

# 大悦城控股集团股份有限公司

2025 年度

审计报告

索引	页码
审计报告	1-5
公司财务报告	
—合并资产负债表	1-2
—母公司资产负债表	3-4
—合并利润表	5
—母公司利润表	6
—合并现金流量表	7
—母公司现金流量表	8
—合并股东权益变动表	9-10
—母公司股东权益变动表	11-12
—财务报表附注	13-149



信永中和会计师事务所  
ShineWing  
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层  
9/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No.8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

联系电话: +86 (010) 6554 2288  
telephone: +86 (010) 6554 2288  
传真: +86 (010) 6554 7190  
facsimile: +86 (010) 6554 7190

## 审计报告

XYZH/2026BJAA14B0340

大悦城控股集团股份有限公司

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2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025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2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025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独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于大悦城控股，并履行了独立性和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，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1、房地产开发项目的收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
<p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释27所述的会计政策及“五、合并财务报表主要项目注释”注释44。</p> <p>大悦城控股的主营业务为房地产项目开发，房地产项目销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：在房产完工并验收合格，签</p>	<p>针对房地产开发项目的收入确认，我们实施的主要审计程序包括：</p> <p>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；</p> <p>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</p>

<p>订了销售合同，达到销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。</p> <p>由于公司的房地产销售收入对大悦城控股财务报表的重要性（2025年度房地产销售收入为人民币2,327,427.30万元，占本年全部营业收入75.34%），因此，我们将大悦城控股房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>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；</p> <p>4、在资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。</p>
<p><b>2. 存货可变现净值的评估</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>关键审计事项</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>审计中的应对</b></p>
<p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释12所述的会计政策及“五、合并财务报表主要项目注释”注释7。</p> <p>2025年12月31日，大悦城控股存货账面价值为人民币6,047,243.80万元，占大悦城控股总资产比例38.51%。大悦城控股存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估算每个存货项目的预期未来销售价格、估计开发成本达到完工状态时预计发生的建造成本、预计相关费用及税金等，该过程涉及管理层运用重大判断和会计估计。</p> <p>鉴于存货在大悦城控股资产中的重要性，我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>针对存货可变现净值的评估，我们实施的主要审计程序包括：</p> <p>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；</p> <p>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分析预计销售价格的合理性；</p> <p>3、复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否存在重大差异；</p> <p>4、对存货项目进行实地观察，结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化。</p>

#### 四、其他信息

大悦城控股管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括大悦城控股2025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

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期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。

（本页无正文）

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：马海霞

（项目合伙人）

中国注册会计师：邓盼盼

中国北京

二〇二六年四月二十三日

**合并资产负债表**  
2025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	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	20,074,938,868.80	27,089,174,413.87
交易性金融资产			
衍生金融资产	五、2		3,981,905.57
应收票据			
应收账款	五、3	401,081,313.46	517,994,739.70
应收款项融资	五、4		12,149,122.81
预付款项	五、6	204,214,421.61	247,272,931.40
其他应收款	五、5	13,098,811,186.10	14,607,638,655.13
其中：应收利息			
应收股利	五、5	7,450,000.00	
存货	五、7	60,472,438,029.53	76,784,578,052.09
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、8	847,174,965.44	61,875,000.00
其他流动资产	五、9	5,133,371,475.49	5,847,929,237.84
<b>流动资产合计</b>		<b>100,232,030,260.43</b>	<b>125,172,594,058.41</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、10	13,741,627,379.15	14,070,030,299.82
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、11	9,232,670.72	59,246,977.54
投资性房地产	五、12	35,647,489,839.93	30,854,507,147.21
固定资产	五、13	3,017,776,023.53	3,009,520,858.01
在建工程	五、14	2,987,710.22	424,530.56
生物性资产	五、15		
使用权资产	五、16	448,120,827.32	515,545,362.09
无形资产	五、17	1,413,245,246.13	1,517,559,257.81
开发支出			
商誉	五、18	228,736,973.03	228,736,973.03
长期待摊费用	五、19	105,871,986.13	109,263,298.81
递延所得税资产	五、20	788,801,534.26	1,166,975,854.74
其他非流动资产	五、21	1,380,466,572.80	1,870,512,610.65
<b>非流动资产合计</b>		<b>56,784,356,763.22</b>	<b>53,402,323,170.27</b>
<b>资产总计</b>		<b>157,016,387,023.65</b>	<b>178,574,917,228.68</b>

法定代表人：姚长林

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 合并资产负债表(续)

2025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	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、23	2,454,840,928.33	2,389,520,714.07
交易性金融负债			
衍生金融负债	五、24	9,889,810.06	
应付票据			
应付账款	五、25	13,419,407,889.64	13,169,196,755.57
预收款项	五、27	296,995,153.77	328,627,177.06
合同负债	五、28	13,950,604,344.46	24,995,803,868.48
应付职工薪酬	五、29	385,196,053.31	470,674,812.96
应交税费	五、30	2,753,938,703.08	2,300,786,343.39
其他应付款	五、26	19,831,971,562.30	20,026,011,026.86
其中：应付利息	五、26		
应付股利	五、26	489,255,253.39	141,275,372.25
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、31	12,329,590,344.70	15,507,383,383.90
其他流动负债	五、32	1,229,362,994.15	2,218,037,458.60
<b>流动负债合计</b>		<b>66,661,797,783.80</b>	<b>81,406,041,540.89</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、33	36,874,607,757.83	40,354,834,026.19
应付债券	五、34	11,749,219,552.75	9,182,262,675.39
租赁负债	五、35	413,695,241.51	457,651,241.60
长期应付款			
预计负债	五、36	56,894,233.21	56,819,108.12
递延收益	五、37	1,042,556,234.42	1,077,901,697.37
递延所得税负债	五、20	1,650,259,096.36	1,856,862,339.39
其他非流动负债	五、38	2,880,044,180.21	2,628,120,434.50
<b>非流动负债合计</b>		<b>54,667,276,296.29</b>	<b>55,614,451,522.56</b>
<b>负债合计</b>		<b>121,329,074,080.09</b>	<b>137,020,493,063.45</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	五、39	4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积	五、40	10,466,171,969.39	8,567,061,233.42
减：库存股			
其他综合收益	五、41	-549,068,689.24	-685,537,079.81
专项储备			
盈余公积	五、42	1,300,879,041.96	1,283,655,649.49
未分配利润	五、43	-5,223,177,311.84	-2,855,683,241.81
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>10,281,118,349.27</b>	<b>10,595,809,900.29</b>
少数股东权益		25,406,194,594.29	30,958,614,264.94
<b>股东权益合计</b>		<b>35,687,312,943.56</b>	<b>41,554,424,165.23</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>157,016,387,023.65</b>	<b>178,574,917,228.68</b>

法定代表人：姚长林

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 母公司资产负债表

2025 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	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,612,890,526.86	2,923,284,595.79
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	13,006,962.60	4,783,241.73
应收款项融资			
预付款项		1,368,062.29	8,146,530.97
其他应收款	十五、2	27,659,509,215.14	31,981,070,198.20
其中：应收利息			
应收股利	十五、2.1	1,970,000,000.00	2,050,000,000.00
存货		173,229,744.32	2,384,898,183.50
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		4,611,212,322.48	2,753,212,141.08
其他流动资产		186,171,420.79	285,660,523.52
<b>流动资产合计</b>		<b>34,257,388,254.48</b>	<b>40,341,055,414.79</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	28,404,640,164.91	28,067,474,877.60
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		8,722,996.71	58,737,303.53
投资性房地产		4,330,320,315.41	662,503,151.11
固定资产		86,724,244.61	89,986,847.89
在建工程			
使用权资产			
无形资产		7,936,787.67	2,105,607.22
商誉			
长期待摊费用		512,681.40	748,086.26
递延所得税资产			36,645,572.09
其他非流动资产		1,611,578,129.56	3,591,854,936.34
<b>非流动资产合计</b>		<b>34,450,435,320.27</b>	<b>32,510,056,382.04</b>
<b>资产总计</b>		<b>68,707,823,574.75</b>	<b>72,851,111,796.83</b>

法定代表人：姚长林

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

母公司资产负债表(续)

2025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	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		147,503,476.23	284,111,211.64
预收款项		64,309.33	60,109.33
合同负债		73,430,688.42	2,155,867,268.63
应付职工薪酬		8,880,173.86	23,180,502.16
应交税费		365,783,676.53	1,267,797.90
其他应付款		27,942,092,298.91	30,902,995,877.14
其中：应付利息			
应付股利		1,267,797.90	1,547,569.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,993,493,937.30	6,474,029,386.96
其他流动负债		6,548,620.97	193,967,913.32
<b>流动负债合计</b>		<b>31,537,797,181.55</b>	<b>40,035,480,067.08</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,566,599,227.95	5,173,102,303.95
应付债券		10,549,867,824.92	6,983,716,112.73
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益		1,007,635,223.28	1,040,981,428.20
递延所得税负债		907,850,500.31	
其他非流动负债		2,635,905,063.51	1,287,897,256.36
<b>非流动负债合计</b>		<b>18,667,857,839.97</b>	<b>14,485,697,101.24</b>
<b>负债合计</b>		<b>50,205,655,021.52</b>	<b>54,521,177,168.32</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具			
资本公积		7,911,453,687.03	7,911,453,687.03
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		914,516,937.71	897,293,545.24
未分配利润		5,389,884,589.49	5,234,874,057.24
<b>股东权益合计</b>		<b>18,502,168,553.23</b>	<b>18,329,934,628.51</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>68,707,823,574.75</b>	<b>72,851,111,796.83</b>

法定代表人：姚长林

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

**合并利润表**  
2025 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	2025 年度	2024 年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>30,892,372,928.84</b>	<b>35,790,676,999.47</b>
其中：营业收入	五、44	30,892,372,928.84	35,790,676,999.47
<b>二、营业总成本</b>		<b>27,712,619,202.47</b>	<b>33,908,066,713.42</b>
其中：营业成本	五、44	21,069,342,328.06	28,001,447,915.46
税金及附加	五、45	1,667,928,175.84	705,765,349.99
销售费用	五、46	1,550,729,205.97	1,626,480,918.52
管理费用	五、47	1,482,004,278.72	1,437,358,474.26
研发费用	五、48	13,912,683.14	7,521,944.93
财务费用	五、49	1,928,702,530.74	2,129,492,110.26
其中：利息费用	五、49	2,238,242,178.89	2,684,635,869.45
利息收入	五、49	369,577,204.38	571,822,293.54
加：其他收益	五、50	55,873,577.66	45,326,782.96
投资收益（损失以“-”号填列）	五、52	-993,425,161.29	46,491,535.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、52	-994,881,965.44	-2,191,271,380.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、51	-1,214,306.82	1,354,485.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、53	-194,259,847.96	-382,019,812.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、54	-2,681,725,495.54	-1,899,111,645.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、55	990,197.81	14,804,840.07
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-634,007,309.77</b>	<b>-290,543,528.41</b>
加：营业外收入	五、56	169,002,050.75	151,967,558.26
减：营业外支出	五、57	49,049,296.86	4,173,088.25
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-514,054,555.88</b>	<b>-142,749,058.40</b>
减：所得税费用	五、58	1,709,255,717.44	2,416,586,719.94
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-2,223,310,273.32</b>	<b>-2,559,335,778.34</b>
<b>（一）按经营持续性分类</b>		<b>-2,223,310,273.32</b>	<b>-2,559,335,778.34</b>
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,223,310,273.32	-2,559,335,778.34
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>（二）按所有权归属分类</b>		<b>-2,223,310,273.32</b>	<b>-2,559,335,778.34</b>
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,350,270,677.56	-2,976,784,327.74
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		126,960,404.24	417,448,549.40
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>200,213,859.91</b>	<b>-326,715,830.91</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		136,468,390.57	-196,718,831.54
（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	五、41	136,468,390.57	-196,718,831.54
1. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	五、41	-6,746,672.59	-75,811,015.45
2. 外币财务报表折算差额	五、41	143,215,063.16	-120,907,816.09
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		63,745,469.34	-129,996,999.37
<b>七、综合收益总额</b>		<b>-2,023,096,413.41</b>	<b>-2,886,051,609.25</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		-2,213,802,286.99	-3,173,503,159.28
归属于少数股东的综合收益总额		190,705,873.58	287,451,550.03
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）	十七、2	-0.55	-0.69
（二）稀释每股收益（元/股）	十七、2	-0.55	-0.69

法定代表人：姚长林

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 母公司利润表

2025 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	2025 年度	2024 年度
<b>一、营业收入</b>	十五、4	<b>8,173,340,957.93</b>	<b>247,618,958.65</b>
减：营业成本	十五、4	2,248,580,969.36	76,798,987.26
税金及附加		459,617,410.91	2,927,149.14
销售费用		140,492,664.25	19,962,356.93
管理费用		115,562,319.15	152,668,654.30
研发费用		14,209,178.45	7,521,944.93
财务费用		831,120,715.32	896,302,266.57
其中：利息费用		1,022,209,550.97	1,154,311,448.56
利息收入		191,997,981.23	261,782,553.99
加：其他收益		775,022.28	215,463.22
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	165,085,279.29	1,271,436,640.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,519,791.77	1,867,390.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-1,214,306.82	1,354,485.48
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,245,048,504.41	-2,731,214.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-169,468,983.90	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		78,757.57	10,294,577.29
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>1,113,964,964.50</b>	<b>372,007,551.87</b>
加：营业外收入		2,908,362.83	15,242,283.88
减：营业外支出		143,330.21	435,449.47
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>1,116,729,997.12</b>	<b>386,814,386.28</b>
减：所得税费用		944,496,072.40	237,023,573.66
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>172,233,924.72</b>	<b>149,790,812.62</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		172,233,924.72	149,790,812.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>172,233,924.72</b>	<b>149,790,812.62</b>

法定代表人：姚长林

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

**合并现金流量表**  
2025 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	2025 年度	2024 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,177,260,578.03	28,924,811,278.97
收到的税费返还		248,442,114.20	502,751,278.94
收到其他与经营活动有关的现金	五、60	7,225,964,775.81	9,697,762,282.27
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>27,651,667,468.04</b>	<b>39,125,324,840.18</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		11,918,370,243.33	16,046,479,907.58
支付给职工以及为职工支付的现金		1,687,560,553.40	1,760,970,105.72
支付的各项税费		3,256,094,796.37	5,010,247,453.63
支付其他与经营活动有关的现金	五、60	7,766,922,318.19	9,690,304,512.14
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>24,628,947,911.29</b>	<b>32,508,001,979.07</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,022,719,556.75</b>	<b>6,617,322,861.11</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		58,926,520.25	230,429,169.52
取得投资收益收到的现金		140,106,655.25	108,337,724.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		114,180,215.04	182,343,973.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,718,776,429.52
收到其他与投资活动有关的现金	五、60	293,199,287.44	1,627,167,749.11
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>606,412,677.98</b>	<b>3,867,055,045.26</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		693,576,354.26	1,516,056,947.24
投资支付的现金		27,174,432.36	912,712,026.70
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	五、60	672,383,593.25	947,109,217.34
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,393,134,379.87</b>	<b>3,375,878,191.28</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-786,721,701.89</b>	<b>491,176,853.98</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,500,000,000.00	1,402,450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,450,000.00
取得借款所收到的现金		18,280,366,834.54	24,382,721,247.42
收到其他与筹资活动有关的现金	五、60	245,862,700.00	5,808,409,014.52
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>20,026,229,534.54</b>	<b>31,593,580,261.94</b>
偿还债务所支付的现金		21,530,882,753.18	31,446,754,321.02
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,699,490,639.71	4,391,606,102.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		204,915,109.36	1,018,013,047.19
支付其他与筹资活动有关的现金	五、60	5,169,093,963.79	5,069,581,025.76
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>29,399,467,356.68</b>	<b>40,907,941,448.87</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-9,373,237,822.14</b>	<b>-9,314,361,186.93</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-33,666,679.04	5,904,549.71
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		<b>-7,170,906,646.32</b>	<b>-2,199,956,922.13</b>
加：期初现金及现金等价物余额		26,873,063,587.60	29,073,020,509.73
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>			
	五、61	<b>19,702,156,941.28</b>	<b>26,873,063,587.60</b>

法定代表人：姚长林

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

**母公司现金流量表**  
2025 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	2025 年度	2024 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,275,250,248.73	1,989,712,106.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		17,589,718,595.11	19,261,733,860.23
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>19,864,968,843.84</b>	<b>21,251,445,966.95</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		172,332,445.59	537,539,107.59
支付给职工以及为职工支付的现金		71,288,181.41	121,631,916.00
支付的各项税费		211,574,861.68	109,851,935.94
支付其他与经营活动有关的现金		19,775,799,007.86	20,013,278,161.91
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>20,230,994,496.54</b>	<b>20,782,301,121.44</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-366,025,652.70</b>	<b>469,144,845.51</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		999,024,203.93	498,174,134.77
取得投资收益收到的现金		228,418,361.64	777,897,859.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		37,299,359.60	153,689,342.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		5,272,373,353.54	6,170,892,983.77
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>6,537,115,278.71</b>	<b>7,600,654,320.91</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,614,426.94	4,400,995.22
投资支付的现金		1,576,000,000.00	1,501,000,000.00
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		3,863,650,633.52	4,910,272,637.03
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>5,446,265,060.46</b>	<b>6,415,673,632.25</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,090,850,218.25</b>	<b>1,184,980,688.66</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,438,357,404.29	5,265,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,737,000,000.00	5,901,500,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>9,175,357,404.29</b>	<b>11,167,400,000.00</b>
偿还债务支付的现金		9,377,513,076.00	8,229,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		848,811,992.26	884,174,013.16
支付其他与筹资活动有关的现金		973,518,850.58	2,501,366,830.19
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>11,199,843,918.84</b>	<b>11,615,040,843.35</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,024,486,514.55</b>	<b>-447,640,843.35</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		2,912,302,170.92	1,705,817,480.10
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,612,640,221.92</b>	<b>2,912,302,170.92</b>

