评级上调的公告	2019-03-12	
3	关于完成公司名称工商变更登记的公告	2019-03-22	上海证券交易所官网 (http://www.sse.com.cn/)
4	中粮置业投资有限公司聘请的中介机构发生变更的公告	2019-04-02	
5	中粮置业投资有限公司监事发生变动的公告	2019-08-01	

十三、公司债券是否存在保证人

☐ 是 ☒ 否

第十二节 财务报告

一、审计报告（附后）

二、财务报表（附后）

三、会计报表附注（附后）

第十三节 备查文件目录

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

（本页为大悦城控股集团股份有限公司 2019 年年度报告签字页）

董事长签名：周政

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二〇年三月二十七日

大悦城控股集团股份有限公司
2019 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 合并利润表	3
— 合并现金流量表	4
— 合并股东权益变动表	5-6
— 母公司资产负债表	7-8
— 母公司利润表	9
— 母公司现金流量表	10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-183

审计报告

XYZH/2020BJA140004

大悦城控股集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

关键审计事项	审计中的应对
1、房地产开发项目的收入确认 请参阅财务报表附注“四、重要会计政策及会计估计”注释 30 所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”注释 42。 大悦城控股目前的主营业务为房地产项目开发，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：房地产销售在房地产完工并验收合格，签订了销售合同，达到可交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知，履行了合同规定的其他义务时确认收入的实现。由于公司的房地产销售收入对大悦城控股财务报表的重要性（占本年全部营业收入 79.61%），因此，我们将大悦城控股房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。	针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的主要审计程序包括： 1、评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、检查大悦城控股的房产标准买卖合同条款，以评价大悦城控股有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、针对大悦城控股本年确认的房产销售收入，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认； 4、在资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。
2. 存货可变现净值的评估 请参阅财务报表附注“四、重要会计政策及会计估计”注释 11 所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”注释 6。 2019 年 12 月 31 日，大悦城控股存货账面价值为人民币 7,576,832.36 万元，占大悦城控股总资产比例约 41.36%。大悦城控股存货按照成本与可变现净值孰低计量。 管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估算每个存货项目的预期未来销售价格、估计开发成本达到完工状态时预计发生的建造成本、未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及管理层运用重大的重大判断和会计估计和判断。 鉴于由于存货对在大悦城控股资产中的重要性，且估计预估存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在一定的固有风险，特别是考虑在到当前的经济环境下在各个城市推出的各种应对房地产市场的各种措施加大了确定存货可变现净值的难度，因此，我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。	针对存货可变现净值的评估，我们实施的主要审计程序包括： 1、评价与存货可变现净值估计相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售项目的实际销售情况进行分析； 3、复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异； 4、对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化。

四、 其他信息

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

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督大悦城控股的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 张 昆

（项目合伙人）

中国注册会计师： 马海霞

中国 北京

二〇二〇年三月二十七日

合并资产负债表
2019 年 12 月 31 日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

合并资产负债表（续）

2019 年 12 月 31 日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

合并利润表
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

合并现金流量表
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

合并股东权益变动表
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019 年度													
	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	1,813,731,596.00				329,144.46		13,134,524.51		1,179,679,445.78	4,853,828,478.11		7,860,703,188.86	5,899,082,254.50	13,759,785,443.36
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					8,162,672,765.89		-164,999,708.14			-406,355,419.03		7,591,317,638.72	14,354,538,828.49	21,945,856,467.21
其他														
二、本年初余额	1,813,731,596.00				8,163,001,910.35		-151,865,183.63		1,179,679,445.78	4,447,473,059.08		15,452,020,827.58	20,253,621,082.99	35,705,641,910.57
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	2,472,581,743.00				-431,993,128.62		-28,239,254.27		12,228,550.48	1,934,378,529.51		3,958,956,440.10	2,876,442,056.30	6,835,398,496.40
（一）综合收益总额							-28,239,254.27			2,378,452,817.17		2,350,213,562.90	1,303,110,459.37	3,653,324,022.27
（二）股东投入和减少资本	2,472,581,743.00				-431,993,128.62							2,040,588,614.38	2,667,904,015.11	4,708,492,629.49
1.股东投入的普通股	2,472,581,743.00				7,628,765,330.54							10,101,347,073.54	2,354,939,652.58	12,456,286,726.12
2.其他权益工具持有者投入资本													1,135,333,333.33	1,135,333,333.33
3.股份支付计入股东权益的金额														
4.其他					-8,060,758,459.16							-8,060,758,459.16	-822,368,970.80	-8,883,127,429.96
（三）利润分配									12,228,550.48	-444,074,287.66		-431,845,737.18	-1,094,572,418.18	-1,526,418,155.36
1.提取盈余公积									12,228,550.48	-12,228,550.48				
2.提取一般风险准备														
3.对股东的分配										-431,845,737.18		-431,845,737.18	-1,094,572,418.18	-1,526,418,155.36
4.其他														
（四）股东权益内部结转														
1.资本公积转增股本														
2.盈余公积转增股本														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本年提取														
2.本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	4,286,313,339.00				7,731,008,781.73		-180,104,437.90		1,191,907,996.26	6,381,851,588.59		19,410,977,267.68	23,130,063,139.29	42,541,040,406.97

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

合并股东权益变动表（续）
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

母公司资产负债表
2019 年 12 月 31 日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

母公司资产负债表（续）

2019 年 12 月 31 日

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

母公司利润表
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

母公司现金流量表
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

母公司股东权益变动表
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				244,339,857.73				793,317,341.53	5,459,607,228.75		8,310,996,024.01
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,813,731,596.00				244,339,857.73				793,317,341.53	5,459,607,228.75		8,310,996,024.01
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	2,472,581,743.00				7,394,065,330.54				12,228,550.48	-321,788,782.85		9,557,086,841.17
（一）综合收益总额										122,285,504.81		122,285,504.81
（二）股东投入和减少资本	2,472,581,743.00				7,394,065,330.54							9,866,647,073.54
1.股东投入的普通股	2,472,581,743.00				7,628,765,330.54							10,101,347,073.54
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入股东权益的金额												
4.其他					-234,700,000.00							-234,700,000.00
（三）利润分配									12,228,550.48	-444,074,287.66		-431,845,737.18
1.提取盈余公积									12,228,550.48	-12,228,550.48		
2.对股东的分配										-431,845,737.18		-431,845,737.18
3.其他												
（四）股东权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				805,545,892.01	5,137,818,445.90		17,868,082,865.18

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

母公司股东权益变动表
2019 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

1. 历史沿革

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

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

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

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

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

本公司母公司为 Vibrant Oak Limited (明毅有限公司),控股股东是中粮集团。截至 2019 年 12 月 31 日,中粮集团直接持有本公司 20.00%股权,通过明毅有限公司间接持有 49.28%股权,合计持有本公司 69.28%股权。

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

2. 所处行业

本公司所属行业为房地产业。

3. 经营范围

本公司经批准的经营范围为房地产开发经营、国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品)、建筑技术咨询、进出口贸易。本公司的主营业务:商品房开发、物业租赁等。

4. 主要产品和服务

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要产品和服务为住宅、商业物业、工业物业、酒店经营。

二、合并财务报表范围

本集团本年纳入合并范围的子公司共 241 户,结构化主体 1 户。其中,本年因同一控制下企业合并增加大悦城地产及其子公司 132 户,因其他原因合并范围变动,详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

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

四、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,经复核后,合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,将其差额计入合并当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如:通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整,在编制比较报表时,以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限,将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中,并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算,本公司在达到合并之前持有的长期股权投资,在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

8. 现金及现金等价物

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

9. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

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

(2) 外币财务报表的折算

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

10. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的,按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额,其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失,计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的,此类金融资产,除信用减值

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外,所产生的其他利得或损失,均计入其他综合收益;金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出,计入当期损益。

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

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

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

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

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②金融资产发生转移,本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬;③金融资产发生转移,本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬,且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值,与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金
额(涉及转移的金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付)之和的差额计入当期损益。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

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

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,(相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露)。按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债,(根据实际情况进行披露具体金融负债内容)。采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外,本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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

2) 金融负债终止确认条件

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(4) 金融资产和金融负债的抵销

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

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(6) 金融资产减值

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

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

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

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

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

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

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

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

确定组合的依据如下:

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

组合 5	应收账款及其他应收款-除上述组合之外的应收款项。
------	--------------------------

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(7) 金融资产转移

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

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

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

11. 存货

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(3) 建造合同形成的存货

建造合同按实际成本计量,包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等,能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的,在取得合同时计入合同成本;未满足上述条件的,则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(4) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(6) 低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法进行摊销。

12. 合同资产

大悦城地产及其下属子公司执行新收入准则,其中与合同资产相关的会计政策如下:

(1) 合同资产的确认方法及标准

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合同资产,是指大悦城地产及其下属子公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利,且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如大悦城地产及其下属子公司向客户销售两项可明确区分的商品,因已交付其中一项商品而有权收取款项,但收取该款项还取决于交付另一项商品的,大悦城地产及其下属子公司将该收款权利作为合同资产。

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

13. 合同成本

大悦城地产及其下属子公司执行新收入准则,其中与合同成本相关的会计政策如下:

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

大悦城地产及其下属子公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

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

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

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

大悦城地产及其下属子公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

大悦城地产及其下属子公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后根据其账面价

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

14. 长期股权投资

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

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

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

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

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

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如:通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

本集团对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算,剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

15. 投资性房地产

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

本集团投资性房地产采用平均年限方法计提折旧或摊销。对投资性房地产按照本集团固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

16. 固定资产

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

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

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

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

本集团于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

17. 在建工程

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

18. 借款费用

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

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

19. 使用权资产

大悦城地产及其下属子公司执行新租赁准则,其中与使用权资产相关的会计政策如下:

使用权资产,是指大悦城地产及其下属子公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

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

(2) 后续计量

在租赁期开始日后,大悦城地产及其下属子公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量,即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

大悦城地产及其下属子公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的,相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 使用权资产的折旧。

自租赁期开始日起,大悦城地产及其下属子公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧(如果企业选择自租赁期开始的下月计提折旧,需要根据描述具体情况)。计提的折旧金额根据使用权资产的用途,计入相关资产的成本或者当期损益。

大悦城地产及其下属子公司在确定使用权资产的折旧方法时,根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定,以直线法对使用权资产计提折旧。

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

如果使用权资产发生减值,大悦城地产及其下属子公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值,进行后续折旧。

20. 无形资产

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

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核。

21. 长期资产减值

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

22. 长期待摊费用

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

23. 合同负债

大悦城地产及其下属子公司执行新收入准则,其中与合同负债相关的会计政策如下:

合同负债反映大悦城地产及其下属子公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。大悦城地产及其下属子公司在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或大悦城地产及其下属子公司已经取得了无条件收取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

24. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

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

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

25. 租赁负债

大悦城地产及其下属子公司执行新租赁准则,其中与租赁负债相关的会计政策如下:

(1) 初始计量

大悦城地产及其下属子公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

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

2) 折现率

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 后续计量

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

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

(3) 重新计量

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

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

26. 预计负债

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

27. 股份支付

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

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

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

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

28. 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

29. 套期会计

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

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

(1) 公允价值套期

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

(2) 现金流量套期

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

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

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

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

(3) 境外经营净投资套期

境外经营净投资的套期采用与现金流量套期类似的方法进行核算。套期工具的利得或损失中,属于套期有效的部分确认为其他综合收益,套期无效部分的利得或损失则计入当期损益。

已计入其他综合收益的利得和损失,在处置境外经营时,自其他综合收益转出,计入当期损益。

30. 收入确认原则和计量方法

(1) 大悦城地产及其下属子公司执行新收入准则,具体内容如下:

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

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

2) 客户能够控制大悦城地产及其下属子公司履约过程中在建的商品;

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

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

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

1) 大悦城地产及其下属子公司就该商品或服务享有现时收款权利;

2) 大悦城地产及其下属子公司已将该商品的实物转移给客户;

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

4) 客户已接受该商品或服务。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

与大悦城地产及其下属子公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

1) 房地产销售

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

2) 物业出租

大悦城地产及其下属子公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

3) 物业管理及酒店运营

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

(2) 除大悦城地产及其下属子公司外,本集团内其他子公司未执行新收入准则,其执行的收入准则内容如下:

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

1) 销售商品收入

销售商品的收入,在同时满足下列条件时,才能予以确认:

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

3) 提供劳务收入

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

②在资产负债表日，提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

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

4) 物业管理收入

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

5) 利息收入

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

31. 政府补助

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益(由企业选择一种方式确认),确认为递延收益的与资产相关的政府补助,在相关资产使用寿命内按照平均分配方法分期计入当期损益。

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

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本(由企业选择一种方式确认)。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

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

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的,本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用(或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用,实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销,冲减相关借款费用)。

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

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

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

32. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

33. 租赁

(1) 大悦城地产及其下属子公司执行新租赁准则,具体内容如下:

1) 租赁的识别

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

合同中同时包含多项单独租赁的,大悦城地产及其下属子公司将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,大悦城地产及其下属子公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

2) 大悦城地产及其下属子公司作为承租人

① 租赁初始计量

在租赁期开始日,大悦城地产及其下属子公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量,包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额),发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

大悦城地产及其下属子公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。

② 租赁变更

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

③短期租赁和低价值资产租赁

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

3) 大悦城地产及其下属子公司为出租人

在评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上,大悦城地产及其下属子公司作为出租人,在租赁开始日,将租赁分为融资租赁和经营租赁。

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

4) 融资租赁会计处理

①初始计量

在租赁期开始日,大悦城地产及其下属子公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。大悦城地产及其下属子公司对应收融资租赁款进行初始计量时,以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

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

②后续计量

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

③租赁变更的会计处理

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

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁条件的,大悦城地产及其下属子公司自租赁变更生效

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

5) 经营租赁的会计处理

①租金的处理

在租赁期内各个期间,大悦城地产及其下属子公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

②提供的激励措施

提供免租期的,大悦城地产及其下属子公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分配,免租期内应当确认租金收入。大悦城地产及其下属子公司承担了承租人某些费用的,将该费用自租金收入总额中扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

③初始直接费用

大悦城地产及其下属子公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本,在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

