



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

2020 年年度报告

二〇二一年三月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

独立董事王涌先生因工作原因无法亲自出席审议本报告的董事会，委托独立董事刘洪玉先生出席会议并代为行使表决权；其他董事均出席了董事会。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。

本公司计划 2020 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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张建国、会计机构负责人柴晶声明：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.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 公司业务概要	12
第四节 经营情况讨论与分析.....	15
第五节 重要事项	62
第六节 股份变动及股东情况.....	87
第七节 优先股相关情况	95
第八节 可转换公司债券相关情况.....	96
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	97
第十节 公司治理	108
第十一节 公司债券相关情况.....	115
第十二节 财务报告	123
第十三节 备查文件目录.....	124

释 义

释义项	指	释义内容
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深交所	指	深圳证券交易所
中粮集团	指	中粮集团有限公司，公司控股股东
公司、我司、本公司	指	大悦城控股集团股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
中粮地产（集团）股份有限公司、中粮地产	指	公司原名称
明毅	指	明毅有限公司，公司第一大股东

重大风险提示

本公司在本报告的“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
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	000031@cofco.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	宋冰心	杨杰
联系地址	(1) 北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层 (2) 深圳市福田区福华一路 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	000031@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。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

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

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☒ 是 ☐ 否

追溯调整或重述的原因：同一控制下企业合并

	2020 年	2019 年		本年比上年增减	2018 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	38,445,284,255.56	33,786,623,201.85	33,794,948,813.45	13.76%	22,168,629,906.05	22,181,465,640.07
归属于上市公司股东的净利润（元）	-386,833,565.96	2,378,452,817.17	2,049,336,279.73	-118.88%	2,063,396,555.86	1,943,844,106.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-501,185,321.39	1,230,672,788.40	1,230,672,788.40	-140.72%	1,224,444,003.11	1,224,444,003.11
经营活动产生的现金流量净额（元）	9,814,109,859.72	4,064,992,371.91	3,936,873,869.37	149.29%	1,126,807,356.15	894,391,603.22
基本每股收益（元/股）	-0.09	0.61	0.52	-117.31%	0.53	0.50
稀释每股收益（元/股）	-0.09	0.61	0.52	-117.31%	0.53	0.50
加权平均净资产收益率	-2.06%	14.69%	12.57%	减少 14.63 个百分点	13.97%	12.91%
	2020 年末	2019 年末		本年末比上年末增减	2018 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	199,871,387,964.97	183,182,566,384.14	184,188,013,768.53	8.51%	160,378,290,510.16	161,329,844,324.44
归属于上市公司股东的净资产（元）	18,351,072,907.55	19,410,977,267.68	19,353,828,258.77	-5.18%	15,452,020,827.58	15,723,988,356.11

注：因本年发生同一控制下企业合并，公司新增合并中粮（北京）农业生态谷发展有限公司，故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

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

☐是 ☒否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

☐ 是 ☒ 否

项目	2020 年	2019 年	备注
营业收入（元）	38,445,284,255.56	33,794,948,813.45	
营业收入扣除金额（元）	116,826,086.32	212,209,942.04	与主营业务无关
营业收入扣除后金额（元）	38,328,458,169.24	33,582,738,871.41	

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	5,458,737,756.02	6,728,102,779.15	5,617,253,328.93	20,641,190,391.46
归属于上市公司股东的净利润	189,651,118.32	375,949,799.36	194,768,936.23	-1,147,203,419.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	197,286,972.92	369,696,734.96	172,059,262.28	-1,240,228,291.55
经营活动产生的现金流量净额	-2,538,113,013.02	2,717,005,249.90	6,198,496,694.69	3,436,720,928.15

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	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	141,806,705.21	1,431,557,303.44	175,700,534.43	
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）	68,886,735.20	29,001,758.62	11,512,509.47	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-9,081,282.23	-143,065,138.34	1,452,184,983.61	公司本年发生同一控制下企业合并中粮（北京）农业生态谷发展有限公司
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	-48,462,253.48	-17,036,058.99	-	
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	0.00	40,566,059.45	
受托经营取得的托管费收入	943,396.24	943,396.24	943,396.24	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	70,692,699.96	26,119,489.04	-1,765,702.81	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	53,823,461.89	42,720,934.58	57,113,006.60	
少数股东权益影响额（税后）	56,610,783.58	466,136,324.10	902,628,670.35	
合计	114,351,755.43	818,663,491.33	719,400,103.44	--

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

☒ 适用 ☐ 不适用

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	782,736,156.15	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，不具有特殊性和偶发性的特点，故未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

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

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

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

在商业地产领域，公司始终以创新驱动商业升级与行业发展，成功打造了大悦城、大悦春风里、祥云小镇三条重点产品线，并运营多个高品质写字楼及高端酒店。大悦城城市综合体秉承“年轻、时尚、潮流、品位”的品牌内涵，精准定位 18-35 岁新兴中产阶级客群，赋予产品青年文化属性，以精细化运营形成差异化竞争优势，持续巩固行业引领者的地位；大悦春风里定位“温馨、时尚、惬意、品位”，致力为 25-45 岁城市中产阶级打造理想生活的区域型商业中心；祥云小镇则是全景开放式休憩型商业街区，以“国际化、高品质、漫生活、情感圈”的核心定位，引领新的国际化生活方式。同时，公司充分发挥“大悦城”品牌号召力及运营能力，旗下大悦城地产与 GIC、中国人寿、高和资本等专业机构分别成立了大悦城核心基金、大悦城并购改造基金以及区域型并购改造基金，积极开展房地产金融领域的探索，并结合管理输出等方式加快“轻重并举”的布局。

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
长期股权投资	本年末 11,471,373,614.83 元，较年初增加 1.47%，基本持平。
货币资金	本年末 31,764,005,472.24 元，较年初增加 15.05%，主要是本年经营活动净流入增加所致
其他应收款	本年末 23,748,165,074.27 元，较年初减少 2.82%，主要是本年收回合作企业往来款增加所致
存货	本年末 87,457,160,567.93 元，较年初增加 15.43%，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 29,295,195,994.91 元，较年初增加 0.03%，基本持平。
固定资产	本年末 4,047,770,155.24 元，较年初减少 4.19%，主要是本年资产正常折旧摊销所致。
无形资产	本年末 1,814,087,747.64 元，较年初减少 4.16%，主要是本年资产正常折旧摊销所致。

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，定位“城市运营商与美好生活服务商”的战略方向，服务于人民美好生活，服务于城市实心化发展。目前，公司形成了以多业态协同发展能力、整合创新能力、多元化的土地获取能力、领先的商业经营能力、快速高效的运营能力，以及良好的品牌美誉度和影响力为特点的核心竞争力。

1、多业态协同发展能力

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

2、整合创新能力

随着中国经济迈向高质量发展，房地产行业转型升级、服务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、服务延伸，从传统的住宅

开发向商业地产、产业地产、长租公寓、养老地产等新产品、新业态探索发展。行业的发展对房企的整合创新能力提出了更高的要求。公司在巩固现有住宅与商业优势的基础上，明确自身“城市运营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，积极整合优质资源，形成城市开发综合创新能力。

3、多元化的土地获取能力

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

4、领先的商业运营能力

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

5、快速高效的运营能力

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

6、良好的品牌美誉度和影响力

公司依托中粮集团良好的品牌形象，以及“大悦城”商业知名品牌，具有较强市场吸引力，在项目拓展方面也拥有独特优势。公司不断提升工程质量和商业运营能力，传递“健康、安全、智能、绿色”的住宅品牌理念，坚持“年轻、时尚、潮流、品位”的商业运营理念，持续提升产品力、服务力，塑造了良好的品牌美誉度和产品声誉。2020 年，针对疫情之下消费者居住理念的改变，公司发布了针对住宅和健康生活的“3H 健康居住体系”，让消费者住的更卫生、更舒适、更愉悦，品牌影响力及美誉度进一步提升。

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

2020 年，面对错综复杂的国际环境及新冠肺炎疫情的冲击，中国经济政策更加注重“稳增长”和“调结构”的平衡，推动生产、消费、出口稳步复苏。中国经济呈现“V”型复苏的特点，在一季度回落后稳步回升，全年 GDP 增速达到了 2.3%，为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。房地产业政策方面，中央始终坚持“房住不炒”的总基调，疫情期间的政策以支持和帮扶企业渡过难关为主，各地频繁出台房地产相关扶持政策，房地产市场快速恢复；在疫情得到控制后，房地产调控稳中趋紧，各地落实因城施策，确保房地产市场平稳健康发展。

综合来看，房地产业在疫情背景下的市场恢复速度超过预期。尽管一季度房地产市场有所回落，但需求只是被延后，并未消失，二季度开始市场平稳回升，全年全国商品房销售额达到了 17.36 万亿元，同比增长 8.7%；商品房销售面积也达到了 17.61 亿平方米，同比增长 2.6%，均再创新高。其中，一线城市市场需求韧性高，房地产市场恢复较快，全年成交呈现增长趋势；二线城市整体规模有所调整，内部持续分化；分布于长三角、珠三角的三四线城市，市场恢复也较快。

受房地产调控政策及新冠肺炎疫情影响，公司已进入的部分重点城市上半年市场呈现结构性分化，总体为增长态势，2020 年重点城市房地产市场成交如下¹：

城市	2020 年商品房总成交面积 (万平方米)	同比增减	2020 年商品房成交均价 (元/平米)	同比增减
北京	1138	8.9%	36,802 ²	-0.6%
上海	1877	2.5%	36,554	19.3%
深圳	582	7.1%	55,290 ³	-0.8%
苏州	915	9.8%	26,913	14.8%
沈阳	1506	-23.5%	10,742	9.2%

1 数据来源为中指数数据库。

2 2020 年北京商品房成交均价含保障房价格。

3 此处数据以商品住宅销售价格替代商品房销售价格，同比也为商品住宅销售价格同比。

城市	2020 年商品房总成交面积 (万平方米)	同比增减	2020 年商品房成交均价 (元/平米)	同比增减
杭州	1161	7.0%	31,328 ⁴	2.8%
南京	946	0.1%	29,006 ⁵	2.5%
成都	2611	1.6%	12,942	11.4%
武汉	2157	-15.3%	14,191	12.8%

商业地产在疫情防控步入常态化后逐步复苏，各项消费支持政策也带动消费持续回暖。但由于疫情影响，全年全国大于两万平方米的购物中心开业数量不足 300 座⁶，同比下降近四成。疫情也在加速行业变革，催生了线上商城、直播卖货、市集活动等新风向。疫情得到控制后，购物中心更加注重休闲、娱乐、社交的聚客效应，节日营销、IP 营销等活动层出不穷，社群运营、首店经济、网红品牌等成为行业关注点，品牌也开启新一轮拓店布局。

2020 年是极不平凡的一年，在这场疫情大考中，中国交上了一份近乎满分的答卷。这一年中国房地产市场，销售额、销售面积均创新高，展现出了强大的发展韧性。

（二）报告期公司经营回顾

1、总体经营情况

2020 年，面对新冠疫情冲击下的严峻市场环境，公司调整思路、把握机会、迎难而上，积极履行央企责任，带动产业链上企业复工复产，帮助商户度过难关；同时，持续提升经营效率和管理效益，持续完善标准化建设，优化组织管控，推进精细化管理。公司全年实现销售额（全口径）694 亿元，销售面积（全口径）312 万平方米。公司积极应对疫情给持有型业务带来的负面影响，抢客流、促销售、控费用，持续保持品牌影响力。

土地储备方面，公司贯彻精准投资理念，坚持稳中求好的原则，优化战略布局，提升投资质量。报告期内，公司获取项目 18 个，成功获取厦门大悦城综合体、南昌大悦城综合体地块。目前公司已进入了全国 36 个城市（含香港），土地储备主要分布于京津冀、长三角、长江中游、粤港澳大湾区、成渝等核心都市圈。2020 年全年新增土地面积 205.65 万平方米，新增土储计容建筑面积 456.73 万平方米，土地款总额 209.12 亿元，平均楼面价为 4,579 元/平方米，平均溢价率为 10.2%。截止 2020 年末，公司土地储备可售货值约 2460 亿元。

4 杭州数据口径为上城区、下城区、江干区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区和余杭区。

5 此处数据以商品住宅销售价格替代商品房销售价格，同比也为商品住宅销售价格同比。

6 数据来源：联商网 https://www.sohu.com/a/443718826_760428

资金方面，公司强化现金管控，降低融资成本，提升资金管理水平。公司狠抓销售回款，2020年实现权益销售回款648.73亿元，同比增长6.9%，保障了公司现金流安全。同时，公司凭借良好的市场信用，积极拓宽融资渠道，有效地降低了公司整体的融资成本：2020年3月控股子公司中粮置业投资有限公司发行15亿元公司债券，2020年8月公司发行20亿元公司债，2020年11月中粮置业投资有限公司发行15亿元中期票据。报告期末，公司有息负债余额708.06亿元，长短期融资结构合理匹配并不断优化。平均融资成本降至5.10%，较年初下降0.13个百分点，处于行业较低水平。报告期末，公司现金短债比1.76，公司短期偿债能力较强；净负债率85.53%；扣除预收账款后的资产负债率71.76%。

公司持续深化大运营体系应用，运营效率和工程质量稳步提升。公司坚持推进以“计划、货值、利润、现金流（TVPC）”为核心的大运营标准和管理体系应用，截至报告期末，拿地到开工平均周期7.4个月，拿地到开盘平均周期11.2个月，拿地到现金流回正平均周期29个月，分别较推行前缩短2.7个月、6.3个月、10个月，回报指标显著提升。同时，公司从严从紧加大考核和问责激励力度，实施月度业绩龙虎榜、业绩排名红黑榜公示机制，对业绩偏差严重、触碰业绩底线的团队，加大问责惩罚力度。

报告期内，公司实现营业收入384.45亿元，同比增长13.76%；全年经营活动净现金流98.14亿元，同比增长149.29%。报告期末公司总资产1,998.71亿元，归属于上市公司股东的净资产183.51亿元，较年初减少5.18%，主要是由于本年结算项目中低毛利项目占比提高，商品房销售毛利率较去年的38%下降约10个百分点；以及受宏观调控及疫情影响，公司部分在建在售项目销售价格未达预期，个别项目因疫情工期延误，成本增加，公司对相应的资产计提了减值。

2、各业务板块经营情况

● 销售型业务

2020年初，新冠肺炎疫情集中爆发，1-2月在疫情影响下，各地售楼处、施工现场被迫关停，全年供货、销售、交付节点被迫延迟，全国商品房销量下滑超三成。公司销售型业务快速反应，采用各类创新手段促销售、促回款，提振客户购房信心。同时，发布“Hygienic 更卫生”、“Hospitable 更舒适”、“Heart-Warming 更愉悦”的3H健康居住体系，提高产品的健康配置，在各项目全面铺开，获得了良好的市场反馈。随着疫情得到控制，在复工复产带动下，地产行业成交情况明显回暖，公司紧抓市场窗口期推动销售，2020年实现销售面积312万m²，同比增长8%，销售金额694亿，同比下降2%，销售均价2.23万元/m²，同比下降10%。其中，黄岩瑞府项目、眉山天府智慧城项目、沈阳隆悦祥云项目、济南祥云项目等首开项目

开盘当日去化率达 80%以上，获得市场赞誉。2020 年度，公司住宅类项目实现结算面积（全口径）229 万平米，结算收入（全口径）624 亿元。

● 购物中心

报告期末，公司持有已开业 10 个大悦城购物中心、1 个春风里项目及 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 90.77 万平方米，全年平均出租率 93.9%。公司通过管理输出（轻资产）模式运营天津和平大悦城项目、昆明大悦城项目以及鞍山大悦城项目。

公司在建拟建的大悦城 10 个，位于北京、武汉、重庆、成都、济南、三亚、深圳、厦门、南昌等城市，其中南昌和厦门项目为报告期内新增；在建拟建的大悦春风里项目 2 个，位于北京、苏州等城市；在建的祥云小镇项目 2 个，位于青岛、武汉等城市；同时，报告期内新增在建轻资产项目 2 个，位于长沙和无锡等城市。

2020 年购物中心运营受新型冠状病毒疫情影响显著，客流量、出租率下降，同时公司积极履行央企社会责任，对租户推出租金减免政策以减轻其经营压力。为应对疫情对线下实体商业的冲击，公司迅速搭建线上商城，在 1 个月的时间内完成全国 13 个在营商业项目的部署上线，结合小程序直播、社群导购等创新功能，有效帮助入驻商户实现库存去化与资金回笼，携手度过难关；在疫情逐步控制后，公司及时把握商业复苏时机，联动 13 个项目打造“大悦嗨新节”、“大悦疯抢节”等线下活动，提振线下销售，并在后期把握各节日时点，销售额在 11 月成功恢复至高位，同比提升 5.9%。2020 年多家主力店品牌、行业知名品牌的首店或旗舰店进驻大悦城，公司在商业领域持续保持领先地位。

在市场不利的环境下，鞍山大悦城和首个春风里项目北京大兴大悦春风里在 2020 年均已顺利开业，市场反响良好。大兴大悦春风里开业当天出租率 91%，开业率达 90%，开业当天引爆大兴商圈，客流突破 15 万人次。

● 写字楼与产业地产

公司持续优化提升 3C 运营服务体系，推进写字楼及产业地产业态运营标准化建设。公司在存量办公物业改造提升方面公司拥有丰富经验。此前，以中粮广场 C 座改造代表的城市更新项目顺应城市发展需求，成为助力地方经济腾笼换鸟、片区重构的样板，得到市场高度认可。2020 年，公司继续拓展存量物业的升级改造项目，新增管理输出项目中糖大厦、双子座大厦。

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，产业地产整体出租率达 97%，

收缴率接近 100%。初步完成产业资源平台搭建，实现了产业集聚。创芯研发中心、创邑 031 等项目进入稳定运营阶段，各项运营指标良好。

● 酒店与长租公寓

2020 年新冠疫情的爆发使酒店市场遭受重大打击，酒店业绩遭受重创。公司酒店板块在严格落实防疫措施的同时，一方面突破传统模式，利用品牌跨界、新媒体、线上直播等形式创新营销，增加收入；一方面严格控制成本，争取税收减免等惠企政策，减少疫情带来的不利影响。随着二季度国内疫情得到控制，市场逐步复苏，酒店出租率稳步提升，9 至 12 月份营业收入均超过去年同期，全年酒店板块经营收入 5.98 亿元，较上年同期减少 28.91%，明显缩小了上半年疫情造成的营收差距。

长租公寓业务面对疫情的冲击，稳中求进，按照择机发展的策略，在深圳新开业三家大悦乐邑门店。报告期末，公司在深圳、北京、天津持有或运营 8 个门店。长租公寓业务在深圳宝安区已初具规模，并且与政府部门、企业进行人才安居合作，取得良好效果。

报告期末，公司、子公司及合营联营公司的房地产项目开发、销售、出租等情况见以下表格（除已标明是权益数据外，其他数据均为全口径，权益比例为公司最终持股比例）。

表一：新增土地储备项目

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得 方式	权益比例 (注)	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	眉山仁寿 117 号、118 号两宗地块	眉山	住宅用地	40,127	72,229	公开市场	36.40%	15,120	5,504
2	廊坊固安 34、35 号两宗地块	廊坊	住宅用地	113,264	226,528	公开市场	49.00%	137,600	67,424
3	成都蒲江 2019-5 号地块	成都	住宅用地	52,547	105,095	公开市场	60.00%	14,976	8,986
4	成都蒲江 2019-4 号地块	成都	住宅用地	66,017	132,034	公开市场	60.00%	18,815	11,289
5	武汉蔡甸 P（2020）004 号地块	武汉	住宅用地	132,394	379,455	合作方式	49.00%	138,745	67,985
6	嘉兴秀洲 2019-022 号地块	嘉兴	住宅用地	63,312	113,961	收购	30.00%	91,419	27,426
7	重庆江北区大石坝组团 D 分区地块	重庆	住宅用地	172,239	271,000	收购	66.50%	228,290	60,900
8	武汉市新洲区 P（2020）015 号地块	武汉	住宅用地	118,667	296,666	公开市场	50.00%	48,950	24,475
9	西安国际港务区 5 宗地块	西安	住宅用地	190,133	480,751	收购	70.00%	143,300	123,500
10	沈阳市 JK2020-003 号地块	沈阳	住宅用地	112,266	202,080	合作方式	49.00%	90,936	44,600
11	张家口经开区 3 宗地块	张家口	住宅用地	203,405	454,949	公开市场	65.00%	87,251	56,713
12	沈阳铁西经开区大明电工地块	沈阳	住宅用地	100,178	180,321	公开市场	60.00%	79,341	47,605
13	西安市港务区 GW1-17-12、 GW1-17-14、GW1-17-15 号 3 宗地块	西安	住宅、商业用地	35,513	89,192	公开市场	70.00%	36,030	25,221
14	眉山市仁寿县 2020（TR）-11 至 2020 （TR）-26 共计 16 宗地块	眉山	住宅、商业、 科研用地	281,548	567,494	公开市场	36.40%	69,899	25,443
15	苏州市新区苏地 2020-WG-73 号 1 宗地 块	苏州	住宅用地	72,263	144,526	公开市场	52.00%	236,250	11,852
16	苏州市吴江区 JWJ-J-2020-031、 WJ-J-2020-032 号 2 宗地块	苏州	住宅用地、公共管 理与公共服务（文 化设施用地）	74,889	98,359	公开市场	70.00%	79,154	55,408
17	南昌市西湖区 DABJ2020048 至 DABJ2020050 号 3 宗地块	南昌	住宅、商业用地	136,395	520,473	公开市场	59.59%	179,575	179,575
18	厦门市集美区 2020JP06 地块	厦门	住宅、商业用、地 轨道交通用地	91,367	232,190	公开市场	30.39%	395,500	201,705

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㎡)	剩余可开发计容 建筑面积 (注 1) (万㎡)
1	北京大区	168.18	355.51	35.17
2	上海大区 (含太仓、嘉兴、南昌等)	112.25	237.40	52.05
3	西北区域	31.74	77.07	45.39
4	苏南区域 (含苏州、常州等)	89.71	188.16	21.37
5	南京区域	98.65	134.26	0.90
6	浙江区域 (含杭州、绍兴、宁波、台州等)	57.72	133.42	6.13
7	华南大区 (含深圳、广州、厦门、佛山、江门等)	73.16	297.00	72.91
8	西南区域 (含成都、重庆、昆明等)	276.69	532.33	169.47
9	天津区域	58.80	153.93	74.46
10	东北区域 (含沈阳、哈尔滨等)	103.06	271.19	51.47
11	海南区域	61.44	57.10	22.68
12	华中区域 (含武汉、长沙、株洲等)	162.58	303.02	69.62
13	山东区域 (含青岛、烟台、济南等)	54.82	128.48	40.01
14	香港区域	0.12	2.00	-
总计		1,348.92	2,870.87	661.64

注1、剩余可开发计容建筑面积指尚未开工计容建筑面积。

注2：截至本报告期末，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约132万平方米：新安片区建筑面积约33万平方米（占地约17万平方米）、福海片区（含长营、全一项目）建筑面积约99万平方米（占地约70万平方米）；本报告期进展如下：

固戍项目：该项目包含长营与全一两个权属地块。长营北地块于2018年6月19日完成城市更新单元计划公告、全一北地块于2019年6月5日完成城市更新单元计划公告，长营北地块于2019年8月13日、全一北地块于2019年12月3日分别取得产业规划批复。长营北地块拟更新方向为普通工业用地+新型产业用地、全一北地块拟更新方向为普通工业用地。统一规划更新单元用地面积共计141,897平方米。长营、全一北地块于2020年4月提交规划申报，现处于专规报批阶段。

大洋工业统筹片区项目：于2018年2月纳入城市更新单元计划，更新方向以普通工业为主，更新单元面积为187,631平方米，拟拆除范围用地面积为166,439平方米，目前处于产业规划申报及专项规划修订申报、产业资源培育及导入阶段。

表三：项目开发情况

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
北京	1	北京祥云赋项目	顺义区	住宅、商业	25.00	2018 年 8 月	在建	0%	65,602.95	120,165.00	0.00	0.00	-	742,441.95
	2	北京天瑞宸章项目	朝阳区	住宅	20.00	2018 年 10 月	在建	0%	53,525.81	58,878.00	0.00	0.00	477,285.00	497,107.46
	3	北京智慧谷 (北京海淀永丰项目)	海淀区	住宅、商业	49.00	2018 年 5 月	在建	30%	84,212.00	183,335.96	54,514.00	54,514.00	1,059,776.00	902,575.46
	4	北京瑞悦府项目	朝阳区	住宅、办公	25.00	2018 年 3 月	竣工	100%	59,511.18	89,266.76	89,266.76	89,266.76	-	680,361.37
	5	北京南苑槐新项目	丰台区	住宅、商业、办公	25.00	2018 年 7 月	在建	25%	75,406.00	163,968.00	40,792.18	40,792.18	778,509.00	586,490.92
	6	北京良乡旭辉城	良乡	住宅、写字楼	11.10	2017 年 10 月	在建	70%	53,579.09	101,509.57	65,360.00	71,007.57	264,486.00	61,020.48
	7	北京青龙湖西海项目	房山区	商业别墅	20.00	2018 年 3 月	在建	31%	70,503.00	56,609.00	0.00	17,808.00	200,026.00	186,069.83
	8	北京京西祥云	房山区	住宅、商业	99.82	2017 年 4 月	竣工	100%	67,914.00	163,823.00	0.00	163,823.00	726,710.00	677,982.00
	9	北京中粮天恒天悦壹号	丰台区	住宅	51.00	2017 年 3 月	在建	60%	132,436.00	254,197.00	108,448.00	153,355.78	1,483,519.00	1,333,794.05
	10	北京中粮瑞府	朝阳区	住宅	100.00	2014 年 11 月	竣工	100%	75,359.79	81,712.00	0.00	81,712.00	464,768.00	465,255.43
	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%	35,254.00	123,416.00	0.00	0.00	812,359.48	605,749.01
	12	北京大兴春风里 (火神庙项目)	大兴区	购物中心	29.80	2019 年 5 月	竣工	100%	45,158.00	76,543.00	76,543.00	76,543.00	341,500.00	339,649.90
	13	北京祥云国际	顺义区	住宅、商业、写字楼、公寓	51.00	2010 年 8 月	竣工	100%	290,487.00	520,833.00	0.00	520,833.00	860,767.00	855,603.40
	14	西单大悦城	西城区	购物中心、写字楼	30.39	2005 年 7 月	竣工	100%	16,101.00	176,414.00	0.00	176,414.00	364,041.00	383,438.17
		北京大悦酒店	西城区	酒店		2018 年 9 月	竣工	100%		23,603.00	0.00	23,603.00		
	15	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%	84,638.00	272,302.00	0.00	272,302.00	329,281.00	332,082.51
	16	北京中粮广场	东城区	写字楼	30.39	1992 年 9 月	竣工	100%	22,601.00	121,808.00	0.00	121,808.00	132,848.00	130,245.47
	17	中粮置地广场	东城区	写字楼	30.39	2016 年 9 月	竣工	100%	13,063.00	81,701.00	0.00	81,701.00	283,877.00	257,866.83

大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	18	中粮健康科技园	房山区	产业园、公寓	100.00	2017 年 6 月	在建	42%	119,876.40	179,812.90	0.00	76,072.70	146,832.00	115,146.00
上海	19	上海禧瑞祥云	浦东新区	住宅	50.00	2017 年 4 月	在建	58%	56,886.60	68,264.00	39,617.00	39,617.00	387,817.00	357,862.05
	20	上海央玺	宝山区	住宅	25.00	2017 年 4 月	竣工	100%	70,210.00	126,378.00	60,964.40	126,378.00	930,058.00	889,641.34
	21	上海南桥锦云	奉贤区	住宅	100.00	2013 年 3 月	竣工	100%	107,185.00	201,405.00	41,679.00	201,405.00	329,129.08	328,955.51
	22	上海前滩项目	浦东新区	住宅、写字楼	29.80	2016 年 6 月	竣工	100%	24,592.00	83,613.00	0.00	83,613.00	316,467.00	299,572.54
	23	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%	20,498.00	13,895.00	0.00	0.00	93,232.77	74,998.48
		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%		94,445.00	0.00	0.00	589,020.23	472,538.00
		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%	27,854.00	61,350.00	0.00	61,350.00	422,600.00	442,178.21
		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%	12,894.00	65,499.00	0.00	65,499.00	297,791.00	293,003.30
		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%	12,488.00	65,501.00	0.00	65,501.00	143,310.00	147,087.00
	24	上海瑞虹天悦郡庭 (原上海瑞虹项目 1 号地)	虹口区	住宅、商铺	24.54	2018 年 9 月	竣工	100%	30,360.00	115,047.85	115,047.85	115,047.85	683,020.47	639,813.49
	25	上海瑞虹海景壹号	虹口区	住宅、商铺	24.54	2019 年 12 月	在建	0%	42,560.00	162,988.00	0.00	0.00	977,055.35	730,431.59
	26	上海翡翠别墅	闵行区	住宅	51.00	2007 年 8 月	竣工	100%	304,784.00	198,976.00	0.00	198,976.00	317,811.00	316,761.99
	27	上海海景壹号	浦东新区	住宅	59.59	2003 年 7 月	竣工	100%	24,304.00	98,465.00	0.00	98,465.00	239,509.00	239,509.00
	28	上海长风大悦城	普陀区	购物中心	36.36	2017 年 2 月	竣工	100%	28,584.00	72,198.00	0.00	72,198.00	264,150.00	257,448.00
深圳	29	深圳天玺壹号	宝安区	住宅、办公、公寓	100.00	2018 年 5 月	在建	0%	21,817.00	150,406.00	0.00	0.00	581,402.00	486,987.54
	30	深圳宝安 25 区项目一期 B	宝安区	商业、办公、公寓	100.00	2021 年 2 月	拟建	0%	32,865.00	261,910.00	0.00	0.00		
	31	深圳宝安 25 区项目一期 C*	宝安区	办公、公寓	100.00	2021 年 7 月	拟建	0%	12,320.40	90,200.00	0.00	0.00		
	32	深圳云景国际	光明区	住宅、商铺、写字	51.00	2016 年 3 月	竣工	100%	84,780.11	421,447.52	0.00	421,447.52	660,968.00	656,622.62

大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
				楼、公寓										
	33	深圳一品澜山	坪山区	住宅	100.00	2011 年 7 月	竣工	100%	53,113.15	126,078.00	0.00	126,078.00	155,598.00	155,149.00
	34	深圳中粮凤凰里	宝安区	住宅	100.00	2015 年 3 月	竣工	100%	47,595.43	127,800.00	0.00	127,800.00	135,136.00	134,904.00
	35	深圳天悦壹号	宝安区	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	2015 年 5 月	竣工	100%	26,397.10	174,620.29	0.00	174,620.29	390,398.00	373,008.60
	36	深圳祥云国际	龙岗区	住宅、公寓、写字楼、商业	51.00	2015 年 4 月	竣工	100%	27,000.00	205,079.99	0.00	205,079.99	542,643.00	509,427.45
	37	深圳福田大悦中心	福田区	写字楼、公寓、商业	100.00	2021 年 3 月	拟建	0%	24,147.50	144,810.00	0.00	0.00	408,994.00	96,170.80
	38	69 区创芯研发中心	宝安区	公寓、写字楼	100.00	2016 年 12 月	竣工	100%	24,100.38	142,371.86	0.00	142,371.86	267,826.00	255,182.00
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	162,627.37	0.00	94,190.97	52,100.00	23,856.63
	40	成都珑悦锦云	成华区	住宅	50.00	2018 年 5 月	在建	0%	36,204.11	108,611.05	0.00	0.00	206,202.00	178,190.11
	41	成都中粮武侯瑞府	武侯新城	住宅	68.15	2018 年 6 月	在建	0%	104,780.00	209,559.00	0.00	0.00	513,910.00	419,922.78
	42	成都中粮宸悦	武侯区	公寓、商业	100.00	2018 年 6 月	竣工	100%	13,340.00	80,025.00	80,025.00	80,025.00	89,621.00	33,976.97
	43	成都御岭湾	龙泉驿区	住宅、商业	100.00	2007 年 1 月	在建	75%	638,243.00	219,365.67	0.00	163,945.53	252,352.00	237,115.06
	44	成都天府大悦城购物中心	天府新区	购物中心	59.59	2021 年 5 月	拟建	0%	38,106.96	133,919.14	0.00	0.00	207,546.00	73,499.20
		成都天府大悦城公寓写字楼	天府新区	公寓、写字楼		2021 年 5 月	拟建	0%		64,466.89	0.00	0.00	74,792.00	31,026.76
		成都天府祥云	天府新区	住宅		2019 年 11 月	在建	0%	32,086.87	116,978.97	0.00	0.00	178,995.00	117,695.30
	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	0.00	0.00	239,983.00	106,735.99
	46	成都酒城北地块	武侯区	住宅	41.50	无计划	拟建	0%	13,484.00	67,420.00	0.00	0.00	80,000.00	55,045.71
	47	成都中粮锦云	成华区	住宅、商业	100.00	2014 年 1 月	竣工	100%	60,579.38	181,728.25	0.00	181,728.25	270,364.00	252,502.60
	48	成都祥云国际	武侯区	住宅	70.00	2010 年 9 月	竣工	100%	88,832.09	224,704.36	0.00	224,704.36	274,409.00	282,661.30

大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
成都	49	成都香榭丽都	武侯区	住宅	100.00	2011 年 1 月	竣工	100%	21,000.00	58,800.00	0.00	58,800.00	76,793.00	96,404.79
	50	成都中粮鸿云	锦江区	住宅、商业	51.00	2015 年 1 月	竣工	100%	64,313.73	192,872.42	0.00	192,872.42	261,029.00	242,747.42
	51	成都香颂丽都	武侯区	住宅、商业	61.45	2013 年 12 月	竣工	100%	29,065.00	103,324.52	0.00	103,324.52	125,256.00	106,096.45
	52	成都中粮祥云里	金牛区	住宅、商业	51.00	2016 年 8 月	竣工	100%	37,557.62	75,077.10	0.00	75,077.10	83,308.00	78,543.92
	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%	66,536.00	145,276.00	0.00	145,276.00	249,280.00	207,265.28
		成都大悦城悦街	武侯区	商业街	0.00	2014 年 6 月	竣工	100%	8,529.00	25,500.00	0.00	25,500.00		
	54	成都溪府鸿雲 (成都蒲江 2019-4 号地块) *	蒲江县	住宅、商办	60.00	2020 年 10 月	在建	0%	66,016.90	132,033.80	0.00	0.00	80,450.00	28,358.53
沈阳	55	成都溪府鸿雲 (成都蒲江 2019-5 号地块) *	蒲江县	住宅、商办	60.00	2022 年 3 月	拟建	0%	52,547.47	105,094.94	0.00	0.00	64,189.00	16,936.74
	56	沈阳锦云天城	沈北新区	住宅、底商	100.00	2018 年 11 月	在建	0%	170,367.00	425,917.50	0.00	0.00	290,468.00	204,935.21
	57	沈阳中粮花熙祥云	大东区	住宅、底商	100.00	2018 年 6 月	竣工	100%	50,204.47	110,449.83	110,449.83	110,449.83	141,256.00	138,871.57
	58	沈阳保利中粮堂悦	大东区	住宅、底商	51.00	2018 年 6 月	在建	45%	64,834.97	142,636.93	64,344.20	64,344.20	180,815.44	122,704.91
	59	沈阳中粮隆玺	皇姑区	住宅、底商、写字楼、公寓	65.00	2011 年 6 月	在建	83%	258,853.90	673,017.00	0.00	557,331.00	877,470.00	681,853.86
	60	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	0.00	0.00	268,311.00	105,702.97
	61	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	0.00	444,388.86	189,819.00	237,712.55
	62	沈阳隆悦祥云	苏家屯区	住宅、底商	70.00	2020 年 3 月	在建	0%	106,889.92	224,468.83	0.00	0.00	279,514.00	152,365.92
沈阳	63	沈阳美悦府 (沈阳市 JK2020-003 号地块) *	经济技术开发区	住宅、底商	49.00	2021 年 4 月	拟建	0%	112,266.38	202,079.48	0.00	0.00	-	89,392.09

大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	64	沈阳京西祥云 (沈阳铁西经开区大明电工地块) *	经济技术开发区	住宅、底商	60.00	2021 年 4 月	拟建	0%	100,178.28	180,320.90	0.00	0.00	-	84,094.87
天津	65	天津辰悦	北辰区	公寓、商业	34.00	2019 年 5 月	在建	0%	37,818.10	52,945.30	0.00	0.00	638,966.00	87,921.16
	66	天津雍祥府	北辰区	住宅、商业	34.00	2018 年 5 月	在建	0%	75,608.90	143,084.90	0.00	0.00		417,301.78
	67	天津昆仑御	北辰区	住宅、商业	49.00	2018 年 3 月	在建	61%	63,480.00	108,712.56	66,135.20	66,135.20	319,586.00	241,943.23
	68	天津中粮大道	河东区	住宅、写字楼、商业	90.00	2012 年 2 月	在建	20%	129,785.10	755,000.00	0.00	154,487.00	1,630,368.00	383,811.00
	69	天津锦云悦府	武清区	住宅	100.00	2020 年 9 月	在建	0%	23,943.60	38,309.76	0.00	0.00	56,356.00	23,193.50
	70	天津中北祥云	西青区	住宅	100.00	2018 年 4 月	在建	0%	48,342.80	62,845.64	0.00	0.00	202,983.00	151,654.94
	71	天津悦城大境	空港经济开发区	住宅	50.00	2019 年 9 月	在建	0%	147,656.20	236,249.92	0.00	0.00	543,994.00	390,249.80
	72	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%	61,361.00	142,135.00	0.00	142,135.00	329,623.00	313,618.14
南京	73	南京悦江府	南京江浦	住宅、商业	37.00	2018 年 11 月	在建	0%	32,620.95	84,813.80	0.00	0.00	220,267.00	199,558.92
	74	南京三金祥云	溧水区	住宅、商业	50.00	2018 年 6 月	在建	0%	34,251.80	68,501.40	0.00	0.00	126,200.00	110,232.85
	75	南京都会 09	溧水区	住宅、办公、商业	49.00	2018 年 4 月	在建	38%	37,798.86	83,154.80	31,508.80	31,508.80	120,374.00	101,287.36
	76	南京央誉	溧水区	住宅、商业	40.00	2018 年 6 月	在建	51%	73,276.86	146,553.20	75,067.00	75,067.00	215,000.00	209,491.53
	77	南京珑悦	江宁区	住宅	33.50	2018 年 6 月	在建	0%	35,051.21	80,612.80	0.00	0.00	215,000.00	202,516.50
	78	南京中粮祥云	江宁区	住宅、公寓、办公、商业	51.00	2016 年 4 月	在建	99%	70,308.25	199,111.24	112,936.86	197,301.69	263,568.00	244,752.48
	79	南京颐和南园	江宁区	住宅	90.00	2006 年 11 月	在建	97%	504,500.00	289,958.12	0.00	280,962.12	170,450.00	158,194.03
	80	南京彩云居	江宁开发区	住宅、公寓	100.00	2010 年 12 月	竣工	100%	43,900.00	74,574.00	0.00	74,574.00	73,513.00	71,693.35
	81	南京中粮鸿云坊	江宁区	住宅	100.00	2014 年 3 月	竣工	100%	154,755.50	315,339.10	0.00	315,339.10	467,558.00	447,863.14

大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
武汉	82	武汉问津二期	新洲	住宅	50.00	2019 年 6 月	在建	0%	63,324.00	158,310.00	0.00	0.00	108,546.00	112,896.00
	83	武汉大悦城购物中心	东湖高新区	购物中心	30.39	2020 年 5 月	在建	0%	65,244.00	139,382.05	0.00	0.00	164,794.00	45,195.27
		武汉大悦城公寓	东湖高新区	公寓		2020 年 5 月	在建	0%		62,499.84	0.00	0.00	89,607.00	41,914.14
		武汉大悦城 写字楼	东湖高新区	写字楼		2020 年 5 月	在建	0%		63,637.80	0.00	0.00	87,928.00	5,606.97
		武汉大悦城商业街	东湖高新区	商业		2020 年 9 月	在建	0%		12,084.57	0.00	0.00	11,892.00	21,822.73
		武汉光谷祥云	东湖高新区	住宅		2019 年 4 月	在建	0%	92,200.00	202,874.00	0.00	0.00	267,803.00	153,599.04
	84	武汉问津三期	新洲区	住宅	50.00	2019 年 6 月	在建	0%	35,338.36	98,947.00	0.00	0.00	65,226.00	36,103.78
	85	武汉锦云航天府	新洲区	住宅	50.00	2020 年 3 月	在建	0%	93,987.43	234,968.00	0.00	0.00	145,734.00	60,044.92
	86	武汉中粮祥云地铁小镇	蔡甸区	住宅、公寓、商业	51.00	2020 年 9 月	在建	0%	165,459.00	474,978.83	0.00	0.00	477,796.00	133,912.71
	87	武汉蔡甸 P (2020)004 号地块*	蔡甸区	住宅、公寓、商业	49.00	2020 年 12 月	在建	0%	132,393.00	379,455.00	0.00	0.00	395,625.33	150,685.83
	88	武汉航天悦府 (武汉市新洲区 P (2020) 015 号地块*)	新洲区	住宅	50.00	2020 年 10 月	在建	0%	118,666.00	296,667.00	0.00	0.00	193,115.00	58,020.28
长沙	89	长沙中粮鸿云	望城区	住宅	98.00	2010 年 1 月	在建	89%	775,638.00	781,216.00	108,504.38	697,878.38	450,517.00	417,129.03
株洲	90	株洲锦云	荷塘区	住宅	100.00	2019 年 7 月	在建	0%	83,513.43	125,163.00	0.00	0.00	111,026.00	70,987.55
苏州	91	苏州科技城金茂府	高新区	住宅、商业	24.50	2017 年 9 月	在建	57%	194,396.00	390,088.95	0.00	222,702.64	1,200,000.00	987,260.52
	92	苏州天悦	相城区	住宅	29.85	2018 年 4 月	在建	47%	94,338.00	224,428.25	106,085.58	106,085.58	841,587.00	688,217.76
		苏州大悦春风里	相城区	购物中心		2019 年 5 月	在建	0%	83,614.00	127,977.46	0.00	0.00		
	93	苏州中粮祥云国际	相城区	住宅	100.00	2016 年 3 月	竣工	100%	95,274.00	225,246.00	0.00	225,246.00	311,566.00	308,052.76
	94	苏州紫郡兰园	相城区	住宅	14.00	2018 年 10 月	在建	0%	74,775.00	181,312.15	0.00	0.00	529,528.00	384,959.75
	95	苏州望熙雅苑 (原苏州中环西溪里)	相城区	住宅	19.90	2019 年 10 月	在建	0%	95,836.00	191,658.84	0.00	0.00	305,959.00	170,502.15
	96	太仓湖畔祥云花苑	太仓市	住宅	100.00	2018 年 11 月	竣工	100%	27,154.00	46,162.00	46,162.00	46,162.00	86,004.00	66,760.99

大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	97	苏州科技城天悦 (苏州市新区苏地 2020-WG-73 号 1 宗地块)*	高新区	住宅	52.00	2021 年 5 月	待建	0%	72,262.90	144,525.80	0.00	0.00	-	147,577.66
	98	苏州太湖梢项目 (苏州市吴江区 JWJ-J-2020-031、WJ-J-2020-032 号 2 宗地块)*	吴江区	住宅	70.00	2021 年 5 月	待建	0%	38,447.00	69,205.00	0.00	0.00	-	--
杭州	99	杭州旭辉中粮朗香郡	临安区天柱街	住宅	50.00	2018 年 9 月	竣工	100%	63,473.00	158,681.80	158,681.80	158,681.80	315,934.00	276,968.17
	100	杭州大悦城购物中心	拱墅区	购物中心	32.77	2016 年 6 月	竣工	100%	65,902.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	253,810	551,092.99
		杭州大悦城商业街	拱墅区	商业街		2016 年 6 月	竣工	100%		30,900.00	30,900.00	30,900.00		
		杭州大悦城写字楼公寓	拱墅区	写字楼、公寓		2016 年 6 月	竣工	100%		122,478.60	122,478.60	122,478.60		
		杭州大悦城·天悦	拱墅区	住宅		2016 年 7 月	竣工	100%	9,743.00	23,172.80	0.00	23,172.80		
	101	杭州梦栖祥云项目	余杭区	住宅	50.00	2017 年 9 月	竣工	100%	42,487.00	67,979.20	0.00	67,979.20	217,631.00	199,482.19
佛山	102	佛山世茂望德	禅城区	住宅	25.00	2018 年 5 月	在建	0%	55,008.63	192,530.13	0.00	0.00	430,200.70	329,143.00
	103	佛山中粮珑湾祥云	禅城区	住宅	25.00	2018 年 8 月	竣工	100%	22,854.50	79,673.22	79,673.22	79,673.22	176,760.00	174,989.15
厦门	104	厦门中粮鹭湾祥云	翔安区	住宅	50.00	2018 年 10 月	在建	0%	22,209.05	54,300.00	0.00	0.00	229,773.00	205,920.00
	105	厦门大悦城综合体项目*	集美区	住宅	30.39	2021 年 5 月	在建	0%	91,363.98	152,090.00	0.00	0.00	-	395,500.00
			集美区	购物中心			在建	0%		80,100.00	0.00	0.00		
重庆	106	重庆江州锦云	两江新区	住宅、商业	50.00	2019 年 5 月	在建	26%	62,568.60	93,852.90	24,616.19	24,616.19	97,668.00	77,522.40
	107	重庆大悦城购物中心	渝北区	购物中心	59.59	2019 年 11 月	在建	0%	46,795.90	130,403.50	0.00	0.00	190,483.00	99,795.00
		重庆大悦城铂悦 (重庆大悦城商业 (LOFT+SOHO+)	渝北区	公寓、写字楼、商业街		2019 年 11 月	在建	0%		95,747.70	0.00	0.00	144,100.00	67,034.28

大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
重庆		商业街)												
		重庆中央公园祥云 (原重庆大悦祥云)	渝北区	住宅、商业		2018 年 9 月	在建	35%	69,906.10	181,534.42	64,264.25	64,264.25	231,318.00	196,053.52
	108	重庆浣溪锦云	巴南区	住宅、商业	50.00	2019 年 9 月	在建	0%	44,675.50	93,361.57	0.00	0.00	104,553.00	67,964.18
	109	重庆祥云赋	两江新区	住宅、商业	51.00	2020 年 3 月	在建	0%	86,347.10	115,498.28	0.00	0.00	158,329.00	107,071.45
	110	重庆鸿云	九龙坡区	住宅、公寓、商业	100.00	2017 年 4 月	竣工	100%	36,700.00	128,365.32	0.00	128,365.32	99,833.00	103,777.94
	111	重庆天悦壹号 (重庆江北区大石坝组团 D 分区地块*)	江北区	住宅、公寓、商业	66.50	2020 年 9 月	在建	0%	168,332.02	270,999.00	0.00	0.00	-	274,363.57
眉山	112	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 12 月	在建	0%	108,866.78	192,588.04	0.00	0.00	152,613.00	71,077.61
	113	眉山仁寿 117 号、118 号两宗地块*	仁寿县	住宅	36.40	2020 年 6 月	在建	0%	40,127.11	70,743.73	0.00	0.00	-	27,584.60
	114	眉山市仁寿县 2020 (TR) -11 至 2020 (TR) -26 共计 16 宗地块*	仁寿县	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	36.40	2021 年 6 月	拟建	0%	281,547.55	530,245.66	0.00	0.00	-	36,137.84
常州	115	常州花语江南	天宁区	住宅、商铺	29.20	2018 年 10 月	在建	53%	148,114.00	327,161.27	174,254.60	174,254.60	678,398.00	530,362.28
绍兴	116	绍兴公元 2020	柯桥区	住宅	25.90	2018 年 9 月	在建	47%	136,045.30	340,113.00	160,262.00	160,262.00	583,872.00	440,857.45
宁波	117	宁波宁荟台	鄞州区	住宅	33.00	2019 年 4 月	在建	0%	17,015.00	52,330.14	0.00	0.00	111,902.00	81,134.88
嘉兴	118	嘉兴秀湖祥云	秀洲区	住宅	100.00	2018 年 11 月	竣工	100%	64,695.00	116,451.00	116,451.00	116,451.00	202,146.00	174,283.53
	119	嘉兴江南国际城	国际商务区	住宅	51.00	2018 年 6 月	竣工	100%	67,705.00	148,953.00	148,953.00	148,953.00	246,509.00	225,837.87
	120	嘉兴悦琅园 (嘉兴秀洲 2019-022 号地块) *	秀洲区	住宅	30.00	2019 年 9 月	在建	0%	63,312.00	113,961.60	0.00	0.00	184,256.00	115,238.53