法定代表人：姚长林

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 合并股东权益变动表 2025 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	2025 年度													
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他			小计
优先股	永续债	其他												
<b>一、上年年末余额</b>	4,286,313,339.00				8,567,061,233.42		-685,537,079.81		1,283,655,649.49	-2,855,683,241.81		10,595,809,900.29	30,958,614,264.94	41,554,424,165.23
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
<b>二、本年初余额</b>	4,286,313,339.00				8,567,061,233.42		-685,537,079.81		1,283,655,649.49	-2,855,683,241.81		10,595,809,900.29	30,958,614,264.94	41,554,424,165.23
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>					1,899,110,735.97		136,468,390.57		17,223,392.47	-2,367,494,070.03		-314,691,551.02	-5,552,419,670.65	-5,867,111,221.67
（一）综合收益总额							136,468,390.57			-2,350,270,677.56		-2,213,802,286.99	190,705,873.58	-2,023,096,413.41
（二）股东投入和减少资本					1,899,110,735.97							1,899,110,735.97	-5,082,573,841.65	-3,183,463,105.68
1. 股东投入的普通股													-391,400,000.00	-391,400,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													-126,550,000.00	-126,550,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他					1,899,110,735.97							1,899,110,735.97	-4,564,623,841.65	-2,665,513,105.68
（三）利润分配									17,223,392.47	-17,223,392.47			-660,551,702.58	-660,551,702.58
1. 提取盈余公积									17,223,392.47	-17,223,392.47				
2. 提取一般风险准备														
3. 对股东的分配													-660,551,702.58	-660,551,702.58
4. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
（六）其他														
<b>四、本年年末余额</b>	4,286,313,339.00				10,466,171,969.39		-549,068,689.24		1,300,879,041.96	-5,223,177,311.84		10,281,118,349.27	25,406,194,594.29	35,687,312,943.5

法定代表人：姚长林

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 合并股东权益变动表（续）

2025 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	2024 年度												少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益										其他	小计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润				
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	4,286,313,339.00				8,640,478,931.47		-488,818,248.27		1,268,676,568.23	136,080,167.19		13,842,730,757.62	32,252,314,736.15	46,095,045,493.7
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	4,286,313,339.00				8,640,478,931.47		-488,818,248.27		1,268,676,568.23	136,080,167.19		13,842,730,757.62	32,252,314,736.15	46,095,045,493.7
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-73,417,698.05		-196,718,831.54		14,979,081.26	-2,991,763,409.00	-3,246,920,857.33	-1,293,700,471.21	-1,293,700,471.21	-4,540,621,328.54
（一）综合收益总额							-196,718,831.54			-2,976,784,327.74	-3,173,503,159.28	287,451,550.03	287,451,550.03	-2,886,051,609.25
（二）股东投入和减少资本					-73,417,698.05							-73,417,698.05	-543,858,233.70	-617,275,931.75
1. 股东投入的普通股													-452,950,000.00	-452,950,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													-288,250,000.00	-288,250,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他					-73,417,698.05							-73,417,698.05	197,341,766.30	123,924,068.25
（三）利润分配									14,979,081.26	-14,979,081.26			-1,037,293,787.54	-1,037,293,787.54
1. 提取盈余公积									14,979,081.26	-14,979,081.26				
2. 提取一般风险准备														
3. 对股东的分配													-1,037,293,787.54	-1,037,293,787.54
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				8,567,061,233.42		-685,537,079.81		1,283,655,649.4	-2,855,683,241.81		10,595,809,900.29	30,958,614,264.9	41,554,424,165.2

法定代表人：姚长林

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 母公司股东权益变动表

2025 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	2025 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	4,286,313,339.00				7,911,453,687.03				897,293,545.24	5,234,874,057.24		18,329,934,628.51
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				7,911,453,687.03				897,293,545.24	5,234,874,057.24		18,329,934,628.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								17,223,392.47	155,010,532.25			172,233,924.72
（一）综合收益总额									172,233,924.72			172,233,924.72
（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								17,223,392.47	-17,223,392.47			
1. 提取盈余公积								17,223,392.47	-17,223,392.47			
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	4,286,313,339.00				7,911,453,687.03				914,516,937.71	5,389,884,589.49		18,502,168,553.23

法定代表人：姚长林

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 母公司股东权益变动表（续）

2025 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	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
<b>一、上年年末余额</b>	4,286,313,339.00				7,911,453,687.03				882,314,463.98	5,100,062,325.88		<b>18,180,143,815.89</b>
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年初余额</b>	4,286,313,339.00				7,911,453,687.03				882,314,463.98	5,100,062,325.88		<b>18,180,143,815.89</b>
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>								14,979,081.26	134,811,731.36			<b>149,790,812.62</b>
（一）综合收益总额									149,790,812.62			<b>149,790,812.62</b>
（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								14,979,081.26	-14,979,081.26			
1. 提取盈余公积								14,979,081.26	-14,979,081.26			
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
<b>四、本年年末余额</b>	<b>4,286,313,339.00</b>				<b>7,911,453,687.03</b>				<b>897,293,545.24</b>	<b>5,234,874,057.24</b>		<b>18,329,934,628.51</b>

法定代表人：姚长林

主管会计工作负责人：吴立鹏

会计机构负责人：薛晓明

## 一、公司的基本情况

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

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

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

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

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

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

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

2019年3月1日,本公司召开第九届董事会第三十一次会议,2019年3月18日召开2019年第一次临时股东大会,审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》,

本公司名称原为:中粮地产(集团)股份有限公司;现变更为:大悦城控股集团股份有限公司;本公司证券简称原为:中粮地产,现变更为:大悦城。本公司证券代码保持不变,仍为“000031”。2019年3月20日,本公司完成了相关工商变更登记手续,取得了深圳市市场监督管理局换发的《营业执照》,本公司已由“中粮地产(集团)股份有限公司”正式更名为“大悦城控股集团股份有限公司”。

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

本公司母公司为Vibrant Oak Limited(明毅有限公司),控股股东是中粮集团。截至2025年12月31日,中粮集团直接持有本公司20.00%股权,通过明毅有限公司间接持有49.28%股权,合计持有本公司69.28%股权。

本公司法定代表人:姚长林;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。总部办公地址:北京市朝阳区朝阳门南大街8号中粮福临门大厦13层。

本集团所属行业为房地产业,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,本公司及子公司主要产品和服务为住宅、商业物业、工业物业、酒店经营。

本财务报表于2026年4月23日由本公司董事会批准报出。根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。

本年度合并财务报表范围参见附注七、“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围的变化参见附注六、“合并范围的变更”。

## 二、 财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本集团财务报表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》及其应用指南、解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会(以下简称“证监会”)《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2023年修订)的披露相关规定编制。

### 2. 持续经营

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

### 三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计,包括金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量等,具体会计政策参见附注三之 11、附注三之 17、附注三之 21 和附注三之 27。

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

#### 3. 营业周期

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

#### 4. 记账本位币

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

#### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

本集团编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下:

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	五、25	金额超过 2 亿元的
账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款	五、26	金额超过 2 亿元的
重要的投资活动	五、61	—
重要的联合营企业	七、3	对单一公司的长期股权投资占本集团净资产的 10%以上且本年按权益法核算确认的投资收益占本集团利润总额的 10%以上
重要的非全资子公司	七、1	营业收入占本集团营业收入的 10%以上
账龄超过 1 年的重要合同负债	五、28	金额超过 2 亿元的

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
本年账面价值发生重大变动的合同负债情况	五、28	金额超过10亿元的
重要或有事项/日后事项/其他重要事项	十二、2；十三；十四	公司预计可能或很可能产生或有义务的事项认定为重要

## 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

## 7. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的所有子公司以及企业所控制的结构化主体等。本集团判断控制的标准为，本集团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其回报金额。

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

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。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。

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。

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算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,以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的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,均调整合并资产负债表中的资本公积,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。

## 8. 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。共同经营,是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业,是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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。

## 9. 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。

## 10. 外币业务和外币财务报表折算

### (1) 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币,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。以历史成本计量的外币非货币性项

目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；收到投资者以外币投入的资本，采用交易发生日即期汇率折算，外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

## **(2) 外币财务报表的折算**

本集团在编制合并财务报表时将境外经营的财务报表折算为人民币，其中：外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用当期加权平均汇率或交易发生日的即期汇率折算。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当期加权平均汇率或交易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。

## **11. 金融工具**

### **(1) 金融工具的确认和终止确认**

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。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：1) 收取金融资产现金流量的权利届满；2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

### **(2) 金融资产分类和计量方法**

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，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。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，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。本集团该分类的金融资产主要包括：货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他非流动资产等。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益转出，计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：其他债权投资、应收款项融资。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分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。本集团仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出，计入留存收益。本集团该分类的金融资产为其他权益工具投资。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类或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后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。本集团该分类的金融资产主要包括：交易性金融资产、其他非流动金融资产。

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

### (3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外,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、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类:

#### 1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(含属于金融负债的衍生工具),包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,(除与套期会计有关外,)所有公允价值变动均计入当期损益。对于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,按照公允价值进行后续计量,除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外,其他公允价值变动计入当期损益;如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配,本集团将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

### (4) 金融资产减值

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

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

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

失计量损失准备;金融资产自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,本集团按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

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

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

确定组合的依据如下:

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

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### (5) 金融资产转移的确认依据和计量方法

对于金融资产转移交易,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;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,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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值,与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产同时符合下列条件:①集团管理该金融资产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。)之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产同时符合下列条件:①集团管理该金融资产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。)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。

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。

#### (6) 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。

#### **(7) 衍生金融工具**

本集团使用衍生金融工具,例如以外汇远期合同、商品远期合同和利率互换,分别对汇率风险、商品价格风险和利率风险进行套期。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量,并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产,公允价值为负数的确认为一项负债。

除与套期会计有关外,衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

#### **(8) 财务担保合同**

财务担保合同,是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时,本集团向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量,除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的财务担保合同外,其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

#### **(9) 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。

### **12. 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其他存货。

#### **(2) 存货取得和发出的计价方法**

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

品出售时,按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

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

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值,是指在公司的日常经营活动中,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。

## 13. 合同资产与合同负债

### (1) 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 11. (4) 金融资产减值相关内容描述。

### (2) 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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

#### 14. 与合同成本有关的资产

##### (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。根据其流动性,合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中,合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本,即本集团为履行合同发生的成本,不属于存货、固定资产或无形资产等相关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;如果该资产摊销期限不超过一年的,本集团选择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

本集团与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项差额的,本集团将超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;②为转让该相关商品估计将要发生的成本。计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得上述两项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。

#### 15. 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权益性投资。

##### (1) 重大影响、共同控制的判断

本集团对被投资单位具有重大影响的权益性投资,即对联营企业投资。重大影响,是指本集团对被投资方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。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%以上但低于50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响,除非有明确的证据表明本集团不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。

本集团与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资,即对合营企业投资。共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,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。本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的决策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

## (2) 会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并日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,初始投资成本按零确定。

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;

除企业合并形成的长期股权投资外,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及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本;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;

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价。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。

本集团对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时,长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的,不调整长期股权投资账面价值;长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的,差额调增长期股权投资的账面价值,同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,在持有投资期间,随着被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不构成业

务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本集团的部分（内部交易损失属于资产减值损失的，全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。

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，原权益法核算的相关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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

因处置部分股权后剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期投资收益。

因处置部分股权后丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权确认金融资产，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。

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，确认金融资产，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损益。

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

## 16. 投资性房地产

本集团投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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。

## 17. 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。

#### 18. 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。

#### 19. 借款费用

本集团将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用予以资本化,计入相关资产成本,其他借款费用计入当期损益。本集团确定的符合资本化条件的资产包括需要经过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。

在资本化期间内的每一会计期间,本集团按照以下方法确认借款费用的资本化金额:借入专门借款的,按照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确定;占用一般借款的,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，其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 20. 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。

## 21. 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、管理软件等，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；其他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、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。

### (1) 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团在进行减值测试时，按照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确定其可收回金额。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。

本集团以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考计量日发生的有序交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层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，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注五、12。

## (2) 商誉减值

本集团对企业合并形成的商誉,自购买日起将其账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组,难以分摊至相关的资产组的分摊至相关的资产组组合。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,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先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,确认相应的减值损失;再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

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. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

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

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

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

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

## 25. 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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。本集团于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。

非同一控制下企业合并中取得的被购买方或有负债在初始确认时按照公允价值计量,在初始确认后,按照预计负债确认的金额,和初始确认金额扣除收入确认原则确定的累计摊销额后的余额,以两者之中的较高者进行后续计量。

财务担保合同形成的预计负债的会计处理方法见三、11. 金融工具(8) 财务担保合同。

## 26. 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。

## 27. 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。取得相关商品或服务的控制权,是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

履约义务,是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。本集团的履约义务在满足下列条件之一的,属于在某一时间段内履行履约义务;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公司履约所带来的经济利益;②客户能够控制本公司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。

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

对于在某一时点履行的履约义务,本集团在客户取得相关商品控制权时点确认收入。本集团在判断客户是否已取得商品控制权时,综合考虑下列迹象:①本集团就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务;②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权;③本集团已将该商品实物转移给客户,即客户已实物占有该商品;④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;⑤客户已接受该商品;⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

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。在确定交易价格时,本公司考虑可变对价、合同中存在重大融资成分等因素的影响。

合同中存在可变对价的,本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格,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。每一资产负债表日,本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

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。

本集团根据在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权,来判断本集团从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品前能够控制该商品的,则本集团为主要责任人,按照已收或应收对价总额确认收入;否则,为代理人,按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入,该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额,或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

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(参见附注三、13)。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。

本集团的营业收入主要包括房地产销售、物业出租、物业管理及酒店运营等，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

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

(3) 物业管理及酒店运营

本集团在提供物业代理及管理、酒店经营及管理服务提供相关服务时确认收入。

**28. 政府补助**

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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。

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。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益的，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。

## 29. 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之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：(1) 暂时性差异产生于商誉的初始确认或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；(2) 与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

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，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：(1) 暂时性差异产生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；(2) 与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税

所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，决定应确认的递延所得税资产的金额，因此存在不确定性。

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。

在同时满足下列条件时，本集团将递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后的净额列示：本集团拥有以净额结算当期所得税资产及当期递延所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### 30. 租赁

#### (1) 租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，本集团不将其与租赁部分合并进行会计处理。

#### (2) 本集团作为承租人

##### 1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁，在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，按照成本进行初始计量。该成本包括：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扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；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）。本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

本集团根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。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。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团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。租赁付款额包括：①固定付款额及实质固定付款额，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；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。本集团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。

在租赁期开始日后，本集团确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

## 2) 租赁变更

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

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①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；②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：①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。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

## 3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

关资产成本或当期损益。

#### 4) 售后租回

本集团作为售后租回交易中的卖方兼承租人,对相关标的资产转让是否构成销售进行评估。本集团判断不构成销售的,本集团继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债;构成销售的,本集团按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时,确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不导致本集团确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失(租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的除外)。

### (3) 本集团为出租人

本集团作为出租人,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,本集团将该项租赁分类为融资租赁,除此之外分类为经营租赁。

#### 1) 融资租赁

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

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### 2) 经营租赁

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

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

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

### 31. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量衍生金融工具、权益工具投资等。公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债,根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值,确定所属的公允价值层次:第一层次输入值,在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,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,相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日,本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估,以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

对于在活跃市场上交易的金融工具,本集团以其活跃市场报价确定其公允价值;对于不在活跃市场上交易的金融工具,本集团采用估值技术确定其公允价值。

## 32. 其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 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。本集团的套期为现金流量套期。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。

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

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

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

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

### (2) 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。

### (3) 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。

## 33. 重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

本集团本期未发生需要披露的重大会计政策变更事项。

### (2) 重要会计估计变更

本集团本期未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

## 四、 税项

### 1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	<p>应税收入按3%、5%、6%、9%、13%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>本集团发生增值税应税收入:房地产销售(除简易征收方式外)、部分租赁收入(2016年4月30前取得)、建筑、装修、喷涂收入,原适用税率10%。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2019]39号)规定,自2019年4月1日起,适用税率由10%调整为9%。具体情况如下:</p> <p>①商品房销售收入:2016年4月30日前开工的项目,适用简易征收方式,税率5%;2016年4月30日后开工的项目,以扣减土地价款后的收入为计税额,适用一般征收方式,税率9%;</p> <p>②建筑、装修、喷涂收入适用税率9%;</p> <p>③租赁收入适用税率:小微企业,税率3%;2016年4月30日前取得的不动产,税率5%;其他租赁,税率9%;</p> <p>④酒店经营使用税率6%;</p> <p>⑤物业管理收入以及利息收入适用税率6%。</p>
城市维护建设税	按增值税额的1%、5%及7%计缴。
教育费附加	按增值税额的3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的2%计缴。

税种	具体税率情况
企业所得税	<p>本集团依据注册地不同按不同的税率计缴企业所得税，其中：</p> <p>注册地在中国大陆的公司按应纳税所得额的25%计缴企业所得税；</p> <p>注册地在香港的公司按16.5%缴纳利得税；</p> <p>注册地在英属维尔京群岛、百慕达群岛、萨摩亚的公司，无须缴纳任何所得税。</p> <p>除符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免税外，中国境内居民企业向未在中国境内设立机构、场所的非居民企业分配股息、红利等权益性投资收益，应在作出利润分配决定的日期代扣代缴企业所得税。如实际支付时间先于利润分配决定日期的，应在实际支付时代扣代缴企业所得税。</p>
房产税	<p>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%。</p>
土地增值税	<p>按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。</p>
土地使用税	<p>采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为20倍，每平方米年税额如下：                      大城市50万人口以上，每平方米1.5元至30元；中等城市人口20-50万，每平方米1.2元至24元；小城市人口20万以下，每平方米0.9元至18元；县城、建制镇、工矿区每平方米0.6元至12元。</p> <p>经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的30%以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。</p>
个人所得税	<p>员工的个人所得税由本公司及子公司代扣代缴。</p>