④折旧

对于经营租赁资产中的固定资产,大悦城地产及其下属子公司采用类似资产的折旧政策计提折旧;对于其他经营租赁资产,采用系统合理的方法进行摊销。

⑤可变租赁付款额

大悦城地产及其下属子公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

⑥经营租赁的变更

经营租赁发生变更的,大悦城地产及其下属子公司自变更生效日开始,将其作为一项新的租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 除大悦城地产及其下属子公司外,本集团内其他子公司未执行新租赁准则,其执行的租赁准则内容如下:

1) 实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。

2) 经营租赁的租金支出,在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3) 融资租赁在租赁期开始日，按租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

34. 质量保证金

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

35. 维修基金

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

36. 重要会计政策和会计估计变更

本集团于 2019 年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订：

《企业会计准则第 21 号——租赁》

《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》

《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》

《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》

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

《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换（修订）》

《企业会计准则第 12 号——债务重组（修订）》

(1) 大悦城地产及其下属子公司重要会计政策变更

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

2019 年 1 月 1 日

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

1) 首次执行日的衔接处理

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

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

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

2) 本年应用新租赁准则的处理租赁

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

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

(2) 除大悦城地产及其下属子公司外，本集团内其他子公司的重要会计政策变更

1) 会计政策变更内容

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

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

2) 首次执行新金融工具准则首次执行当年年初财务报表相关项目列示情况

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

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

(续)

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

(3) 财务报表列报变更

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

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

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

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

上述会计政策变更对本集团和母公司利润表无影响。

(4) 《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换（修订）》

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

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

(5) 《企业会计准则第 12 号——债务重组（修订）》

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

(6) 重要会计估计变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

五、税项

1. 主要税种及税率

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

税种	具体税率情况
	注册地在英属维尔京群岛、百慕达群岛、萨摩亚的公司，无须缴纳任何所得税。 除符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免税外，中国境内居民企业向未在中国境内设立机构、场所的非居民企业分配股息、红利等权益性投资收益，应在作出利润分配决定的日期代扣代缴企业所得税。如实际支付时间先于利润分配决定日期的，应在实际支付时代扣代缴企业所得税。
房产税	从价计征的按照房产原值的 70% 为纳税基准，年税率为 1.2% ；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为 12% 。
土地增值税	按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。
土地使用税	采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为 20 倍，每平方米年税额如下：大城市 50 万人口以上，每平方米 1.5 元至 30 元；中等城市人口 20-50 万，每平方米 1.2 元至 24 元；小城市人口 20 万以下，每平方米 0.9 元至 18 元；县城、建制镇、工矿区每平方米 0.6 元至 12 元。 经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的 30% 以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。
个人所得税	员工的个人所得税由本公司及子公司代扣代缴。

2. 税收优惠

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

根据重庆市城乡建设委员会关于印发《重庆市绿色建筑评价标识管理办法》（试行）【渝建[2011]117 号】的通知：取得重庆市绿色建筑竣工标识的工程项目，可按有关规定向相关部门申请享受国家及重庆市有关税收优惠政策，所得税按 15%计算。本公司下属子公司重庆金悦汇房地产开发有限责任公司重庆浣溪锦云项目已通过生态小区评审会评审，其企业所得税减按 15%缴纳。

本集团内符合小微企业条件的子公司所得额减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

六、合并财务报表主要项目注释

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

1. 货币资金

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

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

2. 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	51,902,900.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		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	3,880,393.36	0.99	3,880,393.36	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	387,779,401.40	99.01	64,622,529.82	16.66	323,156,871.58
合计	391,659,794.76	100.00	68,502,923.18	—	323,156,871.58

(续)

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

1) 按单项计提应收账款坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
成都中粮悦街商户租金	2,397,021.15	2,397,021.15	100.00	预计无法收回
朝阳大悦城商户租金	1,483,372.21	1,483,372.21	100.00	预计无法收回
合计	3,880,393.36	3,880,393.36	—	—

2) 按组合计提应收账款坏账准备

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

(2) 应收账款按账龄列示

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(3) 本年应账款坏账准备情况

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

注:其他变动主要为本年公司合并范围变化所致。

其中本年重要的坏账准备收回或转回金额:

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
政府调换房资金	30,537,376.00	货币	款项收回
三亚市住建局 C11 停车场项目	4,351,687.96	货币	款项收回
合计	34,889,063.96	—	—

(4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
上海静安大悦城商铺租金	1,074,924.82

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

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

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

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

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

5. 其他应收款

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

5.1 应收利息

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

5.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

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

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

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 其他应收款按账龄列示

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

(4) 其他应收款坏账准备情况

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

注: 其他变动主要为本年公司合并范围变化所致。

其中本年重要的坏账准备收回或转回金额:

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

(5) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
子公司注销清算	154,258.63

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

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

6. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用资 本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	14,117,479,149.87	1,534,136,187.45	98,088,946.27	14,019,390,203.60
开发成本	60,670,446,020.23	3,956,676,194.66	267,396,497.50	60,403,049,522.73
出租开发产品	1,320,249,325.98	33,140,380.67	0.00	1,320,249,325.98
其他存货	25,696,703.01	0.00	62,191.75	25,634,511.26
合计	76,133,871,199.09	5,523,952,762.78	365,547,635.52	75,768,323,563.57

(续)

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 开发产品明细

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
上海外滩项目	2019 年 3 月	0.00	2,081,740,170.46	2,039,553,767.59	42,186,402.87	0.00
上海海景壹号	2012 年 12 月	36,122,438.27	-156,814.53	11,198,376.87	24,767,246.87	0.00
上海静安大悦城·天悦壹号 商铺、车位	2017 年 7 月	373,589,233.88	-18,498,382.53	110,121,610.34	244,969,241.01	0.00
成都大悦城·悦街、写字楼	2015 年 12 月	109,217,290.37	0.00	0.00	109,217,290.37	21,728,325.53
海南中粮·红塘悦海	2017 年 9 月	626,320,069.78	-31,791,105.94	472,303,117.28	122,225,846.56	0.00
合计	—	14,482,557,284.52	17,220,300,594.66	17,585,378,729.31	14,117,479,149.87	98,088,946.27

(3) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计(或实际)竣工时间	预计总投资额 (万元)	年初余额	年末余额
沈阳中粮隆玺	2014 年 3 月	2025 年 10 月	877,470.00	1,305,599,469.44	459,033,664.49
沈阳保利中粮堂悦	2018 年 6 月	2021 年 12 月	171,077.00	850,137,786.18	1,010,032,437.53
沈阳中粮花熙祥云	2018 年 8 月	2021 年 7 月	134,035.00	824,600,710.42	1,093,943,512.80
沈阳锦云天城	2018 年 10 月	2022 年 10 月	290,468.00	977,199,676.18	1,460,140,563.74
天津中粮大道	2012 年 2 月	暂未确定	1,630,367.92	1,041,014,167.64	1,051,449,930.92
北京中粮瑞府	2014 年 11 月	2019 年 12 月	440,883.00	5,516,412.44	0.00
北京长阳一号地、五号地	2010 年 5 月	暂未确定	1,296,556.65	3,987,601.42	0.00
成都中粮祥云里	2016 年 8 月	2019 年 11 月	83,307.82	331,631,822.81	0.00
成都御岭湾	2007 年 1 月	暂未确定	252,352.00	195,095,298.24	195,959,791.77
成都中粮武侯瑞府	2018 年 6 月	2022 年 7 月	513,910.00	3,236,843,197.33	3,713,090,758.55
长沙北纬 28 度	2010 年 1 月	2021 年 8 月	450,516.61	571,106,639.93	379,220,095.59
株洲锦云	2019 年 7 月	2021 年 6 月	111,025.68	276,420,979.92	459,838,615.02
南京中粮鸿云坊	2014 年 3 月	2020 年 8 月	467,558.00	95,679,912.20	149,986,990.72
南京中粮祥云	2016 年 4 月	2021 年 5 月	263,568.00	935,780,012.26	1,129,320,012.63
南京颐和南园	2006 年 11 月	2021 年 12 月	170,449.76	21,174,070.70	21,277,762.24
南京三金祥云	2018 年 6 月	2021 年 9 月	126,200.00	741,467,325.94	874,631,087.91
南京珑悦	2018 年 6 月	2020 年 12 月	215,000.00	1,518,993,925.81	1,662,875,977.99
南京央誉	2018 年 6 月	2022 年 3 月	215,000.00	1,338,079,278.58	1,537,912,197.20
上海南桥半岛	2013 年 3 月	2020 年 6 月	329,129.08	794,619,101.34	834,893,034.30
嘉兴秀湖祥云	2018 年 11 月	2020 年 12 月	202,146.00	1,082,859,009.51	1,355,481,041.01

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计(或实际)竣工时间	预计总投资额 (万元)	年初余额	年末余额
嘉兴江南国际城	2018 年 6 月	2020 年 9 月	246,509.00	1,561,426,054.72	1,858,013,493.81
深圳云景国际	2016 年 3 月	2019 年 7 月	660,968.00	2,703,638,243.46	0.00
深圳祥云国际	2016 年 8 月	2023 年 3 月	542,643.00	466,327,424.77	731,421,927.76
深圳天玺壹号	2016 年 10 月	2021 年 6 月	581,402.00	2,669,081,547.33	3,781,287,011.01
苏州中粮祥云国际	2016 年 3 月	2019 年 9 月	311,566.00	1,457,241,772.04	0.00
深圳万宝项目	未开工	暂未确定	暂未确定	4,020,679.96	4,020,679.96
太湖湖畔祥云花苑	2018 年 11 月	2020 年 9 月	86,004.31	402,811,461.00	559,426,153.70
成都珑悦锦云	2018 年 5 月	2020 年 12 月	206,202.00	1,428,545,826.27	1,549,862,686.55
中粮金帝项目	未开工	暂未确定	暂未确定	3,742,357.99	420,993,693.21
杭州旭辉中粮朗香郡	2018 年 9 月	2020 年 11 月	315,934.00	2,000,046,821.13	2,391,143,879.14
成都眉山仁寿首批 5 宗地块	2019 年 12 月	2022 年 7 月	152,613.00	0.00	318,772,406.55
重庆浣溪锦云	2019 年 8 月	2021 年 7 月	104,552.59	0.00	555,690,362.24
重庆祥云赋	2019 年 12 月	2021 年 7 月	158,329.30	0.00	815,430,742.94
西安悦尚锦云	2019 年 8 月	2021 年 8 月	119,629.00	0.00	616,233,091.59
天津中北祥云	2018 年 3 月	2021 年 3 月	202,983.00	0.00	1,349,505,928.60
天津武清区 042 号地块	2020 年 10 月	2022 年 8 月	暂未确定	0.00	205,710,825.62
郑州龙湖北里项目	暂未确定	暂未确定	暂未确定	0.00	611,983.73
成都中粮宸悦	2018 年 6 月	2020 年 3 月	89,621.00	0.00	578,603,175.23
台州黄岩瑞府	2020 年 2 月	2022 年 7 月	暂未确定	0.00	1,689,691,299.71
惠州龙门珑悦锦云	2019 年 12 月	2022 年 10 月	暂未确定	0.00	529,222,852.88
广东江门新悦锦云	2020 年 3 月	2022 年 7 月	228,000.00	0.00	1,276,548,395.27
武汉问津二期	2019 年 6 月	2021 年 3 月	108,545.80	0.00	360,434,690.05
武汉市蔡甸区 P(2019)130 号宗地	2020 年 4 月	2023 年 10 月	486,881.17	0.00	1,142,501,589.84
哈尔滨市双城区 SG2019106 号地块	2020 年 4 月	2022 年 9 月	142,642.65	0.00	331,043,821.91
沈阳市苏家屯区金桔路北 2 号地块	2020 年 3 月	2022 年 9 月	268,242.88	0.00	1,035,736,536.59
亚龙湾一级土地开发	2008 年 4 月	暂未确定	暂未确定	31,749,145.42	13,802,890.05
成都一级土地开发	2005 年 7 月	暂未确定	190,000.00	213,655,409.56	78,598,996.27
成都酒城北地块	2018 年 7 月	2021 年 9 月	80,000.00	375,917,951.98	394,874,865.55
上海静安大悦城二期北写字楼公寓/商业街	2017 年 12 月	2021 年 6 月	682,255.00	4,909,222,411.49	5,276,047,371.90
杭州大悦城—公寓/商铺/写字楼	2016 年 7 月	2020 年 3 月	388,842.22	2,400,233,847.96	2,558,449,985.71

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	开工时间	预计(或实际)竣工时间	预计总投资额 (万元)	年初余额	年末余额
青岛大悦城项目一期	2018 年 6 月	2020 年 9 月	301,474.00	1,547,700,561.60	2,054,732,837.90
重庆大悦祥云	2018 年 9 月	2022 年 11 月	565,900.32	1,560,197,917.79	1,896,713,052.09
青岛创智·中粮锦云	2018 年 12 月	2021 年 3 月	120,000.00	678,272,472.23	922,802,137.66
沈阳大悦城 E 馆	2019 年 10 月	2022 年 10 月	96,849.00	29,086,362.95	58,403,351.15
成都天府祥云	2019 年 11 月	2022 年 10 月	461,333.30	0.00	1,143,862,352.96
三亚东岸片区商办地块	2019 年 12 月	2022 年 7 月	168,200.00	0.00	629,024,274.17
西安上塔坡城中村改造项目	暂未确定	暂未确定	暂未确定	0.00	424,631,870.89
武汉光谷祥云	2019 年 4 月	2022 年 8 月	267,968.00	1,173,834,666.90	1,570,014,866.52
济南市历城区七宗地块	2020 年 3 月	2024 年 9 月	631,400.00	0.00	2,956,815,905.98
三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸 4 地块	2020 年 1 月	2024 年 5 月	暂未确定	0.00	1,200,676,559.13
卓远 589 待开发地块	暂未确定	暂未确定	暂未确定	28,810,555.61	0.00
上海前滩项目	2016 年 4 月	2019 年 3 月	186,607.55	1,957,170,178.55	0.00
合计	—	—	—	43,750,540,069.00	60,670,446,020.23