大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
西安	121	西安悦尚锦云	灞桥区	住宅	100.00	2019 年 8 月	在建	0%	52,044.00	121,646.00	0.00	0.00	129,102.00	88,094.39
	122	西安大悦城	雁塔区	购物中心	17.33	2018 年 6 月	竣工	100%	39,749.00	79,147.00	0.00	79,147.00	115,838.00	88,103.00
	123	西安奥体壹号 (西安国际港务区 5 宗地块*、西安市港务区 GW1-17-12、GW1-17-14、GW1-17-15 号 3 宗地块*)	国际港务区	住宅	70	2020 年 10 月	在建	0%	225,646.99	569,945.94	0.00	0.00	-	122,284.07
广州	124	广州朗云花园	白云区	住宅	10.00	2019 年 1 月	在建	18%	28,570.00	87,763.00	15,748.00	15,748.00	348,732.00	270,633.56
惠州	125	惠州珑悦锦云	龙门县	住宅	100.00	2019 年 12 月	在建	0%	55,947.45	195,816.07	0.00	0.00	147,631.76	73,020.07
青岛	126	青岛 JOY·PARK (青岛大悦城 AB 地块)	市北区	商业、公寓、办公、住宅	30.39	2018 年 12 月	在建	0%	40,662.00	96,929.00	0.00	0.00	197,514.00	154,638.11
	127	青岛金沙·中粮祥云	市北区	住宅	30.39	2018 年 6 月	竣工	100%	21,549.00	62,278.88	46,271.00	62,278.88	103,960.00	97,219.43
	128	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%	54,377.00	81,565.00	0.00	0.00	112,337.00	59,636.00
	129	青岛创智·中粮锦云	即墨区	住宅	59.59	2018 年 12 月	在建	0%	59,993.00	107,989.20	0.00	0.00	131,875.00	98,914.09
	130	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	0.00	0.00	224,081.00	143,782.00
三亚	131	三亚大悦中心 (三亚东岸片区商办地块)	东岸总部经济及中央商务区	办公、商业	33.94	2019 年 12 月	在建	0%	20,772.50	93,476.00	0.00	0.00	178,987.00	92,889.32
	132	三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸 4 地块	东岸总部经济及中央商务区	购物中心、写字楼、公寓	46.51	2020 年 10 月	在建	0%	63,291.06	301,358.11	0.00	0.00	-	124,156.43
	133	海南红塘悦海	红塘湾	住宅及商业	33.94	2016 年 3 月	竣工	100%	149,673.00	165,406.00	0.00	165,406.00	234,372.00	185,276.00
	134	亚龙湾爱立方	亚龙湾	旅游综合体	33.94	2014 年 9 月	竣工	100%	380,619.00	10,722.00	0.00	10,722.00	42,877.00	42,877.00

大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告

城市	序号	具体项目名称	所在位置	项目业态	权益比例 (%)	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
烟台	135	中粮朗云	开发区	住宅	100.00	2015 年 3 月	竣工	100%	58,000.80	127,561.07	0.00	127,561.07	73,600.00	72,933.00
	136	烟台大悦城	芝罘区	购物中心	30.39	2012 年 10 月	竣工	100%	40,762.00	129,308.88	0.00	129,308.88	207,564.00	194,342.00
香港	137	香港中粮大厦	湾仔区	写字楼	59.59	——	竣工	100%	1,200.00	20,000.00	0.00	20,000.00	43,316.00	43,316.00
昆明	138	昆明隆盛府	西山区	住宅、商业、写字楼	30.00	2020 年 1 月	在建	0%	113,179.60	688,931.41	0.00	0.00	1,180,050.00	713,498.07
台州	139	台州黄岩瑞府	黄岩区	住宅、商业	100.00	2020 年 3 月	在建	0%	197,835.00	296,700.00	0.00	0.00	630,652.00	387,398.00
	140	温岭悦景园	温岭市	住宅	34.00	2019 年 9 月	在建	0%	44,734.00	111,835.00	0.00	0.00	222,943.98	144,262.49
江门	141	江门新悦锦云	新会区	住宅	50.00	2020 年 3 月	在建	0%	58,620.00	175,854.68	0.00	0.00	224,122.00	148,657.19
	142	江门云顶花园	新会区	住宅	50.00	2020 年 4 月	在建	7%	42,865.00	107,163.00	7,248.80	7,248.80	139,531.75	94,286.48
哈尔滨	143	哈尔滨锦云世家	双城区	住宅、底商	51.00	2020 年 3 月	在建	0%	95,741.00	229,774.00	0.00	0.00	142,499.26	62,964.56
济南	144	济南中粮祥云	历城区	住宅、商业	60.00	2020 年 3 月	在建	0%	170,913.00	400,259.50	0.00	0.00	631,946.00	350,413.36
		济南大悦城综合体		购物中心、写字楼		2021 年 1 月	拟建	0%	40,835.00	142,922.50	0.00	0.00		
张家口	145	张家口祥云国际小镇 (张家口经开区 3 宗地块*)	张家口市	住宅、可售商业	65.00	2020 年 9 月	在建	0%	203,404.99	478,679.84	0.00	0.00	373,824.56	81,595.70
廊坊	146	固安拾光锦云 (廊坊固安 34、35 号两宗地块*)	廊坊市	住宅	49.00	2020 年 10 月	在建	0%	113,163.90	226,527.80	0.00	0.00	279,069.49	157,438.89
南昌	147	南昌市西湖区 (DABJ2020048 至 DABJ2020050 号 3 宗地块) *	西湖区	住宅、公寓、商业	59.59	2021 年 5 月	拟建	0%	136,395.00	520,474.00	0.00	0.00	-	-

注 1：公司积极参与城市更新，通过城市更新方式获取项目，深圳中粮天悦壹号、69 区创芯研发中心、深圳祥云国际、深圳云景国际、深圳 25 区项目和福田大悦中心项目均为城市更新项目。

注 2：上表中部分项目累计结算面积大于累计销售面积是由于累计结算面积包含车位面积。

注 3：上述项目名称后面带有“*”符号的为新增项目。

注 4：完工进度依据项目取得竣工备案证的节点确定。

表四：项目销售情况

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2020 年销售面积 (m²)	2020 年销售金额(万元)	累计结算面积 (m²)	2020 年结算面积 (m²)	2020 年结算金额(万元)
北京	1	北京祥云赋项目	住宅、公寓	25.00	120,165.00	177,366.00	146,492.00	20,610.00	97,490.00	-	-	-
	2	北京天瑞宸章项目	住宅	20.00	58,878.00	118,015.00	106,607.00	33,061.00	126,091.00	-	-	-
	3	北京智慧谷（北京海淀永丰项目）	住宅、商业	49.00	183,335.96	98,701.00	57,955.00	12,034.00	59,104.00	40,864.93	40,864.93	193,503.50
	4	北京瑞悦府项目	住宅、公寓	25.00	89,267.00	114,424.00	114,424.00	1,000.00	1,419.00	-	-	-
	5	北京南苑槐新项目	住宅、商业、办公	25.00	163,968.00	151,231.00	41,113.00	-	-	41,381.61	41,381.61	132,513.80
	6	北京良乡旭辉城	住宅、写字楼	11.10	101,509.57	100,341.00	54,038.00	39,794.00	103,326.00	26,309.11	26,309.11	70,276.44
	7	北京青龙湖西海项目	商业别墅	20.00	56,609.00	56,603.00	3,126.68	-	-	4,149.43	-	-
	8	北京京西祥云	住宅、商业	99.82	163,823.00	187,435.00	131,910.00	13,105.48	32,642.30	136,068.69	36,872.35	120,662.61
	9	北京中粮天恒天悦壹号	住宅	51.00	254,200.00	250,510.00	135,248.00	23,423.94	84,388.46	86,036.96	53,802.41	393,512.71
	10	北京中粮瑞府	住宅	100.00	81,712.00	76,005.00	62,008.00	-2,220.23	-26,538.00	94,012.04	15,638.04	138,839.40
	11	北京祥云国际	住宅、商业、写字楼、公寓	51.00	520,833.00	485,195.97	477,692.00	1,659.00	6,637.00	477,728.24	1,721.75	6,293.73
上海	12	上海禧瑞祥云	住宅	50.00	68,264.00	65,406.00	34,728.71	7,975.64	34,678.35	33,678.78	33,678.78	135,254.37
	13	上海央玺	住宅	25.00	126,378.00	104,216.00	62,569.72	35,263.41	219,684.47	62,115.06	62,115.06	383,976.82
	14	上海南桥锦云	住宅	100.00	201,405.00	188,476.00	185,744.92	2,959.27	12,448.52	208,989.62	57,180.40	147,913.03
	15	上海前滩项目	住宅、写字楼	29.80	83,613.00	84,209.31	84,209.31	42,246.26	210,115.60	115,163.10	66,965.69	200,110.10
	16	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	-	77.00	76,745.95	55.74	73.33
	17	上海瑞虹天悦郡庭（原上海瑞虹项目 1 号地）	住宅	24.54	115,047.85	109,471.00	101,050.00	61,959.00	681,830.00	73,093.64	73,093.64	783,426.00
	18	上海瑞虹海景壹号	住宅	24.54	162,988.00	160,242.00	-	-	-	-	-	-
	19	上海翡翠别墅	住宅	51.00	198,976.00	230,075.00	230,075.00	-	-	211,732.48	-	-
	20	上海海景壹号	住宅	59.59	98,465.00	48,458.99	48,458.99	-	-	48,458.99	592.80	11,418.86
深圳	21	深圳天玺壹号	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	150,406.00	97,896.00	86,182.65	50,090.00	404,496.00	-	-	-
	22	深圳云景国际	住宅、商铺、写字楼、公寓	51.00	421,447.52	414,943.00	345,429.82	31,596.06	79,192.00	260,916.34	58,554.39	120,583.16
	23	深圳一品澜山	住宅	100.00	126,078.00	116,660.00	114,931.04	737.00	2,581.00	111,843.83	711.35	9,542.05

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2020 年销售面积 (m²)	2020 年销售金额(万元)	累计结算面积 (m²)	2020 年结算面积 (m²)	2020 年结算金额(万元)
	24	深圳中粮凤凰里	住宅	100.00	127,800.00	124,091.42	123,397.65	562.00	2,185.00	122,295.10	395.10	1,475.76
	25	深圳天悦壹号	住宅、公寓、写字楼、商业	100.00	174,620.29	148,712.64	150,042.31	1,329.67	7,436.00	149,674.15	26,006.48	159,066.57
	26	深圳祥云国际	住宅、公寓、写字楼、商业	51.00	205,079.99	151,157.40	131,031.64	16,737.30	50,233.13	118,010.20	36,654.55	124,878.31
	27	69 区创芯研发中心	公寓、写字楼	100.00	142,371.86	87,772.70	87,584.37	-183.00	-704.00	77,307.64	60,486.12	196,786.82
成都	28	成都中粮原山	住宅、商业	24.50	162,480.17	165,991.00	92,641.00	5,369.76	9,399.71	78,959.58	2,914.40	2,766.14
	29	成都珑悦锦云	住宅	50.00	108,611.05	108,129.00	108,129.00	23,595.28	44,674.74	-	-	-
	30	成都中粮武侯瑞府	住宅	96.75	209,559.00	168,430.00	89,853.87	44,068.34	122,672.93	-	-	-
	31	成都中粮宸悦	公寓、商业	100.00	80,025.00	79,723.55	77,763.00	8,981.20	17,990.44	66,361.47	66,361.47	90,286.89
	32	成都御岭湾	住宅、商业	100.00	219,365.67	214,313.00	163,716.41	-	-	179,263.86	363.82	537.10
	33	成都天府祥云	住宅	59.59	116,978.97	116,567.37	53,863.00	53,863.00	111,869.00	-	-	-
	34	成都天府大悦城公寓写字楼	公寓、写字楼	59.59	64,466.89	54,045.00	-	-	-	-	-	-
	35	成都观澜祥云	住宅	17.85	323,598.66	320,543.01	171,956.00	98,216.41	167,737.83	-	-	-
	36	成都酒城北地块	住宅	41.50	67,420.00	62,076.00	-	-	-	-	-	-
	37	成都中粮锦云	住宅、商业	100.00	181,728.25	184,899.30	169,331.60	9,068.75	14,181.54	183,997.93	1,647.25	1,614.03
	38	成都祥云国际	住宅	70.00	224,704.36	242,122.92	242,122.90	-	33.00	294,337.06	74.60	130.54
	39	成都香榭丽都	住宅	100.00	58,800.00	64,013.00	64,013.17	-	-	81,529.10	300.14	113.29
	40	成都中粮鸿云	住宅、商业	51.00	192,872.42	193,060.00	188,519.00	558.63	2,379.99	215,130.28	5,085.79	4,487.23
	41	成都香颂丽都	住宅、商业	61.45	103,324.52	109,524.40	98,746.04	429.19	452.44	113,325.72	3,370.02	1,739.47
	42	成都中粮祥云里	住宅	51.00	75,077.10	83,109.75	71,676.00	515.91	832.45	96,184.73	18,907.61	11,248.30
	43	成都大悦城悦街	商业	59.59	25,500.00	21,139.00	20,915.78	-	-	20,487.29	-	-
	44	成都溪府鸿云（成都蒲江 2019-4 号地块）*	住宅、商办	60.00	132,033.80	104,841.95	-	-	-	-	-	-
	45	成都溪府鸿云（成都蒲江 2019-5 号地块）*	住宅、商办	60.00	105,094.94	131,531.66	-	-	-	-	-	-
重庆	46	重庆中央公园祥云（原重庆大悦祥云）	住宅、商业	59.59	181,534.42	184,501.00	180,895.00	70,870.20	110,001.59	64,960.28	64,960.28	89,496.02
	47	重庆大悦城铂悦（重庆大悦城商业	公寓、写字楼、商业街	59.59	95,747.70	94,029.70	7,974.11	7,974.11	10,808.30	-	-	-

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2020 年销售面积 (m²)	2020 年销售金额(万元)	累计结算面积 (m²)	2020 年结算面积 (m²)	2020 年结算金额(万元)
		(LOFT+SOHO+ 商业街))										
	48	重庆鸿云	住宅、公寓、商业	100.00	128,365.32	127,378.08	126,426.00	207.07	853.08	140,207.31	11,893.80	7,366.45
	49	重庆江州锦云	住宅、商业	50.00	93,852.00	93,206.34	58,851.49	27,419.00	31,689.68	24,813.00	24,813.00	25,476.96
	50	重庆浣溪锦云	住宅、商业	50.00	95,313.16	92,537.25	31,856.46	31,856.46	32,326.94	-	-	-
	51	重庆祥云赋	住宅、商业	51.00	115,527.46	113,929.47	31,090.00	31,090.00	35,641.61	-	-	-
	52	重庆天悦壹号 (重庆江北区大石坝组团 D 分区地块*)	住宅、商业	66.50	270,999.00	264,724.00	48,098.25	48,098.25	67,511.45	-	-	-
沈阳	53	沈阳锦云天城	住宅、底商	100.00	425,917.50	425,917.50	296,078.30	135,400.70	118,981.00	-	-	-
	54	沈阳中粮花熙祥云	住宅、底商	100.00	110,449.83	110,449.83	99,218.56	25,139.88	41,594.00	45,100.43	45,100.43	62,984.36
	55	沈阳保利中粮堂悦	住宅、底商	51.00	142,636.93	142,636.93	112,380.39	60,973.20	86,853.00	57,905.03	57,905.03	68,558.05
	56	沈阳隆悦祥云	住宅、底商	70.00	224,468.83	224,468.00	68,074.99	68,074.99	92,971.00	-	-	-
	57	沈阳中粮隆玺	住宅、底商、写字楼、公寓	65.00	673,017.00	672,379.10	396,102.74	9,062.38	13,488.00	480,684.19	20,698.68	50,929.69
	58	沈阳大悦城 E 魔方	公寓	59.59	23,646.00	23,646.00	-	-	-	-	-	-
天津	59	天津辰悦	公寓、商业	34.00	52,945.30	52,945.00	2,122.25	2,122.25	3,594.70	-	-	-
	60	天津雍祥府	住宅、商业		143,085.00	131,620.00	61,705.87	26,279.15	53,569.98	-	-	-
	61	天津昆仑御	住宅、商业	49.00	108,713.00	107,731.13	24,021.29	6,561.28	13,976.00	17,460.01	17,460.01	37,528.00
	62	天津中粮大道	住宅、写字楼、商业	90.00	755,000.00	229,550.89	138,207.13	-205.00	-2,552.81	137,767.85	51.77	357.14
	63	天津锦云悦府	住宅、商业	100.00	38,309.76	37,139.04	-	-	-	-	-	-
	64	天津中北祥云	住宅、商业	100.00	62,846.00	61,347.00	30,689.69	23,707.25	50,331.12	-	-	-
	65	天津悦城大境	住宅、商业	50.00	236,249.92	238,508.00	77,301.19	62,170.20	136,703.18	-	-	-
南京	66	南京悦江府	住宅、商业	37.00	84,813.80	87,342.76	56,893.72	24,121.03	65,478.15	-	-	-
	67	南京三金祥云	住宅	50.00	68,501.40	66,835.50	38,012.55	35,097.95	51,421.45	-	-	-
	68	南京都会 09	住宅、办公、商业	49.00	83,154.80	82,266.90	60,804.00	1,767.37	1,453.37	30,786.51	30,786.51	34,433.79
	69	南京央誉	住宅、商业	40.00	146,553.20	145,549.00	123,494.38	43,584.58	67,927.59	55,862.14	55,862.14	81,979.59
	70	南京珑悦	住宅	33.50	80,612.80	81,698.16	81,698.16	-	-	-	-	-
	71	南京中粮祥云	住宅、公寓、办公、商业	51.00	199,111.24	189,378.73	120,676.77	-666.45	-119.98	117,092.39	33,823.01	60,147.06

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2020 年销售面积 (m²)	2020 年销售金额(万元)	累计结算面积 (m²)	2020 年结算面积 (m²)	2020 年结算金额(万元)
	72	南京颐和南园	住宅	90.00	289,958.00	282,500.00	273,000.00	-	-	271,700.00	-	-
	73	南京彩云居	住宅、公寓	100.00	74,574.00	75,090.45	75,090.45	-	-	80,800.00	-	-
	74	南京中粮鸿云坊	住宅	100.00	315,339.10	309,284.78	301,580.31	5,762.17	8,871.24	297,168.18	5,387.66	5,654.54
青岛	75	青岛创智·中粮锦云	住宅	59.59	107,989.20	107,718.87	93,708.29	41,320.46	54,074.71	-	-	-
	76	青岛金沙·中粮祥云	住宅	30.39	62,278.88	58,990.59	58,733.00	2,559.24	7,023.00	57,386.20	57,386.20	130,569.57
	77	青岛越秀·天悦海湾	住宅	29.20	136,003.01	133,023.35	40,096.73	22,979.00	43,305.00	-	-	-
	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	6,311.18	1,877.54	2,672.6	-	-	-
	79	青岛 JOY·PARK(青岛大悦城 AB 地块)	商业、写字楼、公寓	30.39	96,929.00	95,531.00	23,809.00	4,192.00	7,429.00	-	-	-
武汉	80	武汉问津二期	住宅	50.00	158,310.00	154,870.00	132,437.60	45,910.00	32,704.00	-	-	-
	81	武汉光谷祥云	住宅	30.39	202,874.00	196,018.30	190,326.48	68,790.26	147,170.00	-	-	-
	82	武汉大悦城公寓	公寓	30.39	62,499.84	136,051.00	10,050.48	10,050.48	13,011.00	-	-	-
	83	武汉大悦城写字楼	写字楼	30.39	63,637.80		-	-	-	-	-	-
	84	武汉大悦城商业街	商业	30.39	12,084.57		-	-	-	-	-	-
	85	武汉问津三期	住宅	50.00	98,947.00	98,568.00	98,559.58	48,802.00	38,104.00	-	-	-
	86	武汉锦云航天府	住宅	50.00	234,968.00	228,931.00	63,547.00	63,547.00	40,009.00	-	-	-
	87	武汉航天悦府(武汉市新洲区 P(2020)015 号地块*)	住宅	50.00	296,666.00	288,909.00	30,232.00	30,232.00	19,120.00	-	-	-
	88	武汉中粮祥云地铁小镇	住宅、商业、公寓	51.00	474,978.83	448,341.00	36,136.05	36,136.05	39,392.00	-	-	-
长沙	89	长沙中粮鸿云	住宅	98.00	781,216.00	761,548.59	762,080.79	18,233.91	15,081.03	683,590.66	103,233.01	63,688.64
苏州	90	苏州科技城金茂府	住宅、商业	24.50	390,088.95	382,102.00	292,940.45	125,102.70	392,798.00	223,237.67	169,783.00	506,975.76
	91	苏州天悦	住宅	29.85	224,428.25	235,634.00	183,314.00	87,166.00	264,592.00	91,953.09	91,953.09	246,558.73
	92	苏州中粮祥云国际	住宅	100.00	225,246.00	218,646.00	217,478.00	1,042.00	6,565.00	233,534.22	58,294.49	99,692.79
	93	苏州紫郡兰园	住宅	14.00	181,312.15	182,978.00	43,025.00	9,283.00	24,530.00	-	-	-
	94	苏州望熙雅苑(原苏州中环西溪里)	住宅	19.90	191,658.84	187,600.00	12,507.00	12,507.00	21,640.00	-	-	-
	95	太仓湖畔祥云花苑	住宅	100.00	46,162.00	45,000.00	-	-	-	-	-	-
杭州	96	杭州旭辉中粮朗香郡	住宅	50.00	158,681.80	154,736.00	154,078.28	75,078.45	150,495.67	152,295.85	152,295.85	266,068.34
	97	杭州大悦城商业街	商业	32.77	30,900.00	53,207.00	27,312.21	899.31	4,802.98	24,709.55	24,709.55	106,860.18

大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2020 年销售面积 (m²)	2020 年销售金额(万元)	累计结算面积 (m²)	2020 年结算面积 (m²)	2020 年结算金额(万元)
	98	杭州大悦城写字楼公寓	办公、公寓	50.00	122,478.60	114,705.00	94,701.15	13,324.05	38,466.85	57,805.92	57,805.92	156,620.25
	99	杭州大悦城·天悦	住宅、商铺		23,172.80	23,120.38	23,120.38	-	-	23,120.38	-	-
	100	杭州梦栖祥云项目	住宅		67,979.20	67,438.00	66,977.83	3,894.31	17,080.19	57,388.02	57,388.02	161,400.90
佛山	101	佛山世茂望德	住宅	25.00	192,530.13	145,239.38	62,398.70	13,458.70	35,875.00	-	-	-
	102	佛山中粮珑湾祥云	住宅	25.00	79,673.22	63,974.00	29,499.08	12,866.76	39,793.00	-	-	-
绍兴	103	绍兴公元 2020	住宅	25.90	340,113.00	351,868.00	271,886.60	88,865.97	191,386.91	162,631.04	162,631.04	267,693.02
嘉兴	104	嘉兴秀湖祥云	住宅	100.00	116,451.00	121,273.49	121,273.49	23,976.40	43,309.20	-	-	-
	105	嘉兴江南国际城	住宅	51.00	148,953.00	142,616.92	142,616.92	7,120.36	9,622.88	176,258.92	176,258.92	218,896.87
	106	嘉兴悦琅园（嘉兴秀洲 2019-022 号地块）*	住宅	30.00	113,961.60	116,386.64	97,820.05	97,820.05	181,702.11	-	-	-
眉山	107	眉山天府智慧城	住宅、公寓、产业办公、科研办公、商业	36.40	793,577.43	789,533.26	84,599.00	84,599.00	102,499.77	-	-	-
常州	108	常州花语江南	住宅、商铺	29.20	327,161.27	293,878.00	188,806.00	108,433.00	265,408.00	-	-	-
烟台	109	中粮朗云	住宅	100.00	127,561.07	130,206.25	130,206.25	-	-	133,439.37	3,474.36	3,148.29
三亚	110	海南红塘悦海	住宅及商业	33.94	165,406.00	166,800.00	157,228.00	7,890.95	8,849.00	156,582.67	7,005.00	14,993.59
	111	三亚大悦中心	商办	33.94	93,476.34	93,476.00	23,222.73	23,222.73	81,360.00	-	-	-
	112	三亚市吉阳区总部经济及中央商务区东岸 4 地块	购物中心、公寓、写字楼	46.51	301,358.11	223,276.43	0.00	0.00	0.00	-	-	-
株洲	113	株洲锦云	住宅	100.00	126,030.00	124,000.00	36,237.71	32,199.76	26,950.00	-	-	-
厦门	114	厦门中粮鹭湾祥云	住宅	50.00	54,300.00	49,212.00	-	-	-	-	-	-
宁波	115	宁波宁荟台	住宅	33.00	52,330.14	47,771.00	43,262.72	19,284.32	53,839.00	-	-	-
西安	116	西安悦尚锦云	住宅	100.00	121,646.00	113,375.00	93,925.27	66,610.13	82,059.00	-	-	-
	117	西安奥体壹号（西安国际港务区 5 宗地块*、西安市港务区 GW1-17-12、GW1-17-14、GW1-17-15 号 3 宗地块*）	住宅、商业、写字楼、公寓	70.00	569,945.94	558,592.51	-	-	-	-	-	-

大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告

城市	序号	具体项目名称	业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	2020 年销售面积 (m²)	2020 年销售金额(万元)	累计结算面积 (m²)	2020 年结算面积 (m²)	2020 年结算金额(万元)
广州	118	广州朗云花园	住宅	10.00	87,763.00	77,481.00	14,169.31	10,636.00	42,956.00	5,624.80	5,624.80	21,355.29
惠州	119	惠州珑悦锦云	住宅	100.00	195,816.00	194,773.46	69,634.00	69,634.00	56,944.00	-	-	-
昆明	120	昆明隆盛府	住宅、商业、写字楼	17.88	688,931.41	477,154.16	40,775.78	40,775.78	91,886.00	-	-	-
台州	121	台州黄岩瑞府	住宅及商业	100.00	296,700.00	291,348.00	102,931.00	102,931.00	202,963.32	-	-	-
江门	122	江门新悦锦云	住宅	100.00	175,854.68	166,751.00	12,247.00	12,247.00	20,956.00	-	-	-
	123	江门云顶花园	住宅	50.00	107,163.00	106,048.00	4,891.00	4,891.00	10,276.00	3,953.04	3,953.04	8,174.99
哈尔滨	124	哈尔滨锦云世家	住宅、底商	51.00	229,774.00	228,022.33	47,313.84	47,313.84	34,478.64	-	-	-
济南	125	济南中粮祥云	住宅	35.75	767,562.00	434,240.00	56,092.19	56,092.19	67,817.14	-	-	-
温岭	126	温岭悦景园	住宅	34.00	111,835.00	110,296.00	36,536.86	36,536.86	84,162.36	-	-	-
张家口	127	张家口祥云国际小镇 (张家口经开区 3 宗地块*)	住宅	65.00	478,679.84	431,901.20	24,184.00	24,184.00	20,126.00	0.00	0.00	0.00
固安	128	固安拾光锦云 (廊坊固安 34、35 号两宗地块*)	住宅	49.00	226,528.00	231,188.00	21,278.00	21,278.00	29,983.00	-	-	-

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	30.39	5.33	5.17	97%
	北京	朝阳大悦城	27.35	12.11	11.78	97%
	天津	天津南开大悦城	30.39	8.83	8.57	97%
	沈阳	沈阳大悦城	59.59	9.55	9.10	95%
	上海	上海静安大悦城	30.39	6.62	5.70	86%
	烟台	烟台大悦城	30.39	7.60	6.81	90%
	成都	成都大悦城	59.59	9.03	8.70	96%
	上海	上海长风大悦城	21.67	5.49	4.87	89%
	杭州	杭州大悦城	32.77	7.36	6.68	91%
	西安	西安大悦城	17.33	6.16	5.95	97%
	北京	北京祥云小镇	51	7.51	7.19	96%
	北京	北京大兴春风里	29.80	5.18	4.71	91%
写字楼	北京	北京中粮广场	30.39	9.99	9.01	90%
	香港	香港中粮大厦	59.59	1.57	1.33	85%
	北京	中粮置地广场	30.39	5.63	5.07	90%
	北京	西单大悦城写字楼	30.39	1.31	1.15	88%
	深圳	中粮地产集团中心大厦	100	2.54	2.12	84%
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	-	101.14	98.34	97%
	成都	成都地下商街	-	0.71	0.32	45%

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
	深圳	深圳宝河等商铺	-	6.55	6.55	100%
	三亚	亚龙湾爱立方	30.28	1.18	0.93	79%
	北京	中粮健康科技园	100	8.37	7.64	91%
长租公寓	深圳	深圳乐邑商务公园店	100	0.28	0.27	96%
	深圳	创邑 031	100	0.27	0.25	93%
	深圳	大悦乐邑 fresh (大洋店)	100	0.61	0.38	62%
	深圳	大悦乐邑 fresh (福安店)	56.52	0.66	0.28	43%
	北京	大悦乐邑 (中粮健康科技园店)	100	0.69	0.39	56%
酒店式公寓	上海	上海鹏利辉盛阁	59.59	4.85	4.25	87%

表六：土地一级开发情况

项目名称	所在位置	权益比例 (%)	预计总投资金额 (万元)	累计投资金额 (万元)	规划平整土地面积 (m²)	累计平整土地面积 (m²)	本期平整土地面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	本期销售面积 (m²)	累计结算土地面积 (m²)	本期结算土地面积 (m²)	累计一级土地开发收入 (万元)	本期一级土地开发收入 (万元)	款项回收情况 (万元) (注)
上塔坡项目	西安市长安区韦曲街办	30	827,122.82	258,976.40	660,000	200,000.00	200,000.00	-	-	-	-	-	-	-
昆明螺蛳湾	昆明市西山区永昌街道办事处	18	1,023,600.00	749,533.00	273,400.00	186,167.64	58,747.00	40,857.67	40,857.67	-	-	4,000.00	-	-
亚龙湾一级土地开发	三亚市亚龙湾国家旅游度假区	34	57,988.46	57,988.46	1,024,376	1,024,376	-	554,087	-	610,320	-	11,705.64	2,705.64	-
成都一级土地开发	成都市武侯区簇桥街道办事处	60	190,000.00	126,157.19	133,334.00	133,334.00	-	-	-	133,334	8,000.04	156,150.02	12,659.68	16,074.12

注：款项回收情况为本期回款情况。

3、报告期末融资情况

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	4,947,478.12	1.18%~8%	734,631.18	1,688,547.77	1,544,786.01	979,513.17
中期票据	390,000.00	4.45%-5.0%	390,000.00	-	-	-
公司债券	659,221.20	3.14%~4.1%	73,221.20	-	290,000.00	296,000.00
非银行类贷款 (财务公司)	123,941.84	4%~4.2%	50,680.84	8,752.00	6,470.00	58,039.00
信托融资	444,996.00	5.9%-7.0%	279,996.00	100,000.00	65,000.00	-
其他 (ABS、保债)	515,000.00	5.2%~6.5%	-	240,000.00	-	275,000.00
合计	7,080,637.16	5.10%	1,528,529.22	2,037,299.77	1,906,256.01	1,608,552.17

4、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

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

公司为借款人（购房人）就按揭贷款债务提供阶段性连带责任保证担保，保证期间从借款合同签订之日起至借款人（购房人）办妥以商业银行为抵押权人的正式抵押手续并向商业银行交付他项权证之日止（公司一般在交付房产给购房人之日起一年内为购房人办理并取得《房地产证》），公司阶段性连带保证责任自动解除。鉴于购房人是抵押借款合同项下的债务人，不归还商业银行按揭贷款的可能性很小，因而公司因提供阶段性连带责任保证担保而实际履行保证责任的可能性很小。公司提供阶段性连带责任保证担保不影响公司房地产开发销售业务收入的确认。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2020年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币1,730,246.67万元。

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

是否与经营情况讨论与分析中的概述披露相同

√ 是 □ 否

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 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	38,445,284,255.56	100%	33,794,948,813.45	100%	13.76%
分行业					
商品房销售及一级土地开发	32,575,174,164.95	84.73%	26,897,130,885.85	79.59%	21.11%
投资物业及相关服务	4,438,189,054.76	11.54%	5,151,774,166.64	15.24%	-13.85%
酒店经营	598,264,462.95	1.56%	841,584,229.61	2.49%	-28.91%
物业及其他管理	716,830,486.58	1.86%	692,249,589.31	2.05%	3.55%
其他业务	116,826,086.32	0.30%	212,209,942.04	0.63%	-44.95%
分产品					
商品房销售及一级土地开发	32,575,174,164.95	84.73%	26,897,130,885.85	79.59%	21.11%
投资物业及相关服务	4,438,189,054.76	11.54%	5,151,774,166.64	15.24%	-13.85%
酒店经营	598,264,462.95	1.56%	841,584,229.61	2.49%	-28.91%
物业及其他管理	716,830,486.58	1.86%	692,249,589.31	2.05%	3.55%
其他业务	116,826,086.32	0.30%	212,209,942.04	0.63%	-44.95%
分地区					
华南	7,383,219,541.45	19.20%	9,442,582,824.14	27.94%	-21.81%
北京	4,661,175,137.88	12.12%	8,283,022,339.25	24.51%	-43.73%
西南	2,557,508,777.26	6.65%	2,236,753,149.98	6.62%	14.34%
华中	638,288,471.35	1.66%	888,556,404.44	2.63%	-28.17%

南京	1,476,540,961.55	3.84%	1,439,446,844.80	4.26%	2.58%
上海	6,125,560,105.78	15.93%	5,371,541,630.02	15.89%	14.04%
东北	2,157,393,364.72	5.61%	1,356,375,752.59	4.01%	59.06%
浙江	7,126,107,475.33	18.54%	273,349,174.12	0.81%	2506.96%
天津	515,593,438.75	1.34%	750,022,798.94	2.22%	-31.26%
苏南	3,474,494,782.99	9.04%	1,602,323,961.52	4.74%	116.84%
山东	1,462,236,248.33	3.80%	155,356,320.57	0.46%	841.21%
海南	730,234,480.16	1.90%	1,672,977,104.23	4.95%	-56.35%
香港	136,931,470.01	0.36%	132,380,936.57	0.39%	3.44%
西北	-	0.00%	190,259,572.28	0.56%	-100.00%

(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

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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

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

行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
房地产	销售面积	万平方米	312	290	8%
	结算面积		229	97	136%

注：以上数据均为全口径数据。

(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	2020 年		2019 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	23,532,348,125.02	89.28%	16,699,452,620.49	83.80%	40.92%
投资物业及相关服务	投资物业及相关服务	1,706,384,025.68	6.47%	1,994,605,360.87	10.01%	-14.45%
酒店经营	酒店经营	427,193,515.62	1.62%	540,972,606.12	2.71%	-21.03%
物业及其他管理	物业及其他管理	614,539,990.39	2.33%	599,026,547.92	3.01%	2.59%
其他业务	其他业务	76,276,122.13	0.29%	94,841,779.89	0.48%	-19.58%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2020 年		2019 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	23,532,348,125.02	89.28%	16,699,452,620.49	83.80%	40.92%
投资物业及相关服务	投资物业及相关服务	1,706,384,025.68	6.47%	1,994,605,360.87	10.01%	-14.45%
酒店经营	酒店经营	427,193,515.62	1.62%	540,972,606.12	2.71%	-21.03%

物业及其他管理	物业及其他管理	614,539,990.39	2.33%	599,026,547.92	3.01%	2.59%
其他业务	其他业务	76,276,122.13	0.29%	94,841,779.89	0.48%	-19.58%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

公司本年因非同一控制下企业合并增加子公司 6 户，因同一控制下企业合并增加子公司 1 户，因其他原因合并范围净增加 30 户，详见财务报告附注“七、合并范围的变化”相关内容。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 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）	2,777,072,413.83
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.53%
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	1,635,089,143.30	5.02%
2	客户二	431,287,519.02	1.32%
3	客户三	291,623,853.34	0.90%
4	客户四	269,676,083.87	0.83%
5	客户五	149,395,814.30	0.46%
合计	--	2,777,072,413.83	8.53%

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

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	9,151,752,763.43
-----------------	------------------

前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	48.70%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	不适用

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	2,220,601,185.01	11.82%
2	供应商二	2,153,999,634.68	11.46%
3	供应商三	1,986,054,554.80	10.57%
4	供应商四	1,734,408,298.62	9.23%
5	供应商五	1,056,689,090.32	5.62%
合计	--	9,151,752,763.43	48.70%

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

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,093,313,329.93	1,355,533,939.12	-19.34%	
管理费用	1,440,193,692.98	1,635,157,628.90	-11.92%	
财务费用	941,268,921.21	1,671,586,928.95	-43.69%	主要是本年平均融资成本同比下降及受汇率变动影响汇兑收益同比增加所致
研发费用	19,034,258.41	-	不适用	主要是本年新增研发项目，对应增加研发投入

4、研发投入

报告期内，公司加大“3H 健康居住体系”的研发与应用，加速住宅智能化系统的落地，持续将科技赋能各条线产品，发生相关研发费用。

公司研发投入情况

	2020 年	2019 年	变动比例
研发人员数量（人）	0	0	-
研发人员数量占比	0.00%	0.00%	-

研发投入金额（元）	19,034,258.41	0.00	不适用
研发投入占营业收入比例	0.05%	0.00%	0.05%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00	0.00	0.00

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
经营活动现金流入小计	69,623,316,442.43	60,093,451,706.67	15.86%	
经营活动现金流出小计	59,809,206,582.71	56,156,577,837.30	6.50%	
经营活动产生的现金流量净额	9,814,109,859.72	3,936,873,869.37	149.29%	主要是本年开发项目建造支出及税费支出同比减少所致
投资活动现金流入小计	11,727,670,323.07	16,494,759,113.55	-28.90%	
投资活动现金流出小计	12,781,369,899.73	18,866,975,749.37	-32.26%	
投资活动产生的现金流量净额	-1,053,699,576.66	-2,372,216,635.82	55.58%	主要为本年支付合作企业投资款及往来款同比减少所致
筹资活动现金流入小计	36,510,452,325.89	43,691,721,813.67	-16.44%	
筹资活动现金流出小计	40,914,642,772.56	37,353,294,951.32	9.53%	
筹资活动产生的现金流量净额	-4,404,190,446.67	6,338,426,862.35	-169.48%	主要是本年新增融资规模同比减少及偿还债务支出同比增加所致
现金及现金等价物净增加额	4,288,838,717.27	7,912,769,246.91	-45.80%	

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：

本报告期公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润差异主要原因为公司本年确认应收款项及存货减值损失，确认合营、联营企业投资损失以及经营性应收项目增加、存货增加影响所致。

三、非主营业务分析

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-1,217,355,791.39	-38.96%	主要是按权益法核算合营、联营企业长期股权投资收益	是
公允价值变动损益	-48,462,253.48	-1.55%	主要为按照公允价值持续计量的少数股东退出选择权的公允价值变动	否
资产减值	-1,206,584,328.58	-38.61%	主要是应收款项信用减值损失及存货减值损失	否
营业外收入	204,583,349.56	6.55%	主要是违约金收入及其他非经营性收入	否
营业外支出	138,939,817.78	4.45%	主要是赔偿金支出及其他非经营性支出	否

四、资产及负债状况分析

1、资产及负债构成重大变动情况

单位：元

	2020 年末		2020 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	31,764,005,472.24	15.89%	27,608,322,041.76	14.99%	增加 0.90 个百分点	主要是本年经营活动净流入增加所致
应收账款	319,110,554.87	0.16%	323,176,402.39	0.18%	减少 0.02 个百分点	主要是本年款项收回
存货	87,457,160,567.93	43.76%	75,768,833,691.30	41.13%	增加 2.63 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	29,295,195,994.91	14.66%	29,287,198,101.38	15.90%	减少 1.24 个百分点	
长期股权投资	11,471,373,614.83	5.74%	11,305,133,352.83	6.14%	减少 0.4 个百分点	
固定资产	4,047,770,155.24	2.03%	4,224,817,041.69	2.29%	减少 0.26 个百分点	主要是本年资产正常折旧摊销所致
短期借款	2,214,002,988.87	1.11%	3,196,114,096.93	1.73%	减少 0.62 个百分点	主要是本年信用借款减少所致
长期借款	46,942,677,606.81	23.49%	45,894,506,601.61	24.91%	减少 1.42 个百分点	

其他应收款	23,748,165,074.27	11.88%	24,437,333,970.42	13.27%	减少 1.39 个百分点	主要是本年收回合作企业往来款增加所致
应付账款	17,092,591,094.22	8.55%	11,175,214,343.73	6.07%	增加 2.48 个百分点	主要是本年应付地价款及工程款增加所致
应付债券	5,845,627,710.99	2.92%	6,975,333,382.79	3.79%	减少 0.87 个百分点	主要是本期部分债券将于一年内到期，重分类至一年内到期的非流动负债所致
预收款项	272,308,186.38	0.14%	300,969,413.19	0.16%	减少 0.02 个百分点	主要是本年预收租赁款较年初同步较少所致
合同负债	37,986,659,305.32	19.01%	35,770,196,717.40	19.42%	减少 0.41 个百分点	
其他流动负债	3,355,358,356.68	1.68%	2,194,730,253.78	1.19%	增加 0.49 个百分点	主要是本年预收商品房销售款增加，待转销项税额对应增加所致

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）	51,902,900.00				6,500,000.00	27,282,900.00		31,120,000.00
2.衍生金融资产								
3.其他债权投资	38,000,000.00				20,000,000.00	34,620,000.00		23,380,000.00
4.其他权益工具投资	36,237,644.01							36,237,644.01

金融资产小计	126,140,544.01				26,500,000.00	61,902,900.00		90,737,644.01
其他-现金流量套期	53,133,391.37		-53,133,391.37					0.00
上述合计	179,273,935.38		-53,133,391.37		26,500,000.00	61,902,900.00		90,737,644.01
金融负债	586,180,246.13	-48,462,253.48	-304,958,896.81					939,601,396.42

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	429,114,198.79	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	9,055,039.83	借款质押
存货	21,081,491,165.49	借款抵押
投资性房地产	13,629,470,623.25	借款抵押
固定资产	2,585,524,424.65	借款抵押
无形资产	1,373,562,797.40	借款抵押
合计	39,108,218,249.41	——

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
7,236,718,900.00	22,746,248,293.47	-68.18%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

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	无	否	汇率远期	13,049.80	2020/1/9	2021/9/24		13,049.80			13,049.80	0.29%	
银行	无	否	汇率远期	6,524.90	2020/1/14	2021/1/14		6,524.90			6,524.90	0.14%	
银行	无	否	汇率远期	6,524.90	2020/1/17	2021/1/21		6,524.90			6,524.90	0.14%	
银行	无	否	汇率远期	6,524.90	2020/1/17	2021/1/21		6,524.90			6,524.90	0.14%	
银行	无	否	汇率远期	4,208.20	2020/1/14	2021/1/14		4,208.20			4,208.20	0.09%	
银行	无	否	汇率远期	4,208.20	2020/1/14	2021/1/14		4,208.20			4,208.20	0.09%	
银行	无	否	汇率远期	652.49	2020/11/4	2020/12/31		652.49	652.49				-25.63
银行	无	否	汇率远期	652.49	2020/11/5	2020/12/31		652.49	652.49				-15.93
银行	无	否	汇率远期	1,304.98	2020/12/4	2020/12/31		1,304.98	1,304.98				-10.48
银行	无	否	汇率远期	1,304.98	2020/12/4	2020/12/31		1,304.98	1,304.98				-8.10
银行	无	否	利率互换	44,369.32	2019/9/3	2024/9/3	44,369.32				44,369.32	0.97%	
银行	无	否	利率互换	6,720.65	2019/9/19	2024/8/30	6,720.65				6,720.65	0.15%	
银行	无	否	利率互换	39,149.40	2019/9/19	2024/8/30	39,149.40				39,149.40	0.86%	
银行	无	否	利率互换	9,461.11	2019/9/19	2024/8/30	9,461.11				9,461.11	0.21%	
银行	无	否	利率互换	52,199.20	2019/9/19	2024/8/30	52,199.20				52,199.20	1.14%	
银行	无	否	利率互换	65,249.00	2019/11/8	2022/11/8	65,249.00				65,249.00	1.43%	

银行	无	否	利率互换	91,348.60	2019/11/8	2022/11/8	91,348.60				91,348.60	2.00%	
银行	无	否	利率互换	130,498.00	2019/11/8	2024/11/8	130,498.00				130,498.00	2.86%	
银行	无	否	利率互换	26,099.60	2019/11/8	2024/11/8	26,099.60				26,099.60	0.57%	
银行	无	否	利率互换	65,249.00	2019/12/9	2022/11/8	65,249.00				65,249.00	1.43%	
银行	无	否	利率互换	65,249.00	2019/12/9	2024/11/8	65,249.00				65,249.00	1.43%	
银行	无	否	利率互换	19,574.70	2020/2/8	2022/11/8		19,574.70			19,574.70	0.43%	
银行	无	否	利率互换	19,574.70	2020/2/8	2024/11/8		19,574.70			19,574.70	0.43%	
银行	无	否	利率互换	9,787.35	2020/2/21	2024/10/24		9,787.35			9,787.35	0.21%	
银行	无	否	利率互换	32,624.50	2020/1/23	2022/12/13		32,624.50			32,624.50	0.71%	
银行	无	否	利率互换	32,624.50	2020/1/23	2022/12/13		32,624.50			32,624.50	0.71%	
银行	无	否	利率互换	32,624.50	2020/1/23	2022/12/13		32,624.50			32,624.50	0.71%	
银行	无	否	利率互换	16,312.25	2020/1/23	2022/12/13		16,312.25			16,312.25	0.36%	
银行	无	否	利率互换	16,312.25	2020/1/23	2022/12/13		16,312.25			16,312.25	0.36%	
银行	无	否	利率互换	26,099.60	2020/1/23	2022/12/13		26,099.60			26,099.60	0.57%	
银行	无	否	利率互换	19,574.70	2020/1/23	2022/12/13		19,574.70			19,574.70	0.43%	
银行	无	否	利率互换	19,574.70	2020/1/23	2022/12/13		19,574.70			19,574.70	0.43%	
银行	无	否	利率互换	16,312.25	2020/2/24	2022/12/13		16,312.25			16,312.25	0.36%	
合计				901,544.72	--	--	595,592.88	305,951.84	3,914.94		897,629.78	19.65%	-60.14
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）				2020 年 3 月 31 日									
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）				2020 年 5 月 23 日									
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）				为降低利率变动产生的风险，公司子公司针对约 13.128 亿美元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约（IRS），公司子公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向债权人支付其应收取的浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。通过锁定远期利率，减少利率变动风险。 为降低汇率变动产生的风险，公司子公司针对约 6290 万美元的外币借款签署了远期合约（DF），公司子公司按照远期合约，在未来约定日期卖出人民币，买入美元或港币。通过锁定远期汇率，减少汇率变动风险。									
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定				IRS 在持有期间公允价值变动对本公司报告无损益影响。公允价值的计算采用折现现金流法，即未来现金流量根据远期利率（来自报告期末的可观察收益曲线）及反映多个对手方的信贷风险的比率折现的合约利率估计。 DF 在持有期间公允价值变动对本公司报告无损益影响。公允价值的计算使用成本比较法，即考虑到即期汇率、外汇远期点数的变化，相同结构的远期在报告期末时点的市场参考价格（由各交易对手提供）和交易价格之间的交割差值。									