## 2. 税收优惠

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

依据财政部税务总局住房城乡建设部公告2021年第24号文件，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。

依据财政部、税务总局公告 2025 年第 7 号文件,自 2025 年 9 月增值税纳税申报期起,符合条件的房地产开发经营业纳税人,与 2019 年 3 月 31 日期末留抵税额相比,申请退税前连续六个月(按季纳税的,连续两个季度,下同)期末新增加留抵税额均大于零,且第六个月(按季纳税的,第二季度,下同)期末新增加留抵税额不低于 50 万元的,可以向主管税务机关申请退还第六个月期末新增加留抵税额的 60%;不满足上述条件的,可按其他纳税人规则申请退税。

依据财政部、税务总局公告 2023 年第 12 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“至 2027 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。

财政部、国家税务总局发布《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》,从 2020 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日,对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业,减按 15%的税率征收企业所得税。本集团下属子公司中粮酒店(三亚)有限公司享受企业所得税优惠政策。

依据《财政部税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 33 号)文件,至 2025 年 12 月 31 日,对经营公租房所取得的租金收入,免征增值税。

依据《财政部税务总局关于延续实施医疗服务免征增值税等政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 68 号)企业集团内单位(含企业集团)之间的资金无偿借贷行为,至 2027 年 12 月 31 日,适用免征增值税政策。

## 五、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 2025 年 1 月 1 日,“年末”系指 2025 年 12 月 31 日,“本年”系指 2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,“上年”系指 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,货币单位除特别注明外,均以人民币元列示。

### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	371,874.13	338,427.43
银行存款	18,903,103,864.80	24,149,017,146.38
其他货币资金	7,820,383.18	23,612,397.45
存放财务公司存款	1,163,642,746.69	2,916,206,442.61
合计	20,074,938,868.80	27,089,174,413.87

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
其中：存放在境外的款项总额	1,574,431,282.05	2,732,997,907.90

注：其他货币资金年末余额为 7,820,383.18 元，主要为支付宝、微信和 pos 机的在途资金。所有权或使用权受限的货币资金详见附注五、22. 所有权或使用权受到限制的资产。

## 2. 衍生金融资产

项目	年末余额	年初余额
远期合约 (DF)	0.00	3,981,905.57
合计	0.00	3,981,905.57

## 3. 应收账款

### (1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
3 个月以内 (含 3 个月)	255,335,634.07	176,588,246.72
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	87,022,440.51	289,641,389.67
1 年以上—2 年 (含 2 年)	61,261,408.25	58,238,490.05
2 年以上—3 年 (含 3 年)	45,796,316.26	68,427,339.05
3 年以上	115,529,498.75	81,277,977.02
小计	564,945,297.84	674,173,442.51
减：坏账准备	163,863,984.38	156,178,702.81
合计	401,081,313.46	517,994,739.70

### (2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	61,214,878.16	10.84	61,214,878.16	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	503,730,419.68	89.16	102,649,106.22	20.38	401,081,313.46
合计	564,945,297.84	100.00	163,863,984.38	—	401,081,313.46

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	66,993,395.67	9.94	66,993,395.67	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	607,180,046.84	90.06	89,185,307.14	14.69	517,994,739.70
合计	674,173,442.51	100.00	156,178,702.81	—	517,994,739.70

1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
臻悦（天津）顾问费	41,257,178.19	41,257,178.19	41,257,178.19	41,257,178.19	100.00	预计无法收回
长沙北纬 28 度物业管理费	11,831,183.17	11,831,183.17	9,966,853.27	9,966,853.27	100.00	预计无法收回
杭州大悦城商户租金	2,667,989.46	2,667,989.46	2,776,047.02	2,776,047.02	100.00	预计无法收回
商业管理（北京）顾问费	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
深圳中粮凤凰里商户租金	819,712.46	819,712.46	822,207.09	822,207.09	100.00	预计无法收回
沈阳中粮广场商户租金	700,524.01	700,524.01	700,524.01	700,524.01	100.00	预计无法收回
成都和鑫悦商户租金及服务费	0.00	0.00	658,781.52	658,781.52	100.00	预计无法收回
中粮创芯研发中心商户租金	718,013.23	718,013.23	629,825.37	629,825.37	100.00	预计无法收回
重庆大悦城铂悦商户租金及服务费	0.00	0.00	551,933.31	551,933.31	100.00	预计无法收回
中粮悦街商户租金	978,640.52	978,640.52	523,209.36	523,209.36	100.00	预计无法收回
福安商户租金	135,378.85	135,378.85	485,978.37	485,978.37	100.00	预计无法收回
沈阳物业管理费	319,375.70	319,375.70	319,375.70	319,375.70	100.00	预计无法收回
中粮地产（深圳）商户租金	310,118.78	310,118.78	310,118.78	310,118.78	100.00	预计无法收回
卓远地产管理费	0.00	0.00	104,956.02	104,956.02	100.00	预计无法收回
沈阳大悦城商户租金	44,228.00	44,228.00	43,871.00	43,871.00	100.00	预计无法收回
成都天悦壹号商户租金	0.00	0.00	36,978.84	36,978.84	100.00	预计无法收回
三联商户租金	300,783.16	300,783.16	27,040.31	27,040.31	100.00	预计无法收回
天津大悦城商户租金	4,856,107.73	4,856,107.73	0.00	0.00	—	—
苏州大悦城商户租金	54,162.41	54,162.41	0.00	0.00	—	—
合计	66,993,395.67	66,993,395.67	61,214,878.16	61,214,878.16	—	—

## 2) 应收账款按组合计提坏账准备

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	503,730,419.68	102,649,106.22	20.38

## (3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
应收账款 坏账准备	156,178,702.81	20,597,324.11	2,675,121.59	10,289,988.16	53,067.21	163,863,984.38
合计	156,178,702.81	20,597,324.11	2,675,121.59	10,289,988.16	53,067.21	163,863,984.38

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	10,289,988.16

## (5) 按欠款方归集年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
深圳市福田区政府物业管理中心	60,188,079.05	10.65	0.00
中粮高和（天津）并购基金一号合伙企业（有限合伙）	41,257,178.19	7.30	41,257,178.19
中粮我买网投资有限公司	24,361,175.81	4.31	16,164,644.63
南京江宁大学科技园发展有限公司	18,870,615.20	3.34	0.00
佛山市淦盈置业有限公司	8,513,548.37	1.51	85,135.48
合计	153,190,596.62	—	57,506,958.30

## 4. 应收款项融资

### (1) 应收款项融资分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	0.00	12,149,122.81
合计	0.00	12,149,122.81

(2) 应收款项融资按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	—	0.00

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	12,149,122.81	100.00	0.00	0.00	12,149,122.81
合计	12,149,122.81	100.00	0.00	—	12,149,122.81

5. 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	7,450,000.00	0.00
其他应收款	13,091,361,186.10	14,607,638,655.13
合计	13,098,811,186.10	14,607,638,655.13

5.1 应收股利

项目	年末余额	年初余额
应收联合营企业	7,450,000.00	0.00
合计	7,450,000.00	0.00

5.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	1,021,578,973.13	1,119,882,411.78
往来款	12,871,531,629.44	14,168,383,850.55
其他	682,473,959.01	631,272,713.12
小计	14,575,584,561.58	15,919,538,975.45

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
减：坏账准备	1,484,223,375.48	1,311,900,320.32
合计	13,091,361,186.10	14,607,638,655.13

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) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
3个月以内(含3个月)	1,173,142,579.20	1,166,714,623.35
3个月以上—1年(含1年)	904,398,836.32	1,606,258,993.58
1年以上—2年(含2年)	1,116,830,180.99	1,882,545,363.39
2年以上—3年(含3年)	1,354,299,188.83	2,402,660,244.26
3年以上	10,026,913,776.24	8,861,359,750.87
小计	14,575,584,561.58	15,919,538,975.45
减：坏账准备	1,484,223,375.48	1,311,900,320.32
合计	13,091,361,186.10	14,607,638,655.13

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,430,949,611.40	9.82	1,191,887,323.88	83.29	239,062,287.52
按组合计提坏账准备	13,144,634,950.18	90.18	292,336,051.60	2.22	12,852,298,898.58
合计	14,575,584,561.58	100.00	1,484,223,375.48	—	13,091,361,186.10

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,208,358,140.95	7.59	1,019,567,057.28	84.38	188,791,083.67
按组合计提坏账准备	14,711,180,834.50	92.41	292,333,263.04	1.99	14,418,847,571.46
合计	15,919,538,975.45	100.00	1,311,900,320.32	—	14,607,638,655.13

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1) 其他应收款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	581,078,449.53	581,078,449.53	581,078,449.53	581,078,449.53	100.00	预计无法收回
武汉裕隆苑房地产开发有限公司	275,000,000.00	275,000,000.00	275,000,000.00	275,000,000.00	100.00	预计无法收回
上海景时成攀投资中心(有限合伙)	228,920,547.88	70,520,547.88	228,920,547.88	153,920,547.88	67.24	预计无法收回
北京辉拓置业有限公司	101,478,703.42	71,087,619.75	106,208,507.27	71,087,619.75	66.93	预计无法收回
上海景时宾华投资中心(有限合伙)	21,080,440.12	21,080,440.12	21,080,440.12	21,080,440.12	100.00	预计无法收回
中国人民解放军总医院海南医院	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	100.00	预计无法收回
重庆市金科宸居置业有限公司	0.00	0.00	187,861,666.60	58,920,266.60	31.36	预计无法收回
重庆大川集团房地产开发有限公司	0.00	0.00	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00	预计无法收回
合计	1,208,358,140.95	1,019,567,057.28	1,430,949,611.40	1,191,887,323.88	—	—

2) 其他应收款按组合计提坏账准备

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	13,144,634,950.18	292,336,051.60	2.22

3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2025年1月1日余额	122,592,083.83	169,741,179.21	1,019,567,057.28	1,311,900,320.32
2025年1月1日余额在本年	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本年计提	-7,262,618.32	10,884,499.57	172,320,266.60	175,942,147.85
本年转回	0.00	0.00	0.00	0.00
本年转销	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  
2025年1月1日至2025年12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)	
本年核销	0.00	1,619,428.69	0.00	1,619,428.69
其他变动	-1,999,664.00	0.00	0.00	-1,999,664.00
2025年12月31日余额	113,329,801.51	179,006,250.09	1,191,887,323.88	1,484,223,375.48

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
其他应收款坏账准备	1,311,900,320.32	175,942,147.85	0.00	1,619,428.69	-1,999,664.00	1,484,223,375.48
合计	1,311,900,320.32	175,942,147.85	0.00	1,619,428.69	-1,999,664.00	1,484,223,375.48

注:本年无重要的坏账准备收回或转回金额。

(5) 本年度实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,619,428.69

(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	2,267,285,322.02	2-3年、3年以上	15.56	22,672,853.23
深圳中益长昌投资有限公司	往来款	2,252,588,092.39	3年以内,3年以上	15.45	22,525,880.93
重庆葆悦房地产开发有限公司	往来款	925,015,983.38	3年以上	6.35	9,250,159.83
深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)	往来款	581,078,449.53	3年以上	3.99	581,078,449.53
青岛啤酒文化休闲商务区开发建设有限公司	保证金及押金	500,007,436.10	3年以上	3.43	0.00
合计	—	6,525,975,283.42	—	—	635,527,343.52

## 6. 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 (含1年)	160,981,458.28	78.83	177,228,852.31	71.67
1—2年 (含2年)	24,480,161.58	11.99	54,641,077.01	22.10
2—3年 (含3年)	10,407,846.27	5.10	6,203,339.71	2.51
3年以上	8,344,955.48	4.09	9,199,662.37	3.72
合计	204,214,421.61	100.00	247,272,931.40	100.00

### (2) 按预付对象归集年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	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	20,719,448.53	10.15
国网四川省电力公司成都供电公司	8,614,322.79	4.22
西安秦华燃气集团有限公司	5,982,112.14	2.93
北京市热力集团有限责任公司	4,995,068.02	2.45
天津市津安热电有限公司	4,462,023.06	2.18
合计	44,772,974.54	—

## 7. 存货

### (1) 存货分类

项目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	27,902,594,059.59	1,136,003,776.09	3,760,832,508.52	24,141,761,551.07
开发成本	38,591,436,095.16	1,084,748,776.80	3,063,512,991.96	35,527,923,103.20
出租开发产品	819,287,314.25	14,960,393.86	30,636,279.33	788,651,034.92
其他存货	15,546,668.30	0.00	1,444,327.96	14,102,340.34
合计	67,328,864,137.30	2,235,712,946.75	6,856,426,107.77	60,472,438,029.53

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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	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	24,392,288,633.25	1,557,286,848.52	2,768,138,754.40	21,624,149,878.85
开发成本	57,298,945,972.65	2,513,575,233.19	2,935,306,400.65	54,363,639,572.00
出租开发产品	819,995,692.30	21,366,552.56	37,105,633.29	782,890,059.01
其他存货	14,057,770.19	0.00	159,227.96	13,898,542.23
合计	82,525,288,068.39	4,092,228,634.27	5,740,710,016.30	76,784,578,052.09

注：本集团本报告期借款利息费用的资本化率为 4.25%（2024 年 4.34%）。

(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
北京祥云国际	2015年9月	75,252,633.19	0.00	447,897.03	74,804,736.16
北京京西祥云	2019年10月	941,776,991.71	0.00	16,733,659.37	925,043,332.34
成都大悦城销售型	2015年12月	110,862,139.63	0.00	110,862,139.63	0.00
成都天府大悦城销售型	2024年4月	795,560,989.56	0.00	10,561,653.64	784,999,335.92
成都香榭丽都	2012年9月	3,019,894.75	0.00	0.00	3,019,894.75
成都祥云	2015年4月	17,054,260.60	0.00	0.00	17,054,260.60
成都锦云	2015年12月	27,480,837.86	0.00	11,810,072.72	15,670,765.14
成都珑悦锦云	2021年8月	44,302,919.21	3,190,255.76	0.00	47,493,174.97
成都香颂丽都	2015年6月	50,760,456.26	523,890.28	836,373.21	50,447,973.33
成都鸿云	2016年12月	16,678,632.04	905,421.25	0.00	17,584,053.29
成都祥云里	2019年11月	15,113,748.21	0.00	3,093,764.80	12,019,983.41
成都天府宸悦	2020年1月	3,564,620.87	0.00	0.00	3,564,620.87
成都御岭湾	2015年12月	46,698,880.58	0.00	5,923,233.09	40,775,647.49
成都武侯瑞府	2023年6月	1,250,568,197.36	6,505,332.55	494,878,879.18	762,194,650.73
成都溪府鸿云	2024年8月	610,990,604.20	0.00	32,707,910.75	578,282,693.45
成都湖光锦云	2024年9月	142,819,808.02	0.00	35,446,457.92	107,373,350.10
成都祥云樾府	2024年5月	547,453,487.04	0.00	219,570,889.54	327,882,597.50
重庆大悦城销售型	2023年11月	1,054,251,234.54	3,413,794.67	28,412,119.89	1,029,252,909.32
重庆鸿云	2018年11月	2,054,646.81	0.00	99,889.50	1,954,757.31
重庆天悦壹号	2025年5月	348,791,655.81	175,470,711.47	263,468,748.08	260,793,619.20
重庆浣溪锦云	2023年5月	120,867,668.49	0.00	16,238,300.77	104,629,367.72