(4) 出租开发产品明细

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

(5) 存货跌价减值准备

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
成都香颂丽都	30,659,103.10	0.00	0.00	9,439,595.54	0.00	21,219,507.56
成都御岭湾	13,365,209.59	0.00	0.00	0.00	0.00	13,365,209.59
南京三金祥云	159,132,027.61	0.00	0.00	0.00	0.00	159,132,027.61
成都大悦城-悦街、写字楼	21,728,325.53	0.00	0.00	0.00	0.00	21,728,325.53
天津中北祥云	0.00	73,579,153.90	0.00	0.00	0.00	73,579,153.90
南京中粮鸿云坊	0.00	41,680,000.00	0.00	0.00	0.00	41,680,000.00
杭州旭辉中粮朗香郡	0.00	34,685,315.99	0.00	0.00	0.00	34,685,315.99
其他存货(注)	4,882,681.76	0.00	0.00	4,820,490.01	0.00	62,191.75
合计	230,515,572.23	149,944,469.89	0.00	14,912,406.60	0.00	365,547,635.52

注:其他存货为日常周转材料、办公用品等低值易耗品。

(6) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
成都祥云国际	商品房的市场价格下降,导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	商品房价格回升	—
成都香颂丽都	商品房的市场价格下降,导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	销售转出
成都御岭湾	商品房的市场价格下降,导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—
南京三金祥云	商品房的市场价格下降,导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—
成都大悦城-悦街、写字楼	商品房的市场价格下降,导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—
天津中北祥云	商品房的市场价格下降,导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—
南京中粮鸿云坊	商品房的市场价格下降,导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—
杭州旭辉中粮朗香郡	商品房的市场价格下降,导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	—

(7) 年末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、58。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7. 一年内到期的非流动资产

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

8. 其他流动资产

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

9. 长期应收款

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

10. 长期股权投资

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
小计	2,012,524,320.29	1,260,371,332.62	0.00	-207,042,349.09	0.00	0.00
合计	9,828,439,915.32	3,217,934,051.62	963,000,000.00	-1,182,415,880.77	0.00	1,928,893.36

(续)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

常州京瑞房地产开发有限公司	0.00	0.00	-37,542,402.64	411,868,745.72	0.00
彩桥控股有限公司	0.00	0.00	0.00	4,568,426,854.27	0.00
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)-母基金(注3)	0.00	0.00	0.00	64,831,291.36	0.00
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)-子基金(注3)	0.00	0.00	0.00	189,386,931.21	0.00
小计	130,000,000.00	0.00	484,658,000.45	8,191,691,676.16	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	-3.86	125,898,505.60	0.00
天津润粮置业有限公司	0.00	0.00	-8,597,211.64	521,940,086.80	0.00
北京星华智本投资有限公司	0.00	0.00	830,188.68	19,149,769.02	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	-51,541,222.39	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	64,914,215.32	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	159.15	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	16,539,123.06	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	-8,245,620.60	493,282,590.75	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	2,216,666.64	0.00	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	0.00	0.00	0.00	10,429.88	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	-3,107,485.44	71,222,499.93	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	0.00	0.00	-516,856.84	178,668,073.86	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	5,622,539.78	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	-945,077.01	259,252,786.56	0.00
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,755,134.58	7,989,314.99	0.00
苏州金悦臻房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	3,658,538.78	0.00
苏州安茂置业有限公司(注2)	0.00	0.00	129,289,597.48	1,264,063,479.69	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	8,887,116.43	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	0.00	-11,776,938.64	33,871,322.25	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	0.00	0.00	0.00	2,086,582.24	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	-32,821,736.53	17,428,067.54	0.00
北京百旺丰弘企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
江门侨新置业有限公司	0.00	0.00	0.00	50,005,413.46	0.00
小计	0.00	0.00	47,588,372.85	3,113,441,676.67	0.00
合计	130,000,000.00	0.00	532,246,373.30	11,305,133,352.83	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

11. 其他非流动金融资产

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

12. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

注: 本公司下属子公司大悦城地产为香港上市公司, 股份代码 00207. HK, 其在香港公开披露的财务数据采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。截至 2019 年 12 月 31 日, 其投资性房地产公允价值为 5, 719, 699. 30 万元。本集团编制合并报表时按照公司会计政策对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

截至 2019 年 12 月 31 日, 投资性房地产未办产权原值为 303, 355. 08 万元, 净值 256, 059. 20 万元, 主要为杭州大悦城尚未整体竣工, 产权证尚未办妥。

13. 固定资产

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

13.1 固定资产

(1) 固定资产情况

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋及 建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	酒店业家具	办公设备 及其他	合计
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本年减少金额	0.00	1,087,045.19	0.00	0.00	0.00	0.00	1,087,045.19
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他减少	0.00	1,087,045.19	0.00	0.00	0.00	0.00	1,087,045.19
4.年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值							
1.年末账面价值	3,729,832,172.39	226,879,320.18	22,789,874.69	9,099,095.14	23,957,469.70	205,228,817.24	4,217,786,749.34
2.年初账面价值	3,206,575,610.06	201,375,536.33	20,635,816.78	5,878,844.76	19,755,012.37	215,019,438.03	3,669,240,258.33

(2) 未办妥产权证书的固定资产

截至 2019 年 12 月 31 日,固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为 30,941.20 万元,净值 19,145.83 万元,上述未办产权物业均属历史遗留问题,产权证明尚在办理中。

13.2 固定资产清理

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

14. 在建工程

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

14.1 在建工程

(1) 在建工程情况

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

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

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

(续)

工程名称	预算数 (万元)	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程 进度	利息资本 化累计金 额	其中: 本年利 息资本化金 额	本年利息 资本化率 (%)	资金来源
亚龙湾二期休闲外交项目	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	自筹
二期污水处理厂	4,631.12	100.00	49.00%	101,666.67	0.00	0.00	自筹、贷款
西单酒店改造项目	12,000.00	95.89	100.00%	0.00	0.00	0.00	自有资金
上海静安大悦城一期南北改造	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—
杭州运河文化艺术中心	8,612.00	100.00	100.00%	0.00	0.00	0.00	自筹
合计	25,243.12	—	—	101,666.67	0.00	—	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

15. 使用权资产

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

16. 无形资产

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

17. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并形成的	处置	
北京中粮万科房地产开发有限公司	12,802,182.18	0.00	12,802,182.18	0.00
长沙观音谷房地产开发有限公司	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	75,644,600.00	0.00	0.00	75,644,600.00
成都天泉置业有限责任公司	57,780,348.81	0.00	0.00	57,780,348.81
上海加来房地产开发有限公司	13,914,186.80	0.00	0.00	13,914,186.80
上海悦耀置业发展有限公司	68,745,554.54	0.00	0.00	68,745,554.54
物业投资	184,297,000.00	0.00	0.00	184,297,000.00
合计	414,016,598.34	0.00	12,802,182.18	401,214,416.16

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		计提	处置	
成都天泉置业有限责任公司	13,340,375.78	0.00	0.00	13,340,375.78
上海加来房地产开发有限公司	13,914,186.80	0.00	0.00	13,914,186.80
上海悦耀置业发展有限公司	0.00	68,745,554.54	0.00	68,745,554.54
合计	27,254,562.58	68,745,554.54	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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

3) 根据反映相关资产组风险的特定风险的税前利率确定折现率。

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

18. 长期待摊费用

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

19. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 未经抵销的递延所得税负债

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

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

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

(4) 未确认递延所得税资产明细

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

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

20. 其他非流动资产

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

注1:本集团的现金流量的套期保值项目主要是以公允价值计量的利率互换合约形成的资产。截至2019年12月31日,符合套期会计要求的利率互换合约公允价值变动已确认为其他综合收益,并将在其相关合约到期或对冲的外币借款偿还时转入当期损益。

21. 短期借款

(1) 短期借款分类

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

(2) 本集团本年不存在已逾期未偿还的短期借款。

22. 应付票据

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

23. 应付账款

(1) 应付账款列示

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

注:其他主要包括设计费、咨询费、勘察设计检测费、推广费、设备款等。

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

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

24. 预收款项

(1) 预收款项列示

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

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

(3) 预收项目前五名

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

25. 合同负债

(1) 合同负债列示

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

(2) 合同负债的账面价值在本年发生的重大变动情况

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

26. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

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

(2) 短期薪酬

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(3) 设定提存计划

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

27. 应交税费

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

28. 其他应付款

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

28.1 应付利息

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

28.2 应付股利

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

28.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
RECO HANGZHOU PRIVATE LTD.	1,116,430,869.05	往来款尚未支付
SHUI ON DEVELOPMENT HOLDING	1,000,000,000.00	股权收购款尚未支付
中粮置地管理有限公司	582,145,842.62	往来款尚未支付
杭州良悦置业有限公司	530,362,965.83	往来款尚未支付
裕传有限公司	420,709,171.15	往来款尚未支付
合计	3,649,648,848.65	—

29. 一年内到期的非流动负债

(1) 类别

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

(2) 1 年内到期的长期借款

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

30. 长期借款

(1) 长期借款分类

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	币种	年末数 (RMB)	年初数 (RMB)
中国银行 (香港) 有限公司	2019-10-24	2022-10-23	LIBOR+1.15%	美元	2,756,228,596.78	0.00
中国银行 (香港) 有限公司	2019-10-24	2024-10-23	LIBOR+1.45%	美元	2,756,228,596.79	0.00
星展银行香港分行	2019-12-24	2022-12-14	LIBOR+1.5%	美元	1,549,126,559.33	0.00
建设银行深圳福田支行	2016-09-27	2021-09-26	5.00%	人民币	1,500,000,000.00	2,000,000,000.00
交银国际信托有限公司	2018-10-20	2021-10-19	8.00%	人民币	1,411,970,000.00	1,411,990,000.00
合计	—	—	—	—	9,973,553,752.90	3,411,990,000.00

31. 应付债券

(1) 应付债券分类

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

注: 经中国证监会 (证监许可 (2018) 1067 号文) 核准, 本公司控股子公司中粮置业投资有限公司 (以下简称中粮置业) 获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元 (含 30 亿元) 的公司债券。中粮置业于 2019 年 1 月 9 日发行首期债券, 共分为两类: 1) 6 年期固定利率债券, 发行总额人民币 16.6 亿元, 债券期限为 6 年期固定利率债券, 债券存续期前 3 年固定利率为 3.94%, 第 3 年末附本公司调整票面利率选择

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	利率	发行金额	年初余额
15 中粮 01	2,000,000,000.00	2015-08-17	5 年	4.40%	2,000,000,000.00	1,992,083,774.48
18 中粮地产 MTN001	1,500,000,000.00	2018-04-25	3 年	5.00%	1,500,000,000.00	1,494,717,800.00
18 中粮地产 MTN002	1,200,000,000.00	2018-07-20	3 年	4.45%	1,200,000,000.00	1,195,333,675.00
18 中粮地产 MTN003	1,200,000,000.00	2018-11-06	3 年	5.00%	1,200,000,000.00	1,194,749,210.00
17 大悦城 MTN001BC	1,000,000,000.00	2017-09-07	3 年	4.95%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
16 中粮 01	3,000,000,000.00	2016-01-14	5 年	3.95%	3,000,000,000.00	2,999,779,089.11
19 中粮 01	1,660,000,000.00	2019-01-09	6 年	3.94%	1,660,000,000.00	0.00
19 中粮 02	700,000,000.00	2019-01-09	7 年	4.10%	700,000,000.00	0.00
倍隆有担保票据	800,000,000.00	2014-11-19	5 年	3.63%	795,944,000.00	5,502,006,761.00
小计	13,060,000,000.00	—	—	—	13,055,944,000.00	15,378,670,309.59
减: 一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	0.00	7,862,006,761.00
合计	13,060,000,000.00	—	—	—	13,055,944,000.00	7,516,663,548.59

(续)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

32. 租赁负债

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

33. 长期应付款

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

(3) 长期应付款按款项性质分类

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

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

34. 预计负债

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

35. 递延收益

(1) 递延收益分类

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

(2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
可再生能源补助资金	336,000.00	0.00	0.00	112,000.00	0.00	0.00	224,000.00	与收益相关
宝安区科技创新载体认定补贴项目	1,339,854.00	500,000.00	0.00	6,554.80	0.00	0.00	1,833,299.20	与收益相关
成都市财政局中共成都宣传部土地变性补偿金及契税	0.00	7,299,181.14	0.00	0.00	0.00	0.00	7,299,181.14	与收益相关
成都高新区经贸发展局新媒体孵化中心项目专项拨款	0.00	5,750,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,750,000.00	与收益相关
北京市科学技术委员会专用款	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000,000.00	与资产相关
合计	1,675,854.00	18,549,181.14	0.00	118,554.80	0.00	0.00	20,106,480.34	—

36. 其他非流动负债

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

注: 主要为按照公允价值持续计量的武汉大悦城房地产开发有限公司和西安悦鼎房地产开发有限公司的少数股东退出选择权余额。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

37. 股本

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

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

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

38. 资本公积

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

注 6: 本公司子公司成都天泉置业有限责任公司购买重庆华悦锦合实业有限公司 50%股权为购买少数股东股权,新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额,调减资本公积(股本溢价) 27,803,645.37 元。

注 7: 本公司子公司西安悦鼎房地产开发有限公司引入少数股东。少数股东出资额与出资后本公司在子公司的净资产中所占份额之间的差额 28,276,855.16 元调增资本公积。

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

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

注 9: 本公司合营公司权益发生变动,本公司按照持股比例确认资本公积 1,149,509.43 元。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

39. 其他综合收益

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

40. 盈余公积

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

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

41. 未分配利润

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

42. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

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

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中:商品房销售及一级土地开发	26,897,130,885.85	16,699,452,620.49	16,306,095,445.68	9,311,919,713.48
投资物业及相关服务	5,144,464,432.24	1,934,504,099.84	4,380,993,947.10	1,698,874,420.09
酒店经营	841,584,229.61	540,972,606.12	732,639,316.48	386,938,837.22
物业及其他管理	692,249,589.31	599,026,547.92	491,755,193.74	440,532,385.73
合计	33,575,429,137.01	19,773,955,874.37	21,911,483,903.00	11,838,265,356.52