报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	经公司第九届董事会第四十四次会议审议，独立董事认为金融衍生品交易业务与公司业务紧密相关，符合公司的实际生产经营需求，具有必要性。通过开展衍生品套期保值业务，公司能更好地规避和防范所面临的外汇汇率、利率波动风险，增强公司财务稳健性。同时，公司已制定《大悦城控股集团股份有限公司金融衍生品交易管理制度》，明确了衍生品业务的操作流程、审批流程及风险管理，完善了内部控制制度，制定了衍生品交易业务的风险管理措施，业务流程符合相关规定。本次交易的内容、决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，不存在损害公司和全体股东利益、特别是中小股东利益的情况。

注1：上述利率互换及汇率远期投资金额为名义本金，原币种为港币或美元，表格中以2020年12月31日人民币外汇中间价折算为人民币；

注2：此处公司报告期末净资产指公司合并资产负债表列报的所有者权益。

5、募集资金使用情况

（1）募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	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	非公开发行人股份	242,578.14	115,074.36	117,500.36	0	0	0	127,046.09	存放于募集资金专户	0
2020 年	公开发行公司债券	200,000.00	200,000.00	200,000.00	0	0	0	0	-	0
合计	--	442,578.14	315,074.36	317,500.36	0	0	0	127,046.09	--	0
募集资金总体使用情况说明										

- ① 非公开发行股份募集资金：经中国证监会《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154 号）核准，公司采用非公开方式发行人民币普通股 360,443,001.00 股，发行价格为人民币 6.73 元/股，募集资金总额人民币 2,425,781,396.73 元。截至 2019 年 12 月 18 日止，公司已收投资者缴付的认购资金人民币 2,425,781,396.73 元，扣除证券承销费人民币 22,886,792.45 元（不含增值税 1,373,207.55 元）及公司自行支付的中介机构费和其他发行费用人民币 623,018.87 元，实际募集资金净额人民币 2,402,271,585.41 元。公司 2020 年度实际使用募集资金 115,074.36 万元，已累计使用募集资金 117,500.36 万元。截止 2020 年 12 月 31 日，募集资金账户余额为 127,046.09 万元。
- ② 公开发行公司债券：2020 年 8 月公司公开发行公司债券，实际募集资金金额 200,000.00 万元，已于 2020 年度全部用于兑付到期的公司债券 15 中粮 01。

（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	54,623.20	54,623.20	59.63%	2018 年 8 月	4,660.74	是	否
杭州大悦城-购物中心项目	否	148,490.44	不适用	60,451.16	60,451.16	40.71%	2018 年 8 月	3,650.36	是	否
承诺投资项目小计	--	240,095.80	-	115,074.36	115,074.36	--	--	8,311.10	--	--
合计	--	240,095.80 (注)	-	115,074.36	115,074.36	--	--	8,311.10	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									

募集资金投资项目 先期投入及置换情 况	2020 年 1 月 19 日，公司第九届董事会第四十二次会议、第九届监事会第十七次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》，独立董事发表了明确的同意意见，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具了 XYZH/2020BJA140001 号《专项鉴证报告》、独立财务顾问中信证券股份有限公司发表了《中信证券股份有限公司关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金之独立财务顾问核查意见》、独立财务顾问中国国际金融股份有限公司发表了《中国国际金融股份有限公司关于公司使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金之独立财务顾问核查意见》，公司对预先投入募投项目资金 90,597.00 万元进行了置换。
用闲置募集资金暂 时补充流动资金情 况	不适用
项目实施出现募集 资金结余的金额及 原因	不适用
尚未使用的募集资 金用途及去向	尚未使用的募集资金将继续用于募投项目建设，存放于银行募集资金专用账户（其中 37,108.99 万元存放于办理协定存款业务时系统自动生成的协定存款账户中）。
募集资金使用及披 露中存在的问题或 其他情况	2020 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》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 240,095.80 万元，与募集资金总额 242,578.14 万元差额部分 2,482.34 万元为：①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支付的承销费 2,426.00 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

公司报告期未出售重大股权。

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
浙江和润天成置业有限公司	子公司	物业投资及开发	2,500,000,000	5,652,895,961.77	4,012,399,953.71	2,854,821,544.37	849,472,588.95	641,196,594.23
深圳市创芯置业有限公司	子公司	房地产开发与销售	10,000,000	2,846,087,143.68	542,103,647.48	2,001,733,215.99	678,042,913.89	525,277,019.59
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	3,578,717,905.59	2,633,910,095.70	2,001,100,926.10	583,934,444.89	437,196,993.93
杭州易筑房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与销售	400,000,000	1,669,637,726.16	308,393,506.06	183,486.24	251,548,253.77	251,576,462.04
上海悦鹏置业发展有限公司	子公司	房地产开发与销售	300,000,000	1,438,647,742.88	774,608,590.74	1,479,130,273.89	427,989,815.58	332,662,960.23
深圳中益长昌投资有限公司	参股公司	房地产开发与销售	200,000,000	2,984,270,521.04	-1,010,404,728.73	10,302,169.27	-322,603,321.42	-304,731,217.42
北京鹏悦置业有限公司	参股公司	房地产开发与销售	200,000,000	4,553,909,438.44	-886,487,885.21	1,834.86	-335,542,707.51	-335,536,707.51
苏州安茂置业有限公司	参股公司	房地产开发与销售	4,500,000,000	7,452,100,404.72	4,802,320,339.29	5,069,753,860.72	369,813,981.79	277,590,655.90

报告期内取得和处置子公司的情况

公司本年因非同一控制下企业合并增加子公司 6 户，因同一控制下企业合并增加子公司 1 户，因其他原因合并范围变动净增加 30 户，详见财务报告附注“七、合并范围的变化”相关内容。

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。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。

该资产支持专项计划已于 2020 年 8 月 12 日完成本息兑付，于 2020 年 10 月 12 日完成清算资产分配。因该专项计划清算终止，故公司不再将其纳入合并范围。

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

2021 年是我国“十四五”的开局之年，以国内循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局将加快构建。2020 年年末的中央经济工作会议上明确指出，2021 年仍将“坚持稳中求进工作总基调”，并指出要“促进房地产市场平稳健康发展”，为今年经济和房地产发展指明了方向。2021 年，国内经济将保持恢复态势，房地产调控仍将坚持“房住不炒”的总基调，地方因城施策更加灵活适度，行业整体发展平稳向好。住宅消费市场方面，我国新型城镇化仍在持续推进，多地放开落户政策，吸引人才回流，将会为市场带来发展空间；疫情也进一步催生了人们对于住宅升级的需求，改善型需求将持续释放。商业地产方面，中国拥有 14 亿人口，人均国内生产总值超过 1 万美元，是全球最大的和最具有潜力的消费市场，“双循环”政策推动内需释放，将为商业地产的发展提供空间。但疫情带来的消费习惯的改变仍在影响着行业的发展，数字化技术将进一步广泛应用，社群运营更加重要，购物中心的多元性也将持续加强。

（二）公司发展战略

展望公司未来发展，站在“十四五”开局新起点上，公司将以推进城市发展升级为己任，不断提升品牌价值和行业引领力，坚持“双轮双核”发展模式，坚持提供高品质产品和服务，强化城市开发和运营能力协同，致力于成为具备可持续发展能力的城市运营商与美好生活服务商。

公司作为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化公司，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。公司将围绕提升精准投资、产品规划与创新、营销和运营、服务与资源整合、风险管控、组织发展等能力的打造，推动公司持续经营能力及核心竞争力的不断提升。

关于城市和区域布局。公司将以“5+X”城市群布局为主线，重点布局京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝、长江中游五大城市群，关注辽中南、山东半岛、海西、关中等城市群投资机会，重点聚焦经济和产业基础好、人口导入强、市场发展好的一二线城市以及核心城市群的强三线城市，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。公司作为综合地产开发平台，业态涵盖商业地产、住宅地产、产业地产、酒店、写字楼、长租公寓等。商业地产方面，公司将构建包含“大悦城”城市级时尚潮流中心、“大悦春风里”时尚生活品质中心、“祥云小镇”板块级休闲娱乐中心的多层级产品

体系，持续创新产品，深化体验。住宅地产方面，公司形成了壹号系列、祥云系列、锦云系列及鸿云系列四条品牌住宅产品线，将进一步聚焦改善型需求，打造明星产品。此外，公司在深圳等地拥有深圳中粮创芯公园、中粮（福安）机器人智造产业园、中粮深圳宝安 67 区商务公园等较大规模的产业地产项目及储备用地，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。公司将积极构建各业态有机结合，灵活调整、因地制宜，发挥组合业态优势，实现多业态协调发展的良好局面。

（三）经营计划

1、2021 年公司主要拟采取的运营措施与工作

结合行业新趋势和高质量发展要求，2021 年公司仍将坚持战略导向，不断优化城市布局、提升产品品质、强化商业运营、增强服务水平、扩大品牌影响力，服务人民美好生活，服务城市发展，为成为城市运营商和美好生活服务商不断努力。公司将继续坚持“精准投资、科学运营、力控风险、良好回报”工作方针，持续强化赢在拿地、强在运营，通过风险识别与防控、处置能力的提升，实现良好回报。

2021 年，公司将积极做大管理输出业务规模，提高人均效能，提升公司盈利和 ROE 水平。精准投资，增加项目投资方案的科学性，降低风险。持续提升运营效率，通过聚焦关键阶段流程改善，提升前期招采工作效率等手段，实现“项目平均动态现金流回正周期提升 2 个月、大运营开工达标率提升 10%”的既定目标。

2、公司 2021 年经营计划

（1）**土地储备及开发计划：**公司将持续发挥低成本拿地优势，依据城市布局战略，有计划、有节奏地推进土地储备，不断提升投资质量，优化城市布局，机会型布局一线，深耕二线、强三线以及都市圈核心城市周边三四线城市，通过公开市场拿地、合作拿地、收并购等方式积极获取土地资源。2021 年公司计划新开工项目 26 个，新开工面积 377 万平米。

（2）销售型业务运营计划

2021 年公司销售型业务将持续降本增效，强控目标成本考核基准，实现主动优化、压降成本；推动住宅产品标准化落地，同时打通集采，在区域实施应用；升级 3H 健康居住体系，以厦门、苏州项目为试点，打造“3H 体验示范区”。2021 年计划实现签约金额 1,000 亿元。

（3）持有型业务运营计划

● 购物中心

2021 年，购物中心将以财务回报为管理导向，以提升管理效能为目标，加强精细管控。

品牌推广方面，大悦城产品线将继续贯彻“青年引力场”品牌计划，以愈加完备的原创 IP 体系推动青年潮流内容与细分客群的联结，打造青年文化地标的同时实现客流和销售额之间的转换。

2021 年公司将迎来商业项目的集中开业，预计将有苏州大悦春风里、长沙大悦城、北京槐新大悦春风里、重庆大悦城、武汉大悦城、青岛即墨祥云小镇等 6 个项目开业，公司将整体把控商业定位、加大品牌储备，确保项目如期开业、强化大悦城的市场引领地位。

2021 年，公司以原有商业项目及核心商业大区为基础，将轻资产项目发展作为重要的战略方向，以重资产与轻资产联动的点面结合、轻重结合的区域深耕式发展为模式，为十四五期间公司 ROE 的提升作出保障。

● 写字楼与产业地产

2021 年疫情影响仍在持续，写字楼及产业地产市场需求受到抑制。北京、上海及深圳等地区市场平均出租率大幅下滑，行业进入买方市场。2021 年，公司写字楼及产业地产业态将继续推进 3C 运营服务体系的打造，从收入和成本两端进行管控：通过强化运营提升租户满意度与忠诚度、加速空置面积去化、保证营收稳定性；同时，将商业运营累积的丰富经验赋能到写字楼中商业、租户的日常运营，通过平台联动方式，提高招商转化率，实现成本费用的优化。

● 酒店与长租公寓

2021 年，国内新冠疫情总体上得到控制，但散发病例和局部地区聚集性疫情时有发生，国际疫情依然严峻，酒店市场的恢复仍然具有较大的不确定性。公司将继续强化管理，提升酒店精细化运营管理能力和收益管理水平。长租公寓业务将加强已开业门店的运营监管，积极进行品牌推广，择机发展新项目。

3、未来公司发展所需资金情况

2021 年，受疫情影响，公司将在宏观环境下，提高存货周转率，同时结合外部的政策、形式，积极拓展融资渠道，优化债务结构，确保资金链条安全。第一，抓回款，控支出，以“量入为出”为原则，狠抓回款，严控各项支出，强化资金日常管理，第二，积极拓宽融资渠道，充分利用公司本部和控股子公司中粮置业两个 AAA 级融资平台，加大直接融资力度，替换高息借款，平均融资成本进一步降低。

（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疫情、宏观环境、信贷环境、政策和市场等

方面的风险。

1、新冠肺炎疫情风险

虽然我国疫情已经总体得到控制，但进入冬季以来，新冠肺炎疫情在我国呈现多点散发态势，局部地区集中爆发。在疫苗得到全面接种前，我国仍存在一定的疫情风险，对于部分区域的房地产市场产生影响。

2、宏观环境风险

国际疫情形势仍严峻，并深刻影响着国际政治格局、世界经济秩序和全球治理体系，国际形势日趋复杂。国内经济发展也面临结构性、体制性、周期性相互交织带来的困难和挑战，中国将要在一个更加不稳定、不确定的世界中谋求发展，这一风险可能传导至房地产行业。

3、信贷环境风险

2020 年下半年，监管部门针对房地产企业设置了“三道红线”；年末中国人民银行、银保监会又设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限。2021 年，房地产业整体信贷环境将趋紧，对于房企融资、购房贷款等均产生一定影响。

4、政策风险

房地产政策将保持连续性和稳定性，坚持“房住不炒”定位不变，地方仍将坚持因城施策，并可能根据市场表现进一步分化，部分城市存在政策收紧风险。

5、市场风险

随着多年房地产市场的不断发展，以及居民生活水平的提高，消费者的需求正在逐渐发生变化，产品创新、营销管理的压力进一步加大。商业地产面临着同质化竞争风险，对于运营能力、资源整合能力等方面也提出了更高的要求。

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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020. 04. 01	深圳市大中华国际交易广场 35 楼 2 号会议室	实地调研&电话沟通	机构	机构分析师	2019 年年度经营情况、疫情对商业的影响和弥补措施、商业拓展思路以及未来拿地计划	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

2020.06.02	深圳市大中华国际交易广场 35 楼 2 号会议室	实地调研	机构	机构分析师	2020 年一季度经营情况、疫情对公司的影响以及公司采取的措施	
2020.09.02	路演中平台网络视频直播	其他	机构、个人	机构分析师	2020 年上半年总体经营情况及主要板块经营情况	

接待次数	3
接待机构数量	105
接待个人数量	5
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

报告期内，公司不存在普通股利润分配政策的制定或调整情况。

（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 2020 年度利润分配及资本公积金转增股本预案

本公司 2020 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

上述公司 2020 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 2019 年度利润分配及资本公积金转增股本方案

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。

公司于 2020 年 7 月 17 日实施上述方案。

3、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。

(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	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
2020 年	0	-386,833,565.96	0	--	-	0	0
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%

(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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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。
资产重组所作承诺	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	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	2018-12-25	长期有效	正常履行中

	面的承诺	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。			
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。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
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	2018-12-	2020-2-2	已于 2020 年 2 月 25 日履行完毕, 限售股份解限。

		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。	25	5	
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、质押等其他权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排，亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本公司保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下；	2018-12-25	长期有效	正常履行中

		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，以现金方式向上市公司及其下属公司进行赔偿。 本公司承诺，如本公司违反上述承诺，因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应赔偿责任。	2018-12-25	长期有效	正常履行中
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	2018-12-25	长期有效	正常履行中

		公司和投资者造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。			
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。	2018-12-25	2021-12-31	正常履行中
太平人寿保险有限公司	股份限售承诺	太平人寿保险有限公司承诺：对于本单位获购的大悦城控股集团股份有限公司本次非公开发行的 A 股股票，自上市之日起十二个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转	2020-01-06	2021-01-06	已履行完毕。

			让或通过协议方式转让。法律法规对限售期另有规定的，从其规定。			
	工银瑞信投资管理有限公司	股份限售承诺	工银瑞信投资管理有限公司承诺：对于本单位获购的大悦城控股集团股份有限公司本次非公开发行的 A 股股票，自上市之日起十二个月内不得转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。法律法规对限售期另有规定的，从其规定。	2020-01-06	2021-01-06	已履行完毕。
首次公开发行或再融资时所作承诺	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。
承诺是否按时履行				是		
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划				不适用		

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

2018 年 12 月 25 日，公司收到中国证券监督管理委员会核发的《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》，公司获准发行股份购买明毅有限公司所持有的大悦城地产有限公司（以下简称“标的公司”）。

明毅有限公司与公司签署《盈利预测补偿协议》，约定对承诺资产（即标的公司中采用收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法估值的资产所属主体）在特定年度的净利润情况作出承诺。公司于 2019 年 2 月完成重大资产重组交易，因此，承诺期间调整为 2019 年、2020 年及 2021 年，承诺资产在 2019 年、2020 年及 2021 年的累计承诺净利润为 189,420.00 万元。如承诺资产业绩承诺期的累计实际实现净利润数未达到业绩承诺期的累计承诺净利润数，则明毅将以其持有的公司股份进行补偿。大悦城地产合并口径下承诺资产扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润在 2019 年度、2020 年度完成情况分别为 95,759.56 万元、82,152.00 万元，累计完成 177,911.56 万元，累计完成承诺净利润的 93.92%。

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

除大悦城地产及其下属子公司外，公司于 2020 年 1 月 1 日起执行了财政部于 2017 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会【2017】22 号，以下简称新收入准则）。

执行新收入准则，公司按照准则的规范重新评估其主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面，并按照其规定，根据首次执行新收入准则的累积影响金额调整首次执行该准则当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对 2019 年度财务报表不予调整。

执行新收入准则前，公司对房地产销售中发生的代理佣金全部计入当期销售费用；执行

新收入准则后，对销售佣金，属于为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为其他流动资产，属于履约义务中已履行部分相关的支出，列入当期销售费用，相应调整了其他流动资产和未分配利润、少数股东权益等项目。本集团将应向客户产生交付义务的“预收款项”中不含税金额部分重分类至“合同负债”，税额部分自“预收款项”、“其他应付款”重分类至“其他流动负债”。

公司执行上述准则对公司的影响详见财务报告“四、37. 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

公司本年因非同一控制下企业合并增加子公司 6 户，因同一控制下企业合并增加子公司 1 户，因其他原因合并范围变动净增加 30 户，详见财务报告附注“七、合并范围的变化”相关内容。

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	2 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	张昆 2 年；马海霞 4 年
境外会计师事务所名称（如有）	
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

公司 2019 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 2020 年年度财务报告和内部控制审计机构，为公司提供 2020 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 2020 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。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中粮集团有限公司及其子公司	同一最终控制方	承租	公司及子公司承租关联方物业作为办公场所或商铺。	市价	2,422.69	2,422.69	-	3,300	否	货币	2,422.69	2020-3-31	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	15,016.25	15,016.25	3.38%	18,108	否	货币	15,016.25		
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	2,962.16	2,962.16	-	6,238	否	货币	2,962.16		
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	1,492.57	1,492.57	2.08%	1,617	否	货币	1,492.57		
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	89.77	89.77	-	1,056	否	货币	89.77		

合计	--	--	21,983.44	--	30,319	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	公司 2020 年关联交易实际发生总额控制在预计范围内，但存在实际发生总额低于预计交易额 20% 的情况，主要原因是受疫情影响，原预计承租的中粮集团有限公司子公司物业中糖大厦未能如期承租，关联方承租中粮广场写字楼、西单大悦城商铺以及接受中粮集团有限公司子公司北京中粮龙泉山庄有限公司酒店住宿、培训等费用、向中粮集团有限公司及其子公司购买商品较预计减少。上述变动属于正常的经营行为。									
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

√ 适用 □ 不适用

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
中粮集团有限公司	最终控股股东	股权收购	控股子公司 COFCO (BVI) No.97 Limited 现金收购中粮集团持有的台湾饭店有限公司 8.36% 股权	以经国有资产评估备案的评估值为基础	-1,282.09	8,369.98	8,369.98	现金	-	2020 年 8 月 5 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				评估增值主要是土地使用权评估增值，原因为企业购买土地较早，评估基准日时点地价有所上升。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				收购前，公司持有台湾饭店公司 91.64% 股权，台湾饭店公司主要从事投资、运营北京华尔道夫酒店，该酒店位于北京王府井黄金地段，是一家在北京享誉盛名的豪华酒店。通过本次收购，台湾饭店有限公司将成为大悦城地产全资子公司，从而进一步增大公司对华尔道夫酒店所享有的权益，本次关联交易有利于公司进一步完善酒店业务布局，符合公司未来发展规划和经营管理的需要。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

1、根据公司 2018 年年度股东大会审议通过的《关于提请审议受托经营管理关联交易的提案》，公司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。

本报告期，公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司完成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。公司与中粮集团关于中粮（北京）农业生态谷发展有限公司不再存在委托管理关系，不再收取委托经营管理费用。

报告期内，公司收到苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司受托管理费共 100 万元（含税）。

2、根据公司 2019 年年度股东大会审议通过的《关于公司及下属子公司 2020 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易提案》，公司及下属公司 2020 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 2020 年 12 月 31 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 29.95 亿元，借款余额为 12.39 亿元。

3、根据公司 2019 年年度股东大会审议通过的《关于公司向中粮置地管理有限公司申请不超过 5.5 亿元借款的关联交易提案》、《关于公司向裕传有限公司申请不超过 4 亿元借款的关联交易提案》、《关于公司向鹏利国际集团有限公司申请不超过 3 亿元人民币或等值其他币种借款的关联交易提案》，公司向中粮置地管理有限公司申请不超过 5.5 亿元借款、向裕传有限公司申请不超过 4 亿元借款、向鹏利国际申请不超过 3 亿元人民币或等值其他币种借款，期限 1 年，利率为不超过额度项下每笔借款对应的同期金融机构贷款利率。

4、2019 年 12 月，公司通过非公开发行股份引入太平人寿保险有限公司，持股比例为 6.61%，中国太平保险集团有限责任公司（以下简称“中国太平”）为其控股股东。根据 2019 年年度

股东大会审议通过的《关于公司 2020 年与中国太平保险集团有限责任公司及其子公司开展融资合作的关联交易提案》，公司及子公司向中国太平保险集团有限责任公司及其子公司申请不超过 75 亿元的授信额度，用于项目开发运营或公司日常经营发展。向中国太平申请的授信额度期限一年，额度项下每笔借款利率不高于同期金融机构借款利率。报告期内，中国太平及其子公司对本公司或控股子公司提供借款本金金额及公司利息支出合计 15.26 亿元。

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办理存款业务的关联交易公告	2020 年 3 月 31 日	
3	关于公司向关联方申请借款的关联交易公告	2020 年 3 月 31 日	
4	关于公司 2020 年与中国太平保险集团有限责任公司及其子公司开展融资合作的关联交易公告	2020 年 3 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

√ 适用 □ 不适用

托管情况说明

公司作为受托方，与苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司签订了委托经营管理合同，具体情况请见上文“其他重大关联交易”。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

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

(2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

公司报告期不存在重大租赁情况。

2、重大担保

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	是	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	是	否
佛山市淦盈置业有限公司	2018.12.19	30,000	2018.12.18	30,000	连带责任保证	5 年	否	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	是	否
佛山市新纪元置业有限公司	2019.5.21	60,000	2019.5.20	60,000	连带责任保证	18 年	否	否
重庆悦凯房地产开发有限公司	2019.6.04	21,000	2019.6.03	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、股权质押	5 年	否	否
北京悦恒置业有限公司	2020.4.14	107,100	2020.4.13	107,100	连带责任保证	4 年	否	否
武汉裕顺房地产开发有限公司	2020.5.20	10,000	2020.5.18	10,000	连带责任保证	6 年	否	否
北京恒合悦兴置业有限公司	2020.6.9	171,500	2020.6.8	171,500	连带责任保证	6 年	否	否
江门侨新置业有限公司	2020/7/1	30,000.00	2020.7.1	30,000.00	连带责任保证	4 年	否	否
嘉兴卓达房地产开发有限公司	2020/7/4	21,000.00	2020.7.1	21,000.00	连带责任保证	4 年	是	否

北京悦恒置业有限公司	2020/7/10	40,800.00	2020.7.9	40,800.00	连带责任保证	2 年	否	否
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2020/7/30	30,000.00	2020.7.29	30,000.00	连带责任保证	6 年	否	否
固安裕坤房地产开发有限公司	2020/11/4	39,200.00	2020.11.2	39,200.00	连带责任保证	6 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		1,350,000		报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)				449,600
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		1,641,600		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)				624,100
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	3 年	是	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	是	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	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	是	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	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	是	否
成都鹏鼎置业有限责任公司	2018.7.3	60,000	2018.6.29	60,000	连带责任保证	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	是	否
成都中金澍茂置业有限公司	2018.9.27	100,000	2018.9.26	100,000	连带责任保证	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	2018.11.01	21,000	2018.10.31	21,000	连带责任保证	4 年	否	否

业有限公司								
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	是	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	5 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	是	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	是	否
中粮地产（北京）有限公司	2019.8.21	60,000	2019.8.20	60,000	连带责任保证、股权质押	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	4 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	2019.12.25	160,000	连带责任保证	3 年	否	否
重庆泽悦实业有限公司	2019.12.31	15,000	2019.12.31	15,000	连带责任保证	5 年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2020.1.8	100,000	2020.1.8	100,000	连带责任保证	5 年	否	否

沈阳和坤房地产开发有限公司	2020.1.22	80,000	2020.1.22	80,000	连带责任保证	5 年	否	否
中粮地产（北京）有限公司	2020.2.11	150,000	2020.2.11	150,000	连带责任保证	5 年	否	否
北京正德兴合房地产开发有限公司	2020.2.11	65,000	2020.2.11	65,000	连带责任保证	5 年	否	否
中粮（深圳）智汇置业有限公司	2020.3.13	80,000	2020.3.11	80,000	连带责任保证	6 年	否	否
中粮（深圳）智汇置业有限公司	2020.3.13	93,000	2020.3.11	93,000	连带责任保证	8 年	否	否
中粮地产发展（深圳）有限公司	2020.3.26	60,000	2020.3.24	60,000	连带责任保证	7 年	否	否
眉山加悦置业有限公司	2020.4.29	24,000	2020.4.27	24,000	连带责任保证	6 年	否	否
株洲金城日月湖置业有限公司	2020.5.16	50,000	2020.5.14	50,000	连带责任保证	5 年	否	否
沈阳和广房地产开发有限公司	2020.5.29	98,000	2020.5.27	98,000	连带责任保证	6 年	否	否
眉山加悦置业有限公司	2020.6.5	34,000	2020.6.2	34,000	连带责任保证	6 年	否	否
哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	2020/7/8	30,600.00	2020.7.7	30,600.00	连带责任保证	6 年	否	否
天津鹏程置业有限公司	2020/9/8	19,000.00	2020.9.7	19,000.00	连带责任保证	6 年	否	否
重庆鹏域房地产开发有限公司	2020/9/10	133,111	2020.9.9	133,111	连带责任保证	6 年	否	否
重庆悦璟企业管理有限公司	2020/9/22	62,440.00	2020.9.21	62,440.00	连带责任保证	4 年	否	否
眉山加悦置业有限公司	2020/10/13	13,468.00	2020.10.12	13,468.00	连带责任保证	6 年	否	否
惠州市悦鹏房地产有限公司	2020/10/20	100,000.00	2020.10.20	100,000.00	连带责任保证	5 年	否	否
武汉裕中丰房地产开发有限公司	2020/10/29	30,000.00	2020.10.29	30,000.00	连带责任保证	5 年	否	否
陕西鼎安置业有限公司	2020/12/8	270,000.00	2020.12.8	270,000.00	连带责任保证	11 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）	4,900,000			报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		1,492,619		

报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		7,497,500		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		3,388,119		
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	2016.9.1	62,000	2016.8.30	62,000	连带责任保证	7 年	是	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	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	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	是	否
西单大悦城有限公司	2017.3.29	53,313	2017.3.29	53,313	连带责任保证	8 年	否	否
立运有限公司（注）	2019.3.26	HKD150000	2019.3.25	137,016	连带责任保证	2 年	是	否
杭州旭悦置业有限公司	2019.9.6	100,000	2019.9.6	100,000	连带责任保证	3 年	是	否
Bapton Company Limited（注）	2019.10.25	USD40000	2019.10.25	283,180	连带责任保证	3 年	否	否
Bapton Company Limited（注）	2019.10.25	USD40000	2019.10.25	283,180	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

重庆悦致渝房地产开发有限公司	2020.6.17	75,000	2020.6.16	75,000	股权质押	5 年	否	否
江门鹏悦置业有限公司	2020/7/7	25,000.00	2020.7.7	25,000.00	连带责任保证	6 年	否	否
成都天府辰悦置业有限公司	2020/10/17	95,000.00	2020.10.17	95,000.00	连带责任保证	6 年	否	否
成都天府辰悦置业有限公司	2020/10/17	89,500.00	2020.10.17	89,500.00	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（C1）		284,500		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		284,500		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		1,594,173		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		1,594,173.00		
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）		6,534,500		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		2,226,719		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		10,733,273		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		5,606,392		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				305.51%				
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）				4,958,392				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				4,688,839				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				4,958,392				
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：表格中以 2020 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金额。

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
28,765.00	自有资金	16,643.97	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、日常经营重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

5、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**

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**

2020 年，公司继续负责和执行对甘孜县的对口援助工作。一年来，公司党委始终将扶贫工作作为一项重要政治任务，深入学习贯彻习近平总书记扶贫开发战略思想，全面落实党中央系列决策部署，紧密结合四川省甘孜县的实际特点，充分发挥自身商业运营和地产开发优势，始终围绕紧盯“脱贫摘帽”一个目标，聚焦“产业帮扶、教育帮扶、消费帮扶、智志双扶、民生公益”五种帮扶模式的扶贫工作思路，多措并举推进精准扶贫工作。

(2) 年度精准扶贫概要

2020 年，是打赢脱贫攻坚战收官之年，公司坚持落实“四个不摘”原则，节奏不变、力

度不减，向定点扶贫四川省甘孜藏族自治州甘孜县注入援助资金，积极引进帮扶资金，协调购买甘孜农产品，培训基层干部和技术人员，超额完成目标任务；充分发挥商业优势，发动核心品牌商户，开展“悦公益”扶贫募捐活动，取得了巩固甘孜脱贫成果和提升品牌影响力的“双丰收”。2020 年 2 月，甘孜县顺利实现了脱贫摘帽，为打赢脱贫攻坚战贡献了“中粮”力量。

（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	650
2.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	2,801
二、分项投入	——	——
其中： 2.1 职业技能培训投入金额	万元	65
2.2 职业技能培训人数	人次	664
2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数	人	1
3.教育扶贫	——	——
其中： 3.1 资助贫困学生投入金额	万元	
3.2 资助贫困学生人数	人	3,346
3.3 改善贫困地区教育资源投入金额	万元	520
4.健康扶贫	——	——
其中： 4.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	万元	65

（4）后续精准扶贫计划

坚决落实中央关于巩固拓展脱贫攻坚成果、有效衔接乡村振兴、保持帮扶政策总体稳定的部署要求，按照“四个不摘”的要求，多措并举深入拓展消费扶贫，不断推进智志双扶，加强培训力度，激发甘孜县人民群众脱贫攻坚的内生动力，真正实现变“输血”为“造血”。

3、环境保护相关的情况

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	4.17 吨/年	24.61 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	0.51 吨/年	2.46 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	2.84 吨/年	4.92 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于 2004 年 9 月建成投入使用，项目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占地面积 12 亩，项目总投资 4600 万元，设计处理量 1 万吨/日，采用 PTA²O 处理工艺，项目分两个阶段建设，第一阶段（0.5 万吨）于 2018 年 3 月开工，于 2019 年 1 月投入运行，第二阶段（0.5 万吨）于 2020 年 11 月 1 日开工，于 2020 年 12 月 30 日完工，目前正在通水调试。亚龙湾一期、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《2020 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半年 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

公司于 2020 年 10 月获得深圳证券交易所《关于工银瑞信“工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函[2020]888 号）。2021 年 1 月 29 日，“工银瑞投-大悦城控股购房尾款资产支持专项计划”账户实际收到的有效认购资金为 20 亿元，达到约定募集规模，正式成立。

二十、公司子公司重大事项

2020 年 11 月，中粮置业成功发行了 2020 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 4.51%，期限为 3+N 年。

上述“公司子公司重大事项”的临时公告索引

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于控股子公司中粮置业投资有限公司 2020 年度第一期中期票据发行结果公告	2020 年 11 月 7 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

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	2,112,147,380	53.80%	+360,443,001	0	0	0	+360,443,001	2,472,590,381	57.69%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	8,638	0.00%	+360,443,001	0	0	0	+360,443,001	360,451,639	8.41%
其中：境内法人持股	0	0.00%	+360,443,001	0	0	0	+360,443,001	360,443,001	8.41%
境内自然人持股	8,638	0.0002%	0	0	0	0	0	8,638	0.0002%
4、外资持股	2,112,138,742	53.80%	0	0	0	0	0	2,112,138,742	49.28%
其中：境外法人持股	2,112,138,742	53.80%	0	0	0	0	0	2,112,138,742	49.28%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,813,722,958	46.20%	0	0	0	0	0	1,813,722,958	42.31%
1、人民币普通股	1,813,722,958	46.20%	0	0	0	0	0	1,813,722,958	42.31%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	3,925,870,338	100.00%	+360,443,001	0	0	0	+360,443,001	4,286,313,339	100.00%

股份变动的原因：

有限售条件股份增加的原因是本次募集配套资金以非公开发行方式向太平人寿保险有限公司、工银瑞信投资管理有限公司发行的 360,443,001 股需按相关规则锁定 12 个月。

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（即本次非公开发行股份募集配套资金），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

公司向太平人寿保险有限公司、工银瑞信投资管理有限公司发行的 360,443,001 股已于 2020 年 1 月 3 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 2020 年 1 月 6 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 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 股于 2020 年 1 月 3 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，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	2020 年	2019 年（追调后）
基本每股收益（元/股）	-0.09	0.48
稀释每股收益（元/股）	-0.09	0.48
归属于公司普通股股东的每股净资产为（元/股）	4.28	4.52

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

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

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
曹荣根	8,638	0	0	8,638	高管锁定股	不适用
太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品-022L-CT001 深	283,417,532	283,417,532	0	283,417,532	首发后限售股	不适用
工银瑞信投资—工商银行—中国工商银行股份有限公司	77,025,469	77,025,469	0	77,025,469	首发后限售股	2021-1-7
明毅有限公司	2,112,138,742	0	0	2,112,138,742	首发后限售股（重大资产重组时明毅有限公司做出限售承诺，详见表注。）	2022-8-25
合计	2,472,590,381	360,443,001	0	2,472,590,381	--	--

注：公司因重大资产重组向明毅有限公司购买资产发行的 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

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	披露索引	披露日期
股票类								
000031	2020-1-3	6.73 元/股	360,443,001 股	2020-1-6	360,443,001 股	-	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	2020-1-3
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
20 中粮 01	2020-3-27	3.14%	9,000,000	2020-4-9	9,000,000	2023-3-27	上海证券交易所官网 (http://www.se.com.cn/)	2020-3-28
20 中粮 02	2020-3-27	3.60%	6,000,000	2020-4-9	6,000,000	2025-3-27	上海证券交易所官网 (http://www.se.com.cn/)	2020-3-28
20 大悦 01	2020-8-4	3.78%	20,000,000	2020-8-13	20,000,000	2025-8-4	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	2020-8-12

报告期内证券发行情况的说明：

1、公司以非公开发行方式向太平人寿保险有限公司、工银瑞信投资管理有限公司发行的 360,443,001 股已于 2020 年 1 月 3 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 2020 年 1 月 6 日在深圳证券交易所上市。

2、2020 年 3 月，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]1936 号文”核准，中粮置业获准面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，采用分期发行方式。

2020 年 3 月，中粮置业成功发行公司债券（第一期），品种一发行规模为 9 亿元，票面利率为 3.14%；品种二发行规模为 6 亿元，票面利率为 3.60%。

3、2020 年 8 月 4 日，大悦城控股集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一），发行规模 20 亿元，票面利率为 3.78%，并于 2020 年 8 月 13 日在深圳证券交易所上市。

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募集配套资金（以非公开发行方式向太平人寿保险有限公司、工银瑞信投资管理有限公司发行的 360,443,001 股）已完成过户并于 2020 年 1 月 6 日在深圳证券交易所上市。本次发行股份完成后，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，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	131,793	年度报告披露 日前上一月末 普通股股东总 数	128,494	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	49.28	2,112,138,742	未变	2,112,138,742	0	-	-
中粮集团有限公司	国有法人	20.00	857,354,140	未变	0	857,354,140	-	-
太平人寿保险有限公司 —传统—普通保险产品 -022L-CT001 深	其他	6.61	283,417,532	+283,417,532	283,417,532	0	-	-
工银瑞信投资—工商银 行—中国工商银行股份 有限公司	其他	1.80	77,025,469	+77,025,469	77,025,469	0	-	-
中央汇金资产管理有限 责任公司	国有法人	1.54	65,864,600	未变	0	65,864,600	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.48	20,729,767	-15, 974,202	0	20,729,767	-	-

灰石投资管理有限公司一道明中国收入成长基金（交易所）	境外法人	0.38	16,153,801	无报告期初数	0	16,153,801	-	-
张忱业	境内自然人	0.28	12,198,537	4,989,401	0	12,198,537	-	-
农银人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	其他	0.23	9,999,927	无报告期初数	0	9,999,927	-	-
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.14	6,061,192	-5,548,100	0	6,061,192	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）		公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项（即本次非公开发行股份募集配套资金）已经中国证券监督管理委员会于 2018 年 12 月 25 日予以核准。公司向太平人寿保险有限公司、工银瑞信投资管理有限公司发行的 360,443,001 股已于 2020 年 1 月 6 日在深圳证券交易所上市。						
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十名股东中，明毅有限公司是中粮集团有限公司的全资子公司，两者存在关联关系，属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		不适用						
前 10 名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	
香港中央结算有限公司					20,729,767	人民币普通股	20,729,767	
灰石投资管理有限公司一道明中国收入成长基金（交易所）					16,153,801	人民币普通股	16,153,801	
张忱业					12,198,537	人民币普通股	12,198,537	
农银人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品					9,999,927	人民币普通股	9,999,927	
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金					6,061,192	人民币普通股	6,061,192	
陈庆振					4,006,330	人民币普通股	4,006,330	
唐军峰					3,780,046	人民币普通股	3,780,046	
国联证券股份有限公司					3,700,000	人民币普通股	3,700,000	
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 12,198,537 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 12,198,537 股。 公司股东陈庆振通过中国银河证券股份有限公司信用交易担保证券账户持有 4,004,030 股，普通账户持股 2300 股，实际合计持有 4,006,330 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	持有中粮生物化学(安徽)股份有限公司 55.49%股权、中国食品有限公司 74.10%股权、中粮糖业控股股份有限公司 50.73%股权、中粮包装控股有限公司 28.15%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%股权、中粮家佳康食品有限公司 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 62.78%股权。			

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

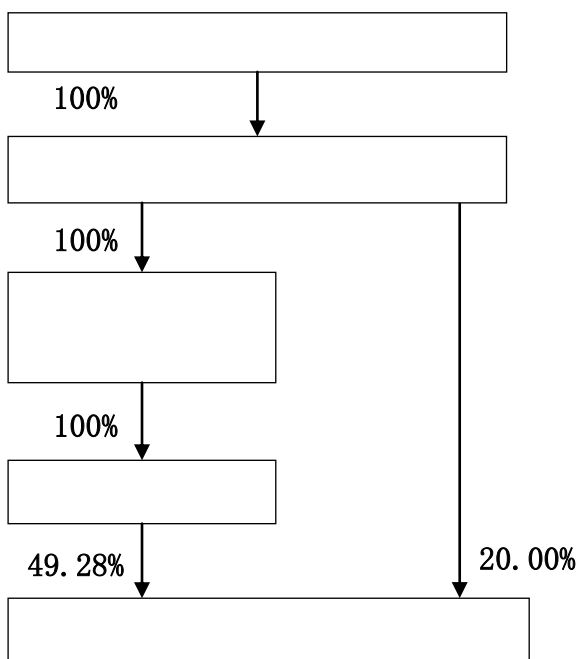
实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

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 2020 年 12 月 31 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

适用 ☒ 不适用

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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(注)	董事长	现任	男	58	2011-1-4	2021-3-15	0	0	0	0	0
马德伟	董事	现任	男	57	2019-3-18	2023-5-22	0	0	0	0	0
朱来宾	董事	现任	男	49	2020-3-23	2023-5-22	0	0	0	0	0
姜勇(注)	董事	现任	男	58	2018-6-13	2021-3-15	0	0	0	0	0
张作学	董事	现任	男	48	2020-3-23	2023-5-22	0	0	0	0	0
曹荣根	董事、总经理	现任	男	57	2017-5-5	2023-5-22	11,517	0	0	0	11,517
李晋扬	董事、副总经理	现任	男	52	2011-8-11	2023-5-22	0	0	0	0	0
刘洪玉	独立董事	现任	男	58	2020-5-22	2023-5-22	0	0	0	0	0
刘园	独立董事	现任	女	58	2018-6-13	2023-5-22	0	0	0	0	0
袁淳	独立董事	现任	男	45	2018-6-13	2023-5-22	0	0	0	0	0
王涌	独立董事	现任	男	52	2016-6-24	2023-5-22	0	0	0	0	0
余福平	监事会主席	离任	男	61	2009-11-20	2020-9-28	0	0	0	0	0
吴立鹏	监事会副主席	现任	男	41	2018-6-13	2023-5-22	200	0	0	0	200
吕京倩	职工监事	现任	女	50	2020-5-18	2023-5-22	0	0	0	0	0
杨丽君	监事会主席	现任	女	49	2020-9-28	2023-5-22	0	0	0	0	0
姚长林	副总经理	现任	男	53	2019-4-15	2023-5-22	0	0	0	0	0
叶雄	副总经理	现任	男	52	2007-7-19	2023-5-22	0	0	0	0	0
张建国	总会计师(财务负责人)	现任	男	55	2020-1-19	2023-5-22	0	0	0	0	0
曹洪	资深技术专家	现任	男	56	2019-4-15	2023-5-22	0	0	0	0	0
宋冰心	总法律顾问、董事会秘书	现任	女	51	2017-4-5	2023-5-22	0	0	0	0	0
余巨川	总经理助理	现任	男	53	2019-4-15	2023-5-22	0	0	0	0	0
郭锋锐	总经理助理	现任	男	52	2019-4-15	2023-5-22	0	0	0	0	0
周鹏(注)	总经理助理	现任	男	43	2019-4-15	2021-3-24	0	0	0	0	0

许汉平	总会计师（财务负责人）	离任	女	54	2019-4-15	2020-1-15	0	0	0	0	0
李柳宾	职工监事	离任	男	53	2014-5-9	2020-5-22	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	11,717	0	0	0	11,717

注：公司董事长周政先生、董事姜勇先生已于 2021 年 3 月 15 日辞去董事职务；周鹏先生已于 2021 年 3 月 24 日辞去公司总经理助理职务。

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
许汉平	总会计师（财务负责人）	辞职	2020 年 1 月 17 日	工作变动
张建国	总会计师（财务负责人）	聘任	2020 年 1 月 19 日	
朱来宾	董事	被选举	2020 年 3 月 23 日	
张作学	董事	被选举	2020 年 3 月 23 日	
李柳宾	职工监事	任期满离任	2020 年 5 月 22 日	届满离任
刘洪玉	独立董事	被选举	2020 年 5 月 22 日	
吕京倩	职工监事	被选举	2020 年 5 月 18 日	
余福平	监事会主席	辞职	2020 年 9 月 28 日	退休离任
杨丽君	监事会主席	被选举	2020 年 9 月 28 日	

三、任职情况

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

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。2014年1月起任中粮集团党组成员。2008年6月至2010年12月任本公司总经理，2010年4月至2021年3月任公司董事，2011年1月至2021年3月任公司董事长。

◆董事马德伟

马德伟，男，1963年12月出生，中国政法大学法学硕士。1987年7月参加工作，曾任北京国际饭店法律顾问、北京艺通舞蹈美术服务公司副总经理、北京华信律师事务所文化法律事

务部主任、北京江川律师事务所律师；1998年12月进入中粮集团工作，历任法律商标事务部职员、法律咨询部总经理、法律部副总监兼合同及公司法部总经理、中粮集团法律部总监。2013年2月起任中粮集团总法律顾问。2007年3月至2017年5月任本公司董事。2019年3月起任本公司董事。

◆董事朱来宾

朱来宾，男，1972年3月出生，经济学学士，工商管理硕士。注册会计师。1993年8月加入中粮集团，历任中粮包装实业贸易公司职员，中粮集团计财部职员、财务部主管、战略规划部总经理助理、战略部战略管理部副总经理、总经理兼董事会办公室主任、财务部副总监兼运营管理部总经理、中粮贸易总会计师兼财务部总经理。2019年4月起任中粮集团财务部总监。2020年1月起任中粮集团战略部总监。2020年3月起任中粮糖业控股股份有限公司董事。2014年5月至2016年6月担任本公司监事。2020年3月起任本公司董事。

◆董事姜勇

姜勇，男，1962年9月出生，沈阳工业学院机械制造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。2018年6月至2021年3月任本公司董事。

◆董事张作学

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

◆董事曹荣根

曹荣根，男，1963年9月出生，哈尔滨工业大学毕业，工学学士。曾任核工业部720厂技术员。1988年7月进入公司，历任宝兴电线电缆有限公司助理工程师、证券部经理、董事会秘