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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
重庆祥云赋	2023年1月	72,961,862.09	0.00	17,954,636.26	55,007,225.83
重庆中央公园瑞府	2024年1月	370,983,709.18	0.00	247,874,450.58	123,109,258.60
重庆天玺壹号 134 亩	2025年12月	571,999,519.61	719,411,207.60	965,612,048.77	325,798,678.44
长沙中粮鸿云	2021年10月	57,791,547.71	-562,658.11	2,072,721.56	55,156,168.04
长沙观澜祥云	2025年12月	86,181,747.83	476,778,202.21	38,837,021.92	524,122,928.12
常州春秋祥云	2024年12月	781,581,398.51	-561,147.34	458,538,578.48	322,481,672.69
哈尔滨锦云世家	2022年11月	348,224,482.91	-263,747.59	102,341,447.58	245,619,287.74
杭州大悦城销售型	2022年6月	340,736,711.51	-216,888.04	97,872,747.83	242,647,075.64
杭州梦栖祥云	2020年8月	3,319,015.64	-5,394,934.54	-5,376,993.41	3,301,074.51
杭州悦著·云轩	2024年12月	13,196,093.25	3,249,054.20	16,445,147.45	0.00
惠州珑悦锦云	2022年12月	75,067,107.17	222,007.66	30,276,910.95	45,012,203.88
济南中粮祥云	2025年12月	378,497,307.05	1,075,005,073.09	829,488,199.13	624,014,181.01
嘉兴江南国际城	2020年12月	10,943,102.59	0.00	10,943,102.59	0.00
江门新悦锦云	2022年12月	134,085,051.59	682,824.52	24,510,942.63	110,256,933.48
义乌桂语兰庭	2023年12月	2,158,632,022.60	0.00	622,901,980.62	1,535,730,041.98
昆明鸿云	2025年12月	174,314,160.46	148,380,529.19	103,746,001.68	218,948,687.97
眉山天府智慧城	2024年8月	1,122,120,670.43	0.00	8,898,670.48	1,113,221,999.95
南昌祥云悦府	2023年11月	3,084,658.31	-22,858,573.72	-20,394,608.98	620,693.57
南昌朝阳九里	2025年9月	146,348,335.84	473,742,225.48	190,543,391.80	429,547,169.52
南京彩云居	2012年11月	259,347.07	0.00	0.00	259,347.07
南京祥云	2021年12月	130,759,589.11	7,077.64	99,041,440.88	31,725,225.87
南京央誉	2021年9月	22,951,138.07	-235,189.76	272,560.13	22,443,388.18
南京鸿云	2018年3月	83,296,025.38	238,734.25	1,476,836.62	82,057,923.01
南京珑悦	2021年6月	25,798,859.05	0.00	122,462.95	25,676,396.10
南京三金祥云	2021年11月	19,537,101.60	-9,174,311.93	-6,804,156.12	17,166,945.79
南京颐和南园	2023年12月	28,804,730.18	522,145.91	27,868,113.98	1,458,762.11
南京天悦锦麟	2024年4月	432,436,429.35	0.00	217,877,952.67	214,558,476.68
南京天悦风华	2024年12月	92,613,018.58	0.00	50,968,050.16	41,644,968.42
青岛 JOYPARK	2022年7月	390,467,789.38	-30,921,496.49	50,239,261.75	309,307,031.14
青岛即墨创智锦云	2022年3月	231,734,865.08	-27,131,137.35	139,247,691.95	65,356,035.78
海南红塘悦海	2018年9月	18,276,094.55	733,539.71	19,009,634.26	0.00
三亚大悦中心（一期）	2022年3月	63,182,773.36	98.93	12,340,184.28	50,842,688.01
三亚大悦中心（二三四期）	2025年6月	1,345,840,460.11	1,071,849,615.98	752,910,403.76	1,664,779,672.33
厦门鹭湾祥云	2021年12月	22,043,400.27	-4,597,515.61	17,445,884.66	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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
厦门云玺壹号	2025年1月	35,119,026.55	4,204,283,072.38	4,148,763,067.31	90,639,031.62
上海静安大悦城销售型	2022年8月	14,791,561.11	-2,411,032.23	-2,358,714.11	14,739,242.99
上海前滩海景壹号	2019年12月	9,837,610.55	0.00	0.00	9,837,610.55
上海南桥锦云	2020年7月	2,603,672.79	0.00	231,080.98	2,372,591.81
上海翡翠别墅	2011年11月	54,513,602.67	0.00	0.00	54,513,602.67
深圳中粮凤凰里	2016年11月	23,980,310.90	0.00	0.00	23,980,310.90
深圳祥云国际	2018年12月	211,142,905.78	4,390,535.33	3,303,685.05	212,229,756.06
深圳云景国际	2019年7月	574,698,768.10	23,840,754.92	196,886,373.28	401,653,149.74
深圳天悦壹号	2018年12月	22,233,120.35	0.00	0.00	22,233,120.35
深圳宝安25区	2025年6月	404,692,759.72	8,417,461,341.06	5,174,764,678.06	3,647,389,422.72
深圳福田大悦中心	2023年11月	1,967,244,609.55	-65,358,890.13	234,168,281.52	1,667,717,437.90
深圳中粮悦章·凤凰里	2024年12月	2,170,621,450.87	724,542.00	2,033,077,095.91	138,268,896.96
沈阳大悦城销售型	2023年1月	12,474,573.54	593,830.23	7,604,299.43	5,464,104.34
沈阳中粮广场	2019年8月	1,693,652.87	0.00	0.00	1,693,652.87
沈阳花熙祥云	2020年11月	6,917,381.93	1,874,262.03	2,032,712.31	6,758,931.65
沈阳锦云天城	2022年9月	72,207,736.62	-2,008,113.32	32,976,788.97	37,222,834.33
沈阳隆悦祥云	2023年2月	41,614,119.30	-11,902,148.88	10,960,277.25	18,751,693.17
沈阳京西祥云	2025年5月	269,869,340.43	75,100,463.55	185,395,106.34	159,574,697.64
苏州中粮天悦	2021年10月	204,616,818.84	12,578,555.61	102,996,164.14	114,199,210.31
太湖湖畔祥云	2020年9月	28,033,088.67	-1,182,105.45	26,850,983.22	0.00
苏州悦揽天地	2023年7月	106,811,861.97	-3,556,249.88	42,107,275.46	61,148,336.63
苏州大悦狮山壹号	2024年11月	23,732,145.30	85,078.26	16,391,232.68	7,425,990.88
台州黄岩瑞府	2023年9月	289,583,957.98	-20,596,730.23	84,234,391.76	184,752,835.99
天津锦云悦府	2022年8月	13,104,008.94	1,565,600.09	2,036,520.91	12,633,088.12
武汉大悦城销售型	2023年2月	13,999,137.48	13,515,810.06	19,910,981.53	7,603,966.01
武汉祥云地铁小镇一期	2024年1月	395,007,852.45	0.00	39,663,892.43	355,343,960.02
武汉锦云航天府	2023年6月	331,299,246.49	0.00	5,768,032.66	325,531,213.83
西安悦尚锦云	2021年9月	145,999,692.76	0.00	11,922,600.70	134,077,092.06
西安奥体壹号-文汇	2025年6月	95,480,833.99	741,321,435.27	154,821,536.35	681,980,732.91
西安奥体壹号-文盛	2023年11月	73,016,804.24	0.00	7,146,928.31	65,869,875.93
西安天悦	2025年7月	105,274,678.28	474,341,415.78	326,130,834.36	253,485,259.70
中粮朗云	2016年11月	17,088,185.80	0.00	17,088,185.80	0.00
张家口祥云国际一期	2025年9月	74,979,788.63	600,631,916.46	532,709,779.67	142,901,925.42
株洲锦云	2021年10月	594,009,895.64	12,241,233.10	6,714,843.23	599,536,285.51

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
南昌大悦城	2025年12月	0.00	402,456,869.46	290,679,897.06	111,776,972.40
西安悦著·央璟	2025年7月	0.00	5,019,204,753.99	1,836,249,816.21	3,182,954,937.78
南京悦著·九章	2025年12月	0.00	1,391,677,196.35	0.00	1,391,677,196.35
西安奥体壹号-文兴	2025年5月	0.00	1,331,123,690.29	1,314,569,144.43	16,554,545.86
西安悦著·云轩	2025年12月	0.00	747,503,646.37	676,116,965.82	71,386,680.55
<b>合计</b>	—	24,392,288,633.25	27,428,414,874.34	23,918,109,448.00	27,902,594,059.59

(3) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计(或实际)竣工时间	预计总投资额(万元)	年末余额	年初余额
成都酒城南	2023年11月	2026年6月	188,847.58	1,027,007,497.42	826,517,868.78
成都中粮·天悦壹号	2022年7月	2026年3月	159,734.63	1,004,851,093.28	810,615,994.84
成都溪府鸿云	2020年10月	暂未确定	154,956.98	173,690,978.43	170,871,648.73
成都湖光锦云	2021年11月	2026年12月	138,391.15	808,821,416.29	808,652,277.80
成都御岭湾	2007年1月	暂未确定	252,352.00	194,629,399.01	194,629,399.01
重庆天玺壹号 134 亩	2022年9月	2026年6月	232,824.00	258,064,494.92	855,269,519.89
重庆天悦壹号	2020年9月	2026年4月	429,757.00	732,272,961.39	857,821,390.74
重庆中央公园瑞府	2021年11月	2029年7月	154,137.00	653,842,319.81	622,039,736.07
重庆浣溪锦云	2019年9月	暂未确定	104,552.59	6,125,304.55	5,681,540.86
重庆祥云赋	2020年3月	2026年3月	157,204.07	333,388,102.25	316,821,623.30
长沙观澜祥云	2021年12月	2026年12月	268,791.00	283,725,068.23	658,116,472.53
济南中粮祥云	2020年5月	2027年9月	853,388.00	1,171,689,344.31	1,869,496,811.12
昆明鸿云	2021年12月	2027年12月	141,739.79	464,069,887.23	570,040,647.54
眉山天府智慧城	2019年12月	暂未确定	546,662.00	993,879,102.06	996,916,038.66
南昌大悦城	2022年4月	2026年6月	133,288.00	552,342,591.15	714,049,948.04
南昌朝阳九里	2021年9月	2025年9月	99,466.97	0.00	393,960,795.77
南京天悦锦麟	2021年10月	2027年	990,921.00	3,090,812,922.52	3,070,689,458.54
南京悦著·九章	2023年6月	2026年6月	198,840.13	491,400,515.35	1,584,293,780.54
三亚大悦中心(二三四期)	2020年10月	2025年6月	451,152.83	0.00	927,611,597.16
三亚中粮·铂悦壹号	2025年3月	2027年5月	193,809.54	941,771,298.77	726,572,634.73
厦门云玺壹号	2021年5月	2025年1月	600,496.16	0.00	3,947,818,617.11
上海北外滩壹号	2025年3月	2028年9月	776,162.88	5,713,602,859.58	5,347,305,891.48
深圳祥云国际	2023年9月	2027年6月	317,844.57	1,771,819,806.34	1,501,983,606.60
深圳宝安 25 区	2018年8月	2025年6月	1,635,860.23	0.00	8,302,733,530.17

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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）	预计总投资额 （万元）	年末余额	年初余额
		竣工时间			
沈阳中粮广场	2011年6月	2025年10月	877,470.00	487,972,649.31	487,049,904.35
沈阳京西祥云	2021年3月	2026年10月	225,498.72	376,454,027.53	514,960,266.27
苏州悦揽天地	2021年3月	暂未确定	135,923.00	52,671,913.29	52,246,136.75
武汉祥云地铁小镇一期	2020年7月	暂未确定	462,688.41	754,914,521.21	745,476,709.49
武汉锦云航天府	2020年6月	暂未确定	143,565.09	344,032,846.97	336,416,074.47
武汉航天悦府	2020年8月	暂未确定	193,115.00	722,504,549.02	721,982,697.45
上塔坡项目	2019年9月	暂未确定	835,125.12	4,992,266,702.18	7,118,354,488.62
西安悦著·央璟	2023年3月	2026年3月	628,283.00	535,861,544.00	1,886,865,549.26
西安悦著·央宸	2024年8月	2026年8月	264,724.00	773,644,771.40	524,546,117.73
西安天悦	2022年3月	2030年12月	572,346.07	2,026,457,791.54	2,391,690,982.99
西安奥体壹号-文盛	2021年8月	2026年1月	173,584.03	419,509,780.84	330,591,316.60
西安奥体壹号-文汇	2020年10月	2025年6月	209,981.00	0.00	679,262,586.00
西安奥体壹号-文兴	2022年11月	2026年11月	203,021.00	290,448,601.26	1,622,946,634.87
西安悦著·云轩	2023年7月	2025年7月	101,669.05	0.00	845,178,474.88
西安悦著·云廷	2024年5月	2026年6月	85,211.00	722,744,025.92	594,909,354.19
西安悦著·云朗	2024年6月	2026年9月	124,924.24	1,062,555,958.57	861,478,755.42
张家口祥云国际一期	2020年9月	2027年12月	418,700.00	352,204,747.58	728,345,708.59
张家口祥云国际二期	2025年10月	2030年12月	256,511.00	812,150,841.43	776,133,384.71
中粮·三亚悦玺壹号	2026年4月	2027年9月	185,507.56	814,404,718.57	0.00
成都中粮·天悦青云府	2026年1月	2030年4月	383,871.00	2,382,829,141.65	0.00
<b>合计</b>	—	—	—	38,591,436,095.16	57,298,945,972.65

(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
				处置	本年计提折旧	其他	
成都鸿云	2016年12月	7,142,484.07	0.00	0.00	104,065.98	0.00	7,038,418.09
长沙中粮鸿云	2015年7月	9,476,353.10	0.00	0.00	285,655.56	0.00	9,190,697.54
哈尔滨锦云世家	2022年11月	5,379,086.90	0.00	0.00	131,456.86	0.00	5,247,630.04
上海静安大悦城 销售型	2022年8月	16,385,813.43	0.00	0.00	422,859.71	0.00	15,962,953.72
深圳云景国际	2019年7月	141,020,435.27	2,076,150.85	24,544,127.25	1,906,474.23	0.00	116,645,984.64
沈阳中粮广场	2019年8月	99,175,466.80	0.00	0.00	3,426,673.56	0.00	95,748,793.24
台州黄岩瑞府	2023年9月	149,936,031.64	17,350,865.42	27,583,467.42	3,304,062.74	0.00	136,399,366.90
青岛 JOYPARK	2022年7月	391,480,021.09	50,582,353.54	0.00	9,008,904.55	0.00	433,053,470.08

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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
				处置	本年计提折旧	其他	
合计	—	819,995,692.30	70,009,369.81	52,127,594.67	18,590,153.19	0.00	819,287,314.25

(5) 存货跌价准备

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	
北京京西祥云	486,527,804.20	97,024,305.19	0.00	2,479,561.85	0.00	581,072,547.54
成都香颂丽都	1,479,624.88	0.00	0.00	0.00	0.00	1,479,624.88
成都武侯瑞府	101,726,269.20	0.00	0.00	101,726,269.20	0.00	0.00
成都锦云	7,862,144.48	0.00	0.00	7,862,144.48	0.00	0.00
成都大悦城销售型	21,728,325.53	0.00	0.00	21,728,325.53	0.00	0.00
成都溪府鸿云	77,484,395.06	467,422.05	0.00	5,119,133.84	0.00	72,832,683.27
成都湖光锦云	110,927,560.03	97,316,658.45	0.00	6,517,981.21	0.00	201,726,237.27
成都祥云樾府	16,350,054.51	46,843,466.92	0.00	11,101,214.08	0.00	52,092,307.35
重庆大悦城销售型	206,968,872.77	58,319,352.26	0.00	5,942,951.95	0.00	259,345,273.08
重庆中央公园瑞府	109,249,688.62	71,115,552.77	0.00	43,334,152.66	0.00	137,031,088.73
重庆天悦壹号	50,092,464.12	0.00	0.00	30,174,327.99	0.00	19,918,136.13
重庆祥云赋	58,434,089.44	83,738,354.92	0.00	4,024,771.68	0.00	138,147,672.68
长沙观澜祥云	130,835,905.11	109,456,236.31	0.00	6,880,365.61	0.00	233,411,775.81
长沙中粮鸿云	34,068,672.05	0.00	0.00	-538,578.68	0.00	34,607,250.73
常州春秋祥云	302,124,868.51	0.00	0.00	174,699,009.76	0.00	127,425,858.75
惠州珑悦锦云	2,847,990.41	0.00	0.00	2,374,040.43	0.00	473,949.98
济南中粮祥云	587,351,134.14	63,770,024.11	0.00	157,955,148.93	0.00	493,166,009.32
江门新悦锦云	48,006,299.50	0.00	0.00	0.00	0.00	48,006,299.50
义乌桂语兰庭	213,490,672.60	227,797,523.08	0.00	74,963,948.55	0.00	366,324,247.13
昆明鸿云	73,094,812.88	94,627,678.68	0.00	29,626,802.34	0.00	138,095,689.22
南昌朝阳九里	41,195,092.84	0.00	0.00	12,803,542.77	0.00	28,391,550.07
南昌大悦城	353,720,365.97	0.00	0.00	73,785,348.30	0.00	279,935,017.67
南京祥云	30,195,799.77	1,779,582.02	0.00	18,876,689.36	0.00	13,098,692.43
南京央誉	1,431,101.42	5,894,401.75	0.00	0.00	0.00	7,325,503.17
南京鸿云	4,063,546.93	8,247,510.56	0.00	0.00	0.00	12,311,057.49
南京三金祥云	4,123,935.06	6,579,471.03	0.00	1,298,606.25	0.00	9,404,799.84
南京颐和南园	3,329,478.17	0.00	0.00	3,329,478.17	0.00	0.00
南京天悦锦麟	60,979,182.79	4,640,620.89	0.00	49,428,048.01	0.00	16,191,755.67
南京天悦风华	16,855,395.28	0.00	0.00	12,153,138.26	0.00	4,702,257.02

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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	
南京悦著·九章	198,064,374.37	0.00	0.00	15,865,813.62	0.00	182,198,560.75
青岛 JOYPARK	3,634,548.99	0.00	0.00	3,239,689.81	0.00	394,859.18
青岛即墨创智锦云	156,912,728.41	0.00	0.00	119,204,662.63	0.00	37,708,065.78
三亚大悦中心(二三四期)	51,463,312.13	0.00	0.00	49,254,443.58	0.00	2,208,868.55
厦门鹭湾祥云	13,306,776.93	0.00	0.00	13,306,776.93	0.00	0.00
深圳祥云国际	311,957,309.08	357,848,945.97	0.00	133,189.91	0.00	669,673,065.14
沈阳京西祥云	160,548,626.27	33,352,441.77	0.00	28,407,999.29	0.00	165,493,068.75
沈阳中粮广场	1,617,104.70	57,380,462.50	0.00	214,457.27	0.00	58,783,109.93
沈阳锦云天城	14,347,443.76	0.00	0.00	6,986,920.31	0.00	7,360,523.45
沈阳隆悦祥云	84,792.87	0.00	0.00	54,694.84	0.00	30,098.03
太湖湖畔祥云	18,324,833.75	0.00	0.00	18,324,833.75	0.00	0.00
台州黄岩瑞府	95,649,946.02	2,552,126.46	0.00	33,933,615.45	0.00	64,268,457.03
天津锦云悦府	6,320,865.86	0.00	0.00	877,499.27	0.00	5,443,366.59
武汉祥云地铁小镇一期	299,960,969.06	81,851,600.07	0.00	8,280,773.62	0.00	373,531,795.51
武汉航天悦府	512,342,697.45	3,037,036.52	0.00	0.00	0.00	515,379,733.97
武汉锦云航天府	168,770,340.96	0.00	0.00	-552,834.50	0.00	169,323,175.46
西安天悦	274,230,917.12	133,018,409.75	0.00	43,027,253.39	0.00	364,222,073.48
西安悦尚锦云	25,273,291.39	0.00	0.00	304,817.72	0.00	24,968,473.67
张家口祥云国际一期	68,666,326.77	56,535,271.77	0.00	7,246,027.72	0.00	117,955,570.82
株洲锦云	202,528,036.18	8,171,541.87	0.00	3,284,773.50	0.00	207,414,804.55
厦门云玺壹号	0.00	72,413,014.80	0.00	72,413,014.80	0.00	0.00
苏州中粮天悦	0.00	20,369,378.88	0.00	0.00	0.00	20,369,378.88
成都天府大悦城销售型	0.00	36,462,262.23	0.00	0.00	0.00	36,462,262.23
重庆天玺壹号 134 亩	0.00	38,557,921.33	0.00	0.00	0.00	38,557,921.33
眉山天府智慧城	0.00	164,565,184.34	0.00	0.00	0.00	164,565,184.34
深圳云景国际	0.00	75,079,684.25	0.00	21,975,563.81	0.00	53,104,120.44
深圳宝安 25 区	0.00	171,157,140.39	0.00	0.00	0.00	171,157,140.39
西安奥体壹号-文盛	0.00	43,246,411.81	0.00	0.00	0.00	43,246,411.81
西安悦著·云廷	0.00	1,154,670.52	0.00	0.00	0.00	1,154,670.52
西安奥体壹号-文汇	0.00	74,217,135.15	0.00	0.00	0.00	74,217,135.15
西安悦著·云朗	0.00	9,272,599.35	0.00	0.00	0.00	9,272,599.35
其他存货	159,227.96	1,285,100.00	0.00	0.00	0.00	1,444,327.96
<b>合计</b>	<b>5,740,710,016.30</b>	<b>2,419,146,500.72</b>	<b>0.00</b>	<b>1,303,430,409.25</b>	<b>0.00</b>	<b>6,856,426,107.77</b>