(3) 与履约义务相关的信息

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

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

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

(5) 前五名项目的主营业务收入情况

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

43. 税金及附加

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

44. 销售费用

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

45. 管理费用

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

46. 财务费用

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

47. 其他收益

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

48. 投资收益

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

49. 公允价值变动收益/损失

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

50. 信用减值损失

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

51. 资产减值损失

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

52. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

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

53. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

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

注：其他项主要包含清理无法支付的应付款项、赔偿金等。

(2) 计入当年损益的政府补助

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

54. 营业外支出

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

55. 所得税费用

(1) 所得税费用

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

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

56. 其他综合收益

详见本附注“六、39 其他综合收益”相关内容。

57. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

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

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

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

4) 支付的其他与投资活动有关的现金

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

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	3,705,363,475.05	3,574,211,141.88
加: 资产减值准备	237,531,855.39	231,420,285.66
信用资产减值损失	-41,110,744.22	8,214,249.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,116,065,395.00	952,673,736.12
使用权资产折旧	42,320,456.99	0.00
无形资产摊销	191,957,051.72	242,643,516.95
长期待摊费用摊销	30,910,961.92	19,416,561.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-641,997.12	-8,187,604.32
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	25,588,207.93	89,832,045.11
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	15,010,246.13	0.00
财务费用(收益以“-”填列)	1,794,128,330.81	831,127,427.32
投资损失(收益以“-”填列)	-496,631,473.94	-846,667,139.91
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-95,452,472.22	-388,825,796.91
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-346,710,640.16	80,070,965.15
存货的减少(增加以“-”填列)	-12,817,033,214.69	-11,388,775,004.57
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-885,977,493.59	-2,335,205,931.82
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	11,589,674,426.91	10,064,858,904.65
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	4,064,992,371.91	1,126,807,356.15
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	27,035,236,261.71	19,036,381,672.48

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(3) 当年支付的取得子公司的现金净额

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

(4) 当年收到的处置子公司的现金净额

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

(5) 现金和现金等价物

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

58. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	562,269,485.58	主要是上塔坡村改造项目补偿安置监管资金、借款质押账户资金、贷款配套办理定期存款资金
应收账款	20,807,230.09	借款质押
存货	20,662,921,638.04	借款抵押
投资性房地产	14,904,336,871.44	借款抵押
固定资产	2,638,804,542.63	借款抵押
无形资产	1,474,335,993.23	借款质押
合计	40,263,475,761.01	—

59. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 境外经营实体

本公司无重要境外经营实体。

60. 政府补助

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

七、 合并范围的变化

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被购买方名称	股权取得时 点	购买成本	股权取得 后比例 (%)	股权取得 方式	购买日	购买日的确 定依据	购买日至年末 被购买方的收 入	购买日至年末 被购买方的净 利润
陕西鼎安置业有限公司	2019-2-28	92,493,275.28	51.00	增资	2019-2-28	取得控制权	0.00	-7,653,833.71
成都兴洲数字电视传播 有限公司(注2)	2019-12-31	104,000,000.00	30.00	收购	2019-12-31	取得控制权	0.00	0.00

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

注 2: 本集团子公司中粮地产成都有限公司(以下简称成都公司) 本年通过股权收购的方式取得了联营企业成都沅锦悦蓉置业有限公司(以下简称成都沅锦) 下属子公司成都兴洲数字电视传播有限公司(以下简称成都兴洲) 30%的控制权。同时成都兴洲变更章程约定: 成都沅锦将所持有的成都兴洲的全部股权对应的表决权不可撤销的无偿让渡给成都公司, 成都公司在协议约定的范围内按自主意愿依法行使目标权利, 无需成都沅锦另行授权; 董事会由 3 名董事组成, 其中成都公司委派 2 名董事, 成都沅锦委派 1 名。上述变更完成后成都公司取得成都兴洲控制权, 纳入本集团合并范围。

(2) 合并成本及商誉

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

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

(续)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

(续)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

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

注1: 本公司本年通过股权收购的方式取得了原合营企业北京稻香四季房地产开发有限公司、苏州工业园区悦金房地产有限公司的控制权。根据企业会计准则, 公司对于购买日之前持有的被购买方的股权, 按照购买日的公允价值进行了重新计量, 公允价值与账面价值的差异人民币 402, 937, 507. 81 元确认为本年投资收益(附注六、48)。

2. 同一控制下企业合并

(1) 本年发生的同一控制下企业合并

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

(续)

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份总数的 59.59%）；同时向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过人民币 242,578.14 万元，不超过公司以发行股份方式购买大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份交易价格的 100%。2018 年 6 月 13 日，本次重大资产重组相关方案获得本公司股东大会审议通过。2018 年 12 月 25 日，本公司收到证监会核发的《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154 号），证监会核准公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行 2,112,138,742 股股份购买购买资产并非公开发行募集配套资金不超过 2,425,781,400 元。截至 2019 年 2 月 1 日，本次重大资产重组的标的资产大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份已登记至本公司名下，本次交易之标的资产已完成过户。过户完成后大悦城地产纳入合并范围。本公司和大悦城地产均由中粮集团控制且该控制并非暂时性的，本次合并系同一控制下企业合并，合并日为 2019 年 2 月 1 日，并于比较财务报表年初起将大悦城地产纳入本集团合并财务报表的合并范围中。

(2) 合并成本

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

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

3. 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

(续)

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

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

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新增公司

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 本年减少公司

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

八、其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
19、上海加来房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00	0.00	同一控制下企业合并
20、中粮地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	0.00	设立
21、天津粮滨投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00	0.00	设立
22、中耀房地产开发(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	65.00	0.00	设立
23、中粮祥云置业(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
24、中粮地产(天津)有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	0.00	设立
25、中粮房地产开发(杭州)有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
26、烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
27、中粮天悦地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
28、太仓悦祥房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	100.00	0.00	设立
29、中粮地产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00	0.00	设立
30、深圳市前海中粮投资管理有限公司	深圳	深圳	房地产开发	51.00	0.00	设立
31、沈阳锐镜投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	0.00	设立
32、沈阳和悦投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	51.00	0.00	设立
33、中粮地产(西安)有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
34、西安悦鼎房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	51.00	0.00	设立
35、大悦城地产有限公司	香港	百慕达	商业开发、管理	59.59	0.00	同一控制下企业合并
36、华夏资本中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划(注 1)	—	—	—	—	—	设立
37、中粮地产(深圳)实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	51.00	设立
38、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
39、深圳市创芯置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
40、深圳市创智产业运营管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	0.00	100.00	设立
41、长沙观音谷房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	0.00	98.00	非同一控制下企业合并
42、成都悦城实业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	87.88	设立
43、成都中粮锦悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
44、成都硕泰丽都地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	61.45	非同一控制下企业合并
45、成都和鑫悦企业管理有限公司	成都	成都	房屋租赁	0.00	100.00	设立
46、成都鸿悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
47、成都怡悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
48、上海悦鹏置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
49、中粮鸿云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	100.00	设立
50、中粮祥云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	51.00	设立
51、北京正德兴合房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
52、中粮地产投资(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	51.00	设立
53、跃胜有限公司(BVI)	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	设立
54、Prized Developments Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	商业贸易	0.00	100.00	同一控制下企业合并
55、巧克力产品(中国)有限公司	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
56、COFCO (bvi) NO.102 Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	对外投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
57、中粮金帝食品(深圳)有限公司	深圳	深圳	生产制造	0.00	100.00	同一控制下企业合并
58、北京鹏源置业有限公司	天津	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
59、上海兴悦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
60、上海世而房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
61、上海世斯房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
62、上海世良房地产咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
63、上海玥世企业管理咨询有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
64、重庆华悦锦合实业有限公司	重庆	重庆	物业管理	0.00	100.00	设立
65、深圳前海汇金添安资本管理有限公司	深圳	深圳	受托资产管理、投资管理	0.00	51.00	设立
66、中粮(深圳)智汇置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
67、北京燕都水郡房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
68、南京三金祥云置业有限公司	南京	南京	房地产开发	0.00	50.00	设立
69、成都中金澍茂置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	95.00	设立
70、成都蜀鑫悦企业管理有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
71、嘉兴嘉云房地产开发有限公司	浙江	浙江	房地产开发	0.00	100.00	设立
72、沈阳和嘉投资有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	设立
73、天津市北源置业有限公司	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
74、天津鹏源置业有限公司	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
75、昆明府悦房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	0.00	100.00	设立
76、杭州浩悦实业有限公司	杭州	杭州	商务服务业	0.00	100.00	设立
77、成都鹏鼎置业有限责任公司	成都	成都	房地产业	0.00	50.00	非同一控制企业合并
78、杭州旭悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	50.00	设立

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
89、南京卓泓晟房地产开发有限公司(注2)	南京	南京	房地产业	0.00	33.50	设立
80、北京燕都水韵房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
81、北京燕都乐郡房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
82、沈阳和坤房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	设立
83、嘉兴京开房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制企业合并
84、南京嘉阳房地产开发有限公司(注3)	南京	南京	房地产开发	0.00	40.00	非同一控制企业合并
85、株洲金城日月湖置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制企业合并
86、广州市鹏悦置地有限公司	广州	广州	房地产开发	0.00	100.00	设立
87、中粮地产(厦门)有限公司	厦门	厦门	房地产开发	0.00	100.00	设立
88、河北昆泰众腾房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	0.00	60.00	设立
89、智恒有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
90、亨达发展有限公司	香港	西萨摩亚	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
91、新峰集团有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
92、COFCO (BVI) No.94 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
93、迅行投资有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
94、业隆有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
95、鹏利国际(行政)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
96、思创工程顾问有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
97、中粮酒店控股有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
98、鹏利国际(地产代理)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
99、Elab,Corp.	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
100、雄域集团有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
101、HOPE BV NO.1 LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
102、HOPE BV NO.2 LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
103、柏星有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
104、HOPE HK NO.6 LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
105、溢嘉有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
106、Kersen Properties Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
107、熙安有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
108、立运有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
109、倍隆有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
110、盛莱有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
111、商晖有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
112、大悦城秘书有限公司(香港)	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
113、大悦城商业管理有限公司(香港)	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
114、兆康有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
115、胜基有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
116、锦星有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
117、恒瑞有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
118、First Affluent Ltd	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
119、洲立有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
120、亮永有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
121、同业有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
122、超茂有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
123、尚胜有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
124、耀山有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
125、Hengyue Limited	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
126、宏益有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
127、兴涛有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
128、其康有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
129、达誉有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
130、实添有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
131、亚龙湾开发股份(香港)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
132、上海鹏利置业发展有限公司	上海	上海	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
133、海岭投资有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
134、崇威国际有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
135、万锦香港有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
136、中粮酒店投资(三亚)有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
137、利港企业有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
138、COFCO (BVI) No.17 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
139、Gloria Plaza Hotel (Nanchang) Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
140、Gloria Plaza Hotel (Suzhou) Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
141、Bapton Company Limited	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
142、永信海外有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
143、LEAD STRENGTH LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
144、ENLIGHTEN FAME LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
145、HOPE HK NO.1 LIMITED	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
146、GOLD ENPROMINENT LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
147、凯莱物业管理有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
148、Top Glory Properties Management (HK) Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
149、沈阳大悦城房产开发有限公司	沈阳	沈阳	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
150、鹏源发展(北京)有限公司	香港	香港	投资控股	0.00	100.00	同一控制下企业合并
151、佑城有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
152、同展有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
153、百驰有限公司	香港	香港	投资	0.00	55.00	同一控制下企业合并
154、悦诚(香港)有限公司	香港	香港	投资	0.00	51.96	同一控制下企业合并
155、双达有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
156、晟业有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
157、大悦城商业管理(香港)有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
158、Brighten Sky Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
159、亨晟有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
160、创滔有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
161、领徽有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
162、Hengxin Fund L.P.	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
163、耀动有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
164、悦合有限公司	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
165、斯威有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
166、卓孚有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
167、三亚亚龙湾开发股份有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	50.82	同一控制下企业合并
168、卓远地产(成都)有限公司	成都	成都	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
169、中粮酒店(三亚)有限公司	三亚	三亚	持有及经营酒店	0.00	100.00	同一控制下企业合并
170、中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	成都	成都	物业开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
171、四川凯莱物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	0.00	94.00	同一控制下企业合并
172、沈阳大悦城商业管理有限公司	沈阳	沈阳	物业管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
173、中粮置业投资有限公司	北京	北京	投资控股	0.00	100.00	同一控制下企业合并
174、浙江和润天成置业有限公司	杭州	杭州	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
175、华铿有限公司	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
176、上海悦耀置业发展有限公司	上海	上海	物业开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
177、大悦城商业管理(北京)有限公司	北京	北京	管理咨询	0.00	100.00	同一控制下企业合并
178、北京享晟置业有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
179、三亚虹霞开发建设有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	80.00	同一控制下企业合并
180、三亚亚龙湾热带海岸公园管理有限公司	三亚	三亚	提供旅游服务	0.00	100.00	同一控制下企业合并
181、三亚悦晟开发建设有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
182、三亚亚龙湾龙溪游艇会有限公司	三亚	三亚	游艇赛事组织	0.00	100.00	同一控制下企业合并
183、三亚悦晟教学服务有限公司	三亚	三亚	文化教育	0.00	100.00	同一控制下企业合并
184、三亚亚龙湾悦城酒店管理有限公司	三亚	三亚	酒店管理及经营	0.00	100.00	同一控制下企业合并
185、成都中粮悦街企业管理有限公司	成都	成都	商业地产管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
186、成都鹏悦企业管理咨询有限公司	成都	成都	企业管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
187、北京中粮广场发展有限公司	北京	北京	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
188、西单大悦城有限公司	北京	北京	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
189、北京弘泰基业房地产有限公司	北京	北京	物业投资及开发	0.00	90.00	同一控制下企业合并
190、大悦城(天津)有限公司	天津	天津	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
191、大悦城(上海)有限责任公司	上海	上海	物业管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
192、上海新兰房地产开发有限公司	上海	上海	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
193、烟台大悦城有限公司	烟台	烟台	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
194、四川中国酒城股份有限公司	成都	成都	物业开发	0.00	69.65	同一控制下企业合并
195、北京昆庭资产管理有限公司	北京	北京	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
196、亨湛有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
197、利沾有限公司	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
198、青岛大悦城房地产开发有限公司	青岛	青岛	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
199、重庆泽悦实业有限公司	重庆	重庆	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
200、臻悦(天津)股权投资基金管理公司	天津	天津	投资管理及咨询	0.00	100.00	同一控制下企业合并