书、福安实业公司经理、公司总经理助理。2002年7月至2016年12月任本公司副总经理。2017年5月起任本公司董事、总经理。

◆董事李晋扬

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

◆独立董事刘洪玉

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

◆独立董事王涌

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

◆独立董事刘园

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

◆独立董事袁淳

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

2、公司监事

◆监事会主席杨丽君

杨丽君，女，1972年1月出生，经济学学士（会计学专业）。1993年8月进入中粮集团，历任中粮期货经纪有限公司财务经理、中国粮油控股有限公司油脂部副总经理兼财务部总经理、中粮油脂总会计师兼财务部总经理、中国粮油控股有限公司（原香港上市公司00606.HK）首席财务官。2020年1月起任中粮集团有限公司财务部总监。2020年9月起担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，中粮集团有限公司财务部税务与产权管理部总经理，2020年7月起任中粮集团财务部副总监。2017年12月至今任中国中纺集团有限公司监事、中粮财务有限责任公司董事。2018年6月起任本公司监事会副主席。

◆职工监事吕京倩

吕京倩，女，1971年11月出生，北京工业大学工商管理专业大学本科毕业，管理学学士，对外经济贸易大学高级管理人员工商管理硕士。1994年8月进入中粮集团，历任中粮国际仓储运输公司职员、部门副经理、经理，中粮集团物业管理单元总经理助理，中粮置业有限公司投资发展部总经理兼安全环保办公室主任等。2012年3月进入本公司，历任安全环保部副总经理（主持工作）、总经理。2017年8月起任本公司预算合约部总经理。2020年5月起任本公司职工监事。

3、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）张建国

张建国，男，1966年2月出生，中南财经政法大学经济学硕士，高级会计师。1994年6月进入公司，先后任子公司深圳鹏丽陶瓷有限公司财务总监，云南宝云化工有限公司董事总经理，公司审计部副总经理、财务部副总经理、财务部常务副总经理。2010年3月起任公司财务部总经理。2016年12月至2019年4月任公司财务总监。2019年4月起任子公司大悦城地产有限公司财务总监。2020年1月起任本公司总会计师（财务负责人）。

◆资深技术专家曹洪

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

◆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	-	
朱来宾	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司战略部总监	2020-01	-	是
		中粮糖业控股股份有限公司董事	2020-03	-	
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
杨丽君	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司财务部总监	2020-01	-	是
吴立鹏	中粮集团有限公司	中粮集团有限公司财务部副总监	2020-07	-	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	-	
张作学	太平人寿保险有限公司	投资总监	2019-07	-	是
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
刘洪玉	清华大学	教授、博士生导师	1999-03	-	是
王涌	中国政法大学	教授、博士生导师	2007-03	-	是
	北京信威通信科技集团股份有限公司	独立董事	2014-09	-	
	威海光威复合材料股份有限公司	独立董事	2014-10	2020-12	
	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
	恒泰艾普集团股份有限公司	独立董事	2018-12	2020-12	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，公司董事周政、马德伟、朱来宾、姜勇，监事杨丽君、吴立鹏，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；现任董事张作学在太平人寿保险有限公司任职，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(注)	是否在公司关联方获取报酬
周政	董事长	男	58	现任	—	是
马德伟	董事	男	57	现任	—	是
朱来宾	董事	男	49	现任	—	是
姜勇	董事	男	58	现任	—	是
张作学	董事	男	48	现任	—	是
曹荣根	董事、总经理	男	57	现任	179.69	否
李晋扬	董事、副总经理	男	52	现任	157.19	否
刘洪玉	独立董事	男	59	现任	9.38	否
刘园	独立董事	女	58	现任	15.00	否
袁淳	独立董事	男	45	现任	15.00	否
王涌	独立董事	男	52	现任	15.00	否
杨丽君	监事会主席	女	49	现任	—	是
吴立鹏	监事会副主席	男	41	现任	—	是
吕京倩	职工监事	女	50	现任	102.57	否
姚长林	副总经理	男	53	现任	121.92	否
叶雄	副总经理	男	52	现任	120.49	否
张建国	总会计师（财务负责人）	男	55	现任	102.94	否
曹洪	资深技术专家	男	56	现任	110.60	否
宋冰心	总法律顾问、董事会秘书	女	51	现任	119.88	否
周鹏	总经理助理	男	43	现任	71.77	否
余巨川	总经理助理	男	53	现任	79.50	否
郭锋锐	总经理助理	男	52	现任	128.75	否
许汉平	总会计师（财务负责人）	女	54	离任	109.49	否
李柳宾	职工监事	男	53	离任	63.85	否

余福平	监事会主席	男	61	离任	21.99	否
合计	--	--	--	--	1,545.01	--

注：表中“从公司获得的税前报酬总额”未包括 2020 年度奖金，该部分尚未核定发放，暂不计入。

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）	428
主要子公司在职员工的数量（人）	9,855
在职员工的数量合计（人）	10,283
当期领取薪酬员工总人数（人）	10,283
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	972
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	333
技术人员	1,376
财务人员	523
行政人员	1,034
物业服务人员	3,413
酒店服务人员	1,618
商业管理中心人员	1,100
其他人员	886
合计	10,283
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	18
硕士研究生	1,586
本科	3,774
专科	1,921

大专以下	2,984
合计	10,283

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，公司通过设计并实施与业务发展相匹配的薪酬结构、标准，并严格执行。

3、培训计划

公司始终秉持“四个一批”指导思想及“学以致用”培训理念，系统谋划、统筹布局，聚焦各级关键岗位人才及其后备的发展，聚焦业务能力的提升。以数量级和质量级培养项目为抓手，建立“高管短训班”、“金舵手”、“金种子”、“铸剑计划”、“新悦训练营”、“启明星训练营”、“悦讲堂”等核心培训项目，逐步形成了分级分类的人才培养体系。同时，在培训资源层面与平台制度打造层面双向发力，建立健全课程、师资、运营与支持四大体系。打造精英内训师队伍，开发优质课程资源，不断完善培训运营管理制度，搭建线上学习平台。大力推动内部人才加速成长，助力公司业务发展，支撑战略目标达成。

2021 年，公司将结合战略方向与实际业务需求，有序推进各类人才培养项目，促进培训成果转化，推动业务发展。同时积极开发多元化培训渠道，在已有体系和项目的基础之上，搭建运营线上学习平台，丰富培训形式，提升培训效果。

4、劳务外包情况

☒ 适用 ☐ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	14,801,710
劳务外包支付的报酬总额（元）	382,328,615

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》和《总经理工作细则》。

2020 年，根据国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》（国发【2020】14 号，以下简称《意见》）以及深圳证监局《关于推动辖区上市公司落实主体责任提高治理水平实现高质量发展的通知》（深证局公司字【2020】128 号，以下简称《通知》），公司积极开展上市公司规范运作自查自纠行动，组织关键部门针对《通知》提及的十个方面内容进行了详实的自查。目前，公司已按照相关法律法规及规章制度建立了较为完善的治理体系，股东大会、董事会、监事会和经营管理层责权分明、协调运营、科学决策，三会及专门委员会召集及召开程序合规。同时，公司充分保障独立董事和监事的履职条件，组织独立董事调研公司项目。独立董事积极参与公司决策并发表专业意见，在董事会决策方面切实发挥独立作用。公司已形成了权力机构、决策机构、监督机构与经理层之间有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，公司内部控制无重大缺陷。未来，公司将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	2020 年 3 月 23 日
2	公司股东大会议事规则	2015 年 5 月 15 日
3	公司董事会会议事规则	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
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	76.36%	2020 年 3 月 23 日	2020 年 3 月 24 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2019 年年度股东大会	年度股东大会	76.46%	2020 年 5 月 22 日	2020 年 5 月 23 日	
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	69.83%	2020 年 9 月 28 日	2020 年 9 月 29 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
刘洪玉	5	1	4	0	0	否	2
刘园	9	1	8	0	0	否	3
袁淳	9	1	8	0	0	否	3
王涌	9	1	8	0	0	否	3

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 4 次会议，第十届董事会审计委员会共召开 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：

2020 年 1 月，公司召开第九届董事会审计委员会第十五次会议，审计委员会委员与年审会计师沟通 2019 年年度审计工作。

2020 年 3 月，公司召开第九届董事会审计委员会第十六次会议，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。

2020 年 3 月，公司第九届董事会审计委员会第十七次会议，审计委员会委员审议通过了《关于提请审议计提资产减值准备及核销资产的议案》、《关于审阅 2019 年年度审计报告中“关键审计事项”等涉及的重要事项》、《关于审议经审计的公司 2019 年度财务报告的议案》、《第九届董事会审计委员会关于 2019 年年度审计工作的总结报告》、《关于续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的议案》、《公司 2019 年内部控制评价报告》以及听取审计部关于 2020 年公司内审工作计划。

2020 年 4 月，公司召开第九届董事会审计委员会第十八次会议，审计委员会委员听取公司审计部 2020 年第一季度工作汇报并审议了公司 2020 年第一季度财务报告。

2020 年 8 月，公司召开第十届董事会审计委员会第一次会议，审计委员会委员听取公司审计部 2020 年半年度工作汇报并审议了公司 2020 年半年度报告。

2020 年 10 月，公司召开第十届董事会审计委员会第二次会议，审计委员会委员听取公司审计部 2020 年第三季度工作汇报并审议了公司 2020 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：

2020 年 3 月，公司召开第九届董事会薪酬与考核委员会第三次会议，薪酬与考核委员会委员审议通过了公司 2019 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 3 次会议，第十届董事会提名委员会共召开 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：

2020 年 1 月，公司召开第九届董事会提名委员会第四次会议，提名委员会委员研究了关于提名张作学先生为第九届董事会董事候选人的事项。

2020 年 3 月，公司召开第九届董事会提名委员会第五次会议，提名委员会委员研究了关

于提名朱来宾先生为第九届董事会董事候选人的事项。

2020 年 4 月，公司召开第九届董事会提名委员会第六次会议，提名委员会委员研究了董事会换届的议案。

2020 年 5 月，公司召开第十届董事会提名委员会第一次会议，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。公司已披露监事会工作报告的全文，详细内容请见公司同日于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《监事会工作报告》。

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。

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

☐ 是 ☒ 否

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	2021-03-27
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	92.50%
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	91.59%
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。	以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：（1）企业缺乏民主决策程序；（2）企业决策程序不科学；（3）违犯国家法律、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

√ 适用 □ 不适用

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 2020 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	2021 年 3 月 27 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

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 2020 年 1 月 14 日按时、足额支付 2019 年 1 月 14 日至 2020 年 1 月 13 日期间利息；本债券于 2021 年 1 月 14 日到期，在到期日按时、足额支付 2020 年 1 月 14 日至 2021 年 1 月 13 日期间利息，并完成债券兑付。					
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。					

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	19 中	155124	2019-1-9	2026-1-9	70,000.00	4.10%	本期债券采用单利按年计

2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	粮 02						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 2020 年 1 月 09 日按时、足额支付 2019 年 1 月 09 日至 2020 年 1 月 09 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)	报告期内未触发或执行其他特殊条款						

20 中粮 01、20 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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)(品种一)	20 中粮 01	149072	2020-3-27	2023-3-27	90,000.00	3.14%	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 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)(品种二)	20 中粮 02	149073	2020-3-27	2025-3-27	60,000.00	3.60%	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	报告期内未触发或执行其他特殊条款						

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）	
-------------------------------------	--

20 大悦 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
大悦城控股集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 大悦 01	149189	2020-8-4	2025-8-4	200,000.00	3.78%	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		根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。					
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）		本期债券为 5 年期（附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。					

二、债券受托管理人和资信评级机构信息**16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02、20 中粮 01、20 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、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
--	-----

20 大悦 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				

三、公司债券募集资金使用情况**16 中粮 01、19 中粮 01、19 中粮 02、20 中粮 01、20 中粮 02、20 大悦 01:**

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（或股东会）审批通过。公司债券募集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，按照公司内部资金管理的相关要求予以付款。
期末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司与债券托管机构、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。
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**16 中粮 01:**

中诚信证券评估有限公司于 2020 年 05 月 28 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 2020 年 05 月 28 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。

20 中粮 01、20 中粮 02:

中诚信证券评估有限公司于 2020 年 05 月 28 日出具《中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）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。

20 大悦 01:

中证鹏元资信评估股份有限公司于 2020 年 7 月 8 日出具了《大悦城控股集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券评级 AAA，发行主体长期信用等级：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

16 中粮 01：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。公司已于 2020 年 3 月 11 日、6 月 30 日、9 月 23 日、12 月 3 日在上海证券交易所官网披露了《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》、《中粮置业投资有限公司公开发行公司债券 2019 年度受托管理事务报告》、《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》、《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。

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。公司已于 2020 年 3 月 11 日、6 月 30 日、9 月 23 日、12 月 3 日在上海证券交易所官网披露了《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》、《中粮置业投资有限公司公开发行公司债券 2019 年度受托管理事务报告》、《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》、《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。

20 中粮 01、20 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。公司已于 9 月 23 日、12 月 3 日在巨潮资讯网披露了《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》、《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。

20 大悦 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。

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	2020 年	2019 年	同期变动率	备注
息税折旧摊销前利润	685,513.05	967,059.61	-29.11%	
流动比率	152.37%	156.78%	减少 4.41 个百分点	
资产负债率	77.16%	76.93%	增加 0.23 个百分点	
速动比率	63.09%	68.04%	减少 4.95 个百分点	
EBITDA 全部债务比	4.44%	6.82%	减少 2.38 个百分点	
利息保障倍数	1.27	1.94	-34.54%	主要是本年利润总额同比下降所致
现金利息保障倍数	3.17	2.49	27.31%	
EBITDA 利息保障倍数	1.59	2.27	-29.96%	
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

公司债“15 中粮 01”于 2020 年 8 月 17 日到期、公司债“16 中粮 01”于 2021 年 1 月 14 日到期，均已在到期日一次还本并兑付公司债券最后一期利息。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 1,326.58 亿元，已使用 804.07 亿元(含银行保函等)，未使用 522.52 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 2020 年 3 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 2020 年 4 月 9 日发布了《关于 2020 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 2020 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。

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 2020 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 2020 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告	2020-04-09	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

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 2020 年年度报告签字页)

法定代表人签名：周政

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二一年三月二十五日

大悦城控股集团股份有限公司
2020 年度
财务报告

索引	页码
公司财务报告	
— 合并资产负债表	1-2
— 合并利润表	3
— 合并现金流量表	4
— 合并股东权益变动表	5-6
— 母公司资产负债表	7-8
— 母公司利润表	9
— 母公司现金流量表	10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-179



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层

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

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

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

审计报告

XYZH/2021BJAA140110

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2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020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2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

1、收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
请参阅财务报表附注“四、重要会计政策及会计估计”注释 31 所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”注释 41。 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：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。 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（2020 年度房地产销售收入为人民币 3,257,517.42 万元，占本年全部营业收入 84.73%），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相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。
2. 存货可变现净值的评估	
关键审计事项	审计中的应对
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。 2020 年 12 月 31 日，大悦城控股存货账面价值为人民币 8,745,716.06 万元，占大悦城控股总资产比例 43.76%。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判断和会计估计。	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

鉴于存货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城市推出的应对房地产市场的各种措施加大了确定存货可变现净值的难度，因此，我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。	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 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督大悦城控股的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按

照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 张昆

（项目合伙人）

中国注册会计师： 马海霞

中国 北京

二〇二一年三月二十五日

合并资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	六、1	31,764,005,472.24	27,608,322,041.76
交易性金融资产	六、2	31,120,000.00	51,902,900.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、3	319,110,554.87	323,176,402.39
应收款项融资			
预付款项	六、4	660,124,582.89	892,197,444.92
其他应收款	六、5	23,748,165,074.27	24,437,333,970.42
其中：应收利息	六、5.1	0.00	1,849,878.57
应收股利			
存货	六、6	87,457,160,567.93	75,768,833,691.30
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	5,284,361,071.31	4,786,014,291.16
流动资产合计		149,264,047,323.51	133,867,780,741.95
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、8	11,471,373,614.83	11,305,133,352.83
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、9	59,617,644.01	74,237,644.01
投资性房地产	六、10	29,295,195,994.91	29,287,198,101.38
固定资产	六、11	4,047,770,155.24	4,224,817,041.69
在建工程	六、12	171,053.83	1,409,387.00
生产性生物资产	六、13	0.00	0.00
使用权资产	六、14	240,892,743.03	157,474,135.83
无形资产	六、15	1,814,087,747.64	1,892,792,820.85
开发支出			
商誉	六、16	305,214,299.04	305,214,299.04
长期待摊费用	六、17	73,592,294.04	63,553,596.56
递延所得税资产	六、18	2,382,723,208.22	2,074,663,479.04
其他非流动资产	六、19	916,701,886.67	933,739,168.35
非流动资产合计		50,607,340,641.46	50,320,233,026.58
资产总计		199,871,387,964.97	184,188,013,768.53

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：柴晶

合并资产负债表（续）

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	六、20	2,214,002,988.87	3,196,114,096.93
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、21	17,092,591,094.22	11,175,214,343.73
预收款项	六、22	272,308,186.38	29,792,315,314.27
合同负债	六、23	37,986,659,305.32	7,781,447,545.78
应付职工薪酬	六、24	533,623,086.15	600,020,453.62
应交税费	六、25	7,412,113,280.53	6,177,430,800.48
其他应付款	六、26	12,934,144,193.18	12,985,391,788.00
其中：应付利息	六、26.1	355,899,610.42	384,471,221.54
应付股利	六、26.2	255,030,215.00	399,446,538.40
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、27	16,162,866,824.53	13,675,263,214.06
其他流动负债	六、28	3,355,358,356.68	0.00
流动负债合计		97,963,667,315.86	85,383,197,556.87
非流动负债：			
长期借款	六、29	46,942,677,606.81	45,894,506,601.61
应付债券	六、30	5,845,627,710.99	6,975,333,382.79
租赁负债	六、31	219,951,887.51	147,542,406.48
长期应付款	六、32	0.00	0.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、33	93,301,475.59	43,159,798.40
递延收益	六、34	1,205,043,914.10	1,289,285,886.61
递延所得税负债	六、18	657,672,019.84	678,953,614.57
其他非流动负债	六、35	1,297,180,866.44	1,292,143,123.14
非流动负债合计		56,261,455,481.28	56,320,924,813.60
负 债 合 计		154,225,122,797.14	141,704,122,370.47
股东权益：			
股本	六、36	4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、37	8,555,500,996.87	8,511,008,781.73
减：库存股			
其他综合收益	六、38	-136,152,661.16	-180,104,437.90
专项储备			
盈余公积	六、39	1,262,367,943.26	1,191,907,996.26
一般风险准备			
未分配利润	六、40	4,383,043,289.58	5,544,702,579.68
归属于母公司股东权益合计		18,351,072,907.55	19,353,828,258.77
少数股东权益		27,295,192,260.28	23,130,063,139.29
股东权益合计		45,646,265,167.83	42,483,891,398.06
负债和股东权益总计		199,871,387,964.97	184,188,013,768.53

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：柴晶

合并利润表

2020 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	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		38,445,284,255.56	33,794,948,813.45
其中:营业收入	六、41	38,445,284,255.56	33,794,948,813.45
二、营业总成本		32,980,023,605.71	28,232,904,999.06
其中：营业成本	六、41	26,356,741,778.84	19,928,898,915.29
税金及附加	六、42	3,129,471,624.34	3,641,727,586.80
销售费用	六、43	1,093,313,329.93	1,355,533,939.12
管理费用	六、44	1,440,193,692.98	1,635,157,628.90
研发费用	六、45	19,034,258.41	0.00
财务费用	六、46	941,268,921.21	1,671,586,928.95
其中：利息费用	六、46	2,370,874,475.12	2,572,298,795.50
利息收入	六、46	1,036,217,153.98	1,059,084,726.45
加：其他收益	六、47	69,081,523.05	26,878,480.26
投资收益（损失以“-”号填列）	六、48	-1,217,355,791.39	496,631,473.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、48	-1,369,024,032.02	-958,216,021.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、49	-48,462,253.48	-15,010,246.13
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、50	-485,048,735.03	41,110,744.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、51	-721,535,593.55	-433,620,099.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、52	-2,770,825.45	609,487.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,059,168,974.00	5,678,643,655.13
加：营业外收入	六、53	204,583,349.56	100,354,580.32
减：营业外支出	六、54	138,939,817.78	102,801,855.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,124,812,505.78	5,676,196,379.55
减：所得税费用	六、55	2,002,108,649.46	2,299,949,441.94
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,122,703,856.32	3,376,246,937.61
（一）按经营持续性分类		1,122,703,856.32	3,376,246,937.61
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,122,703,856.32	3,376,246,937.61
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		1,122,703,856.32	3,376,246,937.61
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-386,833,565.96	2,049,336,279.73
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,509,537,422.28	1,326,910,657.88
六、其他综合收益的税后净额		14,726,982.71	-52,039,452.78
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		43,951,776.74	-28,239,254.27
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		43,951,776.74	-28,239,254.27
1.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	六、38	-194,641,506.26	31,931,049.90
2.外币财务报表折算差额	六、38	238,593,283.00	-60,170,304.17
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	六、38	-29,224,794.03	-23,800,198.51
七、综合收益总额		1,137,430,839.03	3,324,207,484.83
归属于母公司股东的综合收益总额		-342,881,789.22	2,021,097,025.46
归属于少数股东的综合收益总额		1,480,312,628.25	1,303,110,459.37
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	十八、2	-0.09	0.52
（二）稀释每股收益（元/股）	十八、2	-0.09	0.52

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-9,081,282.23 元。上年被合并方实现的净利润为-329,116,537.44 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：柴晶

合并现金流量表

2020 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	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		37,680,394,957.90	38,699,202,717.96
收到的税费返还		299,207,390.32	16,640,722.55
收到其他与经营活动有关的现金	六、57	31,643,714,094.21	21,377,608,266.16
经营活动现金流入小计		69,623,316,442.43	60,093,451,706.67
购买商品、接受劳务支付的现金		18,315,281,047.50	23,209,861,379.19
支付给职工以及为职工支付的现金		1,847,943,184.91	1,949,269,588.28
支付的各项税费		5,764,150,884.02	7,261,584,056.81
支付其他与经营活动有关的现金	六、57	33,881,831,466.28	23,735,862,813.02
经营活动现金流出小计		59,809,206,582.71	56,156,577,837.30
经营活动产生的现金流量净额		9,814,109,859.72	3,936,873,869.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		835,953,755.64	2,310,904,104.89
取得投资收益收到的现金		1,091,878,028.08	309,388,551.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		580,208.13	2,306,048.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	614,817,228.49
收到其他与投资活动有关的现金	六、57	9,799,258,331.22	13,257,343,179.63
投资活动现金流入小计		11,727,670,323.07	16,494,759,113.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,622,373,589.62	2,592,796,912.97
投资支付的现金		2,296,258,751.42	1,947,520,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,671,378,388.07	961,489,375.61
支付其他与投资活动有关的现金	六、57	7,191,359,170.62	13,365,168,560.79
投资活动现金流出小计		12,781,369,899.73	18,866,975,749.37
投资活动产生的现金流量净额		-1,053,699,576.66	-2,372,216,635.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,920,361,540.02	6,688,544,382.64
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,606,417,098.02	4,287,022,985.91
取得借款所收到的现金		29,927,958,482.51	34,431,218,521.94
收到其他与筹资活动有关的现金	六、57	4,662,132,303.36	2,571,958,909.09
筹资活动现金流入小计		36,510,452,325.89	43,691,721,813.67
偿还债务所支付的现金		31,261,097,125.93	27,587,971,166.01
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		6,242,755,278.01	5,102,439,467.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		816,448,698.48	646,019,742.80
支付其他与筹资活动有关的现金	六、57	3,410,790,368.62	4,662,884,317.50
筹资活动现金流出小计		40,914,642,772.56	37,353,294,951.32
筹资活动产生的现金流量净额		-4,404,190,446.67	6,338,426,862.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-67,381,119.12	9,685,151.01
五、现金及现金等价物净增加额		4,288,838,717.27	7,912,769,246.91
加：期初现金及现金等价物余额		27,046,052,556.18	19,133,283,309.27
六、期末现金及现金等价物余额	六、57	31,334,891,273.45	27,046,052,556.18

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：柴晶

合并股东权益变动表
2020 年度

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶

合并股东权益变动表（续）

2020 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					8,942,672,765.89		-164,999,708.14			-914,387,890.50		7,863,285,167.25	14,354,538,828.49	22,217,823,995.74
其他														
二、本年初余额	1,813,731,596.00				8,943,001,910.35		-151,865,183.63		1,179,679,445.78	3,939,440,587.61		15,723,988,356.11	20,253,621,082.99	35,977,609,439.10
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	1,605,261,992.07		3,629,839,902.66	2,876,442,056.30	6,506,281,958.96
（一）综合收益总额							-28,239,254.27			2,049,336,279.73		2,021,097,025.46	1,303,110,459.37	3,324,207,484.83
（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		0.00		0.00
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				8,511,008,781.73		-180,104,437.90		1,191,907,996.26	5,544,702,579.68		19,353,828,258.77	23,130,063,139.29	42,483,891,398.06

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：柴晶

母公司资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		5,486,802,327.00	2,683,837,116.82
交易性金融资产		10,000,000.00	75,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	1,279,808.33	659,312.93
应收款项融资			
预付款项		2,042,294.37	2,741,953.54
其他应收款	十六、2	31,057,787,423.13	32,648,779,203.04
其中：应收利息			
应收股利			
存货		5,234,823.81	9,374,651.38
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		65,977,433.79	210,924,456.51
流动资产合计		36,629,124,110.43	35,631,316,694.22
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	17,395,676,717.55	16,116,578,902.15
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,344,631,034.77	1,344,631,034.77
投资性房地产		726,517,300.34	758,555,953.71
固定资产		264,456,444.82	266,121,936.17
在建工程			
使用权资产			
无形资产		6,137,548.23	5,357,931.76
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		295,911,216.47	240,356,213.97
其他非流动资产		1,194,593.82	1,194,593.82
非流动资产合计		20,034,524,856.00	18,732,796,566.35
资 产 总 计		56,663,648,966.43	54,364,113,260.57

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：柴晶

母公司资产负债表（续）

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款		0.00	950,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		37,780,474.30	48,419,001.81
预收款项		156,184.34	17,458,912.69
合同负债		5,991,700.95	0.00
应付职工薪酬		21,294,158.14	37,518,009.48
应交税费		37,262,126.54	709,347,293.72
其他应付款		25,625,397,442.70	23,369,398,075.32
其中：应付利息		115,673,779.92	143,667,707.05
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		5,230,251,511.16	4,839,856,706.28
其他流动负债		299,585.05	0.00
流动负债合计		30,958,433,183.18	29,971,997,999.30
非流动负债：			
长期借款		4,692,000,000.00	1,132,500,000.00
应付债券		1,994,680,438.21	3,890,674,287.98
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,174,526,277.54	1,259,248,108.11
递延所得税负债			
其他非流动负债		0.00	241,610,000.00
非流动负债合计		7,861,206,715.75	6,524,032,396.09
负 债 合 计		38,819,639,898.93	36,496,030,395.39
股东权益：			
股本		4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,638,405,188.27	7,638,405,188.27
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		876,005,839.01	805,545,892.01
未分配利润		5,043,284,701.22	5,137,818,445.90
股东权益合计		17,844,009,067.50	17,868,082,865.18
负债和股东权益总计		56,663,648,966.43	54,364,113,260.57

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：柴晶

母公司利润表

2020 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	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十六、4	318,264,358.49	232,099,487.77
减：营业成本	十六、4	82,358,962.00	87,974,395.25
税金及附加		49,759,166.43	54,312,244.58
销售费用		2,767,916.48	4,274,204.04
管理费用		159,413,511.20	167,211,239.94
研发费用		6,357,318.48	0.00
财务费用		958,390,173.49	542,343,435.53
其中：利息费用		1,570,740,587.92	1,791,910,985.21
利息收入		680,940,610.22	1,240,461,447.11
加：其他收益		290,513.12	410,000.25
投资收益（损失以“－”号填列）	十六、5	1,604,887,718.27	744,244,568.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-63,774,469.67	2,477,942.72
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）		-32,520,000.00	-6,910,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-9,560,909.38	58,045,479.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-917.12	0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		622,313,715.30	171,774,017.23
加：营业外收入		45,704,862.36	33,661,608.35
减：营业外支出		18,963,516.46	4,554,442.14
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		649,055,061.20	200,881,183.44
减：所得税费用		-55,544,408.75	78,595,678.63
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		704,599,469.95	122,285,504.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		704,599,469.95	122,285,504.81
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		704,599,469.95	122,285,504.81

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：柴晶

母公司现金流量表

2020 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	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		269,990,325.62	187,468,376.76
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		48,020,184,831.30	45,398,140,102.99
经营活动现金流入小计		48,290,175,156.92	45,585,608,479.75
购买商品、接受劳务支付的现金		47,851,278.85	11,147,557.56
支付给职工以及为职工支付的现金		106,103,088.11	105,653,688.99
支付的各项税费		659,468,923.36	651,485,057.13
支付其他与经营活动有关的现金		42,023,391,563.48	48,860,485,018.93
经营活动现金流出小计		42,836,814,853.80	49,628,771,322.61
经营活动产生的现金流量净额		5,453,360,303.12	-4,043,162,842.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		85,000,000.00	1,397,266,091.22
取得投资收益收到的现金		2,044,354,736.10	524,160,679.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,577.53	45,100.00
收到其他与投资活动有关的现金		16,802,340,060.40	18,938,813,599.99
投资活动现金流入小计		18,931,703,374.03	20,860,285,471.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,823,611.63	46,845,670.57
投资支付的现金		1,272,872,285.07	20,000,000.00
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		15,743,220,753.78	18,354,722,193.80
投资活动现金流出小计		17,035,916,650.48	18,421,567,864.37
投资活动产生的现金流量净额		1,895,786,723.55	2,438,717,606.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	2,401,521,396.73
取得借款收到的现金		8,945,000,000.00	3,950,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,501,365,107.84	11,988,264,252.18
筹资活动现金流入小计		12,446,365,107.84	18,339,785,648.91
偿还债务支付的现金		6,238,500,000.00	4,559,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,792,028,791.91	1,012,826,196.82
支付其他与筹资活动有关的现金		8,962,028,625.73	10,741,463,804.09
筹资活动现金流出小计		16,992,557,417.64	16,313,990,000.91
筹资活动产生的现金流量净额		-4,546,192,309.80	2,025,795,648.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-44,277.47	13,204.27
五、现金及现金等价物净增加额		2,802,910,439.40	421,363,616.15
加：期初现金及现金等价物余额		2,683,836,116.82	2,262,472,500.67
六、期末现金及现金等价物余额		5,486,746,556.22	2,683,836,116.82

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：柴晶

母公司股东权益变动表
2020 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	股本	其他权益工具			2020 年度							股东权益合计
		优先股	永续债	其他	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	
一、上年年末余额	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				805,545,892.01	5,137,818,445.90		17,868,082,865.18
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				805,545,892.01	5,137,818,445.90		17,868,082,865.18
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）									70,459,947.00	-94,533,744.68		-24,073,797.68
（一）综合收益总额										704,599,469.95		704,599,469.95
（二）股东投入和减少资本												
1.股东投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入股东权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配									70,459,947.00	-799,133,214.63		-728,673,267.63
1.提取盈余公积									70,459,947.00	-70,459,947.00		
2.对股东的分配										-728,673,267.63		-728,673,267.63
3.其他												
（四）股东权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	4,286,313,339.00				7,638,405,188.27				876,005,839.01	5,043,284,701.22		17,844,009,067.50

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：柴晶

母公司股东权益变动表（续）

2020 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		0.00
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：柴晶

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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(以下简称本集团)系经原中共宝安县委以宝组(1982)007 号文批准,于 1983 年 2 月 24 日正式成立的县属地方国营企业,原名为“宝安县城建设公司”。1993 年 2 月,经深圳市宝安区人民政府以深宝府[1993]15 号文批准,更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。1993 年 7 月 10 日,经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761 号文批准,改组为募集设立的股份有限公司,更名为“深圳宝恒(集团)股份有限公司”,向社会公开发行境内上市内资股(A 股)股票并上市交易,并于 1993 年 10 月 8 日领取深企法字 04498 号(注册号 19224718-9)企业法人营业执照。

1993 年 10 月,根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116 号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第 39 号文批准,本集团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,本集团更名为“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集团 278,062,500 股国家股转让予中粮集团。转让后,中粮集团持有本集团 278,062,500 股国家股,占总股本的 59.63%,成为本集团第一大股东。

2006 年 4 月 13 日,经深圳市工商行政管理局批准,本集团更名为“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

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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,本集团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,本集团采用非公开方式募集配套资金,发行人民币普通股 360,443,001.00 股,发行价格为人民币 6.73 元/股。募集资金总额人民币 2,425,781,396.73 元。本次股份发行后公司总股本增至 4,286,313,339 股。

本集团母公司为 Vibrant Oak Limited (明毅有限公司),控股股东是中粮集团。截至 2020 年 12 月 31 日,中粮集团直接持有本集团 20.00%股权,通过明毅有限公司间接持有 49.28%股权,合计持有本集团 69.28%股权。

本集团法定代表人: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

本集团所属行业为房地产业。

3. 经营范围

本集团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。本集团的主营业务:商品房开发、物业租赁等。

4. 主要产品和服务

本集团及子公司(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 280 户,详见本附注“八、在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年增加 39 户,减少 2 户,详见本附注“七、合并范围的变化”。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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

2020年1月1日至2020年12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

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时,子公司与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本集团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,以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限,将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中,并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算,本集团在达到合并之前持有的长期股权投资,在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

9. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

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

(2) 外币财务报表的折算

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

10. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续计量。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

2020年1月1日至2020年12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。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;除了获得股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外,其他相关的利得和损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益,且后续不得转入当期损益。当其终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

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

本集团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

2020年1月1日至2020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,本集团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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(4) 金融资产和金融负债的抵销

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

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(6) 金融资产减值

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

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

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

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

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

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

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应收项。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

组合名称	确定组合依据
组合 3	应收账款及其他应收款--应收政府有关机构款项、保证金、押金、定金等。
组合 4	其他应收款--应收合营企业、联营企业及其他关联方款项。
组合 5	应收账款及其他应收款-除上述组合之外的应收款项。

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(7) 金融资产转移

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

发成本转入开发产品。发出开发产品的成本按个别计价法计算确定。出租开发产品按实际成本入账,按本集团同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。出租开发产品出售时,按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法进行摊销。

12. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

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

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

13. 合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

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

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

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

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

(3) 与合同成本有关的资产的减值

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

后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。

本集团对于分步处置股权至丧失控股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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

16. 固定资产

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

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

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

19. 生物资产

本集团生物资产包括种植苗木。

生产性生物资产采用成本模式计量。

本集团生产性生物资产采用直线方法计提折旧。

20. 使用权资产

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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。

21. 无形资产

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

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

22. 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

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

23. 长期待摊费用

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

24. 合同负债

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

25. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划、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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

26. 租赁负债

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

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

27. 预计负债

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

28. 股份支付

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

29. 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

30. 套期会计

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

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

(1) 公允价值套期

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出,计入该资产或负债的初始确认金额。除此之外的现金流量套期,本集团在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间,将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出,计入当期损益。

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

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

31. 收入确认原则和计量方法

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

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

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

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

(1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益;

(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品;

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

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

- (1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利;
- (2) 本集团已将该商品的法定所有权转移给客户;
- (3) 本集团已将该商品的实物转移给客户;
- (4) 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户;
- (5) 客户已接受该商品或服务。

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

(1) 房地产销售

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

(2) 物业出租

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(3) 物业管理及酒店运营

本集团在提供物业代理及管理、酒店经营及管理服务提供相关服务时确认收入。

32. 政府补助

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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,确认为递延收益,确认为递延收益的与资产相关的政府补助,在相关资产使用寿命内按照平均分配方法分期计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

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

33. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

34. 租赁

(1) 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。使用权资产和租赁负债的确认和计量见“13. 使用权资产”以及“30. 租赁负债”。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。

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或延长了租赁期限; B、增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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。

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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) 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。

6) 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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作为承租人:

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

大悦城地产及其下属子公司作为出租人:

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

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

(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。

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

4) 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

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

本集团作为承租人:

①如果租赁为经营租赁,本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。本集团将减免的租金作为或有租金,在减免期间冲减“制造费用”、“管理费用”、“销售费用”等科目;延期支付租金的,在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项,在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

②如果租赁为融资租赁,本集团继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用,继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧等后续计量。本集团在达成减让协议等解除原租金支付义务时,冲减“制造费用”、“管理费用”、“销售费用”等科目,并相应调整长期应付款,按照减让前折现率折现计入当期损益的,同时调整未确认融资费用;延期支付租金的,在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

本集团作为出租人:

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

②如果租赁为融资租赁,本集团继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为或有租金,在达成减让协议等放弃原租金收取权利时,冲减原确认的租赁收入,不足冲减的部分计入投资收益,同时相应调整长期应收款,按照减让前折现率折现计入当期损益的,同时调整未实现融资收益;延期收取租金的,在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

35. 持有待售

(1) 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售: 1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例,在当前状况下即可立即出售; 2) 出售极可能发生,即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺,预计出售将在一年内完成。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件,而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时,按照以下两者孰低

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

计量: 1) 划分为持有待售类别前的账面价值, 按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额; 2) 可收回金额。

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

36. 质量保证金

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

37. 维修基金

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

38. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

除大悦城地产及其下属子公司外, 本集团及其他子公司于 2020 年 1 月 1 日起执行了财政部于 2017 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》(财会【2017】22 号, 以下简称新收入准则)。

执行新收入准则, 本集团及其他子公司按照准则的规范重新评估其主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面, 并按照其规定, 根据首次执行新收入准则的累积影响金额调整首次执行该准则当期期初(即 2020 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额, 对 2019 年度财务报表不予调整。

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

报表项目	合并报表		
	2019 年 12 月 31 日	调整数	2020 年 1 月 1 日
其他流动资产	4,786,014,291.16	35,476,140.21	4,821,490,431.37
未分配利润	5,544,702,579.68	24,307,490.49	5,569,010,070.17

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

(续)

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

(2) 重要会计估计变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

五、税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	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。 本集团发生增值税应税收入: 房地产销售(除简易征收方式外)、部分租赁收入(2016年4月30前取得)、建筑、装修、喷涂收入,原适用税率10%。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2019]39号)规定,自2019年4月1日起,适用税率由10%调整为9%。具体情况如下: 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%;

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
	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	本集团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; 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集团及子公司代扣代缴。

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,本集团及深圳地区的下属子公司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。本集团下属子

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

公司重庆金悦汇房地产开发有限责任公司重庆浣溪锦云项目通过生态小区评审会评审，2020 年第一季度其企业所得税减按 15%缴纳；2020 年第二季度，停止生态小区项目，其企业所得税按 25%缴纳。

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

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

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 2020 年 1 月 1 日，“年末”系指 2020 年 12 月 31 日，“本年”系指 2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2019 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位除非特别注释的，其他均为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	914,252.86	1,468,432.93
银行存款	31,738,443,552.50	27,549,156,824.93
其他货币资金	24,647,666.88	57,696,783.90
合计	31,764,005,472.24	27,608,322,041.76
其中：存放在境外的款项总额	1,754,095,339.94	1,317,886,170.39

注：其他货币资金年末余额为 24,647,666.88 元，主要为按揭保证金以及支付宝、微信和 pos 机的在途资金。所有权或使用权受限的货币资金详见附注六、58. 所有权或使用权受到限制的资产。

2. 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	31,120,000.00	51,902,900.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	11,441,334.90	2.83	11,441,334.90	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	393,315,347.92	97.17	74,204,793.05	18.87	319,110,554.87
合计	404,756,682.82	100.00	85,646,127.95	——	319,110,554.87

(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	3,880,393.36	0.99	3,880,393.36	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	387,798,932.21	99.01	64,622,529.82	16.66	323,176,402.39
合计	391,679,325.57	100.00	68,502,923.18	——	323,176,402.39

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
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
成都香颂丽都商户租金	229,692.33	229,692.33	100.00	预计无法收回
成都中粮锦云商户租金	619,991.55	619,991.55	100.00	预计无法收回
成都中粮悦街商户租金	2,392,024.80	2,392,024.80	100.00	预计无法收回
沈阳大悦城商户租金	1,162,216.06	1,162,216.06	100.00	预计无法收回
上海静安大悦城商户租金、 物业管理费	5,464,686.55	5,464,686.55	100.00	预计无法收回
成都鸿云项目物业管理费	89,351.40	89,351.40	100.00	预计无法收回
合计	11,441,334.90	11,441,334.90	—	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2) 按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	393,315,347.92	74,204,793.05	18.87

(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)	212,779,260.64
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	82,781,294.53
1 年以上—2 年 (含 2 年)	35,200,841.62
2 年以上—3 年 (含 3 年)	16,849,173.50
3 年以上	57,146,112.53
小计	404,756,682.82
减: 坏账准备	85,646,127.95
合计	319,110,554.87

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	3,880,393.36	7,565,937.89	4,996.35	0.00	0.00	11,441,334.90
按组合计提坏账准备	64,622,529.82	20,356,852.08	9,450,637.32	1,223,040.92	-100,910.61	74,204,793.05
合计	68,502,923.18	27,922,789.97	9,455,633.67	1,223,040.92	-100,910.61	85,646,127.95

注: 本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,223,040.92

(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
北京市保障性住房建设投资中心	22,585,477.50	3 年以上	5.58	22,585,477.50
永旺商业有限公司北京朝阳分公司	20,474,871.40	3 个月以内	5.06	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年 末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 年末余额
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	12,738,547.96	3 个月以内 3 个月-1 年	3.15	0.00
天津澳中发展有限公司津汇广场第一分公司	10,418,625.00	3 个月以内	2.57	0.00
博天环境集团股份有限公司	10,082,989.48	3 个月以内 3 个月-1 年	2.49	120,507.40
合计	76,300,511.34	—	18.85	22,705,984.90

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	593,559,190.78	89.92	855,954,157.26	95.94
1—2 年	59,628,155.35	9.03	22,714,784.96	2.55
2—3 年	2,739,516.64	0.41	5,516,890.98	0.61
3 年以上	4,197,720.12	0.64	8,011,611.72	0.90
合计	660,124,582.89	100.00	892,197,444.92	100.00

(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	171,098,157.20	1 年以内	25.92
中国建筑第二工程局有限公司	53,894,148.54	1 年以内	8.16
国网江苏省电力有限公司苏州供电公司	51,997,275.38	2 年以内	7.88
重庆市财政局	45,728,243.00	1 年以内	6.93
四川天府新区眉山管理委员会	12,600,000.00	1 年以内	1.91
合计	335,317,824.12	—	50.80

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	0.00	1,849,878.57
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	23,748,165,074.27	24,435,484,091.85
合计	23,748,165,074.27	24,437,333,970.42

5.1 应收利息

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	0.00	1,849,878.57

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	1,360,791,107.30	692,646,337.17
往来款	22,856,861,226.81	23,761,092,946.12
其他	283,583,713.84	261,354,479.98
小计	24,501,236,047.95	24,715,093,763.27
减: 坏账准备	753,070,973.68	279,609,671.42
合计	23,748,165,074.27	24,435,484,091.85

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

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	189,994,218.52	87,803,150.67	1,812,302.23	279,609,671.42
2020 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	-24,723,985.28	0.00	24,723,985.28	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本年计提	26,825,708.91	17,581,337.27	499,437,371.56	543,844,417.74
本年转回	54,983,132.88	22,279,706.13	0.00	77,262,839.01
本年转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本年核销	0.00	148,558.37	0.00	148,558.37
其他变动	0.00	7,028,281.90	0.00	7,028,281.90
2020 年 12 月 31 日余额	137,112,809.27	89,984,505.34	525,973,659.07	753,070,973.68

(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)	8,849,583,830.91
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	304,387,236.83
1 年以上—2 年 (含 2 年)	13,227,397,499.09
2 年以上—3 年 (含 3 年)	1,420,112,946.13
3 年以上	699,754,534.99
小计	24,501,236,047.95
减: 坏账准备	753,070,973.68
合计	23,748,165,074.27

(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	1,812,302.23	499,437,371.56	0.00	0.00	24,723,985.28	525,973,659.07
按组合计提坏账准备	277,797,369.19	44,407,046.18	77,262,839.01	148,558.37	-17,695,703.38	227,097,314.61
合计	279,609,671.42	543,844,417.74	77,262,839.01	148,558.37	7,028,281.90	753,070,973.68

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
北京恒合悦兴置业有限公司	22,303,144.39	货币	款项收回
北京悦恒置业有限公司	13,186,892.61	货币	款项收回
天津金航置业有限公司	5,942,836.76	货币	款项收回

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
合计	41,432,873.76	—	—

(5) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	148,558.37

(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
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	往来款	2,506,222,620.34	3 年以内	10.23	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	往来款	2,113,508,217.19	2 年以内	8.63	21,133,869.50
佛山市鹏悦置业有限公司	往来款	1,999,885,701.22	2 年以内	8.16	523,641,356.84
成都保泽达锦房地产开发有限公司	股权收购款	1,456,615,528.84	3 个月以内	5.95	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	往来款	1,101,273,309.64	1 年以内	4.49	11,012,733.10
合计	—	9,177,505,377.23	—	37.46	555,787,959.44

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	13,669,193,742.00	1,141,188,425.00	228,100,780.35	13,441,092,961.65
开发成本	72,946,750,774.43	4,574,302,370.18	822,312,541.67	72,124,438,232.76
出租开发产品	1,866,124,508.65	111,255,951.29	0.00	1,866,124,508.65
其他存货	25,662,044.78	0.00	157,179.91	25,504,864.87
合计	88,507,731,069.86	5,826,746,746.47	1,050,570,501.93	87,457,160,567.93

(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	14,117,479,149.87	1,534,136,187.45	98,088,946.27	14,019,390,203.60

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额			
	账面余额	其中: 借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	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	26,301,818.90	0.00	157,179.91	26,144,638.99
合计	76,134,476,314.98	5,523,952,762.78	365,642,623.68	75,768,833,691.30

本集团本年借款利息费用的资本化率为 5.72% (2019 年 6.32%)