注：其他存货为日常周转材料、办公用品等低值易耗品。

**（6） 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因**

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
北京京西祥云	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
成都香颂丽都	—	—	—
成都武侯瑞府	—	—	销售转出
成都锦云	—	—	销售转出
成都大悦城销售型	—	—	销售转出
成都溪府鸿云	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
成都湖光锦云	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
成都祥云樾府	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
重庆大悦城销售型	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
重庆中央公园瑞府	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
重庆天悦壹号	—	可变现净值高于存货成本	销售转出
重庆祥云赋	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
长沙观澜祥云	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
长沙中粮鸿云	—	—	销售转出
常州春秋祥云	—	—	销售转出
惠州珑悦锦云	—	—	销售转出
济南中粮祥云	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
江门新悦锦云	—	—	—
义乌桂语兰庭	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
昆明鸿云	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
南昌朝阳九里	—	—	销售转出
南昌大悦城	—	—	销售转出
南京祥云	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
南京央誉	可变现净值低于存货成本	—	—
南京鸿云	可变现净值低于存货成本	—	—
南京三金祥云	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
南京颐和南园	—	—	销售转出
南京天悦锦麟	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
南京天悦风华	—	可变现净值高于存货成本	销售转出
南京悦著·九章	—	可变现净值高于存货成本	销售转出
青岛 JOYPARK	—	—	销售转出
青岛即墨创智锦云	—	—	销售转出
三亚大悦中心（二三四期）	—	—	销售转出
厦门鹭湾祥云	—	—	销售转出
深圳祥云国际	可变现净值低于存货成本	—	销售转出

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
沈阳京西祥云	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
沈阳中粮广场	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
沈阳锦云天城	—	—	销售转出
沈阳隆悦祥云	—	—	销售转出
太仓湖畔祥云	—	—	销售转出
台州黄岩瑞府	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
天津锦云悦府	—	—	销售转出
武汉祥云地铁小镇一期	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
武汉航天悦府	可变现净值低于存货成本	—	—
武汉锦云航天府	—	—	销售转出
西安天悦	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
西安悦尚锦云	—	—	销售转出
张家口祥云国际一期	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
株洲锦云	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
厦门云玺壹号	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
苏州中粮天悦	可变现净值低于存货成本	—	—
成都天府大悦城销售型	可变现净值低于存货成本	—	—
重庆天玺壹号 134 亩	可变现净值低于存货成本	—	—
眉山天府智慧城	可变现净值低于存货成本	—	—
深圳云景国际	可变现净值低于存货成本	—	销售转出
深圳宝安 25 区	可变现净值低于存货成本	—	—
西安奥体壹号-文盛	可变现净值低于存货成本	—	—
西安悦著·云廷	可变现净值低于存货成本	—	—
西安奥体壹号-文汇	可变现净值低于存货成本	—	—
西安悦著·云朗	可变现净值低于存货成本	—	—

(7) 年末存货所有权或使用权受限情况详见附注五、22。

#### 8. 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的关联方借款	847,174,965.44	61,875,000.00
合计	847,174,965.44	61,875,000.00

#### 9. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税费	4,557,524,012.08	5,124,750,883.04
合同取得成本	281,974,781.54	419,295,436.20

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年末余额	年初余额
其他	293,872,681.87	303,882,918.60
<b>合计</b>	<b>5,133,371,475.49</b>	<b>5,847,929,237.84</b>

注：其他主要为本公司下属子公司天津粮滨投资有限公司（以下简称“粮滨公司”）因天津中粮大道项目退地，此前已经支付的拆迁补偿款待天津中粮大道项目F地块再次出让后返还粮滨公司。

## 10. 长期股权投资

### （1）长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	9,385,972,455.76	236,584,505.28	347,859,725.29	9,274,697,235.75
对联营企业投资	4,684,057,844.06	75,660,673.72	292,788,374.38	4,466,930,143.40
<b>小计</b>	<b>14,070,030,299.82</b>	<b>312,245,179.00</b>	<b>640,648,099.67</b>	<b>13,741,627,379.15</b>
减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>14,070,030,299.82</b>	<b>312,245,179.00</b>	<b>640,648,099.67</b>	<b>13,741,627,379.15</b>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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) 长期股权投资情况

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准 备年初 余额	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准 备年末 余额
			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	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	89,443,493.22	0.00	0.00	0.00	-608,239.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	88,835,254.09	0.00
北京鹏悦置业有限 公司	0.00	0.00	0.00	0.00	990,150.66	0.00	0.00	0.00	0.00	-990,150.66	0.00	0.00
天津鑫驰房地产信 息咨询有限公司	17,819,389.65	0.00	0.00	0.00	-7,303,215.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,516,174.35	0.00
北京悦恒置业有限 公司	321,200,699.15	0.00	0.00	0.00	4,214,934.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	325,415,633.38	0.00
北京恒合悦兴置业 有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-201,726,695.62	0.00	0.00	0.00	0.00	201,726,695.62	0.00	0.00
固安裕坤房地产开 发有限公司	168,018,250.95	0.00	0.00	0.00	-37,867,820.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	130,150,430.92	0.00
四川商投蜀锦房地 产有限责任公司	73,935,409.22	0.00	0.00	0.00	-8,733,923.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65,201,486.05	0.00
重庆悦凯房地产开 发有限公司	10,542,488.61	0.00	0.00	0.00	-10,542,488.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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 (账面价值)	减值准 备年初 余额	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准 备年末 余额
			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	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
重庆葆悦房地产开发 有限公司	353,157,074.60	0.00	0.00	0.00	-47,476,690.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	305,680,384.52	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	-77,630.91	0.00	0.00	0.00	0.00	77,630.91	0.00	0.00
成都天府新区广都 轨道城市发展有限 公司	1,303,999,607.82	0.00	0.00	0.00	77,441,998.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,381,441,606.18	0.00
绍兴元昊置业有限 公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-113,425,182.93	0.00	0.00	0.00	0.00	113,425,182.93	0.00	0.00
绍兴奈森装饰装修 有限公司	0.00	0.00	500,000.00	0.00	-147,783.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	352,216.61	0.00
杭州滨轶企业管理 有限公司	14,253,373.54	0.00	0.00	3,400,000.00	-164,597.19	0.00	0.00	10,688,776.35	0.00	0.00	0.00	0.00
上海置悦实业有限 公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,769,095.20	0.00	0.00	0.00	0.00	1,769,095.20	0.00	0.00
佛山市新纪元置业 有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-185,008,466.59	0.00	0.00	0.00	0.00	185,008,466.59	0.00	0.00
佛山市淦盈置业有 限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-17,194,552.10	0.00	0.00	0.00	0.00	17,194,552.10	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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 (账面价值)	减值准 备年初 余额	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准 备年末 余额
			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	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
深圳中益长昌投资 有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-128,895,524.32	0.00	0.00	0.00	0.00	128,895,524.32	0.00	0.00
广州安合房地产开 发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	4,825,136.86	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,825,136.86	0.00	0.00
武汉裕滕房地产开 发有限公司	122,220,867.79	0.00	0.00	150,000,000.00	75,734,386.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	47,955,254.76	0.00
武汉裕顺房地产开 发有限公司	79,057,100.48	0.00	0.00	0.00	-146,109.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	78,910,991.39	0.00
嘉兴卓达房地产开 发有限公司	9,779,274.85	0.00	0.00	0.00	-38,047.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,741,227.75	0.00
嘉兴市秀悦置业有 限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-67,841,097.34	0.00	0.00	0.00	0.00	67,841,097.34	0.00	0.00
武汉地悦小镇房地 产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-34,799,171.44	0.00	0.00	0.00	0.00	34,799,171.44	0.00	0.00
Qinghairuiou L.P	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00
Garbo Commercial Property Fund L.P.	665,740,020.20	0.00	26,674,432.36	0.00	-28,618,870.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	663,795,581.76	0.00
常州京瑞房地产开 发有限公司	131,702,708.38	0.00	0.00	0.00	-26,388,036.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	105,314,672.14	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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 (账面价值)	减值准 备年初 余额	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准 备年末 余额
			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	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
COLOUR BRIDGE HOLDINGS	5,844,684,668.53	0.00	0.00	0.00	46,203,465.84	0.00	0.00	7,450,000.00	0.00	0.00	5,883,438,134.37	0.00
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,014,751.15	0.00	0.00	0.00	0.00	2,014,751.15	0.00	0.00
绍兴臻悦房地产开发有限公司	80,418,028.77	0.00	0.00	0.00	-2,469,841.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	77,948,187.48	0.00
<b>小计</b>	<b>9,385,972,455.76</b>	<b>0.00</b>	<b>27,174,432.36</b>	<b>153,400,000.00</b>	<b>-713,847,756.10</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>18,138,776.35</b>	<b>0.00</b>	<b>746,936,880.08</b>	<b>9,274,697,235.75</b>	<b>0.00</b>
二、联营企业												
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	77,009,250.41	0.00	0.00	0.00	-4,300,993.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	72,708,256.97	0.00
宁波甬耀企业管理咨询有限公司	82,658,663.86	0.00	0.00	0.00	-565,014.46	0.00	0.00	8,910,000.00	0.00	0.00	73,183,649.40	0.00
天津润粮置业有限公司	147,646,691.40	0.00	0.00	0.00	6,257,316.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	153,904,007.93	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,974,238.59	0.00	0.00	0.00	0.00	3,974,238.59	0.00	0.00
北京辉广企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-104.05	0.00	0.00	0.00	0.00	104.05	0.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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 (账面价值)	减值准 备年初 余额	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准 备年末 余额
			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	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
北京辉拓置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	10,279,803.85	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,279,803.85	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	0.00	-26,819,820.92	0.00	0.00	0.00	0.00	26,819,820.92	0.00	0.00
北京南悦房地开 发有限公司	244,802,508.22	0.00	0.00	0.00	-24,254,349.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	220,548,158.27	0.00
北京远创中辉房地 产开发有限公司	14,222,960.34	0.00	0.00	0.00	-1,276,274.07	0.00	0.00	2,113,400.00	0.00	0.00	10,833,286.27	0.00
成都沅锦悦蓉置 业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-89,444,886.10	0.00	0.00	0.00	0.00	89,444,886.10	0.00	0.00
南京雍祥房地开 发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-24,111,596.08	0.00	0.00	0.00	0.00	24,111,596.08	0.00	0.00
南京粮荣信房地 产开发有限公司	106,907,304.98	0.00	0.00	0.00	-11,993,962.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	94,913,342.90	0.00
南京联锦悦房地 产开发有限公司	76,879,996.26	0.00	0.00	0.00	216,636.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	77,096,632.56	0.00
上海众承房地开 发有限公司	169,400,280.84	0.00	0.00	0.00	-83,418,011.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	85,982,269.33	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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 (账面价值)	减值准 备年初 余额	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准 备年末 余额
			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	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
中葛永茂(苏州)房 地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	4,548,755.72	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,548,755.72	0.00	0.00
苏州金悦璨房地 产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,907,734.49	0.00	0.00	0.00	0.00	10,907,734.49	0.00	0.00
苏州安茂置业有 限公司	145,022,110.87	0.00	0.00	0.00	5,148,234.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150,170,345.38	0.00
苏州市高新区和 坤房地产开发有 限公司	48,402,135.42	0.00	0.00	0.00	922,911.96	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00	19,325,047.38	0.00
沈阳和慧房地 产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-48,549,119.90	0.00	0.00	0.00	0.00	48,549,119.90	0.00	0.00
苏州吴江锐泽置 业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-27,725,365.61	0.00	0.00	0.00	0.00	27,725,365.61	0.00	0.00
江门侨新置业有 限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	4,646,516.08	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,646,516.08	0.00	0.00
北京新润致远房 地产开发有限公司	26,504,065.54	0.00	0.00	0.00	-34,630,188.19	0.00	0.00	0.00	0.00	8,126,122.65	0.00	0.00
海南国际旅游岛 会展股份有限公司	1,000,532.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000,532.85	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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 (账面价值)	减值准 备年初 余额	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准 备年末 余额
			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	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-114,101,127.21	0.00	0.00	0.00	0.00	114,101,127.21	0.00	0.00
FANCY MERIT LTD	0.00	0.00	0.00	0.00	1,953,227.68	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,953,227.68	0.00	0.00
北京恒良悦通房地产开发有限公司	751,266,419.82	0.00	0.00	0.00	26,485,532.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	777,751,952.31	0.00
杭州兆悦企业管理有限公司	1,463,324,177.81	0.00	0.00	0.00	90,361.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,463,414,539.09	0.00
华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金	1,329,010,745.44	0.00	0.00	0.00	15,111,377.32	0.00	0.00	78,024,000.00	0.00	0.00	1,266,098,122.76	
<b>小计</b>	4,684,057,844.06	0.00	0.00	0.00	-430,412,112.93	0.00	0.00	119,047,400.00	0.00	332,331,812.27	4,466,930,143.40	0.00
<b>合计</b>	14,070,030,299.82	0.00	27,174,432.36	153,400,000.00	-1,144,259,869.03	0.00	0.00	137,186,176.35	0.00	1,079,268,692.35	13,741,627,379.15	0.00

## 11. 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
债务工具投资	0.00	48,800,000.00
权益工具投资	9,232,670.72	10,446,977.54
合计	9,232,670.72	59,246,977.54

## 12. 投资性房地产

### （1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	34,058,417,704.51	7,119,692,052.30	1,146,859,011.10	42,324,968,767.91
2. 本年增加金额	6,217,396,969.32	44,163,504.27	674,145,881.19	6,935,706,354.78
（1）外购	110,011,062.69	0.00	674,145,881.19	784,156,943.88
（2）存货\固定资产\无形资产\在建工程转入	6,094,547,799.23	0.00	0.00	6,094,547,799.23
（3）其他增加	12,838,107.40	44,163,504.27	0.00	57,001,611.67
3. 本年减少金额	228,514,753.72	15,548,876.28	454,869,989.14	698,933,619.14
（1）处置	91,481,543.06	15,548,876.28	0.00	107,030,419.34
（2）处置子公司	0.00	0.00	0.00	0.00
（3）其他减少	137,033,210.66	0.00	454,869,989.14	591,903,199.80
4. 年末余额	40,047,299,920.11	7,148,306,680.29	1,366,134,903.15	48,561,741,503.55
二、累计折旧和累计摊销				
1. 年初余额	9,461,068,856.26	1,732,563,601.18	0.00	11,193,632,457.44
2. 本年增加金额	1,049,762,710.26	182,324,286.92	0.00	1,232,086,997.18
（1）计提或摊销	1,049,762,710.26	176,007,592.39	0.00	1,225,770,302.65
（2）存货\固定资产\无形资产\在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00
（3）其他	0.00	6,316,694.53	0.00	6,316,694.53
3. 本年减少金额	61,993,720.40	6,538,318.19	0.00	68,532,038.59
（1）处置	44,334,537.16	6,538,318.19	0.00	50,872,855.35
（2）处置子公司	0.00	0.00	0.00	0.00
（3）其他减少	17,659,183.24	0.00	0.00	17,659,183.24
4. 年末余额	10,448,837,846.12	1,908,349,569.91	0.00	12,357,187,416.03

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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
三、减值准备				
1. 年初余额	276,829,163.26	0.00	0.00	276,829,163.26
2. 本年增加金额	17,944,410.73	0.00	263,586,926.50	281,531,337.23
(1) 计提	17,944,410.73	0.00	263,586,926.50	281,531,337.23
3. 本年减少金额	1,296,252.90	0.00	0.00	1,296,252.90
(1) 处置	1,296,252.90	0.00	0.00	1,296,252.90
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 年末余额	293,477,321.09	0.00	263,586,926.50	557,064,247.59
四、账面价值				
1. 年末账面价值	29,304,984,752.90	5,239,957,110.38	1,102,547,976.65	35,647,489,839.93
2. 年初账面价值	24,320,519,684.99	5,387,128,451.12	1,146,859,011.10	30,854,507,147.21

(2) 采用成本计量模式的投资性房地产主要减值测试情况

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
南京天悦锦麟	745,369,763.60	481,782,837.10	263,586,926.50	市场法	预计售价	合同签约价格
合计	745,369,763.60	481,782,837.10	263,586,926.50	—	—	—