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
201、杭州悦动商业管理有限公司	杭州	杭州	商业品牌管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
202、青岛智悦置地有限公司	青岛	青岛	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
203、西安悦茗房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
204、CEDARSTAR LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
205、Joy Valley Ltd	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
206、武汉大悦城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
207、晓盛有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	83.18	同一控制下企业合并
208、沈阳和韬房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
209、大悦城商业管理(天津)有限公司	天津	天津	商业品牌管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
210、河南新发展大悦实业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	0.00	60.00	设立
211、重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	50.00	设立
212、郑州市悦铭置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	0.00	51.00	设立
213、台湾饭店有限公司	北京	北京	酒店管理及经营	0.00	91.64	非同一控制下企业合并
214、COFCO (BVI) NO.97 Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
215、Rosy Commerce Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
216、北京稻香四季房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	0.00	99.82	非同一控制下企业合并
217、重庆灏悦企业管理有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
218、重庆悦启企业管理有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
219、重庆悦致渝房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
220、云南大悦城控股房地产开发有限公司	云南	云南	房地产开发	100.00	0.00	设立
221、天津鹏程置业有限公司	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
222、成都中粮美悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	56.00	设立
223、眉山加悦置业有限公司	仁寿县	仁寿县	房地产开发	0.00	56.00	设立
224、台州海悦置业有限公司	台州	台州	房地产开发	0.00	100.00	设立
225、惠州市悦麟房地产有限公司	惠州	惠州	房地产开发	0.00	100.00	设立
226、江门鹏悦置业有限公司	江门	江门	房地产开发	0.00	100.00	设立
227、苏州工业园区悦金房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
228、武汉裕中丰房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	0.00	50.00	设立
229、哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	0.00	51.00	设立
230、沈阳和广房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	70.00	设立

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
231、大悦城（三亚）投资有限公司	三亚	三亚	商业综合管理	0.00	100.00	设立
232、济南大悦城产业发展有限公司	济南	济南	房地产开发	0.00	60.00	设立
233、沈阳和安商业管理有限公司	沈阳	沈阳	商业综合管理	0.00	100.00	设立
234、三亚悦港企业管理有限公司	三亚	三亚	企业管理咨询	0.00	100.00	设立
235、陕西鼎安置业有限公司	西安	西安	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
236、成都天府辰悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
237、四川鑫旅望房地产开发有限责任公司	成都	成都	房地产开发	0.00	60.00	设立
238、武汉地悦房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	0.00	51.00	设立
239、三亚嘉悦开建设有限公司	三亚	三亚	房地产开发	0.00	74.92	设立
240、天津乐和企业管理有限公司	天津	天津	商务服务业	0.00	70.00	设立
241、成都兴洲数字电视传播有限公司(注 4)	成都	成都	房地产开发	0.00	30.00	非同一控制下企业合并
242、成都大悦西川置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	55.00	设立

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

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

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 重要的非全资子公司

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

(3) 重要的非全子(孙)公司的主要财务信息

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

(续)

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

(续)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

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

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

本公司子公司成都天泉置业有限责任公司购买重庆华悦锦合实业有限公司 50%股权，持股比例由 50.00%变为 100%，未影响本公司的控制权。

(2) 在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	中粮祥云置业（苏州）有限公司	重庆华悦锦合实业有限公司	西安悦鼎房地产开发有限公司
现金	502,000,000.00	149,008,550.00	0.00
非现金资产的公允价值	0.00	0.00	0.00
购买成本/处置对价合计	502,000,000.00	149,008,550.00	0.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	380,861,197.47	121,204,904.63	-28,276,855.16
差额	121,138,802.53	27,803,645.37	28,276,855.16
其中：调整资本公积	-121,138,802.53	-27,803,645.37	28,276,855.16
调整盈余公积	0.00	0.00	0.00
调整未分配利润	0.0	0.00	0.00

3. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州安茂置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	0.00	24.50	按权益法核算
Colour Bridge Holding Ltd.	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资	0.00	49.50	按权益法核算
Garbo Commercial Property Fund L.P.	开曼群岛	开曼群岛	投资	0.00	36.36	按权益法核算
北京南悦房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	0.00	25.00	按权益法核算
上海众承房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	0.00	25.00	按权益法核算
深圳中益长昌投资有限公司	深圳市	深圳市	投资	0.00	50.00	按权益法核算

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京鹏悦置业有限公司	天津市	北京市	房地产开发	0.00	34.00	按权益法核算

(2) 重要的合营企业的主要财务信息

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 重要联营企业的主要财务信息

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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

(5) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制

合营企业或联营企业向本集团转移资金能力不存在重大限制。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

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

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

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本集团本年与合营企业或联营企业无投资相关的或有负债。

九、与金融工具相关风险

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

1. 各类风险管理目标和政策

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

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

(1) 市场风险

1) 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团的汇率风险主要来自于本集团持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本集团承受外汇风险主要与美元和港币计价的借款有关。除本集团设立在香港特别行政区和境外的子公司使用港币和美元结算外,本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2019年12月31日,本集团的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

2) 外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

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

项目	汇率变动	2019 年度		2018 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
美元	对人民币升值 5%	-183,295,516.98	-408,952,344.84	-75,997,080.61	-305,705,862.88
	对人民币贬值 5%	183,295,516.98	408,952,344.84	75,997,080.61	305,705,862.88
港币	对人民币升值 5%	-162,133,672.33	-162,133,672.33	-146,573,124.56	-146,573,124.56
	对人民币贬值 5%	162,133,672.33	162,133,672.33	146,573,124.56	146,573,124.56

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3) 利率风险

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

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2019年12月31日,本集团的带息债务主要为人民币、美元和港币计价的浮动利率借款合同,金额合计为人民币1,721,006.00万元,及人民币计价的固定利率合同,金额为人民币4,049,594.61万元。

4) 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设:

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用;

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

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

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

项目	利率变动	2019 年度		2018 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加 0.5%	-162,343,069.75	-162,343,069.75	-89,172,905.06	-89,172,905.06
浮动利率借款	减少 0.5%	162,343,069.75	162,343,069.75	89,172,905.06	89,172,905.06

5) 价格风险

截至2019年12月31日,本集团以公允价值计量的金融资产可能会受到价格波动的影响。

(2) 信用风险

截至2019年12月31日,可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保,具体包括:

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。2019年12月31日,本集团尚未使用的银行借款额度为人民币506.09亿元。

十、公允价值的披露

1. 年末以公允价值计量的资产和负债的金额和公允价值计量层次

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

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

其他非流动资产为本集团与金融机构签订的利率互换合约,本集团使用金融机构提供

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

的报价作为估值依据。

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

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

持续第三层次公允价值计量的其他非流动负债主要为本集团确认的少数股东退出选择权。本集团主要采用现金流量折现模型估算其公允价值。

十一、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权 比例(%)
中粮集团有限公司	北京	粮油进出口	1,191,992.90	69.28	69.28

注:本公司母公司为明毅有限公司,控股股东是中粮集团,截至2019年12月31日,中粮集团直接持有本公司20.00%股权,通过明毅有限公司间接持有49.28%股权,合计持有本公司69.28% 股权。本公司的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.(1)企业集团的构成”相关内容。

3. 合营企业及联营企业

本集团重要的合营或联营企业详见本附注“八、3.(1)重要的合营企业或联营企业”相关内容。本年与本集团发生关联方交易,或前期与本集团发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

其他关联方名称	与本公司关系
南京雍祥房地产开发有限公司	子公司之联营企业
南京粮荣信房地产开发有限公司	子公司之联营企业
杭州良悦置业有限公司	子公司之合营企业

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

4. 其他关联方

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中土畜三利实业发展有限公司	同受中粮集团控制
众智汇能投资管理有限公司	子公司之其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司之其他股东
太平资产管理有限公司	本公司持股 5%以上股东之控股股东之控股子公司

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

(2) 销售商品/提供劳务

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(3) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

1) 受托管理/承包情况

委托方名称	受托方名称	托管资产 类型	受托 起始日	受托 终止日	托管收益定 价依据	本年确认的 托管收益
中粮集团(深圳)有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	经营管理	2016-7-1	2019-12-31	双方约定	471,698.12
苏州苏源房地产开发有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	经营管理	2016-7-1	2019-12-31	双方约定	471,698.12
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	经营管理	2019-7-1	2019-12-31	双方约定	235,849.06
合计	—	—	—	—	—	1,179,245.30

2. 关联租赁情况

(1) 出租情况

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注
2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 承租情况

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

3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否已经 履行完毕
大悦城控股集团股份有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	49,000.00	2018-12-21	2023-12-11	是
大悦城控股集团股份有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司	150,000.00	2018-2-1	2022-1-31	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司	20,000.00	2019-5-07	2024-5-06	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司	60,000.00	2018-7-03	2021-7-02	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都怡悦置业有限公司	42,000.00	2016-12-14	2019-5-5	是
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	60,000.00	2018-11-13	2025-11-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	20,000.00	2019-12-20	2023-12-23	否

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否已经 履行完毕
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	100,000.00	2018-9-27	2022-9-26	否
大悦城控股集团股份有限公司	佛山市淦盈置业有限公司	30,000.00	2018-12-19	2023-12-7	否
大悦城控股集团股份有限公司	佛山市新纪元置业有限公司	60,000.00	2019-5-17	2037-5-16	否
大悦城控股集团股份有限公司	杭州良悦置业有限公司	80,000.00	2018-7-12	2022-7-11	否
大悦城控股集团股份有限公司	南京嘉阳房地产开发有限公司	36,000.00	2018-8-15	2022-7-30	否
大悦城控股集团股份有限公司	南京三金祥云置业有限公司	21,000.00	2018-11-01	2022-10-31	否
中粮地产南京有限公司	南京雍祥房地产开发有限公司	24,500.00	2018-7-28	2022-7-27	否
大悦城控股集团股份有限公司	上海悦鹏置业发展有限公司	80,000.00	2018-6-22	2022-6-21	是
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和嘉投资有限公司	60,000.00	2018-11-21	2024-11-20	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和坤房地产开发有限公司	80,000.00	2019-6-21	2024-6-20	否
大悦城控股集团股份有限公司	天津市北源置业有限公司	150,000.00	2019-6-27	2024-6-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产（北京）有限公司	120,000.00	2018-3-15	2020-3-14	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产（北京）有限公司	130,000.00	2018-11-14	2022-11-13	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产（北京）有限公司	150,000.00	2018-10-17	2022-10-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产（北京）有限公司	180,000.00	2018-4-24	2021-4-23	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展（深圳）有限公司	130,000.00	2018-11-03	2025-4-30	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展（深圳）有限公司	160,000.00	2019-6-28	2025-4-30	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展（深圳）有限公司	229,500.00	2018-3-31	2026-3-30	是
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展（深圳）有限公司	229,500.00	2019-5-24	2026-5-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮祥云置业（苏州）有限公司	100,000.00	2018-5-4	2020-5-3	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	60,000.00	2018-6-29	2025-6-28	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	63,120.00	2018-1-4	2020-1-3	是
大悦城控股集团股份有限公司	中耀房地产开发（沈阳）有限公司	32,500.00	2017-4-21	2021-4-20	是
大悦城控股集团股份有限公司	中耀房地产开发（沈阳）有限公司	35,750.00	2018-1-31	2021-1-30	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆华悦锦合实业有限公司	50,000.00	2018-6-30	2023-6-29	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	25,000.00	2019-11-1	2024-10-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆泽悦实业有限公司	240,000.00	2019-11-23	2024-12-20	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆泽悦实业有限公司	15,000.00	2019-12-31	2024-7-16	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆悦凯房地产开发有限公司	21,000.00	2019-5-31	2025-6-3	否
杭州鸿悦置业有限公司	杭州旭悦置业有限公司	110,000.00	2018-10-13	2020-10-12	是
中粮地产（北京）有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	19,600.00	2018-12-29	2023-12-11	否

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否已经 履行完毕
中粮地产（北京）有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	34,300.00	2018-9-8	2022-9-7	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	140,000.00	2017-12-9	2025-9-24	否
中粮地产（天津）有限公司	天津粮滨投资有限公司	14,434.18	2018-12-18	2021-6-17	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	83,000.00	2017-8-22	2024-8-18	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	37,000.00	2017-3-10	2024-3-9	否
大悦城控股集团股份有限公司、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	101,000.00	2017-8-10	2019-2-17	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	150,000.00	2017-12-28	2023-12-27	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	50,000.00	2016-6-8	2019-6-7	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	62,000.00	2016-9-01	2023-8-29	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	90,000.00	2014-6-26	2021-6-25	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	150,000.00	2016-9-28	2021-9-25	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（深圳）实业有限公司	190,000.00	2017-3-18	2022-3-15	否
中粮地产南京有限公司	南京卓泓晟房地产开发有限公司	31,490.00	2018-5-30	2021-5-29	是
中粮地产南京有限公司	南京卓泓晟房地产开发有限公司	28,500.00	2019-4-11	2024-4-10	是
大悦城商业管理（北京）有限公司（注 1）	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	60,000.00	2019-6-29	2024-6-20	否
锦星有限公司、熙安有限公司	立运有限公司	99,789.89	2017-3-29	2022-6-17	是
大悦城地产有限公司	倍隆有限公司	558,096.00	2014-11-18	2019-11-18	是
中粮置地管理有限公司	大悦城（天津）有限公司	40,000.00	2014-10-20	2021-12-31	是
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城发展有限公司	35,000.00	2016-12-8	2028-12-4	否
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城发展有限公司	60,000.00	2015-2-12	2032-2-10	否
中粮置业投资有限公司	西单大悦城有限公司	53,313.00	2017-3-29	2025-12-20	否
大悦城地产有限公司	立运有限公司	134,367.00	2019-3-25	2021-3-26	否
大悦城控股集团股份有限公司	陕西鼎安置业有限公司	160,000.00	2019-12-31	2022-12-31	否
大悦城控股集团股份有限公司	青岛智悦置地有限公司	105,000.00	2019-12-5	2024-12-3	否
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited	279,048.00	2019-10-25	2022-10-24	否
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited	279,048.00	2019-10-25	2024-10-24	否
杭州鸿悦置业有限公司（注 2）	杭州旭悦置业有限公司	100,000.00	2019-9-06	2022-9-05	否
大悦城控股集团股份有限公司（注 3）	北京稻香四季房地产开发有限公司	100,000.00	2019-8-21	2024-8-20	否
大悦城控股集团股份有限公司（注 4）	中粮地产（北京）有限公司	60,000.00	2019-8-21	2024-8-20	否
中粮置业投资有限公司（注 5）	北京中粮广场发展有限公司	3,000.00	2019-12-18	2022-12-17	否