(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
青岛金沙·中粮祥云	2020 年 12 月	0.00	843,451,628.48	814,293,192.29	29,158,436.19	0.00
重庆大悦祥云	2020 年 6 月	0.00	853,890,125.86	827,960,028.26	25,930,097.60	0.00
上海前滩项目	2019 年 12 月	42,186,402.87	1,390,056,241.42	1,409,179,540.18	23,063,104.11	0.00
上海海景壹号	2012 年 12 月	24,767,246.87	-40,104.10	24,727,142.77	0.00	0.00
上海静安大悦城·天悦壹号 商铺、车位	2017 年 7 月	244,969,241.01	41,789,897.66	8,791,039.39	277,968,099.28	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	2018 年 9 月	122,225,846.56	4,875,433.72	80,158,264.39	46,943,015.89	0.00
杭州大悦城—公寓/商铺/写字楼	2020 年 2 月	0.00	2,431,049,108.59	1,590,035,890.66	841,013,217.93	0.00
苏州大悦春风里一期	2020 年 10 月	0.00	3,211,579,795.96	2,795,549,876.58	416,029,919.38	0.00
深圳中粮凤凰里	2016 年 11 月	5,353,971.42	4,334,454.14	8,474,281.71	1,214,143.85	0.00
深圳一品澜山	2013 年 11 月	134,620,674.70	0.00	81,855,271.70	52,765,403.00	0.00
中粮云景国际	2019 年 7 月	3,393,603,269.61	25,428,783.79	969,899,551.93	2,449,132,501.47	0.00
长沙北纬 28 度	2020 年 6 月	154,219,598.73	424,369,605.05	439,282,857.46	139,306,346.32	0.00
上海翡翠别墅	2015 年 12 月	56,791,744.72	0.00	0.00	56,791,744.72	0.00
上海南桥半岛	2020 年 7 月	47,780,909.52	822,112,581.20	852,855,390.21	17,038,100.51	0.00
成都御岭湾	2015 年 12 月	67,833,577.54	-40,247,607.12	-22,224,834.35	49,810,804.77	13,365,209.59
重庆鸿云	2018 年 11 月	41,847,898.39	20,793,602.50	26,284,095.42	36,357,405.47	0.00
成都祥云国际	2015 年 4 月	28,304,373.80	-486,719.90	-713,817.64	28,531,471.54	95,903.59
成都香榭丽都	2012 年 9 月	4,348,799.37	-1,513,585.71	-1,325,013.11	4,160,226.77	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
成都香颂丽都	2015 年 6 月	84,207,134.83	-22,766,179.32	12,626,473.21	48,814,482.30	21,219,507.56
成都中粮锦云	2015 年 12 月	385,648,045.04	-11,963,655.16	295,626,554.27	78,057,835.61	0.00
成都中粮鸿云	2016 年 12 月	33,780,921.33	13,949,801.01	31,524,020.39	16,206,701.95	0.00
成都中粮祥云里	2019 年 11 月	85,561,176.93	31,132,065.41	65,840,024.71	50,853,217.63	0.00
南京彩云居	2012 年 11 月	282,337.45	0.00	7,663.46	274,673.99	0.00
南京中粮祥云	2020 年 10 月	31,005,912.50	1,445,144,509.14	499,329,895.27	976,820,526.37	0.00
南京中粮鸿云坊	2018 年 3 月	167,900,933.78	167,309,844.59	62,083,518.77	273,127,259.60	102,253,135.77
北京祥云国际	2015 年 9 月	117,928,149.79	8,503,288.30	40,177,367.54	86,254,070.55	0.00
北京中粮瑞府	2019 年 11 月	1,184,456,695.90	2,704.34	873,584,114.27	310,875,285.97	0.00
中粮祥云壹品	2017 年 9 月	21,589,651.45	0.00	0.00	21,589,651.45	0.00
天津中粮大道	2018 年 9 月	8,997,684.69	-14,668,666.28	-13,885,315.71	8,214,334.12	0.00
沈阳中粮隆玺	2019 年 8 月	309,524,308.75	-5,994,992.80	280,248,423.31	23,280,892.64	0.00
烟台中粮朗云	2016 年 11 月	45,831,257.32	3,586,526.75	26,583,314.89	22,834,469.18	0.00
深圳天悦壹号	2018 年 12 月	580,527,000.12	513,093.59	519,756,679.03	61,283,414.68	0.00
69 区创芯研发中心	2018 年 12 月	1,071,011,231.50	24,696,548.25	895,181,548.66	200,526,231.09	0.00
深圳祥云国际	2018 年 12 月	1,582,435,140.74	8,192,401.09	842,214,523.05	748,413,018.78	0.00
苏州中粮祥云国际	2019 年 9 月	801,738,233.45	59,627,722.43	838,878,036.41	22,487,919.47	0.00
北京京西祥云	2019 年 10 月	3,126,982,488.82	-84,799.82	1,128,084,948.69	1,998,812,740.31	0.00
成都中粮宸悦	2020 年 11 月	0.00	652,485,487.53	534,354,502.99	118,130,984.54	0.00
沈阳保利中粮堂悦	2020 年 6 月	0.00	727,534,534.90	616,121,644.94	111,412,889.96	0.00
沈阳中粮花熙祥云	2020 年 2 月	0.00	1,250,702,703.69	497,064,728.97	753,637,974.72	0.00
太湖湖畔祥云花苑	2020 年 9 月	0.00	702,389,367.08	0.00	702,389,367.08	60,750,301.97
嘉兴秀湖祥云	2020 年 12 月	0.00	1,735,043,063.98	0.00	1,735,043,063.98	0.00
嘉兴江南国际城	2020 年 12 月	0.00	2,218,804,808.96	2,169,138,305.36	49,666,503.60	0.00
杭州旭辉中粮朗香郡	2020 年 11 月	0.00	2,725,343,625.36	2,682,510,798.33	42,832,827.03	34,922.16
杭州梦栖祥云项目	2019 年 12 月	0.00	2,141,117,382.27	1,716,899,549.67	424,217,832.60	8,653,474.18
南京央誉	2020 年 12 月	0.00	1,010,117,233.05	831,412,989.42	178,704,243.63	0.00
合计	——	14,117,479,149.87	24,902,161,659.88	25,350,447,067.75	13,669,193,742.00	228,100,780.35

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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) 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
亚龙湾一级土地开发	2008 年 4 月	暂未确定	暂未确定	13,802,890.05	0.00
成都一级土地开发	2005 年 7 月	暂未确定	190,000.00	78,598,996.27	0.00
成都酒城北地块	2018 年 7 月	2023 年 7 月	80,000.00	394,874,865.55	522,402,303.01
上海静安大悦城二期北写字楼 公寓/商业街	2017 年 11 月	2021 年 6 月	682,255.00	5,276,047,371.90	5,468,749,788.97
杭州大悦城一公寓/地下商业街	2016 年 7 月	2021 年 9 月	388,842.22	2,558,449,985.71	513,181,337.27
青岛 JOY • PARK （青岛大悦城 AB 地块）	2018 年 6 月	2021 年 6 月	197,514.00	2,054,732,837.90	1,479,714,135.73
重庆大悦祥云	2018 年 9 月	2022 年 11 月	565,900.32	1,896,713,052.09	1,567,210,289.16
青岛创智·中粮锦云	2018 年 12 月	2021 年 3 月	131,875.00	922,802,137.66	1,262,176,218.71
沈阳大悦城 E 馆	2019 年 10 月	2022 年 10 月	268,311.00	58,403,351.15	89,156,651.31
成都天府祥云	2019 年 11 月	2022 年 10 月	461,333.30	1,143,862,352.96	1,425,186,635.67
三亚东岸片区商办地块	2019 年 12 月	2022 年 7 月	168,200.00	629,024,274.17	903,864,855.20
西安上塔坡城中村改造项目	2019 年 9 月	2027 年 5 月	2,058,000.00	424,631,870.89	2,611,232,865.15
武汉光谷祥云	2019 年 4 月	2022 年 8 月	267,968.00	1,570,014,866.52	2,153,859,035.15
济南市历城区七宗地块	2020 年 3 月	2024 年 9 月	653,102.00	2,956,815,905.98	3,353,107,843.63
三亚市吉阳区总部经济及中央 商务区东岸 4 地块	2020 年 11 月	2024 年 5 月	610,600.00	1,200,676,559.13	1,523,811,975.01
苏州大悦春风里二期	2019 年 5 月	2021 年 12 月	841,587.00	0.00	2,608,224,039.11
集美大悦城	2021 年 2 月	2023 年 1 月	731,871.00	0.00	3,649,458,003.72
沈阳中粮隆玺	2011 年 6 月	2025 年 10 月	877,470.00	459,033,664.49	460,371,412.52
沈阳保利中粮堂悦	2018 年 6 月	2021 年 12 月	171,077.00	1,010,032,437.53	441,143,058.18
沈阳中粮花熙祥云	2018 年 8 月	2021 年 7 月	134,035.00	1,093,943,512.80	21,969,231.73
沈阳锦云天城	2018 年 10 月	2022 年 10 月	290,468.00	1,460,140,563.74	2,003,719,408.46
天津中粮大道	2012 年 2 月	暂未确定	1,630,367.92	1,051,449,930.92	1,051,448,232.53
成都御岭湾	2007 年 1 月	暂未确定	252,352.00	195,959,791.77	193,884,537.62
成都中粮武侯瑞府	2018 年 6 月	2022 年 7 月	513,910.00	3,713,090,758.55	4,193,928,987.72
长沙北纬 28 度	2010 年 1 月	2021 年 8 月	450,516.61	379,220,095.59	155,464,858.31
株洲锦云	2019 年 7 月	2021 年 10 月	111,025.68	459,838,615.02	719,317,188.24
南京中粮鸿云坊	2014 年 3 月	2020 年 12 月	467,558.00	149,986,990.72	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
南京中粮祥云	2016 年 4 月	2021 年 5 月	263,568.00	1,129,320,012.63	57,463,512.08
南京颐和南园	2006 年 11 月	2021 年 12 月	170,449.76	21,277,762.24	21,262,473.85
南京三金祥云	2018 年 6 月	2021 年 9 月	126,200.00	874,631,087.91	1,053,980,210.01
南京珑悦	2018 年 6 月	2021 年 1 月	215,000.00	1,662,875,977.99	1,797,176,479.20
南京央誉	2018 年 6 月	2022 年 3 月	215,000.00	1,537,912,197.20	1,058,140,394.20
上海南桥半岛	2013 年 3 月	2020 年 7 月	329,129.08	834,893,034.30	0.00
嘉兴秀湖祥云	2018 年 11 月	2020 年 12 月	202,146.00	1,355,481,041.01	0.00
嘉兴江南国际城	2018 年 6 月	2020 年 12 月	246,509.00	1,858,013,493.81	0.00
深圳祥云国际	2021 年 7 月	2025 年 4 月	317,603.90	731,421,927.76	845,969,944.19
25 区城市更新项目	2016 年 10 月	2021 年 6 月	1,400,561.00	3,781,287,011.01	4,418,925,571.48
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	559,426,153.70	0.00
成都珑悦锦云	2018 年 5 月	2021 年 3 月	206,202.00	1,549,862,686.55	1,786,812,317.68
深圳福田大悦中心	2020 年 3 月	2023 年 12 月	408,994.00	420,993,693.21	972,053,509.98
杭州旭辉中粮朗香郡	2018 年 9 月	2020 年 11 月	315,934.00	2,391,143,879.14	0.00
眉山仁寿首批 5 宗地块	2019 年 12 月	2022 年 7 月	152,613.00	318,772,406.55	1,323,092,049.84
重庆浣溪锦云	2019 年 8 月	2021 年 7 月	104,552.59	555,690,362.24	671,741,723.85
重庆祥云赋	2019 年 12 月	2021 年 7 月	158,329.30	815,430,742.94	1,013,524,682.20
西安悦尚锦云	2019 年 8 月	2021 年 8 月	119,629.00	616,233,091.59	849,965,640.20
天津中北祥云	2018 年 3 月	2021 年 5 月	202,983.00	1,349,505,928.60	1,516,549,404.74
天津锦云悦府	2020 年 9 月	2022 年 7 月	56,356.00	205,710,825.62	227,547,909.13
郑州龙湖北里项目	暂未确定	暂未确定	暂未确定	611,983.73	0.00
成都中粮宸悦	2018 年 6 月	2020 年 1 月	89,621.00	578,603,175.23	0.00
台州黄岩瑞府	2020 年 2 月	2023 年 9 月	630,652.00	1,689,691,299.71	3,873,981,929.48
惠州龙门珑悦锦云	2019 年 12 月	2022 年 10 月	148,036.86	529,222,852.88	718,411,409.93
广东江门新悦锦云	2020 年 3 月	2022 年 5 月	228,000.00	1,276,548,395.27	1,442,929,278.03
大悦城控股孔雀城锦云航天府	2019 年 12 月	2022 年 8 月	143,331.05	360,434,690.05	597,086,940.31
武汉柏林地铁小镇项目一期	2019 年 12 月	2025 年 2 月	477,428.00	1,142,501,589.84	1,354,558,121.24
哈尔滨锦云世家	2020 年 4 月	2022 年 9 月	142,642.65	331,043,821.91	619,225,419.93
沈阳隆悦祥云	2020 年 3 月	2022 年 9 月	268,242.88	1,035,736,536.59	1,487,181,680.54
成都溪府鸿雲	2020 年 10 月	2024 年 5 月	144,638.54	0.00	446,148,392.88

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
重庆中粮天悦壹号	2020 年 7 月	2024 年 8 月	409,213.09	0.00	2,781,034,758.19
张家口经开区 3 宗地块	2020 年 9 月	2021 年 11 月	373,824.56	0.00	905,039,158.66
西安奥体壹号一期、四期	2020 年 10 月	2024 年 1 月	209,982.00	0.00	702,303,481.04
西安奥体壹号二期、五期	2021 年 10 月	2026 年 1 月	173,516.00	0.00	454,025,826.54
西安奥体壹号三期	2022 年 6 月	2023 年 8 月	238,129.00	0.00	736,301,896.25
沈阳京西祥云	2021 年 3 月	2023 年 5 月	暂未确定	0.00	837,713,086.71
合计	——	——	——	60,670,446,020.23	72,946,750,774.43

(4) 出租开发产品明细

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
沈阳中粮隆玺	2017 年 1 月	441,461,012.36	0.00	13,262,300.60	428,198,711.76	0.00
天津祥云名苑	2015 年 8 月	6,881,166.46	0.00	179,651.88	6,701,514.58	0.00
成都中粮鸿云	2016 年 12 月	182,013,124.67	2,273,319.29	18,262,570.69	166,023,873.27	0.00
成都中粮锦云	2015 年 12 月	350,479,996.67	281,627,258.15	16,000,828.33	616,106,426.49	0.00
长沙北纬 28 度	2015 年 7 月	10,820,795.54	0.00	201,820.20	10,618,975.34	0.00
深圳祥云国际	2018 年 12 月	16,960,042.33	0.00	0.00	16,960,042.33	0.00
69 区创芯研发中心	2018 年 12 月	311,633,187.95	165,051,532.73	16,084,900.00	460,599,820.68	0.00
中粮云景国际	2019 年 7 月	0.00	161,643,980.42	728,836.22	160,915,144.20	0.00
合计	——	1,320,249,325.98	610,596,090.59	64,720,907.92	1,866,124,508.65	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	95,903.59	0.00	0.00	0.00	0.00	95,903.59
成都香颂丽都	21,219,507.56	0.00	0.00	0.00	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
成都珑悦锦云	0.00	201,079,129.97	0.00	0.00	0.00	201,079,129.97
南京三金祥云	159,132,027.61	73,270,296.68	0.00	0.00	0.00	232,402,324.29
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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	
天津中北祥云	73,579,153.90	315,251,933.51	0.00	0.00	0.00	388,831,087.41
南京中粮鸿云坊	41,680,000.00	71,183,931.42	0.00	10,610,795.65	0.00	102,253,135.77
杭州旭辉中粮朗香郡	34,685,315.99	0.00	0.00	34,650,393.83	0.00	34,922.16
杭州梦栖祥云项目	0.00	0.00	96,866,146.03	88,212,671.85	0.00	8,653,474.18
太仓湖畔祥云花苑	0.00	60,750,301.97	0.00	0.00	0.00	60,750,301.97
其他存货(注)	157,179.91	0.00	0.00	0.00	0.00	157,179.91
合计	365,642,623.68	721,535,593.55	96,866,146.03	133,473,861.33	0.00	1,050,570,501.93

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	可变现净值低于账面成本	—	—
成都香颂丽都	可变现净值低于账面成本	—	—
成都御岭湾	可变现净值低于账面成本	—	—
南京三金祥云	可变现净值低于账面成本	—	—
成都大悦城-悦街、写字楼	可变现净值低于账面成本	—	—
天津中北祥云	可变现净值低于账面成本	—	—
南京中粮鸿云坊	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
杭州旭辉中粮朗香郡	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
杭州梦栖祥云项目	可变现净值低于账面成本	—	销售转出
太仓湖畔祥云花苑	可变现净值低于账面成本	—	—
成都珑悦锦云	可变现净值低于账面成本	—	—

(7) 年末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、58。

7. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税费	4,811,429,702.27	4,070,438,261.35
合同取得成本	304,039,534.34	104,174,526.64
委托贷款	166,439,692.37	641,739,692.37
其他	2,452,142.33	5,137,951.01

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
合计	5,284,361,071.31	4,821,490,431.37

8. 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	169,712,911.07	0.00	0.00	-75,103,922.23	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	155,556,775.86	0.00	0.00	10,686,563.18	0.00	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-114,082,480.55	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	583,729,906.66	0.00	0.00	-50,177,602.70	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	250,814,987.14	0.00	0.00	-139,790,997.09	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	4,268,335.65	0.00	0.00	93,995,824.13	0.00	0.00
苏州市相之悦房地产开发有限公司	485,116,048.69	0.00	551,100,000.00	-8,417,941.58	0.00	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	5,455,799.22	0.00	0.00	14,407,578.70	0.00	0.00
杭州滨轶企业管理有限公司	0.00	102,000,000.00	0.00	-2,147,735.39	0.00	0.00
上海置悦实业有限公司	82,122,039.93	0.00	118,050,616.35	-85,778,909.60	0.00	0.00
佛山市鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-276,512,827.69	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	0.00	-152,365,608.72	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	1,783,085.65	0.00	0.00	-2,277,750.93	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	184,610,976.27	0.00	0.00	2,585,890.12	0.00	0.00
武汉裕顺房地产开发有限公司	118,632,215.38	0.00	0.00	-1,762,992.84	0.00	0.00
武汉裕灿房地产开发有限公司	0.00	308,000,000.00	0.00	-1,143,217.11	0.00	0.00
嘉兴卓达房地产开发有限公司	0.00	6,000,000.00	0.00	-6,000,000.00	0.00	0.00
纳什悦创(北京)科技有限公司	0.00	500,000.00	0.00	-310,885.37	0.00	0.00
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	0.00	271,460,000.00	0.00	-3,737,788.03	0.00	0.00
苏州市高新区和坤房地产开发有限 公司	0.00	0.00	0.00	-717,806.82	0.00	0.00
固安裕坤房地产开发有限公司	0.00	637,000,000.00	0.00	-11,463,956.60	0.00	0.00
海南电影公社动画村有限公司	34,314,353.93	0.00	0.00	-813.09	0.00	0.00
中悦高和(天津)股权投资基金管 理有限公司	4,876,556.56	0.00	0.00	-311,645.38	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
Garbo Commercial Property Fund L. P.	814,323,067.28	22,000,000.00	0.00	-50,837,613.87	0.00	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	411,868,745.72	0.00	0.00	-25,038,665.46	0.00	0.00
Color Bridge Holdings Limited	4,568,426,854.27	0.00	0.00	33,833,935.50	0.00	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	64,831,291.36	0.00	0.00	-27,332,104.55	0.00	180,114.44
中粮高和(天津)并购基金一号合 伙企业(有限合伙)-子基金	189,386,931.21	125,000,000.00	0.00	-161,961,924.05	0.00	761,889.86
中悦嘉宝(天津)股权投资基金合 伙企业(有限合伙)	0.00	1,600,000.00	0.00	-9,751.72	0.00	0.00
小计	8,129,830,881.85	1,473,560,000.00	669,150,616.35	-1,041,775,149.74	0.00	942,004.30
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	125,898,505.60	0.00	0.00	969,532.23	0.00	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	61,860,794.31	0.00	0.00	-839,847.55	0.00	0.00
天津润粮置业有限公司	521,940,086.80	0.00	0.00	-97,906,368.97	0.00	0.00
北京星华智本投资有限公司	19,149,769.02	0.00	0.00	-19,149,769.02	0.00	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-4,898,279.43	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	64,914,215.32	0.00	0.00	-2,742,877.47	0.00	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-4,809,579.37	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	-284,035,232.54	0.00	0.00
北京南悦房地产开发有限公司	493,282,590.75	0.00	0.00	17,929,820.36	0.00	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-45,785,980.03	0.00	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公 司	10,429.88	0.00	0.00	-10,429.88	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	71,222,499.93	0.00	0.00	-135,679,555.39	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	178,668,073.86	0.00	0.00	-23,419,628.14	0.00	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	109,600,014.89	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	259,252,786.56	0.00	0.00	-19,092,336.05	0.00	0.00
中葛永茂(苏州)房地产开发有限 公司	7,989,314.99	0.00	0.00	-6,195,040.30	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
苏州金悦臻房地产开发有限公司	3,658,538.78	0.00	0.00	-2,340,071.54	0.00	0.00
苏州安茂置业有限公司	1,264,063,479.69	0.00	0.00	-55,835,613.31	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	-18,565,203.03	0.00	0.00
沈阳和慧房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	-5,332,545.41	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	33,871,322.25	0.00	0.00	-152,420.03	0.00	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	2,086,582.24	0.00	0.00	172,614.98	0.00	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	17,428,067.54	0.00	0.00	-5,950,873.08	0.00	0.00
江门侨新置业有限公司	50,005,413.46	0.00	0.00	-3,515,200.50	0.00	0.00
小计	3,175,302,470.98	0.00	0.00	-607,584,868.58	0.00	0.00
合计	11,305,133,352.83	1,473,560,000.00	669,150,616.35	-1,649,360,018.32	0.00	942,004.30

(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	94,608,988.84	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	166,243,339.04	0.00
北京鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	114,082,480.55	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信息咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	533,552,303.96	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	0.00	111,023,990.05	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	-5,667,445.07	92,596,714.71	0.00
苏州市相之悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	74,401,892.89	0.00	0.00
重庆悦凯房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	19,863,377.92	0.00
杭州滨轶企业管理有限公司	0.00	0.00	-1,332,363.16	98,519,901.45	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	121,707,486.02	0.00	0.00
佛山市鹏悦置业有限公司	0.00	0.00	276,512,827.69	0.00	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	152,365,608.72	0.00	0.00
广州安合房地产开发有限公司	0.00	0.00	494,665.28	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	187,196,866.39	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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		
武汉裕顺房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	116,869,222.54	0.00
武汉裕灿房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	306,856,782.89	0.00
嘉兴卓达房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
纳什悦创(北京)科技有限公司	0.00	0.00	0.00	189,114.63	0.00
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	267,722,211.97	0.00
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	717,806.82	0.00	0.00
固安裕坤房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	625,536,043.40	0.00
海南电影公社动画村有限公司	0.00	0.00	-34,313,540.84	0.00	0.00
中悦高和(天津)股权投资基金管理有限公司	0.00	0.00	0.00	4,564,911.18	0.00
Garbo Commercial Property Fund L.P.	0.00	0.00	0.00	785,485,453.41	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	0.00	0.00	-20,446,267.94	366,383,812.32	0.00
Color Bridge Holdings Limited	0.00	0.00	0.00	4,602,260,789.77	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	0.00	0.00	0.00	37,679,301.25	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	0.00	0.00	0.00	153,186,897.02	0.00
中悦嘉宝(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	0.00	0.00	0.00	1,590,248.28	0.00
小计	0.00	0.00	678,523,150.96	8,571,930,271.02	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	22,500,000.00	0.00	0.00	104,368,037.83	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	61,020,946.76	0.00
天津润粮置业有限公司	0.00	0.00	0.00	424,033,717.83	0.00
北京星华智本投资有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	4,898,279.43	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	62,171,337.85	0.00
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	4,809,579.37	0.00	0.00
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	284,035,232.54	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
北京南悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	511,212,411.11	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	0.00	0.00	45,785,980.03	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	0.00	0.00
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	0.00	64,457,055.46	0.00	0.00
南京粮荣信房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	155,248,445.72	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	-14,341,331.48	95,258,683.41	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	240,160,450.51	0.00
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	1,794,274.69	0.00
苏州金悦臻房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	1,318,467.24	0.00
苏州安茂置业有限公司	36,750,000.00	0.00	0.00	1,171,477,866.38	0.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	0.00	0.00	18,565,203.03	0.00	0.00
沈阳和慧房地产开发有限公司	0.00	0.00	5,332,545.41	0.00	0.00
北京新润致远房地产开发有限公司	0.00	0.00	-11,089,607.92	22,629,294.30	0.00
海南国际旅游岛会展股份有限公司	0.00	0.00	0.00	2,259,197.22	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	-11,477,194.46	0.00	0.00
江门侨新置业有限公司	0.00	0.00	0.00	46,490,212.96	0.00
小计	59,250,000.00	0.00	390,975,741.41	2,899,443,343.81	0.00
合计	59,250,000.00	0.00	1,069,498,892.37	11,471,373,614.83	0.00

9. 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	23,380,000.00	38,000,000.00
合计	59,617,644.01	74,237,644.01

10. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.年初余额	27,714,097,272.81	6,870,331,658.74	1,977,775,259.45	36,562,204,191.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
2.本年增加金额	698,557,572.63	44,080,503.38	1,833,241,373.80	2,575,879,449.81
(1) 外购	376,242,679.65	43,830,003.38	904,761,234.51	1,324,833,917.54
(2) 存货\固定资产\在建工程\无形资产转入	1,529,189.55	0.00	0.00	1,529,189.55
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	928,480,139.29	928,480,139.29
(4) 其他增加	320,785,703.43	250,500.00	0.00	321,036,203.43
3.本年减少金额	533,684,984.37	879,013,323.74	249,736,121.81	1,662,434,429.92
(1) 处置	11,632,356.87	0.00	0.00	11,632,356.87
(2) 其他减少	522,052,627.50	879,013,323.74	249,736,121.81	1,650,802,073.05
4.年末余额	27,878,969,861.07	6,035,398,838.38	3,561,280,511.44	37,475,649,210.89
二、累计折旧和累计摊销				
1.年初余额	6,060,842,348.01	1,130,650,514.09	0.00	7,191,492,862.10
2.本年增加金额	841,587,748.97	126,801,266.88	0.00	968,389,015.85
(1) 计提或摊销	799,531,600.97	126,801,266.88	0.00	926,332,867.85
(2) 存货\固定资产\无形资产\在建工程转入	466,825.77	0.00	0.00	466,825.77
(3) 其他增加	41,589,322.23	0.00	0.00	41,589,322.23
3.本年减少金额	19,867,885.69	41,589,322.23	0.00	61,457,207.92
(1) 处置	6,108,616.00	0.00	0.00	6,108,616.00
(2) 其他减少	13,759,269.69	41,589,322.23	0.00	55,348,591.92
4.年末余额	6,882,562,211.29	1,215,862,458.74	0.00	8,098,424,670.03
三、减值准备				
1.年初余额	83,513,227.52	0.00	0.00	83,513,227.52
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
3.本年减少金额	1,484,681.57	0.00	0.00	1,484,681.57
(1) 其他减少	1,484,681.57	0.00	0.00	1,484,681.57
4.年末余额	82,028,545.95	0.00	0.00	82,028,545.95
四、账面价值				
1.年末账面价值	20,914,379,103.83	4,819,536,379.64	3,561,280,511.44	29,295,195,994.91
2.年初账面价值	21,569,741,697.28	5,739,681,144.65	1,977,775,259.45	29,287,198,101.38

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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: 本集团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 2020 年 12 月 31 日, 其投资性房地产公允价值为 5,772,988.65 万元。本集团编制合并报表时按照公司会计政策对大悦城地产的投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

单位: 万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	257,285.22	办理过程中

11. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	4,041,689,414.59	4,218,676,888.57
固定资产清理	6,080,740.65	6,140,153.12
合计	4,047,770,155.24	4,224,817,041.69

11.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	酒店业家具	办公设备及其他	合计
一、账面原值							
1.年初余额	4,998,726,549.47	652,171,131.13	111,057,967.23	44,995,695.65	199,041,028.23	622,074,371.19	6,628,066,742.90
2.本年增加金额	23,570,707.31	5,698,007.12	10,614,550.64	28,461,888.24	601,205.42	54,344,872.00	123,291,230.73
(1) 购置	64,140.92	5,186,176.12	9,961,733.25	22,847,675.33	597,782.93	32,991,097.98	71,648,606.53
(2) 存货\在建工程转入	23,506,566.39	511,831.00	0.00	4,958,927.49	0.00	2,192,480.44	31,169,805.32
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	496,156.38	655,285.42	0.00	520,581.64	1,672,023.44
(4) 其他增加	0.00	0.00	156,661.01	0.00	3,422.49	18,640,711.94	18,800,795.44
3.本年减少金额	46,725,180.58	24,635,104.25	10,293,140.38	18,616,467.09	6,031,216.83	17,080,239.60	123,381,348.73
(1) 处置或报废	44,610,301.33	2,797,225.78	10,293,140.38	0.00	6,031,216.83	15,765,679.24	79,497,563.56
(2) 转入投资性房地产	1,827,257.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,827,257.56
(3) 其他减少	287,621.69	21,837,878.47	0.00	18,616,467.09	0.00	1,314,560.36	42,056,527.61
4.年末余额	4,975,572,076.20	633,234,034.00	111,379,377.49	54,841,116.80	193,611,016.82	659,339,003.59	6,627,976,624.90
二、累计折旧							
1.年初余额	1,102,411,713.33	406,666,343.51	88,129,017.15	35,896,600.51	175,083,558.53	411,183,104.79	2,219,370,337.82
2.本年增加金额	152,723,538.69	41,636,417.37	8,029,093.71	17,821,591.29	7,504,630.72	53,341,763.26	281,057,035.04

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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	152,723,538.69	41,636,417.37	8,029,093.71	17,821,591.29	7,501,208.23	38,480,515.64	266,192,364.93
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00	3,422.49	14,861,247.62	14,864,670.11
3.本年减少金额	18,184,693.58	21,012,380.01	9,644,905.11	14,960,502.48	5,000,984.97	15,383,776.28	84,187,242.43
(1) 处置或报废	17,717,867.81	2,188,140.79	9,644,905.11	0.00	5,000,984.97	14,082,024.34	48,633,923.02
(2) 转入投资性房地产	466,825.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	466,825.77
(3) 其他转出	0.00	18,824,239.22	0.00	14,960,502.48	0.00	1,301,751.94	35,086,493.64
4.年末余额	1,236,950,558.44	427,290,380.87	86,513,205.75	38,757,689.32	177,587,204.28	449,141,091.77	2,416,240,130.43
三、减值准备							
1.年初余额	166,482,663.75	18,572,024.73	0.00	0.00	0.00	4,964,828.03	190,019,516.51
2.本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本年减少金额	19,972,436.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,972,436.63
(1) 处置或报废	19,972,436.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,972,436.63
4.年末余额	146,510,227.12	18,572,024.73	0.00	0.00	0.00	4,964,828.03	170,047,079.88
四、账面价值							
1.年末账面价值	3,592,111,290.64	187,371,628.40	24,866,171.74	16,083,427.48	16,023,812.54	205,233,083.79	4,041,689,414.59
2.年初账面价值	3,729,832,172.39	226,932,762.89	22,928,950.08	9,099,095.14	23,957,469.70	205,926,438.37	4,218,676,888.57

(2) 未办妥产权证书的固定资产

单位: 万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	18,873.77	办理过程中

11.2 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	1,949,376.66
机器设备	3,840,263.02	3,846,648.43
办公设备	291,100.97	344,128.03
合计	6,080,740.65	6,140,153.12

12. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	171,053.83	1,409,387.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

12.1 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
亚龙湾电梯供应及安装工程	171,053.83	0.00	171,053.83	0.00	0.00	0.00
亚龙湾二期休闲外交项目	0.00	0.00	0.00	1,409,387.00	0.00	1,409,387.00
合计	171,053.83	0.00	171,053.83	1,409,387.00	0.00	1,409,387.00

(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	
亚龙湾电梯供应及安装工程	0.00	171,053.83	0.00	0.00	171,053.83
亚龙湾二期休闲外交项目	1,409,387.00	0.00	0.00	1,409,387.00	0.00
合计	1,409,387.00	171,053.83	0.00	1,409,387.00	171,053.83

(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
亚龙湾电梯供应及安装工程	33.85	50.53	50.53	0.00	0.00	0.00	自筹
亚龙湾二期休闲外交项目	0.00	0.00	无	0.00	0.00	0.00	自筹
合计	33.85	——	——	0.00	0.00	——	—

13. 生产性生物资产

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	种植业
2.年末余额	5,225,408.42
四、账面价值	
1.年末账面价值	0.00
2.年初账面价值	0.00

14. 使用权资产

	房屋建筑物	运输工具	合计
一、账面原值			
1.年初余额	210,258,205.02	9,030,539.81	219,288,744.83
2.本年增加金额	138,740,486.35	0.00	138,740,486.35
(1) 新增租赁	138,740,486.35	0.00	138,740,486.35
3.本年减少金额	12,157,536.75	0.00	12,157,536.75
(1) 处置	10,060,377.96	0.00	10,060,377.96
(2) 其他减少	2,097,158.79	0.00	2,097,158.79
4.年末余额	336,841,154.62	9,030,539.81	345,871,694.43
二、累计折旧			
1.年初余额	41,300,368.18	1,020,088.81	42,320,456.99
2.本年增加金额	44,407,223.86	1,872,985.01	46,280,208.87
(1) 计提	44,407,223.86	1,872,985.01	46,280,208.87
3.本年减少金额	3,115,866.47	0.00	3,115,866.47
(1) 处置	1,108,651.78	0.00	1,108,651.78
(2) 其他减少	2,007,214.69	0.00	2,007,214.69
4.年末余额	82,591,725.57	2,893,073.82	85,484,799.39
三、减值准备			
1.年初余额	19,494,152.01	0.00	19,494,152.01
2.本年增加金额	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00
3.本年减少金额	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	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	234,755,277.04	6,137,465.99	240,892,743.03

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

	房屋建筑物	运输工具	合计
2.年初账面价值	149,463,684.83	8,010,451.00	157,474,135.83

15. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
一、账面原值				
1.年初余额	2,028,877,202.37	137,476,078.56	107,606,206.06	2,273,959,486.99
2.本年增加金额	304,416.00	20,556,311.76	1,345,559.65	22,206,287.41
(1) 购置	304,416.00	20,356,225.97	1,345,559.65	22,006,201.62
(2) 其他增加	0.00	200,085.79	0.00	200,085.79
3.本年减少金额	22,607,397.72	266,310.15	3,943,443.10	26,817,150.97
(1) 处置	20,663,311.68	24,546.71	2,420,000.00	23,107,858.39
(2) 其他减少	1,944,086.04	241,763.44	1,523,443.10	3,709,292.58
4.年末余额	2,006,574,220.65	157,766,080.17	105,008,322.61	2,269,348,623.43
二、累计摊销				
1.年初余额	292,769,236.20	82,710,544.12	4,938,555.25	380,418,335.57
2.本年增加金额	55,841,733.76	26,172,515.53	4,537,231.56	86,551,480.85
(1) 计提	55,841,733.76	26,172,515.53	4,537,231.56	86,551,480.85
3.本年减少金额	12,440,418.67	16,852.53	0.00	12,457,271.20
(1) 处置	9,456,038.97	12,397.13	0.00	9,468,436.10
(2) 其他减少	2,984,379.70	4,455.40	0.00	2,988,835.10
4.年末余额	336,170,551.29	108,866,207.12	9,475,786.81	454,512,545.22
三、减值准备				
1.年初余额	0.00	748,330.57	0.00	748,330.57
2.本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	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
4.年末余额	0.00	748,330.57	0.00	748,330.57
四、账面价值				
1.年末账面价值	1,670,403,669.36	48,151,542.48	95,532,535.80	1,814,087,747.64
2.年初账面价值	1,736,107,966.17	54,017,203.87	102,667,650.81	1,892,792,820.85

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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) 未办妥产权证书的无形资产

单位: 万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
污水处理项目	1,527.87	办理过程中

16. 商誉

(1) 商誉原值

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

(2) 商誉减值准备

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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

3) 根据反映相关资产组特定风险的税前利率确定折现率。

17. 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	49,785,111.99	31,362,058.68	28,345,802.04	806,472.07	51,994,896.56
其他	13,768,484.57	13,569,691.61	5,740,778.70	0.00	21,597,397.48
合计	63,553,596.56	44,931,750.29	34,086,580.74	806,472.07	73,592,294.04

18. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	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	614,797,740.10	153,696,762.45	446,155,671.11	111,536,576.34
计提未缴纳的土地增值税	5,343,613,999.08	1,335,903,499.77	4,261,481,604.68	1,065,370,401.17
超过税前扣除限额的未支付工程款	87,018,305.08	21,754,576.27	609,880,195.91	152,470,048.99
可抵扣亏损	1,878,756,395.46	469,689,098.87	1,446,985,730.31	361,415,643.69
内部交易未实现利润	1,156,678,767.93	290,524,668.06	1,332,732,592.59	333,183,148.15
折旧年限差异	21,500,762.68	5,375,190.67	22,934,146.84	5,733,536.71
预提项目	63,360,645.35	15,840,161.35	105,900,015.26	26,475,003.83
其他	360,215,131.21	90,053,782.83	89,991,721.79	22,497,930.43
合计	9,525,941,746.89	2,382,837,740.27	8,316,061,678.49	2,078,682,289.31

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	4,047,120,234.34	404,712,023.43	3,506,283,867.92	350,628,386.79
评估增值	658,904,960.94	164,726,240.24	951,470,071.13	237,867,517.78
资本化利息	246,524,893.64	61,631,223.41	254,579,866.16	63,644,966.54
其他	130,533,496.14	26,717,064.81	147,424,613.26	30,831,553.73
合计	5,083,083,585.06	657,786,551.89	4,859,758,418.47	682,972,424.84

(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	114,532.05	2,382,723,208.22	4,018,810.27	2,074,663,479.04
递延所得税负债	114,532.05	657,672,019.84	4,018,810.27	678,953,614.57

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
资产减值准备	1,642,808,831.04	623,346,385.58
计提未缴纳的土地增值税	469,634,915.86	550,260,608.46
可抵扣亏损	3,816,213,563.67	3,195,774,296.94
其他	372,701,758.27	451,815,317.76
合计	6,301,359,068.84	4,821,196,608.74

(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
2020 年	0.00	493,591,815.67	—
2021 年	330,638,005.94	397,583,306.52	—
2022 年	506,135,562.35	732,115,022.65	—
2023 年	773,663,458.23	898,052,595.27	—
2024 年	626,010,863.13	583,733,713.24	—
2025 年	1,490,016,576.67	0.00	—
无限期	89,749,097.35	90,697,843.59	—
合计	3,816,213,563.67	3,195,774,296.94	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

19. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
股东借款	383,664,120.00	403,097,520.00
长期应收款	531,843,172.85	476,313,663.16
现金流量的套期保值	0.00	53,133,391.37
其他	1,194,593.82	1,194,593.82
减: 一年内到期部分	0.00	0.00
合计	916,701,886.67	933,739,168.35

20. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	2,214,002,988.87	3,196,114,096.93

(2) 本集团本年不存在已逾期未偿还的短期借款。

21. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
地价	5,152,340,634.45	1,785,516,958.97
工程款	10,611,603,758.63	8,264,825,894.87
销售佣金、广告费等	410,096,650.92	445,551,973.97
服务费	513,095,899.96	322,269,859.61
其他	405,454,150.26	357,049,656.31
合计	17,092,591,094.22	11,175,214,343.73

注: 其他主要包括设计费、咨询费、勘察设计检测费、推广费、设备款等。

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥北站街道分指挥部	722,062,709.41	尚未结算
三亚市自然资源和规划局	655,580,000.00	尚未结算
中建三局集团有限公司	357,853,103.78	尚未结算
中国建筑一局(集团)有限公司	283,814,457.20	尚未结算

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
中铁四局集团有限公司	150,067,664.28	尚未结算
中国建筑第二工程局有限公司	133,179,863.78	尚未结算
江苏省华建建设股份有限公司	106,887,309.30	尚未结算
合计	2,409,445,107.75	—

22. 预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收租赁费	272,308,186.38	300,969,413.19

23. 合同负债

(1) 合同负债列示

项目	年末余额	年初余额
深圳中粮凤凰里	2,414,172.49	16,499,684.02
沈阳中粮隆玺	55,405,633.29	520,215,991.79
天津中粮大道	45,104,567.56	37,917,349.74
天津中北祥云	586,872,651.35	105,362,570.64
北京祥云国际	10,751,350.66	23,532,074.95
北京中粮瑞府	225,979,694.09	737,726,954.69
北京京西祥云	96,422,362.98	796,684,048.21
张家口经开区 3 宗地块	38,182,662.37	0.00
成都香榭丽都	1,528,013.33	2,454,414.00
成都祥云国际	9,109,110.52	13,560,768.12
成都中粮锦云	5,452,000.02	5,803,341.66
成都珑悦锦云	1,680,312,457.01	1,126,042,794.39
成都香颂丽都	4,006,954.46	15,823,575.63
成都中粮鸿云	24,550,215.24	36,931,463.62
成都中粮祥云里	19,690,558.67	123,974,731.35
成都眉山仁寿首批 5 宗地块	769,110,835.85	0.00
成都中粮宸悦	121,908,502.46	977,333,167.12
成都御岭湾	12,223,958.91	16,244,921.21
重庆鸿云	3,505,628.93	66,513,053.71
重庆中粮天悦壹号	345,228,166.12	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
成都中粮武侯瑞府	1,960,620,512.82	661,485,042.57
重庆浣溪锦云	250,935,686.21	4,531,604.00
重庆祥云赋	257,005,103.71	0.00
长沙北纬 28 度	468,705,835.53	867,914,094.84
株洲锦云	203,663,924.15	43,978,313.63
南京中粮鸿云坊	30,253,647.73	21,718,359.76
南京中粮祥云	152,329,151.76	707,185,011.14
南京三金祥云	160,989,101.85	19,758,648.52
南京珑悦	2,039,509,384.40	2,190,525,229.00
南京央誉	913,784,973.39	860,752,981.00
南京彩云居	0.00	18,000.00
杭州旭辉中粮朗香郡	19,144,218.58	1,335,611,654.11
台州黄岩瑞府	1,305,987,909.35	0.00
梦栖祥云项目	262,887,998.07	0.00
烟台中粮朗云	30,489,725.81	61,972,663.81
上海南桥半岛	3,080,744.04	1,361,352,234.71
嘉兴江南国际城	3,013,579.82	2,215,620,618.86
嘉兴秀湖祥云	1,783,268,037.28	1,214,689,266.94
上海翡翠别墅	3,862,347.86	4,073,837.25
深圳天悦壹号	23,144,761.90	1,543,315,093.17
深圳一品澜山	15,623,362.19	17,597,488.00
深圳祥云国际	263,733,295.23	965,267,544.58
深圳云景国际	1,291,629,362.20	1,701,391,158.48
69 区创芯公园	309,863,715.81	1,968,287,383.10
惠州龙门珑悦锦云	294,236,753.37	0.00
江门新悦锦云	94,704,329.00	0.00
深圳天玺壹号	5,599,099,543.15	1,508,386,852.78
苏州中粮祥云国际	8,185,239.06	926,933,692.18
武汉锦云航天府	125,391,385.32	0.00
武汉柏林地铁小镇项目一期	159,076,155.00	0.00
沈阳中粮花熙祥云	679,972,227.30	957,539,972.78
沈阳锦云天城	2,226,525,653.98	1,266,536,019.97

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
哈尔滨锦云世家	266,408,568.67	0.00
沈阳隆悦祥云	831,905,025.30	0.00
沈阳保利中粮堂悦	677,910,439.84	625,698,000.47
西安悦尚锦云	886,010,890.81	232,357,383.73
海南中粮·红塘悦海	12,723,809.52	94,984,042.20
上海海景壹号	0.00	76,093,383.87
成都大悦城·悦街、写字楼	23,484,358.70	3,877,067.62
上海静安大悦城·天悦壹号商铺、车位	51,662,601.92	51,662,601.90
杭州大悦城一公寓/商铺/写字楼	567,971,681.73	2,770,882,885.44
青岛大悦城项目一期	291,913,499.61	1,378,916,521.10
重庆大悦祥云	1,462,961,106.93	1,382,852,800.30
青岛创智·中粮锦云	1,126,138,358.21	515,024,106.42
成都天府祥云	439,361,916.32	0.00
三亚东岸片区商办地块	559,128,651.32	0.00
武汉光谷祥云	3,151,232,027.42	1,444,973,345.87
济南市历城区七宗地块	267,475,590.70	0.00
苏州大悦春风里	2,165,229,597.68	0.00
成都溪府鸿雲	10,443,649.54	0.00
物业费	124,601,219.03	86,840,345.50
房费	47,838,959.79	46,391,538.20
其他	23,780,190.10	10,579,024.75
合计	37,986,659,305.32	35,770,196,717.40

(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
嘉兴江南国际城	-2,212,607,039.04	项目完工交付
深圳天玺壹号	4,090,712,690.37	项目预售增加
杭州大悦城一公寓/商铺/写字楼	-2,202,911,203.71	项目完工交付
武汉光谷祥云	1,706,258,681.55	项目预售增加
苏州大悦春风里	2,165,229,597.68	合并范围增加
台州黄岩瑞府	1,305,987,909.35	项目预售增加
成都中粮武侯瑞府	1,299,135,470.25	项目预售增加

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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	变动金额	变动原因
青岛大悦城项目一期	-1,087,003,021.49	项目完工交付
杭州旭辉中粮朗香郡	-1,316,467,435.53	项目完工交付
上海南桥半岛	-1,358,271,490.67	项目完工交付
深圳天悦壹号	-1,520,170,331.27	项目完工交付
69区创芯公园	-1,658,423,667.29	项目完工交付
合计	—	—

24. 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	568,608,359.34	1,731,768,468.64	1,781,239,997.89	519,136,830.09
离职后福利-设定提存计划	29,240,924.25	74,253,836.31	91,523,347.14	11,971,413.42
辞退福利	2,160,969.03	6,595,522.73	6,247,856.12	2,508,635.64
一年内到期的其他福利	10,201.00	86,466.00	90,460.00	6,207.00
合计	600,020,453.62	1,812,704,293.68	1,879,101,661.15	533,623,086.15

(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	487,423,400.29	1,394,518,075.45	1,446,369,251.60	435,572,224.14
2、职工福利费	0.00	84,866,353.59	84,866,353.59	0.00
3、社会保险费	5,515,259.00	81,301,095.51	80,959,038.95	5,857,315.56
其中: 医疗保险费	5,173,869.54	77,805,551.28	77,425,041.57	5,554,379.25
工伤保险费	118,482.29	387,127.43	417,709.45	87,900.27
生育保险费	222,907.17	2,742,920.65	2,765,358.22	200,469.60
其他	0.00	365,496.15	350,929.71	14,566.44
4、住房公积金	5,121,072.83	113,759,011.47	114,753,054.10	4,127,030.20
5、工会经费和职工教育经费	70,548,627.22	40,484,807.46	37,453,174.49	73,580,260.19
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、商业保险	0.00	11,992,134.99	11,992,134.99	0.00
8、非货币性福利	0.00	4,846,990.17	4,846,990.17	0.00
9、其他短期薪酬	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	568,608,359.34	1,731,768,468.64	1,781,239,997.89	519,136,830.09

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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) 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	7,528,010.27	30,136,686.14	33,359,595.98	4,305,100.43
失业保险费	284,533.79	746,774.82	838,856.48	192,452.13
企业年金	21,428,380.19	43,370,375.35	57,324,894.68	7,473,860.86
合计	29,240,924.25	74,253,836.31	91,523,347.14	11,971,413.42

25. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	452,779,913.87	558,965,328.42
企业所得税	1,036,862,558.56	591,927,393.10
个人所得税	10,221,612.29	12,576,491.29
城市维护建设税	14,291,074.47	16,172,704.59
教育费附加	9,707,393.38	8,133,595.26
地方教育费附加	6,223,100.74	4,117,105.12
土地增值税	5,796,314,928.93	4,854,725,060.11
印花税	2,890,631.88	1,853,346.60
房产税	58,949,067.55	45,644,745.05
土地使用税	8,158,590.42	6,324,306.40
其他	15,714,408.44	76,990,724.54
合计	7,412,113,280.53	6,177,430,800.48

26. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	355,899,610.42	384,471,221.54
应付股利	255,030,215.00	399,446,538.40
其他应付款	12,323,214,367.76	11,509,340,503.74
合计	12,934,144,193.18	12,293,258,263.68