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	1,318,238,164.29	办理过程中

13. 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	2,934,604,580.48	3,009,127,870.26
固定资产清理	83,171,443.05	392,987.75
合计	3,017,776,023.53	3,009,520,858.01

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 13.1 固定资产

#### (1) 固定资产情况

项目	房屋及 建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	酒店业家具	办公设备 及其他	合计
一、账面原值							
1.年初余额	4,681,234,586.27	573,984,813.32	105,563,736.38	50,984,602.42	151,926,951.58	616,826,495.78	6,180,521,185.75
2.本年增加金额	126,012,943.12	5,856,180.46	299,790.68	0.00	3,712,537.91	29,779,575.55	165,661,027.72
(1) 购置	1,060,527.35	5,856,180.46	299,790.68	0.00	3,712,537.91	19,407,556.57	30,336,592.97
(2) 存货在建工程投 资性房地产转入	124,952,415.77	0.00	0.00	0.00	0.00	10,372,018.98	135,324,434.75
(3) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本年减少金额	381,512,044.43	82,000,571.30	7,933,853.93	2,553,728.37	77,373,107.13	49,881,742.93	601,255,048.09
(1) 处置或报废	381,512,044.43	81,224,517.86	7,933,853.93	2,553,728.37	77,373,107.13	49,326,668.15	599,923,919.87
(2) 处置子公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 其他减少	0.00	776,053.44	0.00	0.00	0.00	555,074.78	1,331,128.22
4.年末余额	4,425,735,484.96	497,840,422.48	97,929,673.13	48,430,874.05	78,266,382.36	596,724,328.40	5,744,927,165.38
二、累计折旧							
1.年初余额	1,728,381,635.75	462,672,632.66	95,619,276.99	46,964,941.30	145,980,440.84	466,335,376.99	2,945,954,304.53
2.本年增加金额	129,966,800.07	28,173,097.52	2,442,558.04	1,014,921.48	896,534.41	27,929,150.84	190,423,062.36
(1) 计提	129,749,564.84	28,173,097.52	2,442,558.04	1,014,921.48	896,534.41	26,445,643.62	188,722,319.91
(2) 其他增加	217,235.23	0.00	0.00	0.00	0.00	1,483,507.22	1,700,742.45
3.本年减少金额	193,355,664.57	59,046,562.66	7,561,860.28	2,545,551.59	76,989,767.07	42,177,110.18	381,676,516.35
(1) 处置或报废	193,355,664.57	58,572,286.16	7,561,860.28	2,545,551.59	76,989,767.07	41,627,177.17	380,652,306.84
(2) 处置子公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 其他减少	0.00	474,276.50	0.00	0.00	0.00	549,933.01	1,024,209.51
4.年末余额	1,664,992,771.25	431,799,167.52	90,499,974.75	45,434,311.19	69,887,208.18	452,087,417.65	2,754,700,850.54
三、减值准备							
1.年初余额	198,221,528.23	22,251,122.70	1,532.00	0.00	0.00	4,964,828.03	225,439,010.96
2.本年增加金额	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
(2) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本年减少金额	146,281,274.60	18,570,492.73	1,532.00	0.00	0.00	4,963,977.27	169,817,276.60

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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) 处置或报废	146,281,274.60	18,570,492.73	1,532.00	0.00	0.00	4,963,977.27	169,817,276.60
(2) 处置子公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 转入投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.年末余额	51,940,253.63	3,680,629.97	0.00	0.00	0.00	850.76	55,621,734.36
四、账面价值							
1.年末账面价值	2,708,802,460.08	62,360,624.99	7,429,698.38	2,996,562.86	8,379,174.18	144,636,059.99	2,934,604,580.48
2.年初账面价值	2,754,631,422.29	89,061,057.96	9,942,927.39	4,019,661.12	5,946,510.74	145,526,290.76	3,009,127,870.26

(2) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	143,292,090.93	办理过程中

13.2 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额
房屋建筑物	67,525,674.47	0.00
机器设备	1,327,537.20	1,560.75
运输工具	27,093.06	0.00
办公设备及其他	14,291,138.32	391,427.00
合计	83,171,443.05	392,987.75

14. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	2,987,710.22	424,530.56
合计	2,987,710.22	424,530.56

#### 14.1 在建工程

##### （1） 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
成都大悦城连廊更新改造	0.00	0.00	0.00	424,530.56	0.00	424,530.56
三亚亚龙湾历史展览馆项目	2,733,936.64	0.00	2,733,936.64	0.00	0.00	0.00
其它	253,773.58	0.00	253,773.58	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>2,987,710.22</b>	<b>0.00</b>	<b>2,987,710.22</b>	<b>424,530.56</b>	<b>0.00</b>	<b>424,530.56</b>

#### 15. 生产性生物资产

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

#### 16. 使用权资产

##### （1） 使用权资产情况

项目	房屋建筑物	运输工具	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	908,526,509.55	262,731.25	908,789,240.80
2. 本年增加金额	75,981,222.78	0.00	75,981,222.78
（1）新增租赁	76,169,113.87	0.00	76,169,113.87

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	运输工具	合计
(2) 重估调整	-187,891.09	0.00	-187,891.09
3. 本年减少金额	191,110,224.21	262,731.25	191,372,955.46
(1) 租赁合同终止	191,110,224.21	262,731.25	191,372,955.46
(2) 处置子公司	0.00	0.00	0.00
4. 年末余额	793,397,508.12	0.00	793,397,508.12
二、累计折旧			
1. 年初余额	389,596,561.38	262,731.25	389,859,292.63
2. 本年增加金额	121,119,184.81	0.00	121,119,184.81
(1) 计提	121,119,184.81	0.00	121,119,184.81
3. 本年减少金额	168,823,651.47	262,731.25	169,086,382.72
(1) 租赁合同终止	168,823,651.47	262,731.25	169,086,382.72
(2) 处置子公司	0.00	0.00	0.00
4. 年末余额	341,892,094.72	0.00	341,892,094.72
三、减值准备			
1. 年初余额	3,384,586.08	0.00	3,384,586.08
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) 租赁合同终止	0.00	0.00	0.00
4. 年末余额	3,384,586.08	0.00	3,384,586.08
四、账面价值			
1. 年末账面价值	448,120,827.32	0.00	448,120,827.32
2. 年初账面价值	515,545,362.09	0.00	515,545,362.09

## 17. 无形资产

### (1) 无形资产明细

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	1,991,076,019.54	173,658,308.55	120,130,116.68	2,284,864,444.77
2. 本年增加金额	0.00	17,024,942.58	1,687,199.53	18,712,142.11
(1) 购置	0.00	15,493,590.56	1,687,199.53	17,180,790.09
(2) 其他增加	0.00	1,531,352.02	0.00	1,531,352.02

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
3. 本年减少金额	39,924,299.77	7,950,977.00	42,396,727.35	90,272,004.12
(1) 处置	39,924,299.77	7,433,154.84	42,396,727.35	89,754,181.96
(2) 处置子公司	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他	0.00	517,822.16	0.00	517,822.16
4. 年末余额	1,951,151,719.77	182,732,274.13	79,420,588.86	2,213,304,582.76
二、累计摊销				
1. 年初余额	572,058,839.53	155,307,187.03	25,963,450.65	753,329,477.21
2. 本年增加金额	59,992,196.45	11,237,666.71	3,470,927.88	74,700,791.04
(1) 计提	59,992,196.45	10,882,924.86	3,470,927.88	74,346,049.19
(2) 其他增加	0.00	354,741.85	0.00	354,741.85
3. 本年减少金额	24,383,030.06	7,160,939.01	9,654,341.73	41,198,310.80
(1) 处置	24,383,030.06	6,695,075.79	9,654,341.73	40,732,447.58
(2) 处置子公司	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 其他	0.00	465,863.22	0.00	465,863.22
4. 年末余额	607,668,005.92	159,383,914.73	19,780,036.80	786,831,957.45
三、减值准备				
1. 年初余额	13,227,379.18	748,330.57	0.00	13,975,709.75
2. 本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 本年减少金额	0.00	748,330.57	0.00	748,330.57
(1) 处置	0.00	748,330.57	0.00	748,330.57
(2) 其他减少	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 年末余额	13,227,379.18	0.00	0.00	13,227,379.18
四、账面价值				
1. 年末账面价值	1,330,256,334.67	23,348,359.40	59,640,552.06	1,413,245,246.13
2. 年初账面价值	1,405,789,800.83	17,602,790.95	94,166,666.03	1,517,559,257.81

## 18. 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	
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
其他	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01
<b>合计</b>	<b>401,214,416.16</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>401,214,416.16</b>

### （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
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
其他	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01
<b>合计</b>	<b>172,477,443.13</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>172,477,443.13</b>

### （3）商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
成都天泉置业有限责任公司	公司相关资产及负债	基于内部管理目的，该资产组归属于物业及土地开发分部	是
上海加来房地产开发有限公司	公司相关资产及负债	基于内部管理目的，该资产组归属于物业及土地开发分部	是
上海悦耀置业发展有限公司	公司相关资产及负债	基于内部管理目的，该资产组归属于物业及土地开发分部	是
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	公司相关资产及负债	基于内部管理目的，该资产组归属于物业及土地开发分部	是
物业投资	大悦城地产与投资物业相关的资产及负债	投资物业及相关服务	是

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
其他	公司相关资产及负债	基于内部管理目的，该资产组归属于物业及土地开发分部	是

### 19. 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	73,811,525.57	14,381,621.60	15,864,885.17	12,011.94	72,316,250.06
其他	35,451,773.24	15,287,342.12	16,841,778.43	341,600.86	33,555,736.07
合计	109,263,298.81	29,668,963.72	32,706,663.60	353,612.80	105,871,986.13

### 20. 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	266,293,486.39	66,573,371.60	341,587,916.82	85,200,593.48
计提未缴纳的土地增值税	1,015,773,243.62	253,943,310.91	1,014,794,513.96	253,698,628.49
可抵扣亏损	489,349,089.81	122,337,272.45	1,390,551,757.58	344,617,127.09
其他	2,040,548,604.41	509,476,849.56	2,502,390,519.04	621,475,345.81
合计	3,811,964,424.23	952,330,804.52	5,249,324,707.40	1,304,991,694.87

#### (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	5,323,208,439.80	532,320,843.98	6,745,471,217.11	674,547,121.71
评估增值	363,290,994.24	90,822,748.56	381,200,264.96	95,300,066.24
资本化利息	87,865,012.52	21,966,253.13	100,363,557.08	25,090,889.27
其他	4,677,355,289.95	1,168,678,520.95	4,831,393,067.74	1,199,940,102.30
合计	10,451,719,736.51	1,813,788,366.62	12,058,428,106.89	1,994,878,179.52

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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) 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	163,529,270.26	788,801,534.26	138,015,840.13	1,166,975,854.74
递延所得税负债	163,529,270.26	1,650,259,096.36	138,015,840.13	1,856,862,339.39

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异：		
资产减值准备	9,053,964,248.05	8,287,673,716.79
计提未缴纳的土地增值税	704,498,045.60	453,443,930.78
可抵扣亏损	13,503,738,599.71	12,158,447,755.06
其他	259,441,989.22	330,980,724.22
合计	23,521,642,882.58	21,230,546,126.85

(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	年末金额	年初金额	备注
2025年	0.00	893,801,393.82	—
2026年	1,314,106,451.49	1,340,952,398.50	—
2027年	1,899,466,808.60	2,706,723,094.80	—
2028年	2,663,444,172.14	2,554,757,826.83	—
2029年	4,410,636,080.59	4,515,631,487.46	—
2030年	3,069,928,224.51	0.00	—
无限期	146,156,862.38	146,581,553.65	—
合计	13,503,738,599.71	12,158,447,755.06	—

21. 其他非流动资产

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
关联方借款	2,015,577,024.66	8,743,468.05	2,006,833,556.61	1,630,125,164.69	6,348,306.46	1,623,776,858.23
长期应收款	208,195,947.97	0.00	208,195,947.97	307,478,781.87	0.00	307,478,781.87
其他	12,612,033.66	0.00	12,612,033.66	1,131,970.55	0.00	1,131,970.55
减：一年内到期 部分	850,737,671.27	3,562,705.83	847,174,965.44	62,500,000.00	625,000.00	61,875,000.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计	1,385,647,335.02	5,180,762.22	1,380,466,572.80	1,876,235,917.11	5,723,306.46	1,870,512,610.65

22. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	372,446,797.25	372,446,797.25	冻结	主要是法院冻结资金及履约保证金
应收账款	40,655,698.28	17,632,197.03	质押	借款质押
存货	21,500,325,997.48	20,209,903,339.98	抵押	借款抵押
投资性房地产	29,273,309,016.12	22,184,545,698.89	抵押	借款抵押
固定资产	1,679,642,057.59	1,015,290,566.58	抵押	借款抵押
无形资产	432,674,271.81	230,980,837.15	抵押	借款抵押
长期股权投资	3,659,363,282.55	3,659,363,282.55	质押	借款质押

(续)

项目	年初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	216,110,826.27	216,110,826.27	冻结	主要是法院冻结资金及履约保证金
应收账款	12,644,453.53	5,280,456.43	质押	借款质押
存货	19,874,898,117.74	19,052,146,441.87	抵押	借款抵押
投资性房地产	18,346,373,909.34	14,083,087,107.04	抵押	借款抵押
固定资产	1,982,087,257.64	1,255,117,137.44	抵押	借款抵押
无形资产	1,425,376,962.91	1,051,046,054.01	抵押	借款抵押
长期股权投资	637,000,000.00	637,000,000.00	质押	借款质押

23. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
保证借款	0.00	1,747,883,000.00
信用借款	2,446,440,000.00	640,000,000.00
短期借款应付利息	8,400,928.33	1,637,714.07

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款类别	年末余额	年初余额
合计	2,454,840,928.33	2,389,520,714.07

(2) 已逾期未偿还的短期借款

本集团本年不存在已逾期未偿还的短期借款。

24. 衍生金融负债

项目	年末余额	年初余额
远期合约 (DF)	9,889,810.06	0.00
合计	9,889,810.06	0.00

25. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
地价	1,353,664,476.04	29,554,664.94
工程款	10,805,823,379.43	12,064,305,503.81
销售佣金、广告费等	263,429,447.48	290,213,301.98
服务费	605,115,567.70	470,152,783.25
其他	391,375,018.99	314,970,501.59
合计	13,419,407,889.64	13,169,196,755.57

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第二工程局有限公司	520,781,368.18	尚未结算
中建三局集团有限公司	345,832,419.25	尚未结算
中国建筑第四工程局有限公司	272,578,544.43	尚未结算
中建一局集团建设发展有限公司	242,393,117.64	尚未结算
合计	1,381,585,449.50	——

26. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	489,255,253.39	141,275,372.25
其他应付款	19,342,716,308.91	19,884,735,654.61
合计	19,831,971,562.30	20,026,011,026.86

## 26.1 应付股利

项目	年末余额	年初余额
本公司及下属子公司未付股利	489,255,253.39	141,275,372.25
<b>合计</b>	<b>489,255,253.39</b>	<b>141,275,372.25</b>

## 26.2 其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
保证金及押金	2,019,280,671.38	2,171,229,933.32
代收代付款	526,737,634.09	548,606,768.19
往来款	15,206,933,610.95	15,400,937,615.18
诚意金	990,619,018.08	1,070,712,911.37
股权收购款	36,923,954.51	38,662,007.93
其他	562,221,419.90	654,586,418.62
<b>合计</b>	<b>19,342,716,308.91</b>	<b>19,884,735,654.61</b>

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

### (2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
上海瑞虹新城有限公司	5,574,800,000.00	尚未到合同约定偿还期限
中粮置地管理有限公司	2,925,050,955.16	尚未到合同约定偿还期限
中粮集团有限公司	2,300,004,440.00	尚未到合同约定偿还期限
北京恒良悦通房地产开发有限公司	550,579,691.80	尚未到合同约定偿还期限
LEGACY SINO LIMITED	532,578,313.39	尚未到合同约定偿还期限
上海北外滩（集团）有限公司	500,183,486.24	尚未到合同约定偿还期限
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	356,400,000.00	尚未到合同约定偿还期限
江苏江都建设集团有限公司	328,723,174.13	尚未到合同约定偿还期限
Top Glory International Holdings Limited	283,088,238.86	尚未到合同约定偿还期限
中粮海南投资发展有限公司	207,900,000.00	尚未到合同约定偿还期限
<b>合计</b>	<b>13,559,308,299.58</b>	——

## 27. 预收款项

### （1）预收款项列示

类别	年末余额	年初余额
预收租赁费	296,995,153.77	328,627,177.06
合计	296,995,153.77	328,627,177.06

## 28. 合同负债

### （1）合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预收售房款	13,645,601,255.97	24,753,203,368.42
预收物业服务费	217,185,022.18	181,239,800.32
预收酒店房费	26,430,119.41	26,320,510.63
其他	61,387,946.90	35,040,189.11
合计	13,950,604,344.46	24,995,803,868.48

### （2）账龄超过1年的重要合同负债

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
西安悦著·央璟	2,075,289,771.42	未达交付条件
南京悦著·九章	1,201,757,861.56	未达交付条件
西安奥体壹号-文盛	895,940,860.61	未达交付条件
成都中粮·天悦壹号	844,421,810.38	未达交付条件
武汉锦云航天府	269,951,697.03	未达交付条件
深圳云景国际	211,481,459.07	未达交付条件
合计	5,498,843,460.07	—

### （3）本年账面价值发生重大变动情况

项目	变动金额	变动原因
厦门云玺壹号	-4,260,084,165.67	结转收入
深圳中粮悦章·凤凰里	-2,082,436,580.21	结转收入
西安奥体壹号-文兴	-1,967,842,749.68	结转收入
西安悦著·云轩	-1,050,140,811.59	结转收入
西安悦著·央璟	-1,029,584,664.49	结转收入