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否已经 履行完毕
鹏源发展(北京)有限公司、立运有限公司、佑城 有限公司(注6)	熙安有限公司	277,000.00	2019-12-18	2022-12-17	否

注 1：本公司下属子公司成都鹏悦企业管理咨询有限公司（以下简称“成都鹏悦”）参股公司昆明螺蛳湾国悦置地有限公司（以下简称“昆明国悦”）与中国民生银行股份有限公司昆明分行（以下简称“民生银行”）签订了《固定资产贷款借款合同》，昆明国悦向民生银行申请人民币 20 亿元的借款，用于昆明市西山区螺蛳湾城市棚户区改造项目开发等借款合同约定的用途。

成都鹏悦与民生银行签订《质押合同》，为其参股公司昆明国悦本次向民生银行申请的 20 亿元的借款按照 30%的持股比例提供股权质押担保，同时，昆明国悦的其他股东按照持股比例提供同等条件的股权质押担保。

注 2：本公司下属子公司杭州旭悦置业有限公司（以下简称“杭州旭悦”）与平安银行股份有限公司杭州分行签订《固定资产贷款合同》，向平安银行申请人民币 10 亿元贷款，用于杭州旭辉中粮朗香郡项目的开发建设等贷款合同约定的用途。本公司控股全资子公司杭州鸿悦置业有限公司（以下简称“杭州鸿悦”）与平安银行签订《质押担保合同》，杭州鸿悦以其持有的杭州旭悦 50%股权作为质押物为杭州旭悦在《固定资产贷款合同》项下债务提供质押担保。同时，杭州旭悦的其他股东均以其持有的相应比例股权提供同等条件的股权质押担保。

注 3：本公司下属子公司北京稻香四季房地产开发有限公司（以下简称“稻香四季”）与中信银行中信银行股份有限公司北京分行（以下简称“中信银行”）签订了《固定资产贷款合同》，稻香四季向中信银行申请人民币 10 亿元的贷款，用于其持有的北京中粮京西祥云项目开发建设。稻香四季将与中信银行签订《抵押合同》、《保证金账户质押合同》、《账户质押监管协议》等文件，以其持有的北京中粮京西祥云项目未网签部分在建工程及对应土地资产进行抵押，同时在中信银行开立保证金账户及销售回款监管账户并质押。

注 4：本公司下属子公司中粮地产（北京）有限公司（以下简称“北京公司”）与中信银行签订了《并购借款合同》，北京公司向中信银行申请人民币 6 亿元的借款，用于支付收购稻香四季股权价款。北京公司与中信银行签订《权利质押合同》等文件，将其持有的稻香四季 99.82%股权进行质押。

注 5：本公司下属子公司北京中粮广场发展有限公司（以下简称“北京中粮广场”）与星展银行(中国)有限公司上海分行（以下简称“星展银行”）签订《贷款协议》及相关融资协议，北京中粮广场作为债务人申请人民币 3,000 万元贷款，用于北京中粮广场项目

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

改造等合同约定的用途。本公司控股子公司中粮置业投资有限公司（以下简称“中粮置业”）与星展银行签订《股权质押协议》，以其持有的北京中粮广场 40%股权为北京中粮广场在贷款协议项下全部债务提供股权质押担保。

注 6：本公司下属子公司熙安有限公司（以下简称“熙安”）与星展银行有限公司香港分行（以下简称“星展银行”，英文名“DBS Bank Ltd., Hong Kong Branch”）签订《贷款协议》及相关融资协议，熙安作为债务人向星展银行申请人民币 27.7 亿元贷款。熙安全资子公司鹏源发展（北京）有限公司（以下简称“鹏源发展”）与星展银行签订《股权质押协议》，鹏源发展以其持有的北京中粮广场发展有限公司 60%股权为熙安在贷款协议项下全部债务提供股权质押担保。此外，鹏源发展及大悦城地产控股子公司立运有限公司、佑城有限公司与星展银行分别签订《应收账款质押合同》，以各自物业所享有的应收账款为熙安提供应收账款质押担保。

4. 关联方资金拆借

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	备注
杭州旭辉置业有限公司	拆入	500.00	2019-1-1	2019-12-31	
杭州旭辉置业有限公司	拆入	30,000.00	2019-8-26	2019-9-1	
黑龙江省中农投资有限公司	拆入	17,000.00	2019-8-23	未约定	
建发房地产集团有限公司	拆入	18,200.00	2019-10-22	2019-12-31	
辽宁保利实业有限公司	拆入	22,760.65	2017-12-26	未约定	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	3,001.40	2017-6-22	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	15,500.00	2017-12-20	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	500.00	2018-9-18	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	500.00	2019-7-8	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	500.00	2019-8-12	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	1,000.00	2019-9-17	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	500.00	2019-10-21	2019-12-31	
南京三金房地产开发有限公司	拆入	500.00	2019-11-9	2019-12-31	
南京翔洲房地产开发有限公司	拆入	12,700.00	2019-1-1	2019-12-31	
南京翔洲房地产开发有限公司	拆入	400.00	2019-7-2	2019-12-31	
南京正麟置业发展有限公司	拆入	5,124.87	2019-1-1	2019-4-27	
南京正麟置业发展有限公司	拆入	10,230.00	2019-4-4	2019-5-8	
鹏利国际集团有限公司	拆入	5,434.16	2017-1-20	2020-3-29	
鹏利国际集团有限公司	拆入	15,643.41	2017-12-21	2020-12-20	
厦门益悦置业有限公司	拆入	25,400.00	2019-1-1	2019-12-31	
厦门益悦置业有限公司	拆入	800.00	2019-7-4	2019-12-31	
深圳市锦年基础工程有限公司	拆入	5,202.52	2019-1-1	2019-4-28	
深圳市锦年基础工程有限公司	拆入	12,060.00	2019-4-4	2019-5-9	
深圳市明诚金融服务有限公司	拆入	27,180.00	2019-6-3	2019-8-14	
深圳市明诚金融服务有限公司	拆入	2,703.47	2019-7-5	2019-8-14	
深圳市明诚金融服务有限公司	拆入	5,976.00	2019-8-15	2019-12-31	
深圳昱行投资合伙企业(有限合伙)	拆入	5,000.00	2018-8-14	2019-2-14	
深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	拆入	7.00	2019-10-22	2020-10-22	
沈阳业昌企业管理有限公司	拆入	32,255.56	2019-12-6	未约定	
苏州安茂置业有限公司	拆入	14,700.00	2019-7-26	2019-12-31	
苏州安茂置业有限公司	拆入	2,450.00	2019-8-16	2019-12-31	

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	备注
苏州安茂置业有限公司	拆入	2,450.00	2019-8-30	2019-12-31	
苏州安茂置业有限公司	拆入	4,900.00	2019-10-10	2019-12-31	
苏州安茂置业有限公司	拆入	1,225.00	2019-11-20	2019-12-31	
苏州安茂置业有限公司	拆入	2,450.00	2019-12-20	2019-12-31	
太平资产管理有限公司	拆入	118,380.00	2019-12-20	2022-12-20	
太平资产管理有限公司	拆入	94,000.00	2019-12-25	2022-12-25	
武汉市轨道交通建设有限公司	拆入	32,593.10	2019-12-24	2019-12-31	
裕传有限公司	拆入	38,396.38	2019-1-12	2020-1-11	
中粮财务有限责任公司	拆入	19,600.00	2014-10-23	2019-10-23	
中粮财务有限责任公司	拆入	19,600.00	2014-10-21	2019-10-21	
中粮财务有限责任公司	拆入	19,550.00	2019-10-21	2024-10-21	
中粮财务有限责任公司	拆入	19,550.00	2019-10-23	2024-10-23	
中粮财务有限责任公司	拆入	12,750.00	2017-1-17	2023-8-8	
中粮财务有限责任公司	拆入	25,000.00	2019-3-4	2034-3-4	
中粮财务有限责任公司	拆入	1,392.86	2018-8-28	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	339.27	2017-9-27	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	1,294.26	2017-12-1	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	3,191.23	2017-12-18	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	1,838.58	2018-1-23	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	3,216.63	2018-2-8	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	859.40	2018-3-2	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	2,416.45	2018-4-13	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	1,338.53	2018-4-24	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	917.08	2019-1-23	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	462.54	2019-10-23	2022-8-28	
中粮财务有限责任公司	拆入	200.00	2016-12-8	2019-6-8	
中粮财务有限责任公司	拆入	35,000.00	2016-12-8	2021-12-8	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	10,000.00	2018-5-8	2019-5-8	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	47,500.00	2018-8-8	2019-8-8	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	60,000.00	2018-8-10	2019-8-10	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	60,000.00	2018-10-19	2019-10-19	

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	备注
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	55,000.00	2018-10-22	2019-10-22	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	100,000.00	2019-1-3	2020-1-3	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	40,000.00	2019-8-9	2019-12-25	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	40,000.00	2019-8-12	2019-12-25	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	60,000.00	2019-10-17	2019-12-31	
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	55,000.00	2019-10-18	2019-12-31	
中粮置地管理有限公司	拆入	25,000.00	2019-1-30	2020-1-30	
中粮置地管理有限公司	拆入	30,000.00	2018-1-30	2019-12-31	
中铁房地产集团华东有限公司	拆入	23,873.87	2018-2-9	2021-2-8	
中铁房地产集团华东有限公司	拆入	3,891.54	2018-4-27	2021-4-26	
中铁房地产集团华东有限公司	拆入	640.00	2018-6-15	2021-6-14	
中铁房地产集团华东有限公司	拆入	4,090.00	2018-7-16	2021-7-15	
中铁房地产集团华东有限公司	拆入	11,672.15	2018-10-22	2021-10-21	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	4,834.00	2019-5-5	未约定	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	2,466.00	2019-5-17	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	13.82	2019-5-10	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	12.15	2019-5-24	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	729.00	2019-6-19	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	188.68	2019-7-11	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	1,378.66	2019-8-19	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	459.00	2019-9-20	2019-11-4	
重庆市金科宸居置业有限公司	拆入	466.34	2019-10-23	2019-11-4	
众智汇能投资管理有限公司	拆入	67,259.36	2018-7-18	未约定	
资金拆出:					
FANCY MERIT LTD.	拆出	40,309.75	2018-5-24	未约定	
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	55,412.00	2017-1-9	2019-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	8,820.00	2017-5-11	2019-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	81,500.00	2017-7-5	2019-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	980.00	2017-8-8	2019-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	83,000.00	2017-9-14	2019-12-31	
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	490.00	2018-3-7	2019-12-31	

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	备注
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	9,310.00	2018-3-15	2019-12-31	
北京辉拓置业有限公司	拆出	1,665.00	2017-10-25	2019-12-31	
北京辉拓置业有限公司	拆出	13,002.14	2019-1-1	2019-12-31	
北京辉拓置业有限公司	拆出	1,816.96	2019-1-1	2019-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	28,964.38	2019-1-1	2019-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	14,568.64	2019-1-1	2019-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	5,556.36	2019-1-1	2019-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	77.68	2019-1-1	2019-12-31	
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	1,250.00	2019-1-1	2019-12-31	
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	9,200.00	2018-6-29	2019-6-30	
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	40,597.26	2018-8-7	2019-6-30	
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	39,714.31	2018-7-1	2019-6-30	
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	79,511.57	2019-7-1	2022-6-30	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	197.39	2018-5-9	2019-6-5	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	3,181.61	2018-5-9	2019-6-5	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	239.03	2018-6-19	2019-6-5	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	1,099.20	2018-9-19	2019-6-5	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	600.00	2018-10-19	2019-6-5	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	20,363.00	2018-2-22	2019-12-31	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	3,569.24	2018-11-2	2019-12-31	
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	45,000.00	2019-5-30	2019-6-12	
北京悦恒置业有限公司	拆出	108,094.50	2016-8-1	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	10,200.00	2016-11-17	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	6,120.00	2016-12-16	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	3,060.00	2017-1-22	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	3,570.00	2017-2-4	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	3,570.00	2017-3-20	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	5,100.00	2017-5-10	2019-4-17	
北京悦恒置业有限公司	拆出	153,000.00	2018-11-26	2019-2-28	
北京悦恒置业有限公司	拆出	129,259.50	2019-4-18	2020-6-30	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	7,412.97	2017-6-7	2019-3-24	

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	备注
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	45,486.45	2017-6-29	2019-7-4	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	48.05	2017-8-1	2019-3-24	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	2,882.70	2017-8-3	2019-5-8	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	36.59	2017-8-1	2019-5-8	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	2,195.55	2017-8-3	2019-5-8	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	259.00	2017-10-20	2019-7-4	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	444.00	2017-12-19	2019-7-4	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	5,685.28	2018-1-5	2019-8-15	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	1,147.00	2018-1-10	2019-12-31	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	9,899.01	2018-6-15	2019-12-31	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	9,340.80	2018-6-15	2019-12-31	
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	2,261.41	2018-6-15	2019-12-31	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	10,000.00	2017-10-26	2019-4-1	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	23,224.50	2017-12-4	2019-12-31	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	75,525.51	2018-1-8	2019-12-31	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	9,000.00	2017-10-27	2019-12-31	
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	6,000.00	2017-10-27	2019-12-31	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	6,700.00	2019-1-1	2019-1-1	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	15,000.00	2019-1-1	2019-1-1	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	20,000.00	2019-1-1	2019-4-28	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	1,000.00	2019-1-1	2019-4-28	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	25,000.00	2019-1-1	2019-11-3	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	10,000.00	2019-1-1	2019-3-31	
北京中粮万科房地产开发有限公司	拆出	2,500.00	2019-1-1	2019-11-3	
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	119,170.00	2018-8-24	2020-8-23	
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	3,150.00	2018-9-17	2020-9-16	
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	735.00	2018-10-18	2023-10-18	
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	2,249.10	2018-11-16	2023-11-16	
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	6,244.87	2018-12-20	2023-12-19	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	1,500.00	2019-1-1	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	200.00	2019-6-19	2019-12-31	