26.1 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	79,451,272.82	71,144,780.36
企业债券利息	262,740,925.66	276,703,675.73
短期借款应付利息	1,086,792.94	6,830,330.11

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
一年内到期的长期借款利息	12,620,619.00	29,792,435.34
合计	355,899,610.42	384,471,221.54

26.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
本集团及下属子公司未付股利	255,030,215.00	399,446,538.40

26.3 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	1,671,302,548.32	2,092,866,105.43
代收代付款	794,996,072.95	781,263,926.42
往来款	8,476,539,384.13	6,838,341,988.94
诚意金	589,664,153.44	361,804,131.28
股权收购款	500,000,000.00	1,000,000,000.00
其他	290,712,208.92	435,064,351.67
合计	12,323,214,367.76	11,509,340,503.74

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

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
Reco Hangzhou Privite Limited	1,116,426,400.00	往来款尚未支付
中粮置地管理有限公司	607,526,333.39	往来款尚未支付
Shui On Development (Holding) Limited	500,000,000.00	股权收购款尚未支付
裕传有限公司	439,337,016.46	往来款尚未支付
苏州安茂置业有限公司	283,844,494.81	往来款尚未支付
合计	2,947,134,244.66	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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. 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、32)	0.00	1,425,000,000.00
一年内到期的租赁负债 (附注六、31)	57,648,071.92	37,452,939.38
一年内到期的长期借款 (附注六、29)	11,175,229,763.82	9,215,973,443.40
一年内到期的应付债券 (附注六、30)	4,628,833,511.16	2,996,836,831.28
一年内到期的其他非流动负债 (附注六、35)	301,155,477.63	0.00
合计	16,162,866,824.53	13,675,263,214.06

(2) 一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	1,883,345,818.08	2,041,475,897.39
保证借款	5,034,583,000.00	6,889,747,546.01
信用借款	4,257,300,945.74	284,750,000.00
合计	11,175,229,763.82	9,215,973,443.40

28. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	3,355,358,356.68	2,194,730,253.78

29. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	2,623,392,670.88	1,549,126,559.33
抵押借款	17,544,073,915.70	16,277,670,322.17
保证借款	26,816,561,487.03	29,466,163,417.24
信用借款	11,133,879,297.02	7,817,519,746.27
减: 一年内到期的长期借款 (附注六、27)	11,175,229,763.82	9,215,973,443.40
合计	46,942,677,606.81	45,894,506,601.61

注: 长期借款的利率区间为: 1.18%-8.00%。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 金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)
DBS BANK LTD	2019-12-24	2022-12-14	LIBOR+1.50%	美元	2,623,392,670.88	1,549,126,559.33
中国银行(香港)有限公司	2019-10-24	2024-10-23	LIBOR+1.45%	美元	2,586,370,567.17	2,756,228,596.79
中国银行(香港)有限公司	2019-10-24	2022-10-23	LIBOR+1.15%	美元	2,586,370,567.16	2,756,228,596.78
平安不动产有限公司	2020-12-23	2028-12-22	5.2000%	人民币	1,700,000,000.00	0.00
中银理财有限责任公司	2020-4-27	2023-4-26	6.0000%	人民币	1,270,000,000.00	0.00
合计	——	——	——	——	10,766,133,805.21	7,061,583,752.90

30. 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	0.00	1,996,836,831.28
18 中粮地产 MTN001	1,499,255,669.24	1,496,995,238.48
18 中粮地产 MTN002	1,198,957,393.40	1,197,132,426.00
18 中粮地产 MTN003	1,198,408,448.52	1,196,546,623.50
17 大悦城 MTN001BC	0.00	1,000,000,000.00
16 中粮 01	732,212,000.00	732,212,000.00
19 中粮 01	1,657,782,376.76	1,655,697,103.52
19 中粮 02	697,508,367.06	696,749,991.29
20 中粮 01 (注 1)	898,083,503.43	0.00
20 中粮 02 (注 1)	597,573,025.53	0.00
20 大悦 01 (注 2)	1,994,680,438.21	0.00
减: 一年内到期公司债券 (附注六、27)	4,628,833,511.16	2,996,836,831.28
合计	5,845,627,710.99	6,975,333,382.79

注 1: 经中国证监会(证监许可(2019)1936 号文)核准,本集团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 2020 年 3 月 27 日发行首期债券,共分为两类:1)3 年期固定利率债券,发行总额人民币 9 亿元,票面利率为 3.14%;2)5 年期固定利率债券,发行总额人民币 6 亿元,票面利率为 3.60%。

注 2: 经中国证监会(证监许可(2020)1291 号文)核准,本集团获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券。本集团于 2020 年 8 月 3 日发行

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

首期债券,共分为两类:1)5 年期固定利率债券,附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;2)7 年期固定利率债券,附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率和投资者售发行人赎回选择权。发行人和主承销商决定行使品种间回拨选择权,将第二类全额全额拨至第一类,发行总额人民币 20 亿元,票面利率为 3.78%。

(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	2015-8-17	5 年	4.4000%	2,000,000,000.00	1,996,836,831.28
18 中粮地产 MTN001	1,500,000,000.00	2018-4-24	3 年	5.0000%	1,500,000,000.00	1,496,995,238.48
18 中粮地产 MTN002	1,200,000,000.00	2018-7-19	3 年	5.0000%	1,200,000,000.00	1,197,132,426.00
18 中粮地产 MTN003	1,200,000,000.00	2018-11-5	3 年	4.5000%	1,200,000,000.00	1,196,546,623.50
17 大悦城 MTN001BC	1,000,000,000.00	2017-9-6	3 年	4.9500%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
16 中粮 01	3,000,000,000.00	2016-1-14	5 年	3.9500%	3,000,000,000.00	732,212,000.00
19 中粮 01	1,660,000,000.00	2019-1-9	6 年	3.9400%	1,660,000,000.00	1,655,697,103.52
19 中粮 02	700,000,000.00	2019-1-9	7 年	4.1000%	700,000,000.00	696,749,991.29
20 中粮 01 (注 1)	900,000,000.00	2020-3-27	3 年	3.1400%	900,000,000.00	0.00
20 中粮 02 (注 1)	600,000,000.00	2020-3-27	5 年	3.6000%	600,000,000.00	0.00
20 大悦 01 (注 2)	2,000,000,000.00	2020-8-4	5 年	3.7800%	2,000,000,000.00	0.00
小计	15,760,000,000.00	—	—	—	15,760,000,000.00	9,972,170,214.07
减:一年内到期部分	—	—	—	—	—	2,996,836,831.28
年末余额	—	—	—	—	—	—
合计	15,760,000,000.00	—	—	—	15,760,000,000.00	6,975,333,382.79

(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	58,666,666.64	3,163,168.72	2,000,000,000.00	0.00
18 中粮地产 MTN001	0.00	74,850,000.00	2,260,430.76	0.00	1,499,255,669.24
18 中粮地产 MTN002	0.00	60,000,000.00	1,824,967.40	0.00	1,198,957,393.40
18 中粮地产 MTN003	0.00	53,400,000.00	1,861,825.02	0.00	1,198,408,448.52
17 大悦城 MTN001BC	0.00	33,676,229.51	0.00	1,000,000,000.00	0.00
16 中粮 01	0.00	28,925,188.48	0.00	0.00	732,212,000.00
19 中粮 01	0.00	65,407,916.74	2,085,273.24	0.00	1,657,782,376.76

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
19 中粮 02	0.00	28,701,718.66	758,375.77	0.00	697,508,367.06
20 中粮 01 (注 1)	900,000,000.00	21,678,904.11	-1,916,496.57	0.00	898,083,503.43
20 中粮 02 (注 1)	600,000,000.00	16,569,863.01	-2,426,974.47	0.00	597,573,025.53
20 大悦 01 (注 2)	2,000,000,000.00	25,200,000.00	-5,319,561.79	0.00	1,994,680,438.21
小计	3,500,000,000.00	467,076,487.15	2,291,008.08	3,000,000,000.00	10,474,461,222.15
减:一年内到期部分	—	—	—	—	4,628,833,511.16
年末余额					
合计	3,500,000,000.00	—	—	—	5,845,627,710.99

31. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	277,599,959.43	184,995,345.86
减:一年内到期部分(附注六、27)	57,648,071.92	37,452,939.38
合计	219,951,887.51	147,542,406.48

32. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	0.00	0.00

(1) 长期应付款按款项性质分类

项目	年末余额	年初余额
华夏资本-中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划	0.00	1,425,000,000.00
减:一年内到期的长期应付款(附注六、27)	0.00	1,425,000,000.00
合计	0.00	0.00

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,年收益率 5.90%;次级资产支持证券发行规模 0.75 亿元,全部由公司认购。该资产支持专项计划已于 2020 年 8 月 12 日完成本息兑付,并于 2020 年 10 月 12 日清算终止。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

33. 预计负债

项目	年末余额	年初余额
未决诉讼	5,114,783.66	206,572.72
会员积分（注 1）	19,935,795.11	24,716,887.76
其他	68,250,896.82	18,236,337.92
合计	93,301,475.59	43,159,798.40

注 1：本集团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。

34. 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	1,267,520,390.03	112,777.80	85,178,237.75	1,182,454,930.08	——
政府补助	20,106,480.34	2,025,838.33	1,123,662.33	21,008,656.34	——
大悦城配套设施费用返还	1,659,016.24	0.00	78,688.56	1,580,327.68	——
合计	1,289,285,886.61	2,138,616.13	86,380,588.64	1,205,043,914.10	——

（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	224,000.00	0.00	0.00	112,000.00	0.00	0.00	112,000.00	与收益相关
宝安区科技创新载体认定补贴项目	1,833,299.20	500,000.00	0.00	446,432.80	0.00	0.00	1,886,866.40	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	7,299,181.14	0.00	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	5,750,000.00	0.00	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	5,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000,000.00	与资产相关
深圳市宝安区人力资源局区级创业孵化基地奖励补贴	0.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	200,000.00	与收益相关

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
疫情失业保险稳岗返还维稳补贴	0.00	1,325,838.33	0.00	565,229.53	0.00	0.00	760,608.80	与收益相关
合计	20,106,480.34	2,025,838.33	0.00	1,123,662.33	0.00	0.00	21,008,656.34	——

35. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
股东借款	658,734,947.65	705,962,877.01
套期工具-现金流量套期(注1)	304,958,896.81	0.00
少数股东退出选择权(注2)	634,642,499.61	586,180,246.13
减:一年内到期的其他非流动负债(附注六、27)	301,155,477.63	0.00
合计	1,297,180,866.44	1,292,143,123.14

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

注 2: 主要为按照公允价值持续计量的少数股东退出选择权余额。

36. 股本

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

37. 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	8,509,530,127.84	72,987,092.78	29,056,257.99	8,553,460,962.63
其他资本公积	1,478,653.89	561,380.35	0.00	2,040,034.24
合计	8,511,008,781.73	73,548,473.13	29,056,257.99	8,555,500,996.87

注 1: 本年股本溢价变动主要系本年实现同一控制下企业合并、购买子公司少数股东股权、向少数股东转让股权形成。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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 2: 本年其他资本公积变动主要系确认长期股权投资权益法下被投资单位净利润以外的变动形成。

38. 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	-180,104,437.90	14,726,982.71	0.00	0.00	43,951,776.74	-29,224,794.03	-136,152,661.16
其中: 现金流量套期储备	31,318,382.01	-351,645,979.43	0.00	0.00	-194,641,506.26	-157,004,473.17	-163,323,124.25
外币财务报表折算差额	-211,422,819.91	366,372,962.14	0.00	0.00	238,593,283.00	127,779,679.14	27,170,463.09
其他综合收益合计	-180,104,437.90	14,726,982.71	0.00	0.00	43,951,776.74	-29,224,794.03	-136,152,661.16

39. 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	1,191,907,996.26	70,459,947.00	0.00	1,262,367,943.26

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

40. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	6,381,851,588.59	4,853,828,478.11
加: 年初未分配利润调整数	-812,841,518.42	-914,387,890.50
其中: 《企业会计准则》新规定追溯调整	24,307,490.49	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	-837,149,008.91	-914,387,890.50
其他调整因素	0.00	0.00
本年年初余额	5,569,010,070.17	3,939,440,587.61
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	-386,833,565.96	2,049,336,279.73
减: 提取法定盈余公积	70,459,947.00	12,228,550.48
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	728,673,267.63	431,845,737.18

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
其他	0.00	0.00
本年年末余额	4,383,043,289.58	5,544,702,579.68

41. 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	38,328,458,169.24	26,280,465,656.71	33,582,738,871.41	19,834,057,135.40
其他业务	116,826,086.32	76,276,122.13	212,209,942.04	94,841,779.89
合计	38,445,284,255.56	26,356,741,778.84	33,794,948,813.45	19,928,898,915.29

(2) 营业收入具体情况

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	38,445,284,255.56	33,794,948,813.45
减: 与主营业务无关的业务收入	116,826,086.32	212,209,942.04
不具备商业实质的收入	0.00	0.00
扣除与主营业务无关的业务收入和 不具备商业实质的收入后的营业收入	38,328,458,169.24	33,582,738,871.41

(3) 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
商品房销售及一级土地开发	32,575,174,164.95	23,532,348,125.02	26,897,130,885.85	16,699,452,620.49
投资物业及相关服务	4,438,189,054.76	1,706,384,025.68	5,151,774,166.64	1,994,605,360.87
酒店经营	598,264,462.95	427,193,515.62	841,584,229.61	540,972,606.12
物业及其他管理	716,830,486.58	614,539,990.39	692,249,589.31	599,026,547.92
合计	38,328,458,169.24	26,280,465,656.71	33,582,738,871.41	19,834,057,135.40

(4) 与履约义务相关的信息

就与客户订立的房地产销售合同而言,根据销售合同条款、各地的法律及监管要求,本集团在将相关房地产转交给客户之前并无可执行的收款权利。因此,房地产销售的收入在房产完工并验收合格,签订了销售合同,达到销售合同约定的交付条件,取得了买方按

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

销售合同约定交付房产的付款证明,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。

本集团在客户签署销售合同时向其收取合同价值的 20%到 100%作为预付房款。

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

(5) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于 2020 年 12 月 31 日,本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 409.43 亿元,主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计该金额将于 2021 年至 2022 年期间确认收入。

(6) 前五名项目的主营业务收入情况

项目	本年发生额
杭州大悦城—公寓/商铺/写字楼	2,854,821,544.37
杭州旭辉中粮朗香郡	2,660,683,416.01
苏州大悦春风里	2,465,587,301.80
嘉兴江南国际城	2,191,744,829.62
69 区创芯研发中心	2,001,733,215.99
合计	12,174,570,307.79

42. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	2,063,698.12	8,443,188.00
城市维护建设税	85,570,787.23	105,512,819.99
教育费附加	41,102,126.70	51,348,434.02
地方教育费附加	27,143,151.74	33,103,163.24
土地增值税	2,530,042,204.58	2,755,334,294.07
房产税	445,743,417.50	532,765,175.32
土地使用税	21,672,892.90	31,082,693.84
车船使用税	125,372.16	130,959.97
印花税	32,749,665.72	51,909,545.76

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
其他	-56,741,692.31	72,097,312.59
合计	3,129,471,624.34	3,641,727,586.80

43. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售现场费	93,610,581.76	95,654,748.05
广告宣传费	293,931,581.47	351,705,002.61
销售代理费	309,143,959.44	433,876,388.62
物业服务费	26,677,267.51	47,029,431.23
人工成本	286,877,407.40	341,736,775.51
会员费用	24,079,185.66	20,867,362.63
其他	58,993,346.69	64,664,230.47
合计	1,093,313,329.93	1,355,533,939.12

44. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人工成本	863,861,725.45	962,385,675.73
行政办公费	233,389,364.61	300,970,868.22
折旧、摊销	94,654,813.75	99,481,945.34
中介咨询费	137,953,157.24	147,936,400.48
其他	110,334,631.93	124,382,739.13
合计	1,440,193,692.98	1,635,157,628.90

45. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
研究开发费	19,034,258.41	0.00

46. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	2,370,874,475.12	2,572,298,795.50
减：利息收入	1,036,217,153.98	1,059,084,726.45
加：汇兑损失	-450,408,193.62	85,338,291.00
银行手续费	10,368,155.95	21,391,410.59

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
筹资手续费及其他	46,651,637.74	51,643,158.31
合计	941,268,921.21	1,671,586,928.95

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	1,834,064.77	4,529,846.33
稳岗补贴	2,342,807.25	786,376.26
增值税即征即退	419,580.30	3,326,526.57
增值税加计抵减	6,411,944.01	4,435,849.68
政府奖励金	6,352,383.67	6,292,001.76
疫情补助	31,968,247.56	0.00
产业发展资金	17,153,863.67	0.00
其他	2,598,631.82	7,507,879.66
合计	69,081,523.05	26,878,480.26

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	-1,369,024,032.02	-958,216,021.01
处置长期股权投资产生的投资收益	2,655,498.40	1,053,566,006.44
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,665,465.97	369,793.56
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	-2,025,812.86
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	151,283.37	0.00
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	147,195,992.89	402,937,507.81
合计	-1,217,355,791.39	496,631,473.94

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	-48,462,253.48	-15,010,246.13

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

50. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-18,467,156.30	19,517,483.67
其他应收款坏账损失	-466,581,578.73	21,593,260.55
合计	-485,048,735.03	41,110,744.22

51. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-721,535,593.55	-149,387,137.00
商誉减值损失	0.00	-68,745,554.54
使用权资产减值损失	0.00	-19,494,152.01
固定资产减值损失	0.00	-190,019,516.51
生产性生物资产减值损失	0.00	-5,225,408.42
无形资产减值损失	0.00	-748,330.57
合计	-721,535,593.55	-433,620,099.05

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	-366,404.92	117,201.15	-366,404.92
无形资产处置收益	-2,305,942.05	574,770.67	-2,305,942.05
其他资产处置收益	-98,478.48	-82,484.32	-98,478.48
合计	-2,770,825.45	609,487.50	-2,770,825.45

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	309,030.30	254,424.33	309,030.30
政府补助	8,470,801.23	5,537,456.72	8,470,801.23
违约金	57,916,867.67	53,667,312.62	57,916,867.67
罚款及滞纳金收入	11,513,446.82	8,602,676.00	11,513,446.82
其他	126,373,203.54	32,292,710.65	126,373,203.54

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
合计	204,583,349.56	100,354,580.32	204,583,349.56

注: 其他项主要包含无法支付的应付款项、保险赔偿收入等。

(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	2,415,489.10	0.00	0.00	4,402,392.00	0.00	0.00	与收益相关
拱墅区财政局专项补助资金	1,900,000.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00	与收益相关
精准支持重点行业中小微企业稳定就业工作培训补贴	1,148,820.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
北京市东城区发展和改革委员会经济贡献奖励	960,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
眉山天府新区财政服务中心基建投资补贴	500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
成都市金牛区环交大智慧城市建设推进办公室补助款	428,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
特别贡献奖	358,800.00	0.00	0.00	4,000.00	0.00	0.00	与收益相关
职工培训补贴	250,000.00	0.00	0.00	377,358.48	0.00	0.00	与收益相关
旅游局纾困补贴	206,353.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
专项补助	106,400.00	0.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00	与收益相关
三亚市生态环境保护局转来我司提前淘汰老旧柴油车补贴款	100,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
油烟改造补贴-北京市东城区生态环境局	87,939.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
北京市流通经济研究中心企业补助资金	9,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
环境保护税即征即退	0.00	0.00	0.00	2,306.24	0.00	0.00	与收益相关
入境游奖励	0.00	0.00	0.00	200,000.00	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	0.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00	与收益相关
住房和城乡建设交通运输局补贴款	0.00	0.00	0.00	200,000.00	0.00	0.00	与收益相关
可再生能源补贴收入	0.00	0.00	0.00	166,400.00	0.00	0.00	与收益相关
城乡建设奖金	0.00	0.00	0.00	5,000.00	0.00	0.00	与收益相关
管理奖励	0.00	0.00	0.00	50,000.00	0.00	0.00	与收益相关
合计	8,470,801.23	0.00	0.00	5,537,456.72	0.00	0.00	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

54. 营业外支出

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	5,582,990.93	25,909,328.52	5,582,990.93
对外捐赠	21,302,313.86	19,418,301.30	21,302,313.86
赔款及违约金	102,926,963.14	35,446,073.90	102,926,963.14
其他	9,127,549.85	22,028,152.18	9,127,549.85
合计	138,939,817.78	102,801,855.90	138,939,817.78

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	2,287,457,709.30	2,742,112,554.32
递延所得税费用	-285,349,059.84	-442,163,112.38
合计	2,002,108,649.46	2,299,949,441.94

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	3,124,812,505.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	781,203,126.45
子公司适用不同税率的影响	-204,670,625.95
调整以前期间所得税的影响	-217,416,589.42
非应税收入的影响	-59,522,554.95
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	488,008,197.25
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-443,320,215.61
年度内未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,519,986,116.02
股息税	137,841,195.67
所得税费用	2,002,108,649.46

56. 其他综合收益

详见本附注“六、38 其他综合收益”相关内容。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

57. 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	256,949,955.06	147,975,017.06
收回的拍地保证金	22,750,718,700.64	8,722,461,500.00
押金、保证金	1,294,882,720.96	2,062,238,289.62
收到的联营、合营公司款项	1,875,497,990.42	1,295,471,559.24
收到的集团外部单位往来款及其他	5,465,664,727.13	9,149,461,900.24
合计	31,643,714,094.21	21,377,608,266.16

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
代付款项	3,851,173,225.55	335,476,052.11
支付的拍地保证金	23,893,241,440.80	10,159,512,364.11
支付的保证金、押金、备用金	1,265,471,618.89	1,636,201,975.31
支付的与经营活动有关的费用支出	1,106,124,867.90	1,207,177,791.35
支付的联营、合营公司款项	1,757,378,758.19	1,129,311,794.70
支付的集团外部单位往来款及其他	2,008,441,554.95	9,268,182,835.44
合计	33,881,831,466.28	23,735,862,813.02

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金借款	8,441,792,321.59	13,257,039,581.68
收购子公司支付现金净流入	1,357,466,009.63	303,597.95
合计	9,799,258,331.22	13,257,343,179.63

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	7,190,107,542.68	12,905,138,404.61
委托贷款、股权过户手续费	1,251,627.94	320,254.74
子公司不再纳入合并范围减少现金	0.00	107,853,279.23
利率套期结算	0.00	2,025,812.86

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
取得子公司时收购债权支付的现金	0.00	349,830,809.35
合计	7,191,359,170.62	13,365,168,560.79

5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联方借款	4,470,004,898.61	2,571,958,909.09
处置子公司部分股权款	192,127,404.75	0.00
合计	4,662,132,303.36	2,571,958,909.09

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	41,509,745.90	112,365,158.60
关联方资金拆借	2,671,199,613.23	3,140,384,541.66
偿还永续债本金	148,000,000.00	1,200,000,000.00
贷款保证金	0.00	95,550,826.24
股权收购跨期支付的现金对价	509,438,379.51	77,022,063.37
新租赁准则租金支付	40,642,629.98	37,561,727.63
合计	3,410,790,368.62	4,662,884,317.50

(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	1,122,703,856.32	3,376,246,937.61
加: 信用损失准备	485,048,735.03	-41,110,744.22
资产减值准备	721,535,593.55	433,620,099.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,065,723,965.90	1,148,958,594.22
使用权资产折旧	46,280,208.87	42,320,456.99
无形资产摊销	213,352,747.73	192,033,599.26
长期待摊费用摊销	34,086,580.74	38,788,284.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	2,770,825.45	-609,487.50
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	5,273,960.63	25,654,904.19
公允价值变动损益(收益以“-”填列)	48,462,253.48	15,010,246.13

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
财务费用（收益以“-”填列）	1,194,550,421.64	1,807,262,606.29
投资损失（收益以“-”填列）	1,217,355,791.39	-496,631,473.94
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	-264,067,465.11	-95,452,472.22
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-21,281,594.73	-346,710,640.16
存货的减少（增加以“-”填列）	-9,140,993,543.20	-12,815,461,097.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-1,291,765,898.84	-791,934,869.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	14,375,073,420.87	11,444,888,926.13
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	9,814,109,859.72	3,936,873,869.37
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	31,334,891,273.45	27,046,052,556.18
减: 现金的年初余额	27,046,052,556.18	19,133,283,309.27
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	4,288,838,717.27	7,912,769,246.91

(3) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	重庆鹏域房地产开发有限公司	苏州市相之悦房地产开发有限公司	杭州良悦置业有限公司
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	609,490,000.00	0.00	46,100,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	16,822,546.90	1,323,835,887.49	79,730,122.14
重分类至收到的其他与投资活动有关的现金金额	0.00	-1,323,835,887.49	-33,630,122.14
加: 以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	0.00	0.00	0.00
取得子公司支付的现金净额	592,667,453.10	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	西安国际陆港文 盛置业有限公司	西安国际陆港文 汇置业有限公司	西安国际陆港文 兴置业有限公司
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	390,072,700.00	396,921,300.00	447,719,800.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	103,891,290.28	6,313,665.30	45,797,909.45
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	0.00
加: 以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	0.00	0.00	0.00
取得子公司支付的现金净额	286,181,409.72	390,607,634.70	401,921,890.55

(4) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	31,334,891,273.45	27,046,052,556.18
其中: 库存现金	914,252.86	1,468,432.93
可随时用于支付的银行存款	31,322,439,821.92	27,014,293,246.08
可随时用于支付的其他货币资金	11,537,198.67	30,290,877.17
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
现金等价物	0.00	0.00
其中: 三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
年末现金和现金等价物余额	31,334,891,273.45	27,046,052,556.18
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	4,963,135,920.18	5,937,973,979.55

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	429,114,198.79	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	9,055,039.83	借款质押
存货	21,081,491,165.49	借款抵押
投资性房地产	13,629,470,623.25	借款抵押
固定资产	2,585,524,424.65	借款抵押
无形资产	1,373,562,797.40	借款抵押
合计	39,108,218,249.41	—

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	34,166,319.43	6.5249	222,931,817.63
港币	1,054,482,577.40	0.8416	887,494,716.45
短期借款			
其中：美元	111,999,970.20	6.5249	730,788,605.56
港币	1,756,000,000.00	0.8416	1,477,919,840.00
应付股利			
其中：港币	14,629,927.78	0.8416	12,313,132.42
其他应付款			
其中：美元	8,807,495.03	6.5249	57,468,024.35
港币	201,833,372.60	0.8416	169,871,039.72
长期借款			
其中：美元	1,427,629,439.10	6.5249	9,315,139,327.18
港币	1,620,000,000.00	0.8416	1,363,456,800.00
其他非流动资产			
其中：美元	58,800,000.00	6.5249	383,664,120.00
其他非流动负债			
其中：美元	100,957,094.77	6.5249	658,734,947.66

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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) 境外经营实体

本集团无重要境外经营实体。

60. 政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	60,835,514.27	其他收益	60,835,514.27
与收益相关	8,470,801.23	营业外收入	8,470,801.23

61. 套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息:

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

本集团对 5,000 万美元和 10,000 万港币的借款签署了相应的远期合约(DF)。未到期的远期合约(DF)年末余额为负债,本年将其列报为一年以内到期的非流动负债。详见六、27 一年内到期的非流动负债。

本集团对 131,280 万美元借款签署了相对应的利率互换合约(IRS),未到期的利率互换合约(IRS)年末余额为负债,本年将其列报为其他非流动负债,详见附注六、35、其他非流动负债。

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

七、 合并范围的变化

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	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
重庆鹏域房地产开发有限公司	2020-5-31	609,490,000.00	95.00	收购	2020-5-31	取得控制权	0.00	-4,550,884.39
苏州市相之悦房地产开发有限公司	2020-10-31	0.00	50.10	收购	2020-10-31	取得控制权	2,465,587,301.80	189,196,763.27

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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
杭州良悦置业有限公司	2020-9-30	46,100,000.00	100.00	收购	2020-9-30	取得控制权	1,614,009,033.56	147,262,854.01
西安国际陆港文盛置业有限公司	2020-7-31	390,072,700.00	70.00	收购	2020-7-31	取得控制权	0.00	236,493.10
西安国际陆港文汇置业有限公司	2020-7-31	396,921,300.00	70.00	收购	2020-7-31	取得控制权	0.00	-2,815,703.35
西安国际陆港文兴置业有限公司	2020-7-31	447,719,800.00	70.00	收购	2020-7-31	取得控制权	0.00	256,532.66

(2) 合并成本及商誉

项目	重庆鹏域房地产开发有限公司	苏州市相之悦房地产开发有限公司	杭州良悦置业有限公司
现金	609,490,000.00	0.00	46,100,000.00
非现金资产的公允价值	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
发行的权益性证券的公允价值	0.00	0.00	0.00
或有对价的公允价值	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	0.00	577,794,100.00	46,100,000.00
合并成本合计	609,490,000.00	577,794,100.00	92,200,000.00
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	609,490,000.00	577,794,100.00	92,200,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	西安国际陆港文盛置业有限公司	西安国际陆港文汇置业有限公司	西安国际陆港文兴置业有限公司
现金	390,072,700.00	396,921,300.00	447,719,800.00
非现金资产的公允价值	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
发行的权益性证券的公允价值	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

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	西安国际陆港文 盛置业有限公司	西安国际陆港文 汇置业有限公司	西安国际陆港文 兴置业有限公司
或有对价的公允价值	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	0.00	0.00	0.00
合并成本合计	390,072,700.00	396,921,300.00	447,719,800.00
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	390,072,700.00	396,921,300.00	447,719,800.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	重庆鹏域房地产开发有限公司		苏州市相之悦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	16,822,546.90	16,822,546.90	1,458,905,220.88	1,458,905,220.88
应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	1,871,823,792.19	1,825,693,825.52	5,254,501,644.64	5,088,233,096.38
固定资产	0.00	0.00	927,542.81	927,542.81
无形资产	0.00	0.00	42,138.36	42,138.36
投资性房地产	0.00	0.00	928,480,139.29	928,480,139.29
其他资产	657,533,198.16	657,533,198.16	565,424,455.27	529,904,594.56
负债:				
借款	1,368,977,270.45	1,368,977,270.45	1,773,900,000.00	1,773,900,000.00
应付款项	75,893.28	75,893.28	630,343,902.41	630,343,902.41
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
合同负债	0.00	0.00	4,208,208,072.54	4,208,208,072.54
其他负债	535,557,952.47	535,557,952.47	442,547,529.57	442,547,529.57
净资产	641,568,421.05	595,438,454.38	1,153,281,636.73	951,493,227.76
减: 少数股东权益	32,078,421.05	29,771,922.72	575,487,536.73	474,795,120.65
取得的净资产	609,490,000.00	565,666,531.66	577,794,100.00	476,698,107.11

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	杭州良悦置业有限公司		西安国际陆港文盛置业有限公司	
	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	79,730,122.14	79,730,122.14	103,891,290.28	103,891,290.28
应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	1,906,690,741.41	1,698,530,199.32	453,275,424.01	243,146,731.87
固定资产	84,416.45	84,416.45	0.00	0.00
无形资产	157,947.43	157,947.43	0.00	0.00
其他资产	207,178,057.11	207,178,057.11	80,000.00	80,000.00
负债:				
借款	0.00	0.00	0.00	0.00
应付款项	70,505,694.53	70,505,694.53	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
合同负债	1,838,035,370.93	1,838,035,370.93	0.00	0.00
其他负债	193,100,219.08	193,100,219.08	0.00	0.00
净资产	92,200,000.00	-115,960,542.09	557,246,714.29	347,118,022.15
减: 少数股东权益	0.00	0.00	167,174,014.29	104,135,406.65
取得的净资产	92,200,000.00	-115,960,542.09	390,072,700.00	242,982,615.51

(续)

项目	西安国际陆港文汇置业有限公司		西安国际陆港文兴置业有限公司	
	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	6,313,665.30	6,313,665.30	45,797,909.45	45,797,909.45
应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	544,614,582.35	324,716,395.67	460,801,804.84	216,767,009.33
固定资产	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资产	16,102,180.92	16,102,180.92	133,000,000.00	133,000,000.00
负债:				

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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	西安国际陆港文汇置业有限公司		西安国际陆港文兴置业有限公司	
	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
借款	0.00	0.00	0.00	0.00
应付款项	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他负债	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	567,030,428.57	347,132,241.89	639,599,714.29	395,564,918.78
减: 少数股东权益	170,109,128.57	104,139,672.57	191,879,914.29	118,669,475.63
取得的净资产	396,921,300.00	242,992,569.32	447,719,800.00	276,895,443.15

(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 有股权在购买日 的账面价值	购买日之前原持有 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
苏州市相之悦房地产开发 有限公司	476,698,107.11	577,794,100.00	101,095,992.89	资产基础法	0.00
杭州良悦置业有限公司	0.00	46,100,000.00	46,100,000.00	资产基础法	0.00

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
中粮(北京)农业生 态谷发展有限公司	100.00%	同受中粮集团控制且 该控制并非暂时性	2020-2-28	取得控制权

(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(2019年度)	比较期间被合并方的净 利润(2019年度)
1,049,558.29	-9,081,282.23	8,325,611.60	-329,116,537.44

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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) 合并成本

项目	中粮（北京）农业生态谷发展有限公司
现金	22,461,000.00
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	0.00
或有对价	0.00
合并成本合计	22,461,000.00

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	
	合并日	上年年末
资产：		
货币资金	11,620,480.84	10,816,294.47
应收款项	7,068.85	19,530.81
预付款项	7,539,892.35	10,025,115.98
其他应收款	6,325,541.23	8,919,528.50
存货	510,127.73	510,127.73
其他流动资产	48,330,788.69	57,977,608.40
投资性房地产	927,812,665.87	914,450,173.67
固定资产	823,820.81	890,139.23
长期待摊费用	1,379,149.20	1,838,865.60
负债：		
应付款项	233,127,638.02	223,769,427.31
预收款项	16,658,843.49	17,082,800.18
应付职工薪酬	2,663,479.75	8,800,100.80
应交税费	611,840.48	45,754.21
其他应付款	301,643,199.52	212,310,219.02
一年内到期的非流动负债	36,831,925.45	84,394,546.01
长期借款	479,042,900.00	516,193,545.77
净资产	-66,230,291.14	-57,149,008.91
减：少数股东权益	0.00	0.00
取得的净资产	-66,230,291.14	-57,149,008.91

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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 (%)
成都花悦府房地产开发有限责任公司	设立	60.00
重庆悦璟企业管理有限公司	设立	70.00
天津悦沈企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦苏企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦深企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦蓉企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦上企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦都企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦汉企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦盛企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦宁企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦杭企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦西企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
张家口悦乾房地产开发有限公司	设立	65.00
南京悦航运营管理有限公司	设立	100.00
天津悦成企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦海企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
南京鹏展运营管理有限公司	设立	100.00
三亚悦成企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦晨企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦江企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦楚企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
天津悦青企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	设立	50.00
杭州腾悦置业有限公司	设立	100.00
沈阳市和诚房地产开发有限公司	设立	60.00
成都悦舟企业管理有限公司	设立	100.00
上海兴尊实业有限公司	设立	51.00
大悦城控股集团 (海南) 有限公司	设立	100.00
成都悦亿置业有限公司	设立	98.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)
苏州市天隆房地产开发有限公司	设立	70.00
厦门市悦集商业管理有限公司	设立	51.00
南昌嘉悦房地产开发有限公司	设立	100.00

(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%
河北昆泰众腾房地产开发有限公司	注销	60.00
华夏资本中粮购房尾款 1 号资产支持专项计划(注)	清算终止	100%

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, 年收益率 5.90%; 次级资产支持证券发行规模 0.75 亿元, 全部由公司认购。该资产支持专项计划已于 2020 年 8 月 12 日完成本息兑付, 并于 2020 年 10 月 12 日清算终止。

八、其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
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	大悦城控股集团(浙江)有限公司(注2)	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
18	中粮地产(上海)有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	0.00	设立
19	上海加来房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00	0.00	同一控制下企业合并
20	中粮地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	0.00	设立
21	天津粮滨投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00	0.00	设立
22	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	65.00	0.00	设立
23	大悦城控股集团苏南有限公司(注3)	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	中粮地产(深圳)实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	51.00	设立
37	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
38	深圳市创芯置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
39	深圳市创智产业运营管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	0.00	100.00	设立
40	长沙观音谷房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	0.00	98.00	非同一控制下企业合并
41	成都悦城实业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
42	成都中粮锦悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
69	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
70	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
71	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
72	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
73	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
74	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
75	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
76	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
77	杭州旭悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	50.00	设立
78	南京卓泓晟房地产开发有限公司(注4)	南京	南京	房地产业	0.00	33.50	设立
79	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
80	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
81	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
82	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
83	南京嘉阳房地产开发有限公司(注5)	南京	南京	房地产开发	0.00	40.00	非同一控制企业合并
84	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
85	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
86	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
87	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
88	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
89	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
90	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
91	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
92	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
93	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
94	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
95	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
96	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
97	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
98	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
99	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
100	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
101	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
102	HOPE HK NO.6 LIMITED	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
103	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
104	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
105	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
106	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
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	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
113	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
114	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
115	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
116	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
117	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
118	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
119	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
120	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
121	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
122	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
123	Hengyue Limited	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
124	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
125	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
126	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
127	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
128	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
129	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
130	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
131	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
132	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
133	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
134	中粮酒店投资(三亞)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
135	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
136	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
137	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
138	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
139	Bapton Company Limited	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
140	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
141	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
142	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
143	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
144	GOLDEN PROMINENT LIMITED	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
145	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
146	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
147	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
148	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
149	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
150	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
151	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
152	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
153	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
154	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
155	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
156	Brighten Sky Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
157	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
158	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
159	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
160	HengxinFundL.P.	英国	开曼	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

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
161	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
162	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
163	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
164	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
165	三亚亚龙湾开发股份有限公司	三亚	三亚	物业开发	0.00	56.96	同一控制下企业合并
166	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
167	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
168	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
169	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
170	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
171	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
172	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
173	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
174	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
175	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
176	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
177	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
178	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
179	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
180	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
181	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
182	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
183	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
184	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
185	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
186	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
187	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
188	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
189	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
190	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
191	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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
192	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
193	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
194	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
195	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
196	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
197	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
198	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
199	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
200	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
201	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
202	JoyValleyLtd	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
203	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
204	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
205	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
206	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
207	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
208	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
209	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
210	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
211	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
212	Rosy Commerce Limited	香港	香港	投资	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
213	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
214	重庆灏悦企业管理有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发	0.00	50.50	设立
215	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
216	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
217	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
218	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
219	成都中粮美悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	65.00	设立
220	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
221	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
222	惠州市悦鹏房地产有限公司	惠州	惠州	房地产开发	0.00	100.00	设立

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
223	江门鹏悦置业有限公司（注 6）	江门	江门	房地产开发	0.00	50.00	设立
224	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
225	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
226	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
227	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
228	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
229	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
230	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
231	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
232	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
233	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
234	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
235	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
236	三亚嘉悦开发建设有限公司	三亚	三亚	房地产开发	0.00	100.00	设立
237	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
238	成都兴洲数字电视传播有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
239	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
240	中粮（北京）农业生态谷发展有限公司	北京	北京	谷物、蔬菜种植	0.00	100.00	同一控制下企业合并
241	成都花悦府房地产开发有限责任公司	蒲江	成都蒲江	房地产开发	0.00	60.00	设立
242	重庆悦璟企业管理有限公司	重庆	重庆两江新区	企业管理	0.00	70.00	设立
243	重庆鹏域房地产开发有限公司	重庆	重庆江北	房地产开发	0.00	95.00	非同一控制下企业合并
244	天津悦沈企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	天津	天津	企业管理	0.00	50.00	设立
245	天津悦苏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	天津	天津	企业管理	0.00	50.00	设立
246	天津悦深企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	天津	天津	企业管理	0.00	50.00	设立
247	天津悦蓉企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	蒲江	成都蒲江	房地产开发	0.00	50.00	设立
248	天津悦上企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	重庆	重庆两江新区	企业管理	0.00	50.00	设立
249	天津悦都企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	重庆	重庆江北	房地产开发	0.00	50.00	设立
250	西安国际陆港文盛置业有限公司	西安	西安	房地产建设开发	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
251	西安国际陆港文汇置业有限公司	西安	西安	房地产建设开发	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
252	西安国际陆港文兴置业有限公司	西安	西安	房地产建设开发	0.00	70.00	非同一控制下企业合并
253	天津悦汉企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	天津	天津	企业管理	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

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
254	天津悦盛企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理	0.00	50.00	设立
255	天津悦宁企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理	0.00	50.00	设立
256	天津悦杭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理	0.00	50.00	设立
257	天津悦西企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理	0.00	50.00	设立
258	张家口悦乾房地产开发有限公司	张家口	张家口	房地产开发	0.00	65.00	设立
259	成都中粮悦街企业管理有限公司昆明分公司	成都	成都	企业管理咨询	0.00	100.00	设立
260	大悦城商业管理(北京)有限公司长沙分公司	长沙	长沙	商业信息咨询	0.00	100.00	设立
261	南京悦航运营管理有限公司	南京	南京	商业综合体管理服务	0.00	100.00	设立
262	天津悦成企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
263	天津悦海企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
264	南京鹏展运营管理有限公司	南京	南京	商业综合体管理服务	0.00	100.00	设立
265	三亚悦成企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	三亚	三亚	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
266	天津悦晨企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
267	天津悦江企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
268	天津悦楚企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
269	天津悦青企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
270	杭州腾悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	0.00	100.00	设立
271	沈阳市和诚房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	60.00	设立
272	成都悦舟企业管理有限公司	成都	成都	企业管理	0.00	100.00	设立
273	上海兴尊实业有限公司	上海	上海	房地产开发	0.00	51.00	设立
274	杭州良悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
275	苏州市相之悦房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	50.10	非同一控制下企业合并
276	成都悦亿置业有限公司	成都	成都	房地产开发	0.00	98.00	设立
277	苏州市天隆房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	0.00	70.00	设立
278	厦门市悦集商业管理有限公司	厦门	厦门	商业综合体管理服务	0.00	51.00	设立
279	大悦城控股集团(海南)有限公司	三亚	三亚	商业综合体管理服务	0.00	100.00	设立
280	南昌嘉悦房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	0.00	100.00	设立

注 1: 大悦城控股集团股份有限公司收购深圳市宝安三联有限公司工会委员会持有的 3.5% 股权, 持股比例由 74.04% 变更为 77.54%。

注 2: 杭州鸿悦置业有限公司于本年更名为大悦城控股集团(浙江)有限公司。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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 3: 中粮祥云置业(苏州)有限公司于本年更名为大悦城控股集团苏南有限公司。

注 4: 南京卓泓晟房地产开发有限公司股东分别为中粮地产南京有限公司、深圳市锦年基础工程有限公司、南京正麟置业发展有限公司,出资比例分别为 33.5%、33.5%和 33%。鉴于深圳市锦年基础工程有限公司向中粮地产南京有限公司出具一致行动承诺书,本集团将其纳入合并范围。

注 5: 南京嘉阳房地产开发有限公司股东分别为中粮地产南京有限公司、厦门益悦置业有限公司、南京翔州房地产开发有限公司,出资比例分别为 40%、40%和 20%。鉴于南京翔州房地产开发有限公司向中粮地产南京有限公司出具一致行动承诺书,且中粮地产南京有限公司股东会享有 60%表决权,本集团将其纳入合并范围。

注 6: 本集团全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司处置其持有的江门鹏悦置业有限公司 50.00%股权,对其持股比例由 100%减少为 50%。

(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
百驰有限公司	45.00%	257,420,903.79	0.00	241,721,212.29
中粮地产(深圳)实业有限公司	49.00%	91,171,863.97	0.00	559,755,170.57
北京稻香四季房地产开发有限公司	0.18%	205,987.74	0.00	3,920,808.44

(3) 重要的非全资子(孙)公司的主要财务信息

子(孙)公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
百驰有限公司	3,302,442,082.38	2,490,874,283.29	5,793,316,365.67	4,157,858,466.87	172,772,214.54	4,330,630,681.41
中粮地产(深圳)实业有限公司	4,342,189,676.39	174,065,100.63	4,516,254,777.02	3,373,897,286.06	0.00	3,373,897,286.06
北京稻香四季房地产开发有限公司	2,718,731,863.00	5,180,345.16	2,723,912,208.16	545,685,298.74	0.00	545,685,298.74
合计	10,363,363,621.77	2,670,119,729.08	13,033,483,350.85	8,077,441,051.67	172,772,214.54	8,250,213,266.21

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)

子(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
百驰有限公司	4,897,519,821.28	2,348,213,047.21	7,245,732,868.49	6,350,905,451.08	4,188,186.02	6,355,093,637.10
中粮地产(深圳)实业有限公司	7,012,454,123.35	153,568,454.41	7,166,022,577.76	3,273,610,115.32	2,936,120,000.00	6,209,730,115.32
北京稻香四季房地产开发有限公司	3,577,188,500.41	905,912.52	3,578,094,412.93	1,527,283,428.00	0.00	1,527,283,428.00
合计	15,487,162,445.04	2,502,687,414.14	17,989,849,859.18	11,151,798,994.40	2,940,308,186.02	14,092,107,180.42

(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
百驰有限公司	2,850,725,219.90	572,046,452.87	572,046,452.87	-575,618,755.07	246,656,614.38	5,877,073.10	5,877,073.10	349,569,099.29
中粮地产(深圳)实业有限公司	1,207,158,581.24	186,065,028.52	186,065,028.52	555,110,860.97	650,598,032.81	5,458,401.80	5,458,401.80	4,092,654,767.76
北京稻香四季房地产开发有限公司	1,173,179,236.55	114,437,634.04	114,437,634.04	127,389,774.01	4,241,372,648.87	570,414,273.75	570,414,273.75	381,684,007.41
合计	5,231,063,037.69	872,549,115.43	872,549,115.43	106,881,879.91	5,138,627,296.06	581,749,748.65	581,749,748.65	4,823,907,874.46

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

本集团持有子公司深圳市宝安三联有限公司所有者权益份额发生变化,持股比例由 74.04%变为 77.54%。

本集团持有子公司江门鹏悦置业有限公司所有者权益份额发生变化,持股比例由 100%变为 50%。

本集团持有子公司成都中金澍茂置业有限公司所有者权益份额发生变化,持股比例由 95.00%变为 51.00%。

本集团持有子公司重庆灏悦企业管理有限责任公司所有者权益份额发生变化,持股比例由 100.00%变为 50.50%。

本集团持有子公司三亚亚龙湾开发股份有限公司所有者权益份额发生变化,持股比例由 50.82%变为 56.96%。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团持有子公司重庆悦璟企业管理有限公司所有者权益份额发生变化,持股比例由 100%变为 70%。