## 29. 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	458,614,713.37	1,428,387,683.68	1,514,454,880.52	372,547,516.53
离职后福利-设定提存计划	10,016,105.13	189,141,293.13	188,001,612.64	11,155,785.62
辞退福利	2,043,994.46	42,360,093.26	42,911,336.56	1,492,751.16
一年内到期的其他福利	0.00	34,901.00	34,901.00	0.00
<b>合计</b>	<b>470,674,812.96</b>	<b>1,659,923,971.07</b>	<b>1,745,402,730.72</b>	<b>385,196,053.31</b>

### （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	377,513,147.58	1,134,860,394.25	1,218,116,200.30	294,257,341.53
2、职工福利费	0.00	43,342,112.00	43,342,112.00	0.00
3、社会保险费	3,600,243.85	87,407,484.73	87,252,614.50	3,755,114.08
其中：医疗保险费	3,216,978.63	80,754,217.96	80,511,009.23	3,460,187.36
工伤保险费	135,057.26	3,675,738.71	3,649,435.25	161,360.72
生育保险费	233,635.80	1,793,943.46	1,908,585.42	118,993.84
其他	14,572.16	1,183,584.60	1,183,584.60	14,572.16
4、住房公积金	2,506,194.73	116,116,993.91	116,144,996.95	2,478,191.69
5、工会经费和职工教育经费	74,995,127.21	21,358,618.15	24,811,457.23	71,542,288.13
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、商业保险	0.00	18,197,647.55	17,684,466.45	513,181.10
8、非货币性福利	0.00	411,724.54	410,324.54	1,400.00
9、其他短期薪酬	0.00	6,692,708.55	6,692,708.55	0.00
<b>合计</b>	<b>458,614,713.37</b>	<b>1,428,387,683.68</b>	<b>1,514,454,880.52</b>	<b>372,547,516.53</b>

### （3）设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	7,517,073.96	155,954,556.24	155,882,312.22	7,589,317.98
失业保险费	257,144.57	5,599,351.47	5,644,334.83	212,161.21
企业年金缴费	2,241,886.60	27,587,385.42	26,474,965.59	3,354,306.43
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>10,016,105.13</b>	<b>189,141,293.13</b>	<b>188,001,612.64</b>	<b>11,155,785.62</b>

### 30. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	185,197,269.83	185,417,045.48
企业所得税	652,507,997.40	466,965,010.30
个人所得税	14,773,395.87	9,442,272.48
城市维护建设税	51,488,262.91	48,112,782.40
教育费附加	21,499,361.56	20,227,963.58
地方教育费附加	16,450,680.71	16,400,938.36
土地增值税	1,720,271,289.22	1,468,238,444.69
印花税	3,013,285.75	5,224,506.14
房产税	60,306,874.00	56,732,865.71
土地使用税	10,931,735.60	10,130,848.55
其他	17,498,550.23	13,893,665.70
<b>合计</b>	<b>2,753,938,703.08</b>	<b>2,300,786,343.39</b>

### 31. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（附注五、33）	8,704,931,528.66	7,926,132,451.46
一年内到期的应付债券（附注五、34）	2,997,330,287.49	6,761,548,655.08
一年内到期的租赁负债（附注五、35）	63,785,504.11	112,678,068.08
一年内到期的其他非流动负债（附注五、38）	220,542,713.07	338,193,752.58
应计利息（附注五、33/34）	343,000,311.37	368,830,456.70
<b>合计</b>	<b>12,329,590,344.70</b>	<b>15,507,383,383.90</b>

#### （1）已逾期未偿还的借款情况

截至本报告公告日，公司已逾期未偿还的借款本息合计为146,304,400.16元，为公司子公司武汉裕灿房地产开发有限公司向中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行的借款。公司已按照担保合同约定履行了担保责任，且银行已向公司出具了已履行完毕担保责任的函件，剩余未偿还部分应由武汉裕灿房地产开发有限公司偿还，合作方华夏幸福承担连带清偿责任，详见本附注“十二、2.或有事项”相关内容。

### 32. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	1,229,362,994.15	2,218,037,458.60

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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	1,229,362,994.15	2,218,037,458.60

### 33. 长期借款

#### (1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	24,224,451,716.64	19,166,205,193.66
保证借款	12,772,390,840.40	16,217,471,918.52
信用借款	8,582,696,729.45	12,897,289,365.47
长期借款应计利息	68,366,884.32	68,988,740.07
减：一年内到期的长期借款（附注五、31）	8,773,298,412.98	7,995,121,191.53
合计	36,874,607,757.83	40,354,834,026.19

(2) 本集团年末长期借款的利率区间为：2.34%-5.43%。

### 34. 应付债券

#### (1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
19 中粮 01	0.00	168,773,953.42
20 中粮 02	0.00	616,383,001.15
20 大悦 01	0.00	2,019,053,741.07
22 中粮 01	0.00	1,029,237,258.49
22 中粮 02	516,059,794.46	515,574,935.42
22 大悦 01	1,502,616,275.43	1,505,330,116.24
22 大悦 02	468,350,404.91	1,497,359,596.20
23 大悦 01	2,070,160,798.82	2,068,959,209.25
23 中粮 01	1,023,653,096.22	1,029,077,148.73
24 中粮 01	720,770,919.70	720,663,850.12
24 大悦城 MTN001	2,043,873,512.06	2,042,618,704.97
24 大悦城 MTN002	1,528,018,801.84	1,527,099,915.04
24 大悦城 MTN003	1,504,254,791.78	1,503,521,617.00
25 大悦 01	1,118,829,970.17	0.00
25 大悦 02	508,753,627.95	0.00
25 大悦 03	806,259,165.28	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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
25 大悦 04	1,209,582,108.67	0.00
减: 一年内到期公司债券(附注五、31)	3,271,963,714.54	7,061,390,371.71
合计	11,749,219,552.75	9,182,262,675.39

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值总额	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
19 中粮 01	1,660,000,000.00	3.20	2019-1-10	3+3	1,660,000,000.00	168,773,953.42
20 中粮 02	600,000,000.00	3.60	2020-3-27	5 年	600,000,000.00	616,383,001.15
20 大悦 01	2,000,000,000.00	3.15	2020-8-4	3+2	2,000,000,000.00	2,019,053,741.07
22 中粮 01	1,000,000,000.00	3.08	2022-1-19	3+2	1,000,000,000.00	1,029,237,258.49
22 中粮 02	500,000,000.00	3.49	2022-1-19	5+2	500,000,000.00	515,574,935.42
22 大悦 01	1,500,000,000.00	2.25	2022-10-27	3+2	1,500,000,000.00	1,505,330,116.24
22 大悦 02	1,500,000,000.00	2.15	2022-12-19	3+2	1,500,000,000.00	1,497,359,596.20
23 大悦 01	2,000,000,000.00	3.97	2023-1-19	3+2	2,000,000,000.00	2,068,959,209.25
23 中粮 01	1,000,000,000.00	3.34	2023-4-17	3+2	1,000,000,000.00	1,029,077,148.73
24 中粮 01	700,000,000.00	3.13	2024-1-18	3+2	700,000,000.00	720,663,850.12
24 大悦城 MTN001	2,000,000,000.00	3.18	2024-3-28	3+2	2,000,000,000.00	2,042,618,704.97
24 大悦城 MTN002	1,500,000,000.00	3.10	2024-4-3	3+2	1,500,000,000.00	1,527,099,915.04
24 大悦城 MTN003	1,500,000,000.00	2.80	2024-10-18	3+2	1,500,000,000.00	1,503,521,617.00
25 大悦 01	1,100,000,000.00	2.45	2025-3-26	2+2	1,100,000,000.00	0.00
25 大悦 02	500,000,000.00	2.60	2025-3-26	3+2	500,000,000.00	0.00
25 大悦 03	800,000,000.00	2.20	2025-7-28	2+2	800,000,000.00	0.00
25 大悦 04	1,200,000,000.00	2.41	2025-7-28	3+2	1,200,000,000.00	0.00
小计	21,060,000,000.00	—	—	—	21,060,000,000.00	16,243,653,047.10
减: 一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	—	7,061,390,371.71
合计	21,060,000,000.00	—	—	—	21,060,000,000.00	9,182,262,675.39

(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	是否违约

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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	是否违约
19 中粮 01	0.00	118,496.44	57,550.14	168,950,000.00	0.00	否
20 中粮 02	0.00	5,075,409.80	141,589.05	621,600,000.00	0.00	否
20 大悦 01	0.00	42,000,000.00	1,946,258.93	2,063,000,000.00	0.00	否
22 中粮 01	0.00	1,514,754.15	47,987.36	1,030,800,000.00	0.00	否
22 中粮 02	0.00	17,447,648.75	487,210.29	17,450,000.00	516,059,794.46	否
22 大悦 01	1,090,000,000.00	44,750,000.00	-513,840.81	1,136,950,000.00	1,502,616,275.43	否
22 大悦 02	0.00	64,050,000.00	990,808.71	1,094,050,000.00	468,350,404.91	否
23 大悦 01	0.00	79,400,000.00	1,201,589.57	79,400,000.00	2,070,160,798.82	否
23 中粮 01	0.00	33,221,428.08	160,919.41	38,806,400.00	1,023,653,096.22	否
24 中粮 01	0.00	21,912,166.52	104,903.06	21,910,000.00	720,770,919.70	否
24 大悦城 MTN001	0.00	63,600,000.00	1,254,807.09	63,600,000.00	2,043,873,512.06	否
24 大悦城 MTN002	0.00	46,500,000.00	918,886.80	46,500,000.00	1,528,018,801.84	否
24 大悦城 MTN003	0.00	42,000,000.00	733,174.78	42,000,000.00	1,504,254,791.78	否
25 大悦 01	1,100,000,000.00	20,212,500.00	-1,382,529.83	0.00	1,118,829,970.17	否
25 大悦 02	500,000,000.00	9,750,000.00	-996,372.05	0.00	508,753,627.95	否
25 大悦 03	800,000,000.00	7,333,333.33	-1,074,168.05	0.00	806,259,165.28	否
25 大悦 04	1,200,000,000.00	12,050,000.00	-2,467,891.33	0.00	1,209,582,108.67	否
<b>小计</b>	<b>4,690,000,000.00</b>	<b>510,935,737.07</b>	<b>1,610,883.12</b>	<b>6,425,016,400.00</b>	<b>15,021,183,267.29</b>	<b>否</b>
减：一年内到期部分年末余额	—	—	—	—	3,271,963,714.54	否
<b>合计</b>	<b>4,690,000,000.00</b>	<b>510,935,737.07</b>	<b>1,610,883.12</b>	<b>6,425,016,400.00</b>	<b>11,749,219,552.75</b>	<b>—</b>

### 35. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	477,480,745.62	570,329,309.68
减：一年内到期租赁负债（附注五、31）	63,785,504.11	112,678,068.08
<b>合计</b>	<b>413,695,241.51</b>	<b>457,651,241.60</b>

### 36. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	25,122,915.49	22,416,808.62	—
会员积分（注1）	21,723,013.41	23,157,875.34	—
其他	10,048,304.31	11,244,424.16	—
合计	56,894,233.21	56,819,108.12	—

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

### 37. 递延收益

#### （1）递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	20,669,601.70	0.00	851,443.15	19,818,158.55	—
递延租金收入	1,055,966,522.23	0.00	34,415,331.24	1,021,551,190.99	—
大悦城配套设施费用返还	1,265,573.44	0.00	78,688.56	1,186,884.88	—
合计	1,077,901,697.37	0.00	35,345,462.95	1,042,556,234.42	—

#### （2）政府补助项目

负债项目	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
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	与资产相关
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	与资产相关
四川天府新区公园城市建设局政府补助	2,500,000.00	0.00	0.00	84,732.25	0.00	0.00	2,415,267.75	与资产相关
苏州市相城区市场监督管理局2023年度省知识产权专项资金	150,000.00	0.00	0.00	150,000.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

负债项目	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
苏州市相城区商务局创新发展畅通循环活动补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	与收益相关
宝安区科技创新载体认定补贴项目	1,886,866.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,886,866.40	与收益相关
住房租赁市场中央财政专项资金补贴	3,083,554.16	0.00	0.00	616,710.90	0.00	0.00	2,466,843.26	与收益相关
<b>合计</b>	20,669,601.70	0.00	0.00	851,443.15	0.00	0.00	19,818,158.55	——

### 38. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
资金拆借	3,100,586,893.28	2,966,314,187.08
减：一年内到期的其他非流动负债（附注五、31）	220,542,713.07	338,193,752.58
<b>合计</b>	<b>2,880,044,180.21</b>	<b>2,628,120,434.50</b>

### 39. 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

### 40. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	8,565,021,199.18	1,899,110,735.97	0.00	10,464,131,935.15
其他资本公积	2,040,034.24	0.00	0.00	2,040,034.24
<b>合计</b>	<b>8,567,061,233.42</b>	<b>1,899,110,735.97</b>	<b>0.00</b>	<b>10,466,171,969.39</b>

注：本公司于2025年7月31日召开了第十一届董事会第二十次会议审议通过《关于控股子公司大悦城地产有限公司以协议安排的方式回购股份并于香港联交所申请撤销上市地位的议案》，同意由本公司控股子公司大悦城地产有限公司（一家于香港联合交易所主板上市公司，股票代码：00207.HK，以下简称“大悦城地产”）作为发起人，通过协议安排的方式回购、注销除本公司和得茂有限公司以外其他股东所持大悦城地产股份，并向香港联交所申请撤销上市地位。大悦城地产在香港联交所的上市地位自2025年11月27日下午四时起撤销。该项交易于2025年12月4日完成交割。本次交易完成

后，本公司对大悦城地产的整体持股比例由 59.59%变更为 86.19%。

#### 41. 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	-685,537,079.81	200,213,859.91	0.00	0.00	136,468,390.57	63,745,469.34	-549,068,689.24
其中：现金流量套期储备	237,054.58	-8,518,834.24	0.00	0.00	-6,746,672.59	-1,772,161.65	-6,509,618.01
外币财务报表折算差额	-685,774,134.39	208,732,694.15	0.00	0.00	143,215,063.16	65,517,630.99	-542,559,071.23
其他综合收益合计	-685,537,079.81	200,213,859.91	0.00	0.00	136,468,390.57	63,745,469.34	-549,068,689.24

#### 42. 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	1,283,655,649.49	17,223,392.47	0.00	1,300,879,041.96
合计	1,283,655,649.49	17,223,392.47	0.00	1,300,879,041.96

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

#### 43. 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	-2,855,683,241.81	136,080,167.19
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
其中：《企业会计准则》及相关新规定追溯调整	0.00	0.00
会计政策变更	0.00	0.00
重大前期差错更正	0.00	0.00
同一控制合并范围变更	0.00	0.00
其他调整因素	0.00	0.00
调整后年初未分配利润	-2,855,683,241.81	136,080,167.19
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-2,350,270,677.56	-2,976,784,327.74
减：提取法定盈余公积	17,223,392.47	14,979,081.26

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年	上年
本年年末余额	-5,223,177,311.84	-2,855,683,241.81

#### 44. 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	30,773,820,070.41	21,029,628,846.15	35,679,248,674.71	27,955,798,561.75
其他业务	118,552,858.43	39,713,481.91	111,428,324.76	45,649,353.71
合计	30,892,372,928.84	21,069,342,328.06	35,790,676,999.47	28,001,447,915.46

##### (2) 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中:商品房销售及一级土地开发	23,274,273,006.90	17,130,968,841.42	28,386,021,874.18	24,336,811,779.11
投资物业及相关服务	5,336,246,137.33	2,351,781,343.17	5,243,354,646.15	2,121,881,348.00
酒店经营	887,843,670.70	596,754,776.63	868,766,743.23	595,183,010.31
管理输出	249,997,796.41	42,926,168.58	206,821,983.89	40,701,182.26
物业及其他管理	1,025,459,459.07	907,197,716.35	974,283,427.26	861,221,242.07
合计	30,773,820,070.41	21,029,628,846.15	35,679,248,674.71	27,955,798,561.75

##### (3) 与履约义务相关的信息

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

本集团在客户签署销售合同时向其收取合同价值的15%到100%作为预付房款。

当本集团将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时,如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或本集团就转让商品的交易提供了重大融资利益,则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成

分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法核算。

#### （4）与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

本年末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为1,697,195.70万元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来1~3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

#### （5）营业收入扣除情况表

单位：人民币万元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	3,089,237.29		3,579,067.70	
营业收入扣除项目合计金额	11,855.29		11,142.83	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.38%		0.31%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	11,855.29	管理费、能源费以及场地租金等收入	11,142.83	管理费、能源费以及场地租金等收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
与主营业务无关的业务收入小计	11,855.29		11,142.83	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	3,077,382.00	—	3,567,924.87	—

#### 45. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	4,930,720.75	1,841,365.19
城市维护建设税	58,840,993.13	60,567,348.84
教育费附加	27,090,685.35	25,640,218.59
地方教育费附加	18,068,647.92	18,436,886.36
土地增值税	994,704,682.40	18,017,587.70
房产税	506,407,390.04	520,887,761.35
土地使用税	31,169,349.97	27,735,224.50
车船使用税	100,849.63	128,332.58
印花税	18,146,177.61	27,594,618.88
其他	8,468,679.04	4,916,006.00
合计	1,667,928,175.84	705,765,349.99

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

**46. 销售费用**

项目	本年发生额	上年发生额
销售现场费	70,151,132.52	70,188,074.08
广告宣传费	331,417,544.61	313,678,383.33
销售代理费	679,964,307.78	806,880,378.25
物业服务费	48,955,394.85	23,237,967.48
职工薪酬	250,133,543.54	258,028,536.41
其他	170,107,282.67	154,467,578.97
<b>合计</b>	<b>1,550,729,205.97</b>	<b>1,626,480,918.52</b>