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	备注
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	1,800.00	2019-6-21	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	7,000.00	2019-6-24	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	11,000.00	2019-6-25	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	2,000.00	2019-6-26	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	1,800.00	2019-9-20	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	1,500.00	2019-12-20	2019-12-31	
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	25,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	27,000.00	2019-1-11	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	22,319.27	2019-3-7	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	14,164.27	2019-5-6	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	28,215.60	2019-5-15	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	2,112.00	2019-10-14	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	78,497.36	2019-1-1	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	22,820.00	2017-9-26	2019-12-31	
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	142,690.00	2017-10-10	2019-12-31	
广州安合房地产开发有限公司	拆出	19,760.23	2018-2-9	2019-12-31	
广州安合房地产开发有限公司	拆出	700.00	2019-4-19	2019-12-31	
杭州良悦置业有限公司	拆出	10,000.00	2019-1-1	2019-1-20	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	35,057.00	2019-7-3	2019-7-24	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	16,183.00	2019-7-3	2019-7-24	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	18,730.57	2019-1-1	2019-6-30	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	43,000.00	2019-1-1	2020-4-7	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	30,000.00	2019-1-1	2020-8-26	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	835.86	2019-9-20	2020-9-20	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	7,500.00	2019-9-30	2020-9-30	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	44,290.65	2019-8-5	2020-8-4	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	2,012.79	2019-8-22	2020-8-21	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	3,732.92	2019-11-7	2020-11-6	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	19,000.00	2019-11-28	2020-11-27	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	924.51	2019-12-9	2020-12-8	
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	171.43	2019-12-13	2020-12-12	

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	备注
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	3,498.26	2019-12-27	2020-12-26	
南京粮荣信房地产开发有限公司	拆出	25,530.00	2019-7-5	2019-7-31	
南京粮荣信房地产开发有限公司	拆出	14,060.00	2019-1-1	2019-12-31	
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	3,922.45	2017-8-16	2019-9-5	
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	6,982.50	2017-12-20	2019-12-31	
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	980.00	2018-2-12	2019-8-6	
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	490.00	2018-5-22	2019-8-6	
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	980.00	2018-7-30	2019-3-12	
南京正麟置业发展有限公司	拆出	13,200.00	2019-10-1	2019-12-31	
宁波悦融新置业有限公司	拆出	17,526.94	2018-11-16	2020-11-15	
宁波悦融新置业有限公司	拆出	1,650.00	2019-5-14	2021-5-13	
青岛东耀房地产开发有限公司	拆出	6,393.22	2018-10-18	2019-4-18	
青岛东耀房地产开发有限公司	拆出	735.00	2019-1-14	2019-4-22	
青岛东耀房地产开发有限公司	拆出	4,410.00	2019-4-15	2019-7-31	
青岛东耀房地产开发有限公司	拆出	6,393.22	2019-4-15	2019-7-31	
青岛东耀房地产开发有限公司	拆出	735.00	2019-4-15	2019-7-31	
上海景时宾华投资中心(有限合伙)	拆出	10,000.00	2019-1-1	2019-9-7	
上海景时成攀投资中心(有限合伙)	拆出	16,000.00	2019-1-1	2019-5-25	
上海景时南科投资中心(有限合伙)	拆出	17,350.45	2019-1-31	2020-1-30	
上海梁悦实业有限公司	拆出	23,900.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,100.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,200.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,200.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,200.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	1,200.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海梁悦实业有限公司	拆出	57,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	拆出	110,000.00	2018-12-27	2019-12-26	
上海万科投资管理有限公司	拆出	19,600.00	2018-5-23	2019-5-22	
上海万科投资管理有限公司	拆出	3,185.00	2018-11-30	2019-11-29	

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	备注
上海众承房地产开发有限公司	拆出	89,061.00	2019-1-1	2019-12-31	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	20,551.47	2018-7-4	2019-4-14	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	980.00	2018-7-10	2019-4-14	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	401.46	2018-8-15	2019-4-14	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	10,119.54	2019-1-1	2019-12-31	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	19,596.46	2019-1-1	2019-12-31	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	12,750.00	2019-1-1	2019-12-31	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	11.08	2019-1-1	2019-12-22	
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆出	340.00	2019-1-1	2019-12-22	
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	拆出	80,000.00	2018-5-25	2019-5-24	
深圳市锦年基础工程有限公司	拆出	13,400.00	2019-10-1	2019-12-31	
深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）	拆出	12,000.00	2018-10-26	2019-11-27	
深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）	拆出	8,000.00	2018-10-26	2019-11-27	
深圳沅钰投资合伙企业（有限合伙）	拆出	15,600.00	2019-3-28	2019-12-31	
深圳沅钰投资合伙企业（有限合伙）	拆出	10,140.00	2019-3-29	2019-12-31	
深圳沅钰投资合伙企业（有限合伙）	拆出	3,900.00	2019-8-29	2019-12-31	
深圳沅钰投资合伙企业（有限合伙）	拆出	2,860.00	2019-10-31	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	58,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	46,700.00	2019-1-1	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	1,773.00	2018-7-18	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	2,273.40	2018-11-21	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	6,168.50	2018-11-21	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	3,679.08	2019-6-20	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	61,100.00	2019-8-15	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	21,500.00	2019-11-8	2019-12-31	
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	2,655.19	2019-11-20	2019-12-31	
苏州安茂置业有限公司	拆出	48,225.30	2019-1-1	2019-5-9	
苏州金悦臻房地产开发有限公司	拆出	32,012.07	2019-6-10	2019-12-31	
苏州金悦臻房地产开发有限公司	拆出	567.15	2019-11-8	2019-12-31	
天津金航置业有限公司	拆出	100,933.50	2019-9-27	2019-12-31	
天津金航置业有限公司	拆出	1,247.00	2019-11-12	2022-11-11	

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	备注
天津金航置业有限公司	拆出	68,289.00	2019-8-30	2019-12-31	
天津润粮置业有限公司	拆出	39,721.39	2019-7-1	2019-12-31	
天津润粮置业有限公司	拆出	42,661.39	2019-1-1	2019-6-30	
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	11,371.50	2019-1-1	2019-10-16	
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	28,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	87,000.00	2019-1-1	2019-12-31	
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	9,555.02	2019-1-1	2019-12-31	
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	26,180.00	2019-5-13	2019-5-15	
武汉裕顺房地产开发有限公司	拆出	12,000.00	2019-9-18	2019-9-29	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	36,040.00	2019-1-1	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	150.00	2019-1-25	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	200.00	2019-3-29	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	729.81	2019-4-4	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	4,335.00	2019-4-15	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	600.00	2019-4-26	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	100.00	2019-5-21	2019-12-31	
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆出	220.19	2019-5-30	2019-12-31	
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	拆出	16,585.72	2019-1-1	2019-12-31	
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	拆出	15,253.14	2019-1-1	2019-12-31	
中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	拆出	1,400.00	2019-1-1	2019-4-23	
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆出	2,500.00	2019-4-29	2019-12-31	
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆出	15,000.00	2019-5-20	2019-12-31	
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆出	9,148.50	2019-1-1	2019-12-31	

注：本年公司及各子公司计提的关联方资金拆借利息支出合计金额 482,271,078.32 元；本年公司及各子公司计提的关联方资金拆借计提的利息收入合计金额 1,364,713,039.05 元。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

5. 关键管理人员薪酬

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

6. 其他关联交易

企业名称	银行存款		利息收入	
	期末余额	年初余额	本年金额	上年金额
中粮财务有限责任公司	2,173,830,563.13	1,550,016,902.70	13,336,819.53	11,096,221.35

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他非流动资产/一年内到期的非流动资产	FANCY MERIT LTD.	403,097,520.00	0.00	403,097,520.00	0.00
其他非流动资产/一年内到期的非流动资产	北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	1,397,145,000.00	0.0

2. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	应付账款:		
应付账款	北京可口可乐饮料有限公司	34,764.00	1,812.00
应付账款	成都凯莱物业发展有限公司	0.00	179,691.35
应付账款	中粮集团有限公司	20,000.00	1,366,400.22
应付账款	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	126,438.50	240,000.00
应付账款	中粮智慧农场	0.00	300,000.00
应付账款	中英人寿保险有限公司北京分公司	1,704.36	0.00
	其他应付款:		
其他应付款	China Agri-Industries Holdings Limited	629,313.40	0.00
其他应付款	China Food Limited	179,156.00	175,240.00
其他应付款	COFCO Finance Limited	31,886.90	0.00
其他应付款	COFCO Meat Holdings Limited	0.00	70,096.00
其他应付款	CPMC Holdings Limited	161,240.40	157,716.00
其他应付款	Fancy Rise Investment Limited	35,831.20	35,048.00
其他应付款	Garbo Comme Prop Fund L.P.	6.98	0.00
其他应付款	GloriaInt'l Hotels Ltd.	168,102.79	0.00
其他应付款	Great Wall Pro.Inv.Fund	0.10	0.00
其他应付款	Reco Hangzhou Privite Limited	1,116,430,869.05	1,116,424,499.85
其他应付款	Reco Joy city Private Limited	3,288,271.43	0.00
其他应付款	RECO VALLEY PRIVATE LTD.	127.00	0.00
其他应付款	SHUI ON DEVELOPMENT HOLDING	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他应付款	北京稻香四季房地产开发有限公司	0.00	409,017,591.20
其他应付款	北京乐优富拓投资有限公司	9,109,026.67	9,109,026.67
其他应付款	北京天恒乐活城置业有限公司	541,484.21	0.00
其他应付款	北京万科企业有限公司	0.00	506,562,053.47

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	北京远创中辉房地产开发有限公司	1,519,360.03	1,519,360.03
其他应付款	北京中粮万科置业有限公司	136,297,486.12	265,519,319.44
其他应付款	成都凯莱物业发展有限公司	0.00	900,000.00
其他应付款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	141,184,351.37	130,800,734.72
其他应付款	大耀香港有限公司	0.01	0.01
其他应付款	德鸿物业发展（深圳）有限公司	5,277,155.68	4,278,650.77
其他应付款	共青城盛恩投资管理合伙企业	74,453,131.70	418,638,222.50
其他应付款	广州侨鹏房产开发有限公司	37,624,615.34	37,624,615.34
其他应付款	广州市鹏万房地产有限公司	200,753,356.58	200,753,356.58
其他应付款	广州越伟房产发展有限公司	369,969.32	352,243.71
其他应付款	海南中粮可口可乐饮料有限公司三亚分公司	12,030.00	0.00
其他应付款	杭州良悦置业有限公司	916,716,840.83	630,362,965.83
其他应付款	杭州旭辉置业有限公司	1,871,682.49	13,286,440.10
其他应付款	黑龙江中农投资有限公司	98,874,938.67	0.00
其他应付款	建发房地产集团有限公司	183,586,891.00	0.00
其他应付款	凯莱国际酒店管理（北京）有限公司	0.00	463,937.49
其他应付款	凯莱国际酒店有限公司	0.00	164,428.39
其他应付款	辽宁保利实业有限公司	45,088,161.38	145,538,161.38
其他应付款	南京三金房地产开发有限公司	250,154,250.67	218,845,265.34
其他应付款	南京翔洲房地产开发有限公司	108,917,933.06	138,159,253.00
其他应付款	南京正麟置业发展有限公司	0.00	73,436,916.36
其他应付款	鹏利国际集团有限公司	233,752,211.27	1,096,786.52
其他应付款	厦门益悦置业有限公司	29,828,407.14	273,879,548.00
其他应付款	上海浦汇置业有限公司	18,046.00	18,046.00
其他应付款	上海万科企业有限公司	0.00	800.00
其他应付款	上海万科投资管理有限公司	8,128,808.02	24,636,094.84
其他应付款	上海万科物业服务有限公司	38,932,726.87	34,985,080.00
其他应付款	上海万科长宁置业有限公司	0.00	2,271,340.31
其他应付款	上海万实建设发展有限公司	207,982.00	57,048.00
其他应付款	上海重万置业有限公司	1,200.00	1,200.00
其他应付款	深圳市锦年基础工程有限公司	0.00	74,585,026.79
其他应付款	深圳市明诚金融服务有限公司	14,008,550.00	50,000,000.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	深圳沅晖投资合伙企业(有限合伙)	59,760,000.00	0.00
其他应付款	沈阳凯莱大酒店	0.00	8,870.23
其他应付款	沈阳业昌企业管理有限公司	1,390,382.48	0.00
其他应付款	苏州安茂置业有限公司	283,844,494.81	0.00
其他应付款	苏州市相之悦房地产开发有限公司	67,101,506.96	33,228,631.94
其他应付款	天津可口可乐饮料有限公司	35,201.11	35,201.11
其他应付款	天津润粮置业有限公司	11,174,285.15	0.00
其他应付款	武汉市轨道交通建设有限公司	326,343,823.30	0.00
其他应付款	武汉万科祥盈管理服务有限公司	440.96	84.80
其他应付款	武汉裕滕房地产开发有限公司	60,000,000.00	0.00
其他应付款	武汉裕轩房地产开发有限公司	7,496,320.00	0.00
其他应付款	香港三利(控股)有限公司	165,006.98	155,343.95
其他应付款	裕传有限公司	439,337,016.46	420,709,171.15
其他应付款	中茶生活(北京)茶业有限公司	0.00	360.02
其他应付款	中纺(香港)控股有限公司	229,675.66	224,655.40
其他应付款	中谷集团三亚贸易有限公司	330,612.41	0.00
其他应付款	中国粮油控股有限公司	0.00	615,557.84
其他应付款	中国蒙牛乳业有限公司	318,897.68	311,927.20
其他应付款	中国山货花卉进出口公司	598,939.02	599,349.02
其他应付款	中国食品贸易有限公司	271,860.99	265,918.64
其他应付款	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	188,622.19	127,964.49
其他应付款	中粮财务有限责任公司	142,386.06	164,428.40
其他应付款	中粮创新食品(北京)有限公司	13,500.00	13,500.00
其他应付款	中粮电子商务投资有限公司	2,251,071.00	2,251,071.00
其他应付款	中粮发展有限公司	1,060,000.00	0.00
其他应付款	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	159,561.62	134,637.69
其他应付款	中粮国际(北京)有限公司天津分公司	0.00	48,344.40
其他应付款	中粮海南投资发展有限公司	190,000,000.00	200,000,000.00
其他应付款	中粮海优(北京)有限公司	2,105,701.50	1,823,370.36
其他应付款	中粮集团(香港)有限公司	632,285.60	618,465.07
其他应付款	中粮集团有限公司	119,786.57	1,142,951.48
其他应付款	中粮酒业有限公司	0.00	14,451.26