本集团持有子公司成都兴洲数字电视传播有限公司所有者权益份额发生变化,持股比例由 30%变为 100%。

(2) 在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	深圳市宝安三联 有限公司	江门鹏悦置业 有限公司	成都中金澍茂置业 有限公司
现金	18,058,485.07	150,222,000.00	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	18,058,485.07	150,222,000.00	0.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	18,688,179.68	149,971,666.32	24,891,563.02
差额	-629,694.61	250,333.68	-24,891,563.02
其中: 调整资本公积	629,694.61	250,333.68	24,891,563.02
调整盈余公积	0.00	0.00	0.00
调整未分配利润	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	重庆灏悦企业管理 有限责任公司	三亚亚龙湾开发 股份有限公司	重庆悦璟企业管 理有限公司	成都兴洲数字电 视传播有限公司
现金	0.00	280,394,929.28	163,722,442.00	298,833,850.00
非现金资产的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
购买成本/处置对价合计	0.00	280,394,929.28	163,722,442.00	298,833,850.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	4,554,751.05	320,024,484.24	144,678,625.66	295,633,080.21
差额	-4,554,751.05	-39,629,554.96	19,043,816.34	3,200,769.79
其中: 调整资本公积	4,554,751.05	39,629,554.96	19,043,816.34	-3,200,769.79
调整盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00
调整未分配利润	0.00	0.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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. 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	
深圳中益长昌投资有限公司	深圳市	深圳市	商务服务业	0.00	50.00	按权益法核算
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
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
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
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

(2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	深圳中益长昌投资有限公司		北京鹏悦置业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产:	84,351,163.38	79,886,227.69	4,553,823,279.35	4,262,479,367.07
其中: 现金和现金等价物	72,435,524.41	64,471,468.33	440,724,963.77	275,619,357.70
非流动资产	2,899,919,357.66	2,983,633,951.61	86,159.09	155,357.87
资产合计	2,984,270,521.04	3,063,520,179.30	4,553,909,438.44	4,262,634,724.94
流动负债	3,599,816,570.05	3,356,370,992.23	5,440,397,323.65	4,813,585,902.64
非流动负债	394,858,679.72	412,822,698.38	0.00	0.00
负债合计	3,994,675,249.77	3,769,193,690.61	5,440,397,323.65	4,813,585,902.64
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	-1,010,404,728.73	-705,673,511.31	-886,487,885.21	-550,951,177.70
按持股比例计算的净资产份额	-505,202,364.37	-352,836,755.66	-301,405,880.97	-187,323,400.42
调整事项	505,202,364.37	352,836,755.66	301,405,880.97	187,323,400.42
--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	505,202,364.37	352,836,755.66	301,405,880.97	187,323,400.42
对合营企业权益投资的账面价值	0.00	0.00	0.00	0.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	10,302,169.27	10,901,994.54	1,834.86	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	深圳中益长昌投资有限公司		北京鹏悦置业有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
财务费用	229,882,439.14	222,185,231.67	-1,595,063.34	-946,376.91
所得税费用	-17,964,018.66	-17,935,555.08	0.00	62,733,789.84
净利润	-304,731,217.42	-293,070,595.15	-335,536,707.51	-559,451,523.21
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	-304,731,217.42	-293,070,595.15	-335,536,707.51	-559,451,523.21
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	Colour Bridge Holding Ltd		Garbo Commercial Property Fund L.P.	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产:	18,313,900,003.52	19,507,255,273.09	2,190,422,444.04	2,248,850,026.07
其中: 现金和现金等价物	4,970,013,746.02	1,840,040,040.01	137,466,734.32	93,009,802.49
非流动资产	182,624,230.42	33,216,587.34	5,038,760,655.96	5,153,129,411.63
资产合计	18,496,524,233.94	19,540,471,860.43	7,229,183,100.00	7,401,979,437.70
流动负债	9,105,062,172.21	10,305,627,359.69	2,442,759,802.92	2,653,620,962.74
非流动负债	51,410.22	5,699,340.67	2,518,804,367.04	2,402,804,479.41
负债合计	9,105,113,582.43	10,311,326,700.36	4,961,564,169.96	5,056,425,442.15
少数股东权益	93,914,106.52	0.00	107,317,903.04	105,941,599.29
归属于母公司股东权益	9,297,496,545.00	9,229,145,160.07	2,160,301,027.00	2,239,612,396.26
按持股比例计算的净资产份额	4,602,260,789.77	4,568,426,854.27	785,485,453.41	814,323,067.28
调整事项	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	4,602,260,789.77	4,568,426,854.27	785,485,453.41	814,323,067.28
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	7,125,086,076.99	0.00	364,532,160.26	105,466,467.51
财务费用	-552,480.97	456,596.72	101,381,738.29	36,796,060.64
所得税费用	557,391,452.45	-12,989,835.19	-11,863,200.69	-2,965,800.18

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	Colour Bridge Holding Ltd		Garbo Commercial Property Fund L.P.	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
净利润	68,351,384.84	-39,331,026.38	-138,441,116.13	-88,995,589.17
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	68,351,384.84	-39,331,026.38	-138,441,116.13	-88,995,589.17
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

重要联营企业的主要财务信息

项目	苏州安茂置业有限公司		北京南悦房地产开发有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产:	7,451,840,588.54	9,667,760,573.56	4,917,535,014.20	5,873,863,515.60
其中: 现金和现金等价物	595,714,916.89	402,818,050.42	322,578,046.05	571,797,481.90
非流动资产	259,816.18	375,667.06	81,966.99	112,993.51
资产合计	7,452,100,404.72	9,668,136,240.62	4,917,616,981.19	5,873,976,509.11
流动负债	2,289,780,065.43	3,798,406,557.23	2,293,031,241.08	3,522,569,194.79
非流动负债	360,000,000.00	1,195,000,000.00	441,308,983.72	268,744,067.46
负债合计	2,649,780,065.43	4,993,406,557.23	2,734,340,224.80	3,791,313,262.25
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	4,802,320,339.29	4,674,729,683.39	2,183,276,756.39	2,082,663,246.86
按持股比例计算的净资产份额	1,176,568,483.13	1,145,308,772.43	545,819,189.10	520,665,811.72
调整事项	-5,090,616.75	118,754,707.26	-34,606,777.99	-27,383,220.97
--商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	-5,090,616.75	64,895,465.64	-34,606,777.99	-27,383,220.97
--其他	0.00	53,859,241.62	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	1,171,477,866.38	1,264,063,479.69	511,212,411.11	493,282,590.75
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入	5,069,753,860.72	1,629,010,570.56	1,325,137,961.47	0.00
财务费用	-49,579,943.61	-12,577,386.11	-6,939,269.88	-6,060,300.84
所得税费用	92,593,326.10	71,871,759.77	27,688,291.06	0.00
净利润	277,590,655.90	215,615,279.30	100,613,509.50	-8,759,882.35
终止经营的净利润	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

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	苏州安茂置业有限公司		北京南悦房地产开发有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	277,590,655.90	215,615,279.30	100,613,509.50	-8,759,882.35
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	上海众承房地产开发有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产:	4,713,724,805.97	8,140,264,577.36
其中: 现金和现金等价物	79,340,770.22	225,560,542.46
非流动资产	92,420.18	87,389.40
资产合计	4,713,817,226.15	8,140,351,966.76
流动负债	3,599,676,253.23	5,229,345,668.82
非流动负债	2,084,327.20	1,718,800,000.00
负债合计	3,601,760,580.43	6,948,145,668.82
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	1,112,056,645.72	1,192,206,297.94
按持股比例计算的净资产份额	278,014,161.43	298,051,574.49
调整事项	-37,853,710.92	-38,798,787.93
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	-37,853,710.92	-38,798,787.93
--其他	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	240,160,450.51	259,252,786.56
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	3,522,476,983.60	1,081,961.63
财务费用	-348,797.52	1,092,441.04
所得税费用	0.00	-13,829,285.01
净利润	-80,149,652.22	-517,492,834.88
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	-80,149,652.22	-517,492,834.88

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	上海众承房地产开发有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
本年度收到的来自联营企业的股利	0.00	0.00

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	1,261,333,299.84	2,808,941,754.61
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-652,815,746.22	-170,930,081.25
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-652,815,746.22	-170,930,081.25
联营企业:		
投资账面价值合计	976,592,615.81	1,096,842,819.67
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-230,012,296.14	-87,725,866.65
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-230,012,296.14	-87,725,866.65

(4) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制

合营企业或联营企业向本集团转移资金能力不存在重大限制。

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本年未确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
杭州良悦置业有限公司(注)	-40,728,481.26	40,728,481.26	0.00
FANCY MERIT LTD	-22,808,126.33	-3,610,647.52	-26,418,773.85
绍兴臻悦房地产开发有限公司	-8,654,760.69	8,654,760.69	0.00
成都沅锦悦蓉置业有限公司	-7,167,645.97	7,167,645.97	0.00
北京百旺丰弘企业管理有限公司	-219,406.98	-1,728,263.65	-1,947,670.63
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	-24,195,124.13	-24,195,124.13
南京雍祥房地产开发有限公司	0.00	-39,852,661.99	-39,852,661.99
嘉兴卓达房地产开发有限公司	0.00	-9,666,363.57	-9,666,363.57

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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:本集团于2020年9月30日收购了杭州良悦置业有限公司50%股权(详见七、1、非同一控制下企业合并),杭州良悦置业有限公司由合营企业(原持股50%)变为本集团的全资子公司,累积未确认的以前年度损失已经纳入本集团本年合并报表。

(6) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

(7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本集团本年与合营企业或联营企业无投资相关的或有负债。

九、与金融工具相关风险

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

1. 各类风险管理目标和政策

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

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

(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2020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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
货币资金			
其中：美元	34,166,319.43	6.5249	222,931,817.63
港币	1,054,482,577.40	0.8416	887,494,716.45
短期借款			
其中：美元	111,999,970.20	6.5249	730,788,605.56
港币	1,756,000,000.00	0.8416	1,477,919,840.00
应付股利			
其中：港币	14,629,927.78	0.8416	12,313,132.42
其他应付款			
其中：美元	8,807,495.03	6.5249	57,468,024.35
港币	201,833,372.60	0.8416	169,871,039.72
长期借款			
其中：美元	1,427,629,439.10	6.5249	9,315,139,327.18
港币	1,620,000,000.00	0.8416	1,363,456,800.00
其他非流动资产			
其中：美元	58,800,000.00	6.5249	383,664,120.00
其他非流动负债			
其中：美元	100,957,094.77	6.5249	658,734,947.66

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	2020 年度		2019 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%	-248,958,178.95	-464,172,041.39	-183,311,765.87	-408,968,593.73
	对人民币贬值 5%	248,958,178.95	464,172,041.39	183,311,765.87	408,968,593.73
港币	对人民币升值 5%	-107,078,661.79	-107,078,661.79	-180,389,081.70	-180,389,081.70
	对人民币贬值 5%	107,078,661.79	107,078,661.79	180,389,081.70	180,389,081.70

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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等(详见本附注六、20、27、29)有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

本集团的利率风险产生于银行借款带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2020年12月31日,本集团的带息债务主要为人民币、美元和港币计价的浮动利率借款合同,金额合计为人民币4,688,152.03万元,及人民币计价的固定利率合同,金额为人民币1,365,263.28万元。

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	2020 年度		2019 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
基准利率	增加 0.5%	-149,154,730.22	-149,154,730.22	-172,789,276.05	-172,789,276.05
基准利率	减少 0.5%	149,154,730.22	149,154,730.22	172,789,276.05	172,789,276.05

5) 价格风险

截至2020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2020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

2020年1月1日至2020年12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。截至2020年12月31日,本集团尚未使用的银行借款额度为人民币522.52亿元。

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	31,120,000.00	31,120,000.00
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	31,120,000.00	31,120,000.00
(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	59,617,644.01	59,617,644.01
(1) 债务工具投资	0.00	0.00	23,380,000.00	23,380,000.00
(2) 权益工具投资	0.00	0.00	36,237,644.01	36,237,644.01
持续以公允价值计量的资产总额	0.00	0.00	90,737,644.01	90,737,644.01
(三) 一年内到期的非流动负债				
1、现金流量套期工具	0.00	27,025,477.63	0.00	27,025,477.63
2、少数股东退出选择权	0.00	0.00	274,130,000.00	274,130,000.00
(四) 其他非流动负债				
1、现金流量套期工具	0.00	277,933,419.18	0.00	277,933,419.18
2、少数股东退出选择权	0.00	0.00	360,512,499.61	360,512,499.61
持续以公允价值计量的负债总额	0.00	304,958,896.81	634,642,499.61	939,601,396.42

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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. 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、其他非流动负债、一年内到期的其他非流动负债为本集团与金融机构签订的远期合约（DF）和利率互换合约（IRS），本集团使用金融机构提供的报价作为估值依据。

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

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

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

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)	对本集团的持股比 例 (%)	对本集团的表决权 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：本集团母公司为明毅有限公司，控股股东是中粮集团，截至2020年12月31日，中粮集团直接持有本集团20.00%股权，通过明毅有限公司间接持有49.28%股权，合计持有本集团69.28%股权。本集团的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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. 合营企业及联营企业

本集团重要的合营或联营企业详见本附注“八、3. (1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。本年与本集团发生关联方交易,或前期与本集团发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

其他关联方名称	与本集团关系
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
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
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
苏州金悦璨房地产开发有限公司	子公司之联营企业

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本集团关系
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
固安裕坤房地产开发有限公司	子公司之合营企业
沈阳和慧房地产开发有限公司	子公司之联营企业
嘉兴卓达房地产开发有限公司	子公司之合营企业
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）	子公司之合营企业
Garbo Comme Prop Fund L.P.	子公司之合营企业
北京悦云智慧科技有限公司	子公司之联营企业
武汉裕顺房地产开发有限公司	子公司之合营企业
Color Bridge Holdings Limited	子公司之合营企业
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	子公司之合营企业
武汉裕灿房地产开发有限公司	子公司之合营企业
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	子公司之合营企业
上海置悦实业有限公司	子公司之合营企业
上海瑞虹新城有限公司	子公司之合营企业
江门侨新置业有限公司	子公司之联营企业

4. 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
China Agri-Industries Holdings Limited	同受中粮集团控制
China Food Limited	同受中粮集团控制
China Food Trading Ltd	同受中粮集团控制
China Mengniu Dairy Ltd	同受中粮集团控制
COFCO Meat Products (HK) Ltd	同受中粮集团控制
CPMC Holdings Limited	同受中粮集团控制
Fancy Rise Investment Limited	同受中粮集团控制
Gloria Int'l Hotels Ltd	同受中粮集团控制
Joy City Commercial Property Fund L.P.	子公司之其他股东
Reco Hangzhou Privite Limited	子公司之其他股东
Reco Joy City Private Limited	子公司之其他股东
RECO VALLEY PRIVATE LTD	子公司之其他股东

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
Shui On Development (Holding) Limited	子公司之其他股东
北京金色时枫房地产开发有限公司	合营公司之孙公司
北京可口可乐饮料有限公司	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
北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	子公司之其他股东
北京天恒乐活城置业有限公司	子公司之合营企业的其他股东
北京屯河食品有限公司	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
成都保泽达锦房地产开发有限公司	拟合作企业
成都德翔龙公寓管理有限责任公司	子公司之合营企业的其他股东
成都市花样年房地产开发有限公司	子公司之其他股东
大耀香港有限公司	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
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
固安玉中房地产开发有限公司	子公司之其他股东
广州侨鹏房产开发有限公司	同受中粮集团控制
广州越伟房产发展有限公司	同受中粮集团控制
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	子公司之其他股东
杭州旭辉置业有限公司	子公司股东之同系子公司
河南新发展投资集团有限公司	子公司之其他股东
黑龙江省中农投资有限公司	子公司之其他股东
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	同受中粮集团控制
济南历城控股集团有限公司	子公司之其他股东
建发房地产集团有限公司	子公司之其他股东
江苏江都建设集团有限公司	子公司之其他股东
凯莱国际酒店管理（北京）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
辽宁保利实业有限公司	子公司之其他股东
南京三金房地产开发有限公司	子公司之其他股东
南京翔洲房地产开发有限公司	子公司之其他股东
南京正麟置业发展有限公司	子公司之其他股东
鹏利国际集团有限公司	同受中粮集团控制

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
青岛东耀房地产开发有限公司	子公司联营企业之子公司
厦门益悦置业有限公司	子公司之其他股东
陕西金源创诚企业管理咨询有限公司	子公司之其他股东
上海东荟实业有限公司	子公司之其他股东的母公司控制的企业
上海东磐实业有限公司	子公司之其他股东的母公司控制的企业
上海景时宾华投资中心(有限合伙)	子公司之其他股东的母公司
上海景时成攀投资中心(有限合伙)	子公司之其他股东
上海景时南科投资中心(有限合伙)	子公司之其他股东
上海浦汇置业有限公司	其他股东关联公司
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	子公司之其他股东
上海万科投资管理有限公司	子公司之其他股东
上海万科物业服务有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海万实建设发展有限公司	子公司之其他股东控制的企业
上海中土畜浦东进出口有限公司	同受中粮集团控制
上海中土畜浦东进出口有限公司北京分公司	同受中粮集团控制
上海重万置业有限公司	子公司之其他股东控制的企业
深圳华侨城房地产有限公司	子公司之其他股东
深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	子公司之其他股东
深圳前海中粮发展有限公司	同受中粮集团控制
深圳瑞诚嘉益投资合伙企业(有限合伙)	子公司之其他股东
深圳市锦年基础工程有限公司	子公司之其他股东
深圳市明诚金融服务有限公司	同受中粮集团控制
深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	子公司之其他股东
深圳沅晖投资合伙企业(有限合伙)	子公司之其他股东
深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	子公司之其他股东
沈阳业昌企业管理有限公司	子公司之其他股东
苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司	子公司之其他股东
苏州苏源房地产开发有限公司	同受中粮集团控制
太平资产管理有限公司	本公司持股 5%以上股东之控股股东之控股子公司
天津可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制
天津泰达城市轨道交通投资发展有限公司	子公司之其他股东

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
武汉市轨道交通建设有限公司	子公司之其他股东
武汉万科祥盈管理服务有限公司	其他股东关联公司
武汉裕轩房地产开发有限公司	子公司之其他股东
西安国际陆港文化体育产业有限公司	子公司之其他股东
香港三利（控股）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
中茶生活（北京）茶业有限公司	同受中粮集团控制
中纺油脂有限公司	同受中粮集团控制
中纺（香港）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
中国粮食贸易有限公司	同受中粮集团控制
中国蒙牛乳业有限公司	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
中粮财务有限责任公司	同受中粮集团控制
中粮创新食品（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮电子商务投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮发展有限公司	同受中粮集团控制
中粮高和（天津）并购私募基金投资中心	子公司之联营企业的其他股东
中粮国际（北京）有限公司辽宁分公司	同受中粮集团控制
中粮海南投资发展有限公司	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
中粮集团（深圳）有限公司	同受中粮集团控制
中粮集团（香港）有限公司	同受中粮集团控制
中粮集团有限公司	最终控股公司
中粮进口食品（上海）有限公司	同受中粮集团控制
中粮京华贸易（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮酒业有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易（香港）有限公司	同受中粮集团控制
中粮贸易有限公司	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

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
中粮名庄荟国际酒业有限公司	同受中粮集团控制
中粮期货（国际）有限公司	同受中粮集团控制
中粮期货有限公司	同受中粮集团控制
中粮肉食投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮山萃天然食品（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化服务管理有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化能源（榆树）有限公司	同受中粮集团控制
中粮生化能源（肇东）有限公司	同受中粮集团控制
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮生物科技股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮食品营销有限公司沈阳分公司	同受中粮集团控制
中粮世通供应链（中国）投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮屯河（北京）营销有限公司	同受中粮集团控制
中粮屯河番茄有限公司	同受中粮集团控制
中粮屯河糖业股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮我买网投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮信托有限责任公司	同受中粮集团控制
中粮阳光企业管理（北京）有限公司	同受中粮集团控制
中粮阳光企业管理有限公司	同受中粮集团控制
中粮营养健康研究院	同受中粮集团控制
中粮油脂（海南）有限公司	同受中粮集团控制
中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司	同受中粮集团控制
中粮置地管理有限公司	同受中粮集团控制
中粮置地有限公司	同受中粮集团控制
上海梁悦实业有限公司	子公司合营企业之子公司
中粮资本（香港）有限公司	同受中粮集团控制
中粮资本控股股份有限公司	同受中粮集团控制
中粮资本投资有限公司	同受中粮集团控制
中粮安徽生化（香港）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
中英人寿保险有限公司	同受中粮集团控制
众智汇能投资管理有限公司	子公司之其他股东

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
重庆华宇集团有限公司	子公司之其他股东
重庆昆翔房地产开发有限责任公司	子公司之其他股东
重庆市金科宸居置业有限公司	子公司之其他股东
重庆中鹏实业(集团)有限公司	子公司之其他股东
卓越置业集团(南京)有限公司	子公司之其他股东
广西中粮生物质能源有限公司	同受中粮集团控制
中英人寿保险有限公司北京分公司	同受中粮集团控制
中粮鲜到家供应链管理有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料(山东)有限公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料(济南)有限公司	同受中粮集团控制
中英人寿保险有限公司北京分公司	同受中粮集团控制
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	子公司之其他股东
温岭滨鸿房地产开发有限公司	子公司合营企业之子公司
天津市中辰朝华置业有限公司	子公司合营企业之子公司
天津金航置业有限公司	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
上海景时宾华投资中心(有限合伙)	子公司之其他股东
上海高星置业有限公司	子公司合营企业之子公司
厦门市悦鹏置业有限公司	子公司合营企业之子公司
宁波悦融新置业有限公司	子公司联营企业之子公司
建发房地产集团南京有限公司	子公司之其他股东
黑龙江中农投资有限公司	子公司之其他股东
佛山市淦盈置业有限公司	子公司合营企业之合营公司
佛山市新纪元置业有限公司	子公司合营企业之合营公司
成都蜀山投资有限公司	子公司联营企业之子公司
成都美食嘉年华文化发展有限公司	子公司联营企业之子公司
浙江春江轻纺集团有限责任公司	同受中粮集团控制
中粮可口可乐饮料(四川)有限公司	同受中粮集团控制
蒙牛乳业(天津)有限公司	同受中粮集团控制
深圳市广发进出口贸易有限公司	同受中粮集团控制
中粮食品贸易有限公司	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

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中英人寿保险有限公司	接受劳务	14,393,661.63	12,616,667.86
中粮营养健康研究院	接受劳务	4,254,960.00	0.00
中粮阳光企业管理有限公司	接受劳务	5,055,257.27	1,186,021.70
中粮阳光企业管理(北京)有限公司	接受劳务	14,552.04	1,945,285.70
中粮鲜到家供应链管理有限公司	采购商品	51,000.00	0.00
中粮生化能源(肇东)有限公司	采购商品	182,617.56	0.00
中粮可口可乐饮料有限公司	采购商品	36,528.00	0.00
中粮可口可乐饮料(山东)有限公司	采购商品	89,520.00	0.00
中粮可口可乐饮料(济南)有限公司	采购商品	10,826.00	0.00
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	采购商品	32,051.00	0.00
中粮集团有限公司	接受劳务	2,386,819.70	2,452,265.54
中粮海优(北京)有限公司	采购商品	0.00	124,583.90
中茶生活(北京)茶业有限公司	采购商品	0.00	35,012.00
浙江春江轻纺集团有限责任公司	采购商品	188,190.00	0.00
香港三利(控股)有限公司	接受劳务	0.00	788.53
深圳市广发进出口贸易有限公司	接受劳务	59,416.71	0.00
上海中土畜浦东进出口有限公司	接受劳务	0.00	188.00
凯莱国际酒店管理(北京)有限公司	接受劳务	0.00	2,606,673.17
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	接受劳务	3,448,295.52	2,203,942.00
广西中粮生物质能源有限公司	采购商品	170,390.00	0.00
德鸿物业发展(深圳)有限公司	接受劳务	0.00	91,304.56
北京中粮龙泉山庄有限公司	接受劳务	219,402.27	2,052,934.93
北京悦云智慧科技有限公司	接受劳务	285,600.00	0.00
北京可口可乐饮料有限公司	采购商品	136,553.58	64,837.61
北京可口可乐饮料有限公司	接受劳务	0.00	222,267.00
合计	—	31,015,641.28	25,602,772.50

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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) 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
重庆悦凯房地产开发有限公司	物业管理	1,046,322.64	636,601.94
中英人寿保险有限公司	提供劳务	0.00	5,384,905.66
中粮资本投资有限公司	物业管理	14,850.00	29,700.00
中粮资本控股股份有限公司	提供劳务	4,528.30	0.00
中粮资本(香港)有限公司	提供劳务	223,624.80	0.00
中粮置地管理有限公司	提供劳务	860.36	0.00
中粮招商局(深圳)粮食电子交易中心有限公司	物业管理	246.02	32,662.17
中粮油脂(海南)有限公司	物业管理	6,307.39	0.00
中粮信托有限责任公司	物业管理	1,621,357.34	2,002,610.93
中粮世通供应链(中国)投资有限公司	物业管理	0.00	16,941.96
中粮生物科技股份有限公司	物业管理	624,382.73	450,166.60
中粮生物化学(安徽)股份有限公司	物业管理	19,800.00	0.00
中粮生化能源(榆树)有限公司	物业管理	107,580.00	344,814.24
中粮生化服务管理有限公司	物业管理	59,400.00	0.00
中粮山萃天然食品(北京)有限公司	物业管理	263,538.00	281,118.62
中粮肉食投资有限公司	提供劳务	3,018.87	0.00
中粮期货(国际)有限公司	提供劳务	223,624.80	0.00
中粮贸易有限公司	物业管理	5,341,136.49	6,486,065.13
中粮贸易(香港)有限公司	提供劳务	227,102.40	0.00
中粮可口可乐饮料(中国)投资有限公司	物业管理	1,267,804.74	395,532.72
中粮可口可乐饮料(四川)有限公司	物业管理	10,053.73	0.00
中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	提供劳务	199,193.66	76,190.48
中粮可口可乐供应链(天津)有限公司	物业管理	8,126.68	880,338.24
中粮京华贸易(北京)有限公司	物业管理	94,017.66	0.00
中粮进口食品(上海)有限公司	物业管理	12,000.00	18,000.00
中粮集团(香港)有限公司	提供劳务	482,479.20	0.00
中粮海优(北京)有限公司	物业管理	640,222.37	39,164.71
中粮海优(北京)有限公司	提供劳务	0.00	1,023,007.19
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	提供劳务	14,714,887.61	0.00
中粮电子商务投资有限公司	物业管理	1,153,709.35	972,794.18

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	提供劳务	6,340,835.91	0.00
中纺(香港)控股有限公司	提供劳务	125,949.60	0.00
中茶生活(北京)茶业有限公司	物业管理	29,782.50	33,818.21
香港三利(控股)有限公司	物业管理	130,636.80	0.00
西安秦汉唐国际广场管理有限公司	物业管理	13,086,382.78	0.00
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理	471,698.12	1,088,971.83
苏州安茂置业有限公司	提供劳务	5,638,754.72	0.00
深圳市明诚金融服务有限公司	物业管理	83,814.71	50,190.11
深圳前海中粮发展有限公司	提供劳务	0.00	5,911,320.75
上海瑞虹新城有限公司	提供劳务	19,284,254.36	11,139,097.07
上海梁悦实业有限公司	物业管理	3,178,922.56	0.00
上海东磐实业有限公司	销售商品	1,635,089,143.30	0.00
上海东荟实业有限公司	销售商品	269,676,083.87	0.00
宁波悦融新置业有限公司	提供劳务	0.00	1,178,525.64
肯考帝亚农产品贸易(上海)有限公司	物业管理	212,438.15	222,413.90
嘉兴卓达房地产开发有限公司	提供劳务	6,217,686.48	0.00
华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	物业管理	292,939.95	381,991.45
广州越伟房产发展有限公司	物业管理	222,044.43	251,526.76
佛山市淦盈置业有限公司	物业管理	0.00	2,277,931.16
成都蜀山投资有限公司	物业管理	779,792.37	320,377.32
成都美食嘉年华文化发展有限公司	物业管理	1,067,354.15	363,715.43
成都德翔龙公寓管理有限责任公司	销售商品	291,623,853.34	0.00
成都德康宏明工程项目管理有限公司	提供劳务	22,668,314.83	0.00
常州京瑞房地产开发有限公司	提供劳务	3,000,000.00	4,500,000.00
北京远创中辉房地产开发有限公司	提供劳务	1,920,282.97	1,993,396.22
北京金色时枫房地产开发有限公司	提供劳务	0.00	5,660,377.37
Joy City Commercial Property Fund L.P.	提供劳务	21,181,980.99	18,859,312.24
Gloria Int'l Hotels Ltd	提供劳务	43,545.60	0.00
Garbo Comme Prop Fund L.P.	提供劳务	20,842,262.00	14,443,795.00
China Food Trading Ltd	提供劳务	223,624.80	0.00
China Agri-Industries Holdings Limited	提供劳务	480,211.20	0.00
合计	—	2,352,282,765.63	87,747,375.23

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

1) 受托管理/承包情况

委托方名称	受托方名称	托管资产 类型	受托 起始日	受托 终止日	托管收益 定价依据	本年确认的 托管收益
中粮集团(深圳)有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	经营管理	2019.7.1	2022.6.30	双方约定	471,698.12
苏州苏源房地产开发有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	经营管理	2019.7.1	2022.6.30	双方约定	471,698.12
合计	—	—	—	—	—	943,396.24

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
卓远地产(成都)有限公司	中粮可口可乐饮料(四川)有限公司	场地	94,976.78	0.00
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	中粮食品营销有限公司沈阳分公司	写字楼	254,906.74	0.00
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	写字楼	492,554.30	0.00
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	蒙牛乳业(天津)有限公司	写字楼	277,172.62	0.00
中粮地产投资(北京)有限公司	中粮海优(北京)有限公司	商铺	0.00	28,074.97
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	0.00	134,284.79
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	中粮置地管理有限公司	写字楼	12,759.62	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	5,180,000.00	3,515,714.26
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	0.00	247,020.80
三亚亚龙湾开发股份有限公司	中粮油脂(海南)有限公司	公寓及宿舍	29,714.28	0.00
大悦城控股集团股份有限公司	中粮信托有限责任公司	写字楼	199,954.29	269,325.72
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	192,960.00	256,240.00
成都蜀鑫悦企业管理有限公司	中粮可口可乐饮料(四川)有限公司	场地	37,155.96	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮贸易有限公司	写字楼	56,599,860.61	59,971,376.16
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	17,221,551.00	17,195,725.67
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	15,176,116.80	4,918,109.90
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	9,430,929.23	9,346,947.09
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	8,132,937.16	1,257,142.80
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	2,836,041.17	4,241,515.30
北京中粮广场发展有限公司	中粮京华贸易(北京)有限公司	写字楼	2,560,343.05	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	2,317,957.92	2,298,429.20
北京中粮广场发展有限公司	中粮山萃天然食品(北京)有限公司	写字楼	2,299,600.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中国粮食贸易有限公司	写字楼	1,316,050.26	0.00
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	1,312,266.68	3,901,333.36
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	1,148,761.92	3,415,238.12
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	725,028.56	628,571.40
北京中粮广场发展有限公司	华夏粮油票证研究利用开发中心有限公司	写字楼	525,472.00	232,136.00
北京中粮广场发展有限公司	深圳市明诚金融服务有限公司	写字楼	417,542.40	0.00
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	306,850.00	301,975.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮生物化学(安徽)股份有限公司	写字楼	211,428.56	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮期货有限公司	写字楼	197,400.00	186,900.00
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	150,000.00	295,714.26
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	42,000.00	81,750.00
北京中粮广场发展有限公司	中纺油脂有限公司	写字楼	10,200.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	中粮集团有限公司	写字楼	4,800.00	9,600.00
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	0.00	9,343,782.89
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	0.00	156,420.00
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	0.00	303,360.00
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	0.00	934,200.00
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	2,242,080.00
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	0.00	554,900.00
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	0.00	110,980.00
北京昆庭资产管理有限公司	中粮集团有限公司	写字楼	0.00	18,867.92
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	0.00	22,018.34
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	209,000.00	259,523.82
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	0.00	311,317.72
Bapton Company Limited	China Agri-Industries Holdings Limited	写字楼	3,406,111.14	3,744,040.64
Bapton Company Limited	中粮集团(香港)有限公司	写字楼	3,398,223.25	3,755,601.04
Bapton Company Limited	China Mengniu Dairy Ltd	写字楼	1,970,599.14	1,892,970.79
Bapton Company Limited	中粮贸易(香港)有限公司	写字楼	1,597,078.16	1,766,676.82
Bapton Company Limited	中粮期货(国际)有限公司	写字楼	1,536,326.01	1,692,112.41

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

Bapton Company Limited	中粮资本(香港)有限公司	写字楼	1,518,017.30	1,423,647.63
Bapton Company Limited	China Food Trading Ltd	写字楼	1,492,332.59	1,667,419.71
Bapton Company Limited	China Food Limited	写字楼	1,084,567.06	1,063,188.00
Bapton Company Limited	CPMC Holdings Limited	写字楼	971,652.14	956,869.20
Bapton Company Limited	中粮财务责任有限公司	写字楼	900,678.53	997,593.55
Bapton Company Limited	香港三利(控股)有限公司	写字楼	846,637.82	937,310.59
Bapton Company Limited	中纺(香港)控股有限公司	写字楼	716,399.08	842,239.46
Bapton Company Limited	Gloria Int'l Hotels Ltd	写字楼	588,637.90	997,593.55
Bapton Company Limited	Fancy Rise Investment Limited	写字楼	114,893.90	212,637.60
Bapton Company Limited	中粮安徽生化(香港)有限公司	写字楼	96,068.61	0.00
Bapton Company Limited	COFCO Meat Products (HK) Ltd	写字楼	0.00	215,738.57
合计	—	—	150,162,514.54	149,156,215.05

(2) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产 种类	本年确认的 租赁费	上年确认的 租赁费
中粮集团有限公司	大悦城控股集团股份有限公司	写字楼	23,722,422.86	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	0.00	612,723.34
中粮集团有限公司	大悦城商业管理(北京)有限公司	写字楼	0.00	11,513,417.14
深圳市广发进出口贸易有限公司	中粮(深圳)智汇置业有限公司	写字楼	504,464.05	0.00
合计	—	—	24,226,886.91	24,335,146.20

3. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	起始日	到期日	担保是否 已经履行 完毕
中粮置地管理有限公司	沈阳大悦城发展有限公司	60,000.00	2015-2-12	2032-2-10	否
中粮置地管理有限公司	中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	30,000.00	2015-7-20	2020-7-20	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	2016-9-1	2023-8-29	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司	150,000.00	2016-9-28	2023-9-25	否
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
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	37,000.00	2017-3-11	2024-3-9	否
中粮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	2023-3-15	是
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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市创芯置业有限公司	83,000.00	2017-8-22	2024-8-18	否
中粮地产（深圳）实业有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	140,000.00	2017-12-9	2025-9-24	否
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	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	2023-1-30	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	是
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	2022-3-14	是
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	2022-4-23	是
大悦城控股集团股份有限公司	大悦城控股集团苏南有限公司	100,000.00	2018-5-4	2022-5-3	是
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	重庆华悦锦合实业有限公司	50,000.00	2018-6-30	2022-6-29	是
大悦城控股集团股份有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司	60,000.00	2018-7-3	2023-7-2	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	是
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	南京嘉阳房地产开发有限公司	36,000.00	2018-8-15	2022-7-30	是
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	是
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	100,000.00	2018-9-27	2025-9-26	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产（北京）有限公司	150,000.00	2018-10-17	2022-10-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	南京三金祥云置业有限公司	21,000.00	2018-11-1	2022-10-31	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	2018-11-3	2025-4-30	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	60,000.00	2018-11-13	2025-11-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产（北京）有限公司	130,000.00	2018-11-14	2023-11-13	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和嘉投资有限公司	60,000.00	2018-11-21	2024-11-20	是
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	是
大悦城控股集团股份有限公司	佛山市淦盈置业有限公司	30,000.00	2018-12-19	2023-12-7	否
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	是
大悦城地产有限公司	立运有限公司	126,246.00	2019-3-25	2021-3-26	是
大悦城控股集团股份有限公司	成都鹏鼎置业有限责任公司	20,000.00	2019-5-7	2024-5-6	否
大悦城控股集团股份有限公司	佛山市新纪元置业有限公司	60,000.00	2019-5-21	2037-5-20	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展（深圳）有限公司	229,500.00	2019-5-24	2026-5-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆悦凯房地产开发有限公司	21,000.00	2019-6-4	2025-6-3	否

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	沈阳和坤房地产开发有限公司	80,000.00	2019-6-21	2024-6-20	是
大悦城控股集团股份有限公司	天津市北源置业有限公司	150,000.00	2019-6-27	2024-6-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	160,000.00	2019-6-28	2025-4-30	否
大悦城商业管理(北京)有限公司(注1)	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	60,000.00	2019-6-29	2024-6-20	否
大悦城控股集团股份有限公司(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	是
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	2025-8-20	否
杭州鸿悦置业有限公司	杭州旭悦置业有限公司	100,000.00	2019-9-6	2022-9-5	是
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited	260,996.00	2019-10-25	2022-10-24	否
大悦城地产有限公司	Bapton Company Limited	260,996.00	2019-10-25	2024-10-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	25,000.00	2019-11-1	2024-10-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆泽悦实业有限公司	240,000.00	2019-11-23	2024-12-20	否
大悦城控股集团股份有限公司	青岛智悦置地有限公司	105,000.00	2019-12-5	2024-12-3	否
中粮置业投资有限公司(注5)	北京中粮广场发展有限公司	3,000.00	2019-12-18	2022-12-17	否
鹏源发展(北京)有限公司、立运有限公司、佑城有限公司(注6)	熙安有限公司	277,000.00	2019-12-18	2022-12-17	否
大悦城控股集团股份有限公司	成都中金澍茂置业有限公司	20,000.00	2019-12-20	2023-12-23	否
大悦城控股集团股份有限公司	陕西鼎安置业有限公司	160,000.00	2019-12-31	2022-12-31	是
大悦城控股集团股份有限公司	重庆泽悦实业有限公司	15,000.00	2020-1-2	2024-7-16	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	100,000.00	2020-1-8	2025-1-8	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和坤房地产开发有限公司	80,000.00	2020-1-22	2025-1-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司	65,000.00	2020-2-11	2025-2-10	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	150,000.00	2020-2-11	2025-2-10	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮(深圳)智汇置业有限公司	80,000.00	2020-3-13	2026-9-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮(深圳)智汇置业有限公司	93,000.00	2020-3-13	2028-3-12	否
大悦城控股集团股份有限公司	中粮地产发展(深圳)有限公司	60,000.00	2020-3-26	2027-3-25	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京悦恒置业有限公司	107,100.00	2020-4-14	2024-4-13	否
大悦城控股集团股份有限公司(注7)	眉山加悦置业有限公司	24,000.00	2020-4-29	2026-4-28	否
大悦城控股集团股份有限公司	株洲金城日月湖置业有限公司	50,000.00	2020-5-16	2025-5-15	否
大悦城控股集团股份有限公司	武汉裕顺房地产开发有限公司	10,000.00	2020-5-20	2026-5-19	否
大悦城控股集团股份有限公司	沈阳和广房地产开发有限公司	98,000.00	2020-5-29	2026-5-28	否

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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 (注 8)	眉山加悦置业有限公司	34,000.00	2020-6-5	2026-6-4	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京恒合悦兴置业有限公司	171,500.00	2020-6-9	2025-6-8	否
成都天泉置业有限责任公司、重庆悦启企业管理有限责任公司 (注 9)	重庆悦致渝房地产开发有限公司	75,000.00	2020-6-17	2025-6-16	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门侨新置业有限公司	30,000.00	2020-7-1	2024-6-30	否
大悦城控股集团股份有限公司	嘉兴卓达房地产开发有限公司	21,000.00	2020-7-4	2024-10-3	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门鹏悦置业有限公司	25,000.00	2020-7-3	2026-7-2	是
大悦城控股集团股份有限公司 (注 10)	哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	30,600.00	2020-7-8	2026-7-7	否
大悦城控股集团股份有限公司	北京悦恒置业有限公司	40,800.00	2020-7-10	2022-7-9	否
大悦城控股集团股份有限公司	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	30,000.00	2020-7-30	2026-7-29	否
大悦城控股集团股份有限公司	天津鹏程置业有限公司	19,000.00	2020-9-8	2026-9-7	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	76,000.00	2020-9-10	2026-9-9	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	19,000.00	2020-9-10	2025-9-9	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆鹏域房地产开发有限公司	38,111.15	2020-9-10	2025-3-24	否
大悦城控股集团股份有限公司	重庆悦璟企业管理有限公司	62,440.00	2020-9-22	2024-9-21	否
大悦城控股集团股份有限公司	眉山加悦置业有限公司	13,468.00	2020-10-13	2026-10-12	否
大悦城地产有限公司	成都天府辰悦置业有限公司	95,000.00	2020-10-17	2026-10-16	否
大悦城地产有限公司	成都天府辰悦置业有限公司	89,500.00	2020-10-17	2027-10-16	否
大悦城控股集团股份有限公司	惠州市悦鹏房地产有限公司	100,000.00	2020-10-20	2025-10-19	否
大悦城控股集团股份有限公司	武汉裕中丰房地产开发有限公司	30,000.00	2020-10-29	2025-10-28	否
中粮地产 (北京) 有限公司	固安裕坤房地产开发有限公司	39,200.00	2020-11-4	2026-11-3	否
大悦城控股集团股份有限公司 (注 11)	陕西鼎安置业有限公司	270,000.00	2020-12-8	2031-12-7	否

注 1: 本集团下属子公司成都鹏悦企业管理咨询有限公司 (以下简称“成都鹏悦”) 参股公司昆明螺蛳湾国悦置地有限公司 (以下简称“昆明国悦”) 与中国民生银行股份有限公司昆明分行 (以下简称“民生银行”) 签订了《固定资产贷款借款合同》, 昆明国悦向民生银行申请人民币 20 亿元的借款, 用于昆明市西山区螺蛳湾城市棚户区改造项目开发等借款合同约定的用途。

成都鹏悦与民生银行签订《质押合同》, 为其参股公司昆明国悦本次向民生银行申请的 20 亿元的借款按照 30% 的持股比例提供股权质押担保, 同时, 昆明国悦的其他股东按照持股比例提供同等条件的股权质押担保。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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2: 本集团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,用于杭州旭悦中粮朗香郡项目的开发建设等贷款合同约定的用途。本集团控股全资子公司杭州鸿悦置业有限公司(已更名为大悦城控股集团(浙江)有限公司,以下简称“大悦城浙江”)与平安银行签订《质押担保合同》,大悦城控股(浙江)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: 本集团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: 本集团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: 本集团下属子公司北京中粮广场发展有限公司(以下简称“北京中粮广场”)与星展银行(中国)有限公司上海分行(以下简称“星展银行”)签订《贷款协议》及相关融资协议,北京中粮广场作为债务人申请人民币3,000万元贷款,用于北京中粮广场项目改造等合同约定的用途。本集团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: 本集团下属子公司熙安有限公司(以下简称“熙安”)与星展银行有限公司香港分行(以下简称“星展银行”,英文名“DBS Bank Ltd., HongKong Branch”)签订《贷款协议》及相关融资协议,熙安作为债务人向星展银行申请人民币27.7亿元贷款。熙安全资子公司鹏源发展(北京)有限公司(以下简称“鹏源发展”)与星展银行签订《股权质押协议》,鹏源发展以其持有的北京中粮广场发展有限公司60%股权为熙安在贷款协议项下全部债务提供股权质押担保。此外,鹏源发展及大悦城地产控股子公司立运有限公司、佑城有限公司与星展银行分别签订《应收账款质押合同》,以各自物业所享有的应收账款为熙安提供应收账款质押担保。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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 7: 本集团下属子公司眉山加悦置业有限公司(以下简称“眉山加悦”,公司控股子公司成都中粮美悦置业有限公司持有其 56%股权)与中国建设银行股份有限公司成都第九支行(以下简称“建设银行”)签订了《固定资产贷款合同》(以下简称“贷款合同”),眉山加悦向建设银行申请人民币 2.4 亿元贷款,用于成都眉山仁寿县地块项目的开发建设等贷款合同约定的用途。眉山加悦与建设银行《最高额抵押合同》,以其持有的视高街道大悦路 1 号 2019(TR)-46 号地块作为抵押物为其在《贷款合同》项下债务提供抵押担保。眉山加悦的另一股东眉山加州智慧小镇投资开发有限公司将其持有的眉山加悦 44%股权质押予本集团。成都中粮美悦置业有限公司(以下简称“中粮美悦”)的另一股东深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)将其持有的中粮美悦 35%股权质押予本集团。

注 8: 本集团下属子公司眉山加悦置业有限公司(以下简称“眉山加悦”,公司控股子公司成都中粮美悦置业有限公司持有其 56%股权)与中国建设银行股份有限公司成都第九支行(以下简称“建设银行”)签订了《固定资产贷款合同》(以下简称“贷款合同”),眉山加悦向建设银行申请人民币 3.4 亿元贷款,用于成都眉山仁寿县地块项目的开发建设等贷款合同约定的用途。眉山加悦与建设银行《最高额抵押合同》,以其持有的视高街道大悦路 1 号 2019(TR)-45 号地块作为抵押物为其在《贷款合同》项下债务提供抵押担保。眉山加悦的另一股东眉山加州智慧小镇投资开发有限公司将其持有的眉山加悦 44%股权质押予本集团。成都中粮美悦置业有限公司(以下简称“中粮美悦”)的另一股东深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)将其持有的中粮美悦 35%股权质押予本集团。

注 9: 本集团下属子公司重庆悦致渝房地产开发有限公司(以下简称“重庆悦致渝”,公司全资子公司成都天泉置业有限责任公司直接和间接共持有其 50.995%股权)与平安银行股份有限公司重庆分行(以下简称“平安银行”)签订了《固定资产贷款合同》(以下简称“贷款合同”),重庆悦致渝向平安银行申请人民币 7.5 亿元贷款,用于重庆中粮祥云赋项目的开发建设等贷款合同约定的用途。本集团全资子公司成都天泉置业有限责任公司(以下简称“成都天泉”)直接持有重庆悦致渝 1%股权,成都天泉持股 50.50%的子公司重庆悦启企业管理有限责任公司(以下简称“重庆悦启”)持有重庆悦致渝 99%股权。成都天泉、重庆悦启与平安银行分别签订了《质押担保合同》,以其各自持有重庆悦致渝的股权作为质押物为重庆悦致渝在贷款合同项下的债务提供股权质押担保。此外,重庆悦致渝与平安银行签订《抵押担保合同》,将其持有的位于两江新区水土组团 G 分区 G09-2、G09-3、G09-11、G09-12 号宗地的国有建设用地使用权作为抵押物为其在《固定资产贷款合同》项下债务提供抵押担保。

注 10: 本集团控股子公司哈尔滨悦麟房地产开发有限公司(以下简称“悦麟”)与中国建设银行股份有限公司哈尔滨工大支行(以下简称“建设银行”)签订了《项目融资贷款合同》及相关融资协议,悦麟向建设银行申请不超过人民币 6 亿元的贷款,用于哈尔

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

滨市双城区悦麟锦云项目建设。本集团按 51%的股权比例为悦麟在贷款合同项下的 3.06 亿元债务本息提供连带责任担保,同时,沈阳锐境投资有限公司(以下简称“沈阳锐境”)与建设银行签订了《最高额权利质押合同》,沈阳锐境以其持有的悦麟 51%股权为该笔债务提供质押担保。悦麟的另一股东以其持有的相应比例提供同等条件的连带责任保证,并提供股权质押担保。

注 11: 本集团控股子公司陕西鼎安置业有限公司(以下简称“陕西鼎安”)与平安不动产有限公司(以下简称“平安不动产”)签订了《平安不动产-西安长安棚改不动产债权投资计划(一期)投资合同》(以下简称“投资合同”),平安不动产将以债权投资的形式投资不超过人民币 27 亿元用于公司西安市长安区城中村改造(一期)项目。本集团为陕西鼎安在投资合同项下本金不超过人民币 27 亿元的债务提供连带责任保证担保。陕西鼎安另一股东陕西金源创诚企业管理咨询有限公司同时提供了同等条件的担保并将其持有的陕西鼎安的股权质押给利沾有限公司。

4. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额 (万元)	起始日	到期日
资金拆入:				
重庆中鹏实业(集团)有限公司	拆入	1,800.00	2020.06-2020.11	合同约定还款日
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆入	3,648.50	2018.11	合同约定还款日
重庆昆翔房地产开发有限责任公司	拆入	59,879.48	2020.02-2020.06	合同约定还款日
重庆华宇集团有限公司	拆入	16,278.61	2020.07-2020.11	合同约定还款日
众智汇能投资管理有限公司	拆入	63,944.02	2018.07	无固定日期
中粮置地管理有限公司	拆入	152,199.00	2020.01	合同约定还款日
中粮集团有限公司/中粮财务有限责任公司	拆入	327,500.00	2019.10-2020.10	合同约定还款日
中粮财务有限责任公司	拆入	123,941.84	2016.12-2020.04	合同约定还款日
裕传有限公司	拆入	38,396.38	2020.01	合同约定还款日
西安国际陆港文化体育产业有限公司	拆入	4,500.00	2020.09	合同约定还款日
武汉裕滕房地产开发有限公司	拆入	15,000.00	2019.09-2020.11	合同约定还款日
武汉裕顺房地产开发有限公司	拆入	17,500.00	2020.04-2020.11	合同约定还款日
武汉裕灿房地产开发有限公司	拆入	25,000.00	2020.10-2020.12	合同约定还款日
武汉市轨道交通建设有限公司	拆入	32,593.10	2020.01	无固定日期
太平资产管理有限公司	拆入	345,000.00	2019.12-2020.01	合同约定还款日
苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司	拆入	81,784.00	2020.01	合同约定还款日

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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
苏州安茂置业有限公司	拆入	72,275.00	2020.01-2020.11	合同约定还款日
沈阳业昌企业管理有限公司	拆入	26,705.56	2020.01-2020.10	合同约定还款日
深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	拆入	7.00	2019.1	合同约定还款日
深圳市明诚金融服务有限公司	拆入	5,976.00	2019.08	合同约定还款日
深圳华侨城房地产有限公司	拆入	51,953.87	2020.07	无固定日期
绍兴臻悦房地产开发有限公司	拆入	12,950.00	2020.10-2020.12	合同约定还款日
上海瑞虹新城有限公司	拆入	27,480.00	2020.11	合同约定还款日
青岛东耀房地产开发有限公司	拆入	20,090.00	2019.09-2020.05	合同约定还款日
鹏利国际集团有限公司	拆入	21,525.24	2017.01-2017.12	合同约定还款日
宁波悦融新置业有限公司	拆入	13,860.00	2020.02-2020.11	合同约定还款日
南京翔洲房地产开发有限公司	拆入	9,100.00	2020.01	合同约定还款日
南京三金房地产开发有限公司	拆入	22,001.40	2020.01	合同约定还款日
江苏江都建设集团有限公司	拆入	30,880.50	2020.06-2020.09	合同约定还款日
建发房地产集团有限公司	拆入	18,200.00	2020.01	合同约定还款日
嘉兴卓达房地产开发有限公司	拆入	1,800.00	2020.11-2020.12	无固定日期
黑龙江省中农投资有限公司	拆入	9,461.59	2020.01	合同约定还款日
广州市鹏万房地产有限公司	拆入	11,088.90	实际到账日	合同约定还款日
固安裕坤房地产开发有限公司	拆入	5,933.90	2020.12	合同约定还款日
固安玉中房地产开发有限公司	拆入	1,000.00	2020.06	合同约定还款日
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆入	35,184.29	2018.02-2020.04	合同约定还款日
成都市花样年房地产开发有限公司	拆入	3,000.00	2020.06-2020.07	合同约定还款日
北京中粮万科置业有限公司	拆入	7,000.00	2020.01	合同约定还款日
Reco Hangzhou Privite Limited	拆入	111,642.64	2016.05	无固定日期
资金拆出:				
重庆悦凯房地产开发有限公司	拆出	2,338.24	2020.05-2020.06	合同约定还款日
重庆市金科宸居置业有限公司	拆出	14,250.00	2020.04-2020.11	合同约定还款日
重庆昆翔房地产开发有限责任公司	拆出	13,721.40	2020.08-2020.12	合同约定还款日
重庆华宇集团有限公司	拆出	15,000.00	2020.09-2020.10	合同约定还款日
中葛永茂(苏州)房地产开发有限公司	拆出	25,258.87	2020.01-2020.10	合同约定还款日
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	拆出	32,754.05	2020.08	合同约定还款日
温岭滨鸿房地产开发有限公司	拆出	28,558.30	2019.08-2020.01	合同约定还款日

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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
天津市中辰朝华置业有限公司	拆出	123,686.52	2020.01	合同约定还款日
天津润粮置业有限公司	拆出	39,721.39	2020.01	合同约定还款日
天津金航置业有限公司	拆出	179,469.50	2020.01	合同约定还款日
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	拆出	42,003.52	2020.11	合同约定还款日
苏州金悦臻房地产开发有限公司	拆出	34,021.97	2019.6-2020.04	合同约定还款日
沈阳和慧房地产开发有限公司	拆出	47,704.43	2020.08-2020.11	合同约定还款日
深圳中益长昌投资有限公司	拆出	210,495.60	2019.06-2020.12	合同约定还款日
深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	拆出	32,500.00	2019.03-2019.10	合同约定还款日
深圳市锦年基础工程有限公司	拆出	15,410.00	2019.09-2020.03	合同约定还款日
深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	拆出	80,000.00	2018.05	合同约定还款日
上海众承房地产开发有限公司	拆出	82,811.00	2020.01	合同约定还款日
上海万科投资管理有限公司	拆出	22,785.00	2020.01	合同约定还款日
上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	拆出	110,000.00	2019.12	合同约定还款日
上海梁悦实业有限公司	拆出	92,800.00	2020.01-2020.12	合同约定还款日
上海景时南科投资中心(有限合伙)	拆出	17,350.45	2019.01	合同约定还款日
上海景时成攀投资中心(有限合伙)	拆出	16,000.00	2018.05	合同约定还款日
上海景时宾华投资中心(有限合伙)	拆出	10,000.00	2018.09	合同约定还款日
南京正麟置业发展有限公司	拆出	15,180.00	2019.09-2020.03	合同约定还款日
南京雍祥房地产开发有限公司	拆出	6,661.55	2017.12-2020.12	合同约定还款日
南京粮荣信房地产开发有限公司	拆出	14,060.00	2020.01	合同约定还款日
辽宁保利实业有限公司	拆出	14,405.18	2020.06-2020.10	合同约定还款日
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	拆出	271,073.79	2018.04-2020.04	合同约定还款日
江门侨新置业有限公司	拆出	30,402.00	2019.12-2020.05	合同约定还款日
嘉兴卓达房地产开发有限公司	拆出	28,773.27	2019.10-2020.04	合同约定还款日
杭州盛飞商务信息咨询有限公司	拆出	20,000.00	2020.01-2020.11	合同约定还款日
广州安合房地产开发有限公司	拆出	11,660.23	2018.02-2020.08	合同约定还款日
固安裕坤房地产开发有限公司	拆出	73,794.00	2020.03-2020.07	合同约定还款日
佛山市鹏悦置业有限公司	拆出	228,007.36	2020.01	合同约定还款日
佛山市淦盈置业有限公司	拆出	2,500.00	2020.01	未约定
成都沅锦悦蓉置业有限公司	拆出	46,608.53	2019.06-2020.01	合同约定还款日
成都蜀山投资有限公司	拆出	11,875.31	2020.01	合同约定还款日

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
常州京瑞房地产开发有限公司	拆出	92,938.97	2018.8-2020.08	合同约定还款日
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	拆出	79,442.81	2017.10-2018.01	合同约定还款日
北京正德丰泽房地产开发有限公司	拆出	21,746.35	2020.01	合同约定还款日
北京悦恒置业有限公司	拆出	292,459.50	2020.01-2020.07	合同约定还款日
北京远创中辉房地产开发有限公司	拆出	23,849.48	2018.02-2020.06	合同约定还款日
北京新润致远房地产开发有限公司	拆出	78,511.57	2019.07	合同约定还款日
北京南悦房地产开发有限公司	拆出	44,167.05	2017.05-2020.04	合同约定还款日
北京辉拓置业有限公司	拆出	16,484.10	2017.10-2019.01	合同约定还款日
北京恒合悦兴置业有限公司	拆出	226,772.00	2017.07-2020.07	合同约定还款日
FANCY MERIT LTD	拆出	40,309.75	2018.01	未约定

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 605,347,526.75 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 1,128,643,243.26 元。

5. 关键管理人员薪酬

单位: 万元

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬	1,545.01	2,681.71

6. 其他关联交易

企业名称	银行存款		利息收入	
	年末余额	年初余额	本年金额	上年金额
中粮财务有限责任公司	2,995,000,000.00	2,173,839,264.81	31,171,064.98	13,336,819.53

(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	重庆悦凯房地产开发有限公司	890,600.00	8,906.00	523,549.99	0.00
应收账款	中粮资本(香港)有限公司	58,193.51	0.00	129,504.70	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中粮我买网投资有限公司	6,565,623.76	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮贸易有限公司	19,109.66	0.00	155,129.54	0.00
应收账款	中粮进口食品(上海)有限公司	21,307.50	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮集团有限公司	0.00	0.00	6,960.00	0.00
应收账款	中粮海优(北京)有限公司	1,923,616.56	0.00	400,881.02	0.00
应收账款	中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	12,738,547.96	0.00	0.00	0.00
应收账款	中粮电子商务投资有限公司	790,464.67	0.00	0.00	0.00
应收账款	中国食品贸易有限公司	0.00	0.00	4,263.91	0.00
应收账款	苏州安茂置业有限公司	5,977,080.00	59,770.80	5,977,080.00	59,770.80
应收账款	深圳市明诚金融服务有限公司	12,402.51	0.00	0.00	0.00
应收账款	上海梁悦实业有限公司	2,200,000.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	上海高星置业有限公司	2,931,951.51	0.00	0.00	0.00
应收账款	宁波悦融新置业有限公司	894,624.73	0.00	1,249,237.18	12,492.37
应收账款	佛山市淦盈置业有限公司	0.00	0.00	2,438,207.00	24,382.07
应收账款	成都蜀山投资有限公司	102,450.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	85,250.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	957,724.36	0.00	696,994.93	6,969.95
应收账款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	451,880.87	4,518.81
应收账款	北京悦云智慧科技有限公司	443,880.00	22,194.00	0.00	0.00
应收账款	北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	7,282,202.95	0.00	7,567,203.93	0.00
应收账款	Gloria Int'l Hotels Ltd	525,064.86	0.00	0.00	0.00
	其他应收款:				
其他应收款	重庆悦凯房地产开发有限公司	2,809,524.48	27,393.61	48,356,590.70	482,925.91
其他应收款	重庆市金科宸居置业有限公司	147,918,999.98	0.00	0.00	0.00
其他应收款	重庆昆翔房地产开发有限责任公司	139,366,953.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	重庆华宇集团有限公司	152,673,333.33	0.00	0.00	0.00
其他应收款	众智汇能投资管理有限公司	22,255,236.53	0.00	23,794,538.00	0.00
其他应收款	中英人寿保险有限公司北京分公司	0.00	0.00	43,755.85	0.00
其他应收款	中铁房地产集团华东有限公司	20,341.02	203.41	0.00	0.00
其他应收款	中粮油脂(海南)有限公司	0.00	0.00	1,247.89	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	中粮世通供应链（中国）投资有限公司	0.00	0.00	338.75	0.00
其他应收款	中粮生物科技股份有限公司	26,020.86	0.00	19,834.88	0.00
其他应收款	中粮山萃天然食品（北京）有限公司	2,755.80	0.00	12,802.68	0.00
其他应收款	中粮期货有限公司	163.56	0.00	1.90	0.00
其他应收款	中粮贸易有限公司	172,516.70	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	22,460.00	0.00	13,343.20	0.00
其他应收款	中粮海优（北京）有限公司	101,872.33	0.00	21,956.89	0.00
其他应收款	中粮高和（天津）并购私募基金投资中心	1,142.40	0.00	1,142.40	0.00
其他应收款	中粮电子商务投资有限公司	98,727.75	0.00	203.75	0.00
其他应收款	中葛永茂（苏州）房地产开发有限公司	314,590,767.71	3,145,907.68	296,519,351.88	2,965,193.52
其他应收款	武汉裕滕房地产开发有限公司	575,628.90	71,219.36	25,091,400.59	250,914.00
其他应收款	武汉裕顺房地产开发有限公司	336,844.95	73,617.17	298,930.76	2,989.31
其他应收款	武汉裕灿房地产开发有限公司	178,467.18	8,923.36	0.00	0.00
其他应收款	武汉地悦小镇房地产开发有限公司	335,065,851.29	3,350,658.51	0.00	0.00
其他应收款	温岭滨鸿房地产开发有限公司	81,291,772.05	812,917.72	284,250,636.84	2,842,506.37
其他应收款	天津泰达城市轨道交通投资发展有限公司	0.00	0.00	200,000.00	2,000.00
其他应收款	天津市中辰朝华置业有限公司	1,023,430,290.27	10,234,302.90	1,137,632,523.95	11,376,325.24
其他应收款	天津润粮置业有限公司	436,286,306.11	4,362,863.06	417,219,523.58	4,172,195.23
其他应收款	天津金航置业有限公司	547,309,829.97	5,473,098.30	1,124,783,783.96	11,247,837.84
其他应收款	苏州市相之悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	126,874.38	1,268.74
其他应收款	苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	423,121,757.48	0.00	0.00	0.00
其他应收款	苏州金悦臻房地产开发有限公司	169,182,770.65	1,691,827.70	336,780,721.42	3,367,807.21
其他应收款	沈阳和慧房地产开发有限公司	482,553,554.93	4,825,535.54	0.00	0.00
其他应收款	深圳中益长昌投资有限公司	2,113,508,217.19	21,133,869.50	2,018,905,409.61	20,189,054.10
其他应收款	深圳沅钰投资合伙企业（有限合伙）	27,428,118.15	1,275,398.54	326,022,104.73	0.00
其他应收款	深圳市锦年基础工程有限公司	154,100,000.00	1,541,000.00	131,903,044.72	1,319,030.45
其他应收款	深圳瑞诚嘉益投资合伙企业（有限合伙）	8,569,863.00	85,698.63	8,569,863.00	85,698.63
其他应收款	深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	817,399,999.99	8,174,000.00	817,400,000.00	8,174,000.00
其他应收款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	0.00	0.00	46,577,819.69	465,778.20
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	826,109,734.30	8,261,097.34	992,616,860.82	9,926,168.61
其他应收款	上海置悦实业有限公司	44,237,408.63	442,374.08	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	上海万科投资管理有限公司	301,065,024.49	3,010,650.24	354,826,052.96	3,548,260.53
其他应收款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	1,100,000,000.00	0.00	1,000,234,671.04	0.00
其他应收款	上海梁悦实业有限公司	841,726,024.67	8,417,260.25	929,365,626.39	9,293,656.26
其他应收款	上海景时南科投资中心(有限合伙)	188,201,054.08	1,882,010.54	180,527,817.57	1,805,278.18
其他应收款	上海景时成攀投资中心(有限合伙)	198,520,547.90	1,985,205.48	183,278,904.08	1,832,789.04
其他应收款	上海景时宾华投资中心(有限合伙)	85,516,272.32	855,162.72	111,201,369.89	1,112,013.70
其他应收款	上海高星置业有限公司	10,780.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	厦门市悦鹏置业有限公司	2,031,212.52	19,304.62	1,537,747.92	15,377.47
其他应收款	宁波悦融新置业有限公司	0.00	0.00	12,673,894.40	126,738.94
其他应收款	南京正麟置业发展有限公司	150,375,012.20	1,503,750.12	128,509,354.76	1,285,093.55
其他应收款	南京雍祥房地产开发有限公司	997,556.99	9,975.57	56,212,383.38	562,123.84
其他应收款	南京粮荣信房地产开发有限公司	78,800,550.00	788,005.50	155,480,275.00	1,554,802.75
其他应收款	辽宁保利实业有限公司	144,051,838.62	0.00	0.00	0.00
其他应收款	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2,506,222,620.34	0.00	1,822,086,477.90	0.00
其他应收款	江门侨新置业有限公司	332,904,100.68	3,329,041.01	299,020,045.00	2,990,200.45
其他应收款	济南历城控股集团有限公司	7,116,733.72	0.00	6,713,899.74	0.00
其他应收款	河南新发展投资集团有限公司	0.00	0.00	211,515.48	2,115.15
其他应收款	杭州盛飞商务信息咨询有限公司	211,162,600.00	2,111,626.00	0.00	0.00
其他应收款	广州安合房地产开发有限公司	121,389,530.60	1,213,895.31	107,267,074.46	1,072,670.74
其他应收款	佛山市鹏悦置业有限公司	1,999,885,701.22	523,641,356.84	2,472,398,528.91	24,723,985.28
其他应收款	佛山市淦盈置业有限公司	25,032,263.71	250,000.00	2,084,027.15	20,840.27
其他应收款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	89,669,180.13	896,691.80	543,123,276.79	1,620,285.78
其他应收款	成都蜀山投资有限公司	132,158,721.17	1,319,687.21	131,674,189.18	1,314,841.90
其他应收款	成都美食嘉年华文化发展有限公司	0.00	0.00	815,948.29	8,159.49
其他应收款	成都德康宏明工程项目管理有限公司	14,935,690.76	149,356.91	20,951,131.58	209,511.31
其他应收款	成都保泽达锦房地产开发有限公司	1,456,615,528.84	0.00	0.00	0.00
其他应收款	常州京瑞房地产开发有限公司	7,979,778.99	0.00	4,500,000.00	0.00
其他应收款	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	243,616,848.77	2,436,168.49	863,646,907.89	8,636,469.08
其他应收款	北京正德丰泽房地产开发有限公司	193,966,339.62	1,939,663.39	186,884,150.47	1,868,841.51
其他应收款	北京悦云智慧科技有限公司	520,660.65	0.00	0.00	0.00
其他应收款	北京悦恒置业有限公司	996,603,847.73	9,966,038.49	1,322,282,438.65	13,222,824.39

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	北京远创中辉房地产开发有限公司	99,502,252.14	995,022.53	134,989,879.63	1,349,898.79
其他应收款	北京星华智本投资有限公司	5,962,148.45	59,621.48	2,837,158.50	28,371.59
其他应收款	北京新润致远房地产开发有限公司	944,247,877.95	0.00	902,472,955.97	0.00
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	北京南悦房地产开发有限公司	521,212,714.69	5,212,127.15	520,532,749.60	5,205,327.50
其他应收款	北京丽兹嘉国际教育投资管理有限公司	0.00	0.00	3,129,736.12	0.00
其他应收款	北京辉拓置业有限公司	203,333,149.15	2,033,331.49	185,178,257.93	1,851,782.58
其他应收款	北京恒合悦兴置业有限公司	1,101,273,309.64	11,012,733.10	2,786,006,571.03	27,860,065.71
其他应收款	RECO VALLEY PRIVATE LTD	41.24	0.00	43.89	0.00
其他应收款	Joy City Commercial Property Fund L.P.	19,078,979.14	0.00	18,859,387.72	0.00
其他应收款	Garbo Comme Prop Fund L.P.	0.00	0.00	10,361,603.00	0.00
其他应收款	Color Bridge Holdings Limited	175,589.33	0.00	97,208.98	0.00
	应收利息:	0.00	0.00	0.00	0.00
应收利息	常州京瑞房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,849,878.57	0.00
	预付款项:	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	中粮阳光企业管理有限公司	786,324.00	0.00	757,020.00	0.00
预付款项	北京悦云智慧科技有限公司	29,716.92	0.00	0.00	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	166,439,692.37	0.00	641,739,692.37	0.00
	其他非流动资产/一年内到期的非流动资产:				
其他非流动资产	FANCY MERIT LTD	383,664,120.00	0.00	403,097,520.00	0.00

2. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	应付账款:		
应付账款	中英人寿保险有限公司北京分公司	0.00	1,704.36
应付账款	中粮世通供应链(中国)投资有限公司	18,018.79	0.00
应付账款	中粮可口可乐饮料(北京)有限公司	0.00	126,438.50
应付账款	中粮集团有限公司	20,000.00	20,000.00
应付账款	济南历城控股集团有限公司	20,931,670.92	0.00
应付账款	河南新发展投资集团有限公司	1,041,629.69	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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
应付账款	杭州旭辉置业有限公司	24,380,000.00	0.00
应付账款	北京可口可乐饮料有限公司	79,406.40	34,764.00
	其他应付款:		
其他应付款	卓越置业集团（南京）有限公司	1,424,987.80	1,424,987.80
其他应付款	重庆中鹏实业（集团）有限公司	533,194,303.90	0.00
其他应付款	重庆悦凯房地产开发有限公司	464,677.37	0.00
其他应付款	重庆市金科宸居置业有限公司	356,684.69	94,025.82
其他应付款	重庆昆翔房地产开发有限责任公司	96,238,762.98	0.00
其他应付款	重庆华宇集团有限公司	48,409,653.91	172,555,639.84
其他应付款	中粮资本（香港）有限公司	285,262.77	279,810.14
其他应付款	中粮置地有限公司	31,588.86	31,874.10
其他应付款	中国粮食贸易有限公司	1,140,283.68	0.00
其他应付款	中粮京华贸易（北京）有限公司	1,847,985.51	0.00
其他应付款	中粮安徽生化（香港）有限公司	86,268.10	0.00
其他应付款	中英人寿保险有限公司广东分公司	200,804.00	0.00
其他应付款	中粮置地管理有限公司	635,410,205.85	608,886,568.56
其他应付款	中粮招商局（深圳）粮食电子交易中心有限公司	0.00	89,657.10
其他应付款	中粮油脂（海南）有限公司	3,300.00	3,300.00
其他应付款	中粮信托有限责任公司	3,836,714.33	3,707,878.71
其他应付款	中粮我买网投资有限公司	2,349,906.24	2,145.76
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	中粮世通供应链（中国）投资有限公司	0.00	71,100.00
其他应付款	中粮山萃天然食品（北京）有限公司	0.00	598,939.02
其他应付款	中粮期货（国际）有限公司	0.00	298,358.16
其他应付款	中粮名庄荟国际酒业有限公司	0.00	65,016.01
其他应付款	中粮贸易有限公司	16,096,629.99	16,215,189.99
其他应付款	中粮贸易（香港）有限公司	289,741.64	297,616.10
其他应付款	中粮可口可乐饮料（中国）投资有限公司	4,293,519.18	1,418,644.08
其他应付款	中粮可口可乐供应链（天津）有限公司	2,978,492.71	2,943,291.60
其他应付款	中粮酒业有限公司	14,451.26	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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	中粮集团有限公司	354,170.13	119,786.57
其他应付款	中粮集团(香港)有限公司	674,471.11	632,285.60
其他应付款	中粮集团(深圳)有限公司	63,000.00	0.00
其他应付款	中粮海优(北京)有限公司	1,919,702.24	2,105,701.50
其他应付款	中粮海南投资发展有限公司	0.00	190,000,000.00
其他应付款	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	0.00	159,561.62
其他应付款	中粮发展有限公司	0.00	1,060,000.00
其他应付款	中粮电子商务投资有限公司	0.00	2,251,071.00
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	中粮财务有限责任公司	183,900.75	174,272.96
其他应付款	中国食品贸易有限公司	265,388.28	271,860.99
其他应付款	中国蒙牛乳业有限公司	319,823.20	318,897.68
其他应付款	中谷集团三亚贸易有限公司	0.00	330,612.41
其他应付款	中纺(香港)控股有限公司	215,794.31	229,675.66
其他应付款	裕传有限公司	458,015,896.96	439,337,016.46
其他应付款	香港三利(控股)有限公司	155,034.13	165,006.98
其他应付款	西安国际陆港文化体育产业有限公司	45,584,831.50	0.00
其他应付款	武汉裕轩房地产开发有限公司	0.00	7,496,320.00
其他应付款	武汉裕滕房地产开发有限公司	150,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款	武汉裕顺房地产开发有限公司	175,000,000.00	0.00
其他应付款	武汉裕灿房地产开发有限公司	250,000,000.00	0.00
其他应付款	武汉万科祥盈管理服务有限公司	0.00	440.96
其他应付款	武汉市轨道交通建设有限公司	275,784,926.02	326,343,823.30
其他应付款	天津润粮置业有限公司	0.00	11,174,285.15
其他应付款	天津可口可乐饮料有限公司	0.00	35,201.11
其他应付款	苏州市相之悦房地产开发有限公司	0.00	67,101,506.96
其他应付款	苏州安茂置业有限公司	735,356,934.60	283,844,494.81
其他应付款	沈阳业昌企业管理有限公司	10,509,494.58	1,390,382.48
其他应付款	深圳沅晖投资合伙企业(有限合伙)	2,232,123.27	59,760,000.00
其他应付款	深圳沅凰投资合伙企业(有限合伙)	78,072.38	70,000.00
其他应付款	深圳市明诚金融服务有限公司	157,204.71	14,008,550.00
其他应付款	深圳华侨城房地产有限公司	534,780,894.09	624,678,197.30

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	绍兴臻悦房地产开发有限公司	129,500,000.00	0.00
其他应付款	上海重万置业有限公司	0.00	1,200.00
其他应付款	上海万实建设发展有限公司	0.00	207,982.00
其他应付款	上海万科物业服务有限公司	3,720.06	38,932,726.87
其他应付款	上海万科投资管理有限公司	42,203,963.27	8,128,808.02
其他应付款	上海瑞虹新城有限公司	275,946,145.00	0.00
其他应付款	上海浦汇置业有限公司	0.00	18,046.00
其他应付款	陕西金源创诚企业管理咨询有限公司	4,900,000.00	0.00
其他应付款	厦门益悦置业有限公司	29,828,407.14	29,828,407.14
其他应付款	青岛东耀房地产开发有限公司	201,796,611.53	0.00
其他应付款	鹏利国际集团有限公司	227,041,224.51	233,752,211.27
其他应付款	宁波悦融新置业有限公司	138,600,000.00	0.00
其他应付款	南京正麟置业发展有限公司	2,800,000.00	0.00
其他应付款	南京翔洲房地产开发有限公司	64,457,918.55	108,917,933.06
其他应付款	南京三金房地产开发有限公司	252,041,043.16	250,154,250.67
其他应付款	辽宁保利实业有限公司	701,100.63	45,088,161.38
其他应付款	江苏江都建设集团有限公司	139,500,130.00	0.00
其他应付款	建发房地产集团有限公司	94,666,864.04	183,586,891.00
其他应付款	建发房地产集团南京有限公司	12,657,792.00	0.00
其他应付款	嘉兴卓达房地产开发有限公司	18,000,000.00	0.00
其他应付款	黑龙江中农投资有限公司	103,050,445.71	98,874,938.67
其他应付款	杭州旭辉置业有限公司	0.00	1,871,682.49
其他应付款	广州越伟房产发展有限公司	686,755.91	369,969.32
其他应付款	广州市鹏万房地产有限公司	110,888,992.97	200,753,356.58
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	固安裕坤房地产开发有限公司	59,339,000.00	0.00
其他应付款	固安玉中房地产开发有限公司	10,413,333.34	0.00
其他应付款	共青城盛恩投资管理合伙企业	0.00	74,453,131.70
其他应付款	佛山市湓盈置业有限公司	452.00	0.00
其他应付款	德鸿物业发展（深圳）有限公司	5,185,850.79	5,277,155.68
其他应付款	大耀香港有限公司	0.00	0.01
其他应付款	成都沅锦悦蓉置业有限公司	370,264,774.28	141,184,351.37

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	成都蜀山投资有限公司	11,511.00	0.00
其他应付款	成都市花样年房地产开发有限公司	31,196,792.29	0.00
其他应付款	北京中粮万科置业有限公司	138,606,611.12	136,297,486.12
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	北京天恒乐活城置业有限公司	0.00	541,484.21
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	Shui On Development (Holding) Limited	500,000,000.00	1,000,000,000.00
其他应付款	RECO VALLEY PRIVATE LTD	0.00	127.00
其他应付款	Reco Joy City Private Limited	3,089,531.77	3,288,271.43
其他应付款	Reco Hangzhou Privite Limited	1,116,426,400.00	1,116,430,869.05
其他应付款	Gloria Int'l Hotels Ltd	157,942.84	168,102.79
其他应付款	Garbo Comme Prop Fund L.P.	4,082,198.52	6.98
其他应付款	Fancy Rise Investment Limited	0.00	35,831.20
其他应付款	CPMC Holdings Limited	157,386.68	161,240.40
其他应付款	China Food Limited	175,061.12	179,156.00
其他应付款	China Agri-Industries Holdings Limited	612,662.75	629,313.40
	应付利息:		
应付利息	中粮财务有限责任公司	1,547,987.22	1,802,639.34
应付利息	太平资产管理有限公司	2,957,916.65	0.00
应付利息	中粮集团有限公司	0.00	860,031.98
	预收款项:		
预收款项	中粮置地管理有限公司	8,570.20	0.00
预收款项	中粮信托有限责任公司	0.00	176,400.00
预收款项	中粮山萃天然食品(北京)有限公司	0.00	12,802.68
预收款项	中粮期货有限公司	15,200.00	0.00
预收款项	中粮名庄荟国际酒业有限公司	0.00	7,194.40
预收款项	中粮贸易有限公司	158,269.75	312,989.29
预收款项	中粮食品贸易有限公司	331,588.63	0.00
预收款项	中粮集团有限公司	0.00	24,000.00
预收款项	中粮集团(香港)有限公司	0.00	62,704.60

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	中粮国际(北京)有限公司辽宁分公司	0.00	182,611.20
预收款项	中粮电子商务投资有限公司	0.00	169,992.35
预收款项	中纺(香港)控股有限公司	78,872.19	16,789.16
	合同负债:		
合同负债	深圳沅钰投资合伙企业(有限合伙)	35,410,082.26	0.00
	短期借款:		
短期借款	中粮集团有限公司	0.00	950,000,000.00
	长期借款:		
长期借款	太平资产管理有限公司	3,435,031,362.16	2,123,800,000.00
长期借款	中粮财务有限责任公司	868,578,351.28	1,239,418,351.28
	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	370,840,000.00	30,110,000.00

(四) 关联方承诺

(1)2005 年 12 月本集团控股股东中粮集团于本集团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(本集团前身)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,本集团通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目,包括:天泉置业有限公司 51%的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权、天泉置业有限公司 49%股权、上海加来房地产开发有限公司 51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50%的股权。

2018 年,本集团进行重大资产重组,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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

控股股东中粮集团注入优质资产并将本集团作为整合及发展中粮集团房地产业务专业平台的承诺已经履行。

2) 2007年12月20日,本集团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日本集团第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。

控股股东中粮集团始终履行其承诺。未来本集团将根据法律法规及国资委相关监管要求,结合公司的发展状况及市场条件,适时推出符合公司发展战略且能达到激励效果的股权激励新方案,从而维护股东和上市公司的长远利益。

(2) 本集团控股股东中粮集团有限公司于2007年3月本集团再融资时所作承诺。

1) 中粮集团房地产业务发展战略

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房地产业务发展的平台,并采取有效措施避免同业竞争。

2) 对集团住宅房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房地产业务。

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。

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

除住宅房地产业务外,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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

3) 中粮集团(香港)有限公司关于本次重大资产重组承诺内容为股份限售承诺。

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

(4) 2013年11月29日, 本集团最终控制方中粮集团与侨福建设企业机构(已于2014年12月9日更名为大悦城地产有限公司)签订《非竞争协议》, 协议主要内容为:

1) 非竞争协议。

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

十二、或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至2020年12月31日,本集团内个别子公司是某些法律诉讼中的被告,或是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果,管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2020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2020年12月31日,尚未结清的担保金额为人民币1,730,246.67万元,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) 本集团子公司北京弘泰基业房地产有限公司、沈阳大悦城发展有限公司等存在未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的情形,可能面临被罚款或者拆除的风险。基于该事项发生的原因和现实情况,本集团管理层认为该等房产被拆除的风险较小。同时,本集团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	0.00	65,558.00
—建安工程合同	1,545,850.44	482,172.41
—对外投资合同	188,105.16	202,595.16
合计	1,733,955.60	750,325.57

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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. 经营租赁承诺

截至 2020 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、14 使用权资产、附注六、31 租赁负债和附注六、27 一年内到期的非流动负债。除大悦城地产及其子公司外,本集团对外签订的不可撤销的大额经营租赁合同情况如下:

项目	年末余额(万元)	年初余额(万元)
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额:		
资产负债表日后第 1 年	3,720.83	0.00
资产负债表日后第 2 年	4,714.73	0.00
资产负债表日后第 3 年	4,714.73	0.00
以后年度	34,187.68	0.00
合计	47,337.97	0.00

3. 与合营企业投资相关的未确认承诺

参见“附注八、3(6)”部分。

4. 其他承诺事项

2020 年 5 月 19 日,重庆中鹏实业(集团)有限公司(以下简称“中鹏实业”)与本集团子公司重庆悦璟企业管理有限公司(以下简称“重庆悦璟”)签订产权交易合同,中鹏实业将所持有的重庆鹏域房地产开发有限公司(系中鹏实业出资 5,000.00 万元出资注册成立,以下简称“重庆鹏域”)95.00%股权有偿转让给受让方重庆悦璟,本次重庆鹏域股权转让,各方当事人已被授权。协议约定:截至 2020 年 12 月 31 日,重庆鹏域未偿还中鹏实业的借款本金共计 51,486.70 万元;待中鹏实业按照协议要求,达到借款支付条件后,重庆悦璟在股权交割日起 3 个月内,按持股比例向重庆鹏域提供借款金额为重庆鹏域向中鹏实业负债总额扣减 5,000.00 万元的 47.50%,重庆鹏域在该笔借款到账后 5 个工作日内偿还中鹏实业。待中鹏实业按照协议要求,达到借款支付条件后,重庆悦璟在股权交割日起 6 个月内,按持股比例向重庆鹏域提供借款金额为重庆鹏域向中鹏实业负债总额扣减 5,000.00 万元的 47.50%,重庆鹏域在该笔借款到账后 5 个工作日内偿还中鹏实业。具体借款金额、借款利率、借款条件及借款期限等,中鹏实业、重庆悦璟双方与重庆鹏域另行签订补充协议约定。

十四、 资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

本集团 2021 年 3 月 25 日召开第十届董事会第七会议审议 2020 年度利润分配预案，鉴于公司 2020 年度实现的归属于母公司的可分配利润为负值，依据《公司章程》及《公司未来三年（2019 年-2021 年）股东回报规划》相关规定，综合考虑外部环境以及公司目前经营发展的实际情况，为提高公司财务的稳健性，保障公司未来发展的现金需要，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2020 年度拟不进行利润分配和资本公积转增股本。

2. 销售退回

本集团本年未发生重要的销售退回事项。

3. 其他重要的资产负债表日后非调整事项

除存在上述资产负债表日后事项披露事项外，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

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。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12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. 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:

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

2020年度分部财务信息:

项目	商品房销售 及一级土地开发	投资物业 及相关服务	酒店经营	物业及其他管理
分部收入	32,575,174,164.95	4,471,979,490.10	598,264,462.95	1,133,152,064.85
其中:				
外部销售收入	32,575,174,164.95	4,438,189,054.76	598,264,462.95	833,656,572.90
分部间销售收入	0.00	33,790,435.34	0.00	299,495,491.95
分部费用	28,812,637,108.77	4,323,145,257.29	666,090,718.26	672,224,096.77
分部利润(注)	3,762,537,056.18	148,834,232.81	-67,826,255.31	460,927,968.08
分部资产	214,226,801,173.29	52,268,357,861.46	7,132,407,806.06	14,149,718,191.03
分部负债	160,610,291,597.88	35,915,794,225.81	4,862,686,017.44	13,367,503,283.24

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2020年度分部财务信息(续):

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	38,778,570,182.85	-333,285,927.29	38,445,284,255.56
其中:				
外部销售收入	0.00	38,445,284,255.56	0.00	38,445,284,255.56
分部间销售收入	0.00	333,285,927.29	-333,285,927.29	0.00
分部费用	-34,069,844.56	34,440,027,336.53	-253,419,402.24	34,186,607,934.29
分部利润(注)	34,069,844.56	4,338,542,846.32	-79,866,525.05	4,258,676,321.27
分部资产	117,058,126,973.15	404,835,412,004.99	-204,964,024,040.02	199,871,387,964.97
分部负债	50,636,584,199.36	265,392,859,323.73	-111,167,736,526.59	154,225,122,797.14

2019年度分部财务信息:

项目	商品房销售及一级土地开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他管理
分部收入	26,899,050,523.90	5,210,008,381.92	841,584,229.61	1,126,096,509.75
其中:				
外部销售收入	26,897,130,885.85	5,151,774,166.64	841,584,229.61	904,459,531.35
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	4,364,136,818.41	891,297,585.58	425,115,630.67
分部利润(注)	5,834,972,054.81	845,871,563.51	-49,713,355.97	700,980,879.08
分部资产	141,388,411,273.65	47,526,356,797.32	6,347,733,696.41	4,180,940,644.13
分部负债	107,975,193,087.70	31,847,280,485.26	3,974,735,571.91	1,783,959,645.56

2019年度分部财务信息(续):

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	34,076,739,645.18	-281,790,831.73	33,794,948,813.45
其中:				
外部销售收入	0.00	33,794,948,813.45	0.00	33,794,948,813.45
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	28,428,949,434.30	196,464,919.59	28,625,414,353.89
分部利润(注)	-1,684,320,930.55	5,647,790,210.88	-478,255,751.32	5,169,534,459.56
分部资产	183,132,778,897.67	381,659,042,130.68	-198,388,207,540.65	184,188,013,768.53
分部负债	102,137,481,072.32	247,718,649,862.75	-106,014,527,492.28	141,704,122,370.47

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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:分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下:

项目	2020 年度	2019 年度
分部利润	4,258,676,321.27	5,169,534,459.56
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	-48,462,253.48	-15,010,246.13
投资收益	-1,217,355,791.39	496,631,473.94
资产处置收益	-2,770,825.45	609,487.50
其他收益	69,081,523.05	26,878,480.26
营业利润	3,059,168,974.00	5,678,643,655.13

7. 新冠肺炎疫情相关租金减让简化处理的影响

本集团对于全部符合(财会[2020]10号)适用范围和条件的租赁合同,采用简化处理方法(详见附注四、34“租赁”)。

采用上述简化处理方法导致本集团 2020 年度承租费用减少 72.61 万元、租赁收入减少 27,122.99 万元、“归属于母公司股东的净利润”减少 7,453.97 万元。

8. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本集团本年不存在其他对投资者决策有影响的重要事项。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	1,306,601.88	100.00	26,793.55	2.05	1,279,808.33
合计	1,306,601.88	100.00	26,793.55	2.05	1,279,808.33

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	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

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	1,306,601.88	26,793.55	2.05

(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)	995,538.69
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	268,670.39
1 年以上—2 年 (含 2 年)	39,181.80
2 年以上—3 年 (含 3 年)	3,211.00
3 年以上	0.00
小计	1,306,601.88
减: 坏账准备	26,793.55
合计	1,279,808.33

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备	11,754.54	105,707.01	0.00	90,668.00	0.00	26,793.55
合计	11,754.54	105,707.01	0.00	90,668.00	0.00	26,793.55

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	90,668.00

(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
深圳市歌扬文化传播有限公司	197,100.00	3 个月以内	15.08	0.00
深圳市朗森投资发展有限公司	154,396.00	3 个月-1 年	11.82	7,719.80
深圳市宝安区宝恒汽车汽配厂	112,883.40	3 个月以内	8.64	0.00
深圳中大建筑装饰有限公司	83,616.87	3 个月以内	6.40	0.00
涂军	38,021.60	3 个月以内	2.91	0.00
合计	586,017.87	—	44.85	7,719.80

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	31,057,787,423.13	32,648,779,203.04
合计	31,057,787,423.13	32,648,779,203.04

2.1 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	176,731.86	439,382.81
往来款	31,142,040,654.55	32,709,815,362.37
其他	284,454.93	13,783,673.70
小计	31,142,501,841.34	32,724,038,418.88
减: 坏账准备	84,714,418.21	75,259,215.84
合计	31,057,787,423.13	32,648,779,203.04

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	74,919,861.29	339,354.55	0.00	75,259,215.84
2020 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	21,785,264.23	0.00	0.00	21,785,264.23
本年转回	12,170,114.17	159,947.69	0.00	12,330,061.86
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
2020 年 12 月 31 日余额	84,535,011.35	179,406.86	0.00	84,714,418.21

(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)	11,621,164,615.55
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	0.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	19,521,157,818.93
2 年-3 年 (含 3 年)	0.00
3 年以上	179,406.86
小计	31,142,501,841.34
减: 坏账准备	84,714,418.21
合计	31,057,787,423.13

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020年1月1日至2020年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	75,259,215.84	21,785,264.23	12,330,061.86	0.00	0.00	84,714,418.21
合计	75,259,215.84	21,785,264.23	12,330,061.86	0.00	0.00	84,714,418.21

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
天津金航置业有限公司	5,942,836.76	货币	款项收回
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	3,359,948.27	货币	款项收回
上海众承房地产开发有限公司	1,665,071.27	货币	款项收回
合计	10,967,856.30	——	——

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
中粮地产(北京)有限公司	关联往来	2,525,361,154.18	2年以内	8.11	0.00
成都天泉置业有限责任公司	关联往来	1,993,057,679.72	2年以内	6.40	0.00
中粮地产成都有限公司	关联往来	1,906,131,220.92	2年以内	6.12	0.00
华高置业有限公司	关联往来	1,595,165,245.24	2年以内	5.12	0.00
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	关联往来	1,393,811,111.10	1年以内	4.48	0.00
合计	——	9,413,526,411.16	——	30.23	0.00

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	17,093,126,607.20	4,900,000.00	17,088,226,607.20	15,740,254,322.13	4,900,000.00	15,735,354,322.13
对联营、合营企业投资	307,450,110.35	0.00	307,450,110.35	381,224,580.02	0.00	381,224,580.02
合计	17,400,576,717.55	4,900,000.00	17,395,676,717.55	16,121,478,902.15	4,900,000.00	16,116,578,902.15

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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) 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
深圳中粮地产物业服务有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	0.00	900,000.00	0.00	900,000.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	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	18,058,485.07	0.00	85,331,422.17	0.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00
深圳市前海中粮投资管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	845,000,001.00	0.00	0.00	845,000,001.00	0.00	0.00
中粮地产发展(深圳)有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
华高置业有限公司(香港)	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
长沙中粮地产投资有限公司	35,568,983.90	0.00	0.00	35,568,983.90	0.00	0.00
中粮地产(武汉)有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产(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
云南大悦城控股房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产(上海)有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
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
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
上海兴尊实业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	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
大悦城控股集团(浙江)有限公司	600,000,000.00	0.00	0.00	600,000,000.00	0.00	0.00
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
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
沈阳锐境投资有限公司	0.00	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00	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
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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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(天津)有限公司	68,000,000.00	0.00	0.00	68,000,000.00	0.00	0.00
大悦城控股集团苏南有限公司	731,500,000.00	0.00	0.00	731,500,000.00	0.00	0.00
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
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(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	200,000,000.00	0.00	0.00	200,000,000.00	0.00	0.00
西安国际陆港文盛置业有限公司	0.00	390,072,700.00	0.00	390,072,700.00	0.00	0.00
西安国际陆港文汇置业有限公司	0.00	396,921,300.00	0.00	396,921,300.00	0.00	0.00
西安国际陆港文兴置业有限公司	0.00	447,719,800.00	0.00	447,719,800.00	0.00	0.00
Joy City Property Limited	7,706,542,375.85	0.00	0.00	7,706,542,375.85	0.00	0.00
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
大悦城控股集团(海南)有限公司	0.00	100,000.00	0.00	100,000.00	0.00	0.00
合计	15,740,254,322.13	1,352,872,285.07	0.00	17,093,126,607.20	0.00	4,900,000.00

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
北京中粮万科置业有限公司	155,556,775.86	0.00	0.00	10,686,563.18	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	169,712,911.07	0.00	0.00	-75,103,922.23	0.00	0.00
小计	325,269,686.93	0.00	0.00	-64,417,359.05	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	55,954,893.09	0.00	0.00	642,889.38	0.00	0.00
小计	55,954,893.09	0.00	0.00	642,889.38	0.00	0.00
合计	381,224,580.02	0.00	0.00	-63,774,469.67	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	166,243,339.04	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	94,608,988.84	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	260,852,327.88	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	46,597,782.47	0.00
小计	10,000,000.00	0.00	0.00	46,597,782.47	0.00
合计	10,000,000.00	0.00	0.00	307,450,110.35	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	313,930,264.02	82,358,962.00	226,436,802.56	87,971,930.95
其他业务	4,334,094.47	0.00	5,662,685.21	2,464.30
合计	318,264,358.49	82,358,962.00	232,099,487.77	87,974,395.25

(2) 营业收入具体情况

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	318,264,358.49	232,099,487.77
减: 与主营业务无关的业务收入	4,334,094.47	5,662,685.21
不具备商业实质的收入	0.00	0.00
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	313,930,264.02	226,436,802.56

(3) 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
商品房销售及一级土地开发	113,035,713.34	8,474,281.71	50,064,899.01	13,744,151.21
投资物业及相关服务	198,662,526.18	73,884,680.29	171,846,478.33	74,227,779.74

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
物业及其他管理	2,232,024.50	0.00	4,525,425.22	0.00
合计	313,930,264.02	82,358,962.00	226,436,802.56	87,971,930.95

(4) 前五名项目的营业收入情况

项目	本年发生额
广州伟吉贸易有限公司深圳分公司	9,780,431.22
深圳凤凰里 8 栋 2501 房客户	6,101,814.29
深圳市信濠光电科技股份有限公司	3,875,685.88
深圳凤凰里 6 栋 203 房客户	3,221,190.48
深圳凤凰里 3 栋 2402 房客户	2,966,508.57
合计	25,945,630.44

5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,107,209,511.28	742,719,811.05
权益法核算的长期股权投资收益	-63,774,469.67	2,477,942.72
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	-953,184.82
处置交易性金融资产取得的投资收益	543,039,645.04	0.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	18,413,031.62	0.00
合计	1,604,887,718.27	744,244,568.95

十七、 财务报告批准

本财务报告于 2021 年 3 月 25 日由本集团董事会批准报出。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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 2020 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	141,806,705.21	—
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）	68,886,735.20	—
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	—
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	-9,081,282.23	本年发生同一控制下合并中粮（北京）农业生态谷发展有限公司
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	-48,462,253.48	—
受托经营取得的托管费收入	943,396.24	—
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	70,692,699.96	—
小计	224,786,000.90	—
减：所得税影响额	53,823,461.89	—
少数股东权益影响额（税后）	56,610,783.58	—
合计	114,351,755.43	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注

2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 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	782,736,156.15	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,不具有特殊性和偶发性的特点,故未界定为非经常性损益项目。

2. 净资产收益率及每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010 年修订)》的规定,本集团 2020 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	-2.06	-0.09	-0.09
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	-2.67	-0.12	-0.12

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二一年三月二十五日