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	2,943,291.60	2,966,057.60
其他应付款	中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	1,418,644.08	1,418,644.08
其他应付款	中粮贸易(香港)有限公司	297,616.10	291,110.79
其他应付款	中粮贸易有限公司	16,215,189.99	16,187,041.39
其他应付款	中粮名庄荟国际酒业有限公司	65,016.01	0.00
其他应付款	中粮鹏利置业(重庆)有限公司	0.00	165,000.00
其他应付款	中粮期货(国际)有限公司	298,358.16	281,469.44
其他应付款	中粮生化能源(榆树)有限公司	0.00	2,976.25
其他应付款	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	71,100.00	71,540.52
其他应付款	中粮屯河番茄有限公司	0.00	774.85
其他应付款	中粮屯河糖业股份有限公司	191,870.10	191,870.10
其他应付款	中粮我买网投资有限公司	2,145.76	2,145.76
其他应付款	中粮信托有限责任公司	3,707,878.71	3,110,808.00
其他应付款	中粮油脂(海南)有限公司	3,300.00	0.00
其他应付款	中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	89,657.10	89,657.10
其他应付款	中粮置地管理有限公司	608,886,568.56	582,593,707.50
其他应付款	中粮置地有限公司	31,874.10	0.00
其他应付款	中粮资本(香港)有限公司	279,810.14	273,694.04
其他应付款	中铁房地产集团华东有限公司	0.00	536,257,269.19
其他应付款	重庆华宇集团有限公司	172,555,639.84	0.00
其他应付款	重庆市金科宸居置业有限公司	94,025.82	0.00
其他应付款	卓越置业集团(南京)有限公司	1,424,987.80	0.00
其他应付款	深圳华侨城房地产有限公司	624,678,197.30	0.00
其他应付款	深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	70,000.00	0.00
	应付利息:		
应付利息	上海景时宾华投资中心(有限合伙)	0.00	186,711.69
应付利息	中粮财务有限责任公司	1,802,639.34	0.00
应付利息	中粮集团有限公司	860,031.98	3,427,589.26
	预收款项:		
预收款项	苏州苏源房地产开发有限公司	0.00	409,272.64
预收款项	中茶生活(北京)茶业有限公司	0.00	2,623.50
预收款项	中纺(香港)控股有限公司	16,789.16	26,286.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
预收款项	中国山货花卉进出口公司	12,802.68	12,802.68
预收款项	中粮电子商务投资有限公司	169,992.35	28,474.98
预收款项	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	182,611.20	148,379.32
预收款项	中粮集团(香港)有限公司	62,704.60	61,334.00
预收款项	中粮集团有限公司	24,000.00	24,000.00
预收款项	中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	0.00	1,064,801.54
预收款项	中粮贸易有限公司	312,989.29	6,241,380.72
预收款项	中粮名庄荟国际酒业有限公司	7,194.40	0.00
预收款项	中粮期货(国际)有限公司	0.00	43,810.00
预收款项	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	0.00	30,136.92
预收款项	中粮屯河番茄有限公司	0.00	13,867.14
预收款项	中粮信托有限责任公司	176,400.00	0.00
	短期借款:		
短期借款	中粮集团有限公司	950,000,000.00	2,325,000,000.00
	长期借款:		
长期借款	太平资产管理有限公司	2,123,800,000.00	0.00
长期借款	中粮财务有限责任公司	1,239,418,351.28	624,172,136.99
	其他非流动负债/一年内到期的非流动负债:		
一年内到期的非流动负债	中粮财务有限责任公司	30,110,000.00	406,200,000.00
其他非流动负债	众智汇能投资管理有限公司	705,962,877.01	0.00

(一) 关联方承诺

(1)2005 年 12 月本公司控股股东中粮集团于本公司股权分置改革过程中作出承诺:本次股权分置改革完成后,中粮集团将以深宝恒(本公司前身)作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台,并采取逐步注入优质资产等多种形式,使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。同时,中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。

承诺履行情况:

1)自 2007 年起,本公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目,包括:天泉置业有限公司 51%的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权、天泉置业有限公司 49%股权、上海加来房地产开发有限公司

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50%的股权。

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

控股股东中粮集团注入优质资产并将本公司作为整合及发展中粮集团房地产业务专业平台的承诺已经履行。

2) 2007 年 12 月 20 日, 本公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产(集团)股份有限公司首期股票期权激励计划(草案)》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化, 若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果, 因此 2009 年 3 月 4 日本公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。

控股股东中粮集团始终履行其承诺。未来本公司将根据法律法规及国资委相关监管要求, 结合公司的发展状况及市场条件, 适时推出符合公司发展战略且能达到激励效果的股权激励新方案, 从而维护股东和上市公司的长远利益。

(2) 本公司控股股东中粮集团有限公司于 2007 年 3 月本公司再融资时所作承诺。

1) 中粮集团地产业务发展战略

中粮集团将以本集团作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台, 在战略规划上, 中粮集团目前拟将本集团作为中粮集团住宅地产业务发展的平台, 并采取有效措施避免同业竞争。

2) 对集团住宅地产业务发展的承诺

①在本集团开展住宅地产开发业务的城市中, 中粮集团不再从事新的住宅地产业务。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

3) 其他避免同业竞争承诺

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

承诺履行情况：承诺正常履行。

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

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

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

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

3) 中粮集团（香港）有限公司关于本次重大资产重组承诺内容为股份限售承诺。

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

1) 非竞争协议。

中粮集团代表集团本身以及除中粮地产(现更名大悦城控股)之外的子公司承诺,在不竞争承诺期间,中粮集团在中国大陆以及香港不会通过直接经营或者间接控股等方式直接或间接地经营、投资、参与任何与限制性业务相关的业务活动。限制性业务包括:①发展、经营、销售、租赁、或管理任何完全用于商业用途的房地产项目,例如写字楼、零售业、购物大厦、宾馆、度假村及酒店式公寓等;②发展、经营、销售、租赁或管理综合用途的复杂房地产项目。

2) 非竞争协议中的优先拒绝权。

在非竞争期间,大悦城地产有优先拒绝权,即优先选择商机的权利。在 2013 年并购完成时中粮地产(现更名大悦城控股)将继续适用优先拒绝条款,对中粮集团的约束继续生效。

十二、或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

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

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2019 年 12 月 31 日,本集团为其他单位提供的债务担保情况详见附注十一、(二)、3 关联担保情况。

3. 其他或有负债及其财务影响

①本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保类型为阶段性担保,担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止,截止 2019 年 12 月 31 日,尚未结清的担保金额为人民币 1,312,077.63 万元,由于截止目前承购人未发生违约,本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

②本公司子公司北京弘泰基业房地产有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司等存在未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的情形,可能面临被罚款或者拆除的风险。基于该事项发生的原因和现实情况,本集团管理层认为该等

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

房产被拆除的风险较小。同时，本公司最终控股方中粮集团已作出承诺，将就大悦城地产就上述不合规事项而遭受或产生的所有罚金、亏损及开支向大悦城地产提供补偿。

十三、 承诺事项

1. 资本承诺

单位：万元

项目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—土地受让合同	65,558.00	0.00
—建安工程合同	482,172.41	278,080.93
—对外投资合同	202,595.16	366,330.41
—其他承诺支出	0.00	30,843.90
合计	750,325.57	675,255.24

2. 经营租赁承诺

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

3. 与合营企业投资相关的未确认承诺

参见“附注八、3（7）”部分。

4. 其他承诺事项

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

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

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

十四、 资产负债表日后事项

1. 重要的非调整事项

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

2. 利润分配情况

本公司 2020 年 3 月 27 日召开第九届董事会第四十四次会议审议 2019 年度利润分配预案，拟以 2020 年 2 月 28 日总股本 4,286,313,339 股为基数，向在本公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 1.70 元（含税），即 728,673,267.63 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2019 年度不进行资本公积金转增股本。上述分配方案待股东大会决议。

3. 销售退回

本集团本年未发生重要的销售退回事项。

4. 对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

5. 关于北京公司收购生态谷事项

本公司下属子公司北京公司与中粮集团签订股权收购协议，北京公司拟收购中粮集团持有的中粮（北京）农业生态谷发展有限公司 100% 股权，转让价格 2,246.10 万元。

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

6. 其他重要的资产负债表日后非调整事项

除存在上述资产负债表日后事项披露事项外，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

1. 前期差错更正和影响

本集团本年无前期差错更正。

2. 债务重组

本集团本年无债务重组。

3. 资产置换

本集团本年无资产置换。

4. 年金计划

本集团企业年金主要为补充养老保险，每年采取一次性缴费方式，其中企业按员工个人上一年的全年收入的 5% 缴纳，个人以该职工上年度工资总额为基数，比例不低于企业为该职工缴费的四分之一，不超过国家规定的上限缴纳。本集团本年年金计划无重大变化。

5. 终止经营

本集团本年不存在终止经营的企业。

6. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

(2) 本年度报告分部的财务信息

2019年1-12月分部财务信息:

项目	商品房销售及一级土地开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他管理
分部收入	26,899,050,523.90	5,202,698,647.52	841,584,229.61	1,125,080,632.55
其中:				
外部销售收入	26,897,130,885.85	5,144,464,432.24	841,584,229.61	903,443,654.15
分部间销售收入	1,919,638.05	58,234,215.28	0.00	221,636,978.40
分部费用	21,064,078,469.09	4,037,915,870.80	891,297,585.58	422,355,300.48
分部利润[注 1]	5,834,972,054.81	1,164,782,776.72	-49,713,355.97	702,725,332.07
分部资产	141,388,411,273.65	46,520,909,412.93	6,347,733,696.41	4,180,940,644.13
分部负债	107,975,193,087.70	30,784,684,091.96	3,974,735,571.91	1,783,959,645.56

2019年1-12月分部财务信息(续):

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

2018年1-12月分部财务信息:

项目	商品房销售及一级土地 开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他管理
分部收入	16,306,095,445.68	4,403,520,205.73	732,639,316.48	1,037,023,933.62
其中:				
外部销售收入	16,306,095,445.68	4,380,993,947.10	732,639,316.48	748,901,196.79
分部间销售收入	0.00	22,526,258.63	0.00	288,122,736.83
分部费用	14,132,869,937.91	3,785,370,277.85	742,097,468.69	653,801,922.52
分部利润[注 1]	2,173,225,507.77	618,149,927.88	-9,458,152.21	383,222,011.10
分部资产	117,529,167,357.66	56,498,888,406.62	2,899,169,836.82	10,057,564,276.80
分部负债	96,662,547,960.84	34,533,273,995.49	969,872,208.20	9,766,077,764.55

2018年1-12月分部财务信息(续):

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

注1: 分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下:

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本集团本年不存在其他对投资者决策有影响的重要事项。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	671,067.47	100.00	11,754.54	1.75	659,312.93
合计	671,067.47	100.00	11,754.54	1.75	659,312.93

(续)

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

1) 按组合计提应收账款坏账准备

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

(2) 应收账款按账龄列示

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

合计	659,312.93
----	------------

(3) 本年应账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	0.00	11,754.54	0.00	0.00	0.00	11,754.54
合计	0.00	11,754.54	0.00	0.00	0.00	11,754.54

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

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

2. 其他应收款

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

2.1 应收利息

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

2.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

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

(3) 其他应收款按账龄列示

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	133,316,449.98	23,301,775.55	81,359,009.69	0.00	0.00	75,259,215.84
合计	133,316,449.98	23,301,775.55	81,359,009.69	0.00	0.00	75,259,215.84

其中本年重要的坏账准备收回或转回金额:

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
绍兴臻悦房地产开发有限公司	6,218,087.91	货币	款项收回
北京正德丰泽房地产开发有限公司	6,535,245.65	货币	款项收回
北京恒合悦兴置业有限公司	22,874,184.30	货币	款项收回
苏州工业园区悦金房地产有限公司	14,527,291.76	—	本年纳入合并范围内
北京悦恒置业有限公司	15,409,012.50	货币	款项收回
合计	65,563,822.12	—	—

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

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

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(2) 对子公司投资

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(3) 对联营、合营企业投资

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

(续)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

4. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

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

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中: 商品房销售及一级土地开发	50,064,899.01	13,744,151.21	576,674,611.69	146,074,626.94
投资物业及相关服务	171,846,478.33	74,227,779.74	160,252,211.88	62,160,502.62
物业管理及相关服务	4,525,425.22	0.00	0.00	0.00
合计	226,436,802.56	87,971,930.95	736,926,823.57	208,235,129.56

(3) 前五名项目的营业收入情况

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

5. 投资收益

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

十七、 财务报告批准

本财务报告于 2020 年 3 月 27 日由本公司董事会批准报出。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

十八、 财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

(1) 按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》(证监会公告[2008]43 号)的规定，本集团 2019 年度非经常性损益如下：

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	1,431,557,303.44	本年主要为股权处置及合联营企业转为子公司取得收益
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	29,001,758.62	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	185,815,550.04	本年发生同一控制下合并大悦城地产有限公司
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益	-17,036,058.99	
受托经营取得的托管费收入	1,179,245.30	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	26,119,489.04	
小计	1,656,637,287.45	
减：所得税影响额	42,720,934.58	
少数股东权益影响额(税后)	466,136,324.10	
合计	1,147,780,028.77	

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本集团将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目、金额和原因如下：

项目	涉及金额	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	871,743,042.63	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营活动直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》的规定，本公司 2019 年度加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益如下：

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

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二〇年三月二十七日