**47. 管理费用**

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	941,540,144.08	914,764,420.57
行政办公费	206,908,342.86	212,329,251.74
折旧、摊销	70,771,042.82	90,106,760.08
中介咨询费	117,070,239.38	105,414,502.01
其他	145,714,509.58	114,743,539.86
<b>合计</b>	<b>1,482,004,278.72</b>	<b>1,437,358,474.26</b>

**48. 研发费用**

项目	本年发生额	上年发生额
研究开发费	13,912,683.14	7,521,944.93
<b>合计</b>	<b>13,912,683.14</b>	<b>7,521,944.93</b>

**49. 财务费用**

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	2,238,242,178.89	2,684,635,869.45
减：利息收入	369,577,204.38	571,822,293.54
加：汇兑损失	13,450,868.97	-37,870,730.81
其他	46,586,687.26	54,549,265.16
<b>合计</b>	<b>1,928,702,530.74</b>	<b>2,129,492,110.26</b>

**50. 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	1,998,105.93	2,518,327.30
稳岗补贴	1,246,242.37	839,880.38
政府奖励金	43,002,370.00	20,078,835.91
其他	9,626,859.36	21,889,739.37
<b>合计</b>	<b>55,873,577.66</b>	<b>45,326,782.96</b>

**51. 公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产公允价值变动	-1,214,306.82	1,354,485.48
<b>合计</b>	<b>-1,214,306.82</b>	<b>1,354,485.48</b>

**52. 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	-994,881,965.44	-2,191,271,380.62
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	2,212,323,717.74
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,456,804.15	1,212,850.52
债务重组收益	0.00	24,226,347.37
<b>合计</b>	<b>-993,425,161.29</b>	<b>46,491,535.01</b>

**53. 信用减值损失（损失以“-”号填列）**

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-17,922,202.52	-39,735,303.08
其他应收款坏账损失	-175,942,147.85	-341,155,384.36
其他非流动资产坏账损失	1,588,730.74	-3,604,125.26
一年内到期的非流动资产坏账损失	-1,984,228.33	2,475,000.00
<b>合计</b>	<b>-194,259,847.96</b>	<b>-382,019,812.70</b>

**54. 资产减值损失（损失以“-”号填列）**

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-2,400,194,158.31	-1,848,164,418.71
投资性房地产减值损失	-281,531,337.23	-47,562,640.49
使用权资产减值损失	0.00	-3,384,586.08

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本年发生额	上年发生额
合计	-2,681,725,495.54	-1,899,111,645.28

#### 55. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置收益	-570,363.18	732,149.49
其他资产处置收益	1,560,560.99	14,072,690.58
合计	990,197.81	14,804,840.07

#### 56. 营业外收入

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	106,824.14	539,947.58	106,824.14
政府补助	1,181,152.99	56,827,188.43	1,181,152.99
违约赔偿及罚款收入	142,934,144.19	65,731,646.83	142,934,144.19
其他	24,779,929.43	28,868,775.42	24,779,929.43
合计	169,002,050.75	151,967,558.26	169,002,050.75

注：其他项主要包含清理无需支付的应付款项、赔偿金等。

#### 57. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	3,265,324.42	14,307,457.23	3,265,324.42
对外捐赠	169,000.00	5,642,000.00	169,000.00
赔款及违约金	15,437,402.07	3,308,747.19	15,437,402.07
其他	30,177,570.37	-19,085,116.17	30,177,570.37
合计	49,049,296.86	4,173,088.25	49,049,296.86

#### 58. 所得税费用

##### （1）所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	1,537,346,319.68	1,332,707,392.99
递延所得税费用	171,909,397.76	1,083,879,326.95
合计	1,709,255,717.44	2,416,586,719.94

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	-514,054,555.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	-128,513,638.97
子公司适用不同税率的影响	423,914,643.32
调整以前期间所得税的影响	-80,443,251.47
非应税收入的影响	-30,092,637.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	796,724,546.31
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-623,395,164.09
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,494,383,154.14
股息税影响	-142,285,279.58
其他	-1,036,655.14
所得税费用	1,709,255,717.44

59. 其他综合收益

详见本附注“五、41 其他综合收益”相关内容。

60. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

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	4,108,715,874.50	4,351,771,411.63
收回的拍地保证金	10,000,000.00	1,594,487,801.06
押金、保证金	979,816,815.39	785,386,444.19
收到的联营、合营公司款项	90,289,244.25	13,414,245.00
收到的集团外部单位往来款及其他	2,037,142,841.67	2,952,702,380.39
合计	7,225,964,775.81	9,697,762,282.27

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	3,663,691,665.32	3,931,871,423.82
支付的拍地保证金	92,167,256.00	1,408,710,000.00
支付的保证金、押金、备用金	597,824,114.36	608,803,541.20

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
支付的与经营活动有关的费用支出	1,844,960,905.82	1,796,329,308.06
支付的联营、合营公司款项	974,454.20	494,010,227.87
支付的集团外部单位往来款及其他	1,567,303,922.49	1,450,580,011.19
合计	7,766,922,318.19	9,690,304,512.14

(2) 与投资活动有关的现金

1) 收到的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司	0.00	1,718,776,429.52
合计	0.00	1,718,776,429.52

2) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金拆借	293,199,287.44	1,627,167,749.11
合计	293,199,287.44	1,627,167,749.11

3) 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	672,383,593.25	947,109,217.34
合计	672,383,593.25	947,109,217.34

(3) 与筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金拆借	182,162,700.00	5,804,447,499.12
其他	63,700,000.00	3,961,515.40
合计	245,862,700.00	5,808,409,014.52

2) 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
关联方资金拆借	446,744,217.29	3,128,338,441.17
偿还永续债本金	1,530,000,000.00	1,500,000,000.00
支付减资款	344,800,000.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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
新租赁准则支付的租金	133,452,432.99	155,604,860.68
筹资手续费	34,189,362.31	44,271,323.91
收购少数股东股权	2,665,513,105.67	241,366,400.00
其他	14,394,845.53	0.00
合计	5,169,093,963.79	5,069,581,025.76

3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	2,389,520,714.07	2,089,260,000.00	23,755,525.33	2,007,883,000.00	39,812,311.07	2,454,840,928.33
长期借款	40,354,834,026.19	11,502,749,430.25	0.00	5,707,750,483.67	9,275,225,214.94	36,874,607,757.83
一年内到期的非流动负债	15,507,383,383.90	0.00	13,139,652,347.60	16,199,794,347.28	117,651,039.52	12,329,590,344.70
应付债券	9,182,262,675.39	4,688,357,404.29	3,253,478.83	0.00	2,124,654,005.76	11,749,219,552.75
租赁负债	457,651,241.60	0.00	27,927,686.02	0.00	71,883,686.11	413,695,241.51
其他应付款	15,248,698,535.84	143,862,700.00	744,668,336.92	950,529,792.36	1,738,053.42	15,184,961,726.98
其他非流动负债	2,628,120,434.50	102,000,000.00	316,523,745.71	166,600,000.00	0.00	2,880,044,180.21
合计	85,768,471,011.49	18,526,229,534.54	14,255,781,120.41	25,032,557,623.31	11,630,964,310.82	81,886,959,732.31

61. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		—
净利润	-2,223,310,273.32	-2,559,335,778.34
加: 资产减值准备	2,681,725,495.54	1,899,111,645.28
信用减值损失	194,259,847.96	382,019,812.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,237,992,669.82	1,174,613,553.76
使用权资产折旧	118,684,613.61	88,946,113.54
无形资产摊销	250,088,788.92	250,805,609.69
长期待摊费用摊销	32,704,433.90	31,765,102.77
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)	-990,197.81	-14,804,840.07

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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	本年金额	上年金额
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	3,158,500.28	13,767,509.65
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	1,214,306.82	-1,354,485.48
财务费用（收益以“-”填列）	2,007,750,769.85	2,476,944,443.94
投资损失（收益以“-”填列）	993,425,161.29	-46,491,535.01
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	378,174,320.48	-64,532,504.70
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-206,603,243.03	1,148,411,831.65
存货的减少（增加以“-”填列）	8,645,330,592.30	15,813,359,904.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	1,045,054,725.40	-812,629,856.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-12,135,940,955.26	-13,163,273,665.91
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	3,022,719,556.75	6,617,322,861.11
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	19,702,156,941.28	26,873,063,587.60
减：现金的年初余额	26,873,063,587.60	29,073,020,509.73
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-7,170,906,646.32	-2,199,956,922.13

**（2） 供应商融资安排**

无。

**（3） 现金和现金等价物的构成**

项目	年末余额	年初余额
现金	19,702,156,941.28	26,873,063,587.60
其中：库存现金	371,874.13	338,427.43
可随时用于支付的银行存款	19,693,964,683.97	26,849,112,762.72
可随时用于支付的其他货币资金	7,820,383.18	23,612,397.45
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

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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
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	19,702,156,941.28	26,873,063,587.60
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	7,107,714,273.63	9,986,563,319.92

(4) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

项目	本年金额	上年金额	属于现金及现金等价物的理由
售房监管	4,280,597,965.79	7,946,021,513.42	预售监管资金
贷款监管	1,154,537,622.95	420,222,248.92	贷款监管资金
募集资金账户	1,137,613,210.43	1,222,444,353.61	募集资金专用账户
其他	534,965,474.46	397,875,203.97	—
合计	7,107,714,273.63	9,986,563,319.92	—

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本年金额	上年金额	不属于现金及现金等价物的理由
诉讼冻结	234,379,655.64	130,747,558.21	法院冻结
履约保证金	80,266,319.74	61,085,584.89	保证金
未到期应收利息	335,130.27	0.00	财务公司利息
其他	57,800,821.87	24,277,683.17	—
合计	372,781,927.52	216,110,826.27	—

62. 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	8,097,970.08	7.0288	56,919,012.10
港币	151,410,932.59	0.9032	136,757,382.53
其他应收款	—	—	—
其中：美元	406,218,964.87	7.0288	2,855,231,860.28

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
港币	5,700,007,308.50	0.9032	5,148,360,601.18
其他非流动资产	—	—	—
其中：美元	58,800,000.00	7.0288	413,293,440.00
短期借款	—	—	—
其中：港币	2,007,413,698.63	0.9032	1,813,136,200.88
应付账款	—	—	—
其中：港币	3,194,650.00	0.9032	2,885,471.77
应付职工薪酬	—	—	—
其中：港币	720,000.00	0.9032	650,318.40
应交税费	—	—	—
其中：港币	12,155,605.55	0.9032	10,979,186.04
其他应付款	—	—	—
其中：美元	419,873,837.68	7.0288	2,951,209,230.29
港币	605,881,700.94	0.9032	547,244,469.92
应付股利	—	—	—
其中：港币	251,533.92	0.9032	227,190.47
一年内到期的非流动负债	—	—	—
其中：美元	110,612,816.38	7.0288	777,475,363.77
港币	2,470,313,541.79	0.9032	2,231,236,597.22
长期借款	—	—	—
其中：美元	521,827,863.90	7.0288	3,667,823,689.78
港币	2,146,265,391.06	0.9032	1,938,549,826.51

## (2) 境外经营实体

本集团无重要境外经营实体。

## 63. 租赁

### (1) 本集团作为承租方

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	23,308,494.06	34,471,389.33
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	47,715,412.52	30,983,408.93
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	415,636.01	464,010.24

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	0.00	0.00
其中: 售后租回交易产生部分	0.00	0.00
转租使用权资产取得的收入	64,230,725.11	90,142,980.48
与租赁相关的总现金流出	185,416,624.11	192,512,481.46
售后租回交易产生的相关损益	24,253,664.85	39,756,626.22
售后租回交易现金流入	20,679,108.10	66,385,874.00
售后租回交易现金流出	65,147,612.03	47,899,187.67

(2) 本集团作为出租方

1) 本集团作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中: 未计入租赁收款额的可 变租赁付款额相关的收入
投资物业租金收入/房屋租赁	5,170,517,503.39	385,023,582.28
合计	5,170,517,503.39	385,023,582.28

六、合并范围的变更

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

本集团本年度未发生非同一控制下企业合并。

2. 同一控制下企业合并

本集团本年度未发生同一控制下企业合并。

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)
天津市荣悦商业管理有限公司	新设	51.00
天津悦江置业有限公司	新设	100.00
成都悦筑置业有限公司	新设	100.00
成都青悦置业有限公司	新设	100.00
大悦城商业发展(南京)有限公司	新设	100.00
三亚臻悦开发建设有限公司	新设	60.00
眉山环悦置业有限公司	新设	100.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（2）本期减少公司

公司名称	不纳入合并范围的原因	持股比例（%）
大悦城控股集团苏南有限公司	注销	100.00
上海悦鹏置业发展有限公司	注销	100.00
沈阳和安商业管理有限公司	注销	100.00
杭州浩悦实业有限公司	注销	100.00
大悦城商业管理有限公司（香港）★	注销	100.00
北京智悦慧谷农业科技发展有限公司	注销	100.00
成都蜀鑫悦企业管理有限公司	注销	100.00
常州和诚房地产有限公司	注销	100.00
杭州旭悦置业有限公司	注销	50.00

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

（1） 企业集团的构成

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	1,110,000.00	深圳	深圳	工业地产租赁	90.09	9.91	设立
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	工业地产租赁	0.00	100.00	设立
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	工业地产租赁	0.00	100.00	设立
深圳市宝安三联有限公司	63,520,000.00	深圳	深圳	工业地产租赁	77.54	0.00	设立
深圳市宝安福安实业有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	工业地产租赁	56.52	0.00	设立
华高置业有限公司★	10,000.00	香港	香港	商业贸易及投资	100.00	0.00	设立
大悦城控股集团物业服务服务有限公司	50,000,000.00	深圳	深圳	物业管理	100.00	0.00	设立
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	850,000,000.00	深圳	深圳	房地产开发	100.00	0.00	设立
中粮地产发展（深圳）有限公司	3,206,000,000.00	深圳	深圳	房地产开发	100.00	0.00	设立
长沙中粮地产投资有限公司	35,000,000.00	长沙	长沙	房地产开发	100.00	0.00	设立
大悦城控股集团（成都）有限公司	235,000,000.00	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	设立
成都天泉置业有限责任公司	1,201,000,000.00	成都	成都	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
大悦城控股集团南京有限公司	100,000,000.00	南京	南京	房地产开发	100.00	0.00	设立
苏源集团江苏房地产开发有限公司	200,000,000.00	南京	南京	房地产开发	90.00	0.00	同一控制下企业合并
杭州易筑房地产开发有限公司	400,000,000.00	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
大悦城控股集团（浙江）有限公司	600,000,000.00	杭州	杭州	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  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
中粮地产(上海)有限公司	400,000,000.00	上海	上海	房地产开发	100.00	0.00	设立
上海加来房地产开发有限公司	180,000,000.00	上海	上海	房地产开发	51.00	0.00	同一控制下企业合并
中粮地产(北京)有限公司	6,050,000,000.00	北京	北京	房地产开发	100.00	0.00	设立
天津粮滨投资有限公司	51,000,000.00	天津	天津	房地产开发	90.00	0.00	设立
中耀房地产开发(沈阳)有限公司▲	468,774,200.00	沈阳	沈阳	房地产开发	65.00	0.00	设立
中粮地产(天津)有限公司	2,050,000,000.00	天津	天津	房地产开发	100.00	0.00	设立
中粮房地产开发(杭州)有限公司	100,000,000.00	杭州	杭州	房地产开发	100.00	0.00	设立
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	246,000,000.00	烟台	烟台	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
中粮天悦地产(苏州)有限公司	721,000,000.00	苏州	苏州	房地产开发	100.00	0.00	设立
太仓悦祥房地产开发有限公司	185,000,000.00	太仓	太仓	房地产开发	100.00	0.00	设立
中粮地产(武汉)有限公司	20,000,000.00	武汉	武汉	房地产开发	100.00	0.00	设立
大悦城控股集团东北有限公司	100,000,000.00	沈阳	沈阳	房地产开发	100.00	0.00	设立
沈阳和悦投资有限公司	320,000,000.00	沈阳	沈阳	房地产开发	51.00	0.00	设立
大悦城控股集团西北有限公司	50,000,000.00	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
西安悦鼎房地产开发有限公司	392,156,862.75	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	设立
大悦城地产有限公司★	1,423,112,485.80	香港	百慕达	商业开发、管理	86.19	0.00	同一控制下企业合并
中粮地产(深圳)实业有限公司	800,000,000.00	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	1,598,050,000.00	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
深圳市创芯置业有限公司	540,000,000.00	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
深圳市创智产业运营管理有限公司	3,000,000.00	深圳	深圳	商务服务业	100.00	0.00	设立
长沙观音谷房地产开发有限公司	257,678,300.00	长沙	长沙	房地产开发	0.00	98.00	非同一控制下企业合并
成都悦城实业有限公司	295,000,000.00	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
成都中粮锦悦置业有限公司	500,000,000.00	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
成都硕泰丽都地产开发有限公司	400,000,000.00	成都	成都	房地产开发	0.00	61.45	非同一控制下企业合并
成都和鑫悦企业管理有限公司	75,000,000.00	成都	成都	房屋租赁	0.00	100.00	设立
成都鸿悦置业有限公司	400,000,000.00	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
成都怡悦置业有限公司	80,000,000.00	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
中粮鸿云置业南京有限公司	420,000,000.00	南京	南京	房地产开发	0.00	100.00	设立
中粮祥云置业南京有限公司	450,000,000.00	南京	南京	房地产开发	0.00	100.00	设立
北京正德兴合房地产开发有限公司	200,000,000.00	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
中粮地产投资(北京)有限公司	800,000,000.00	北京	北京	房地产开发	0.00	51.00	设立
Prized Developments Limited▲	2.00	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	商业贸易和投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
巧克力产品(中国)有限公司★	2.00	香港	香港	对外投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
COFCO (bvi) NO.102 Limited▲	1.00	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
中粮金帝食品(深圳)有限公司▲	24,994,370.00	深圳	深圳	生产制造	0.00	100.00	同一控制下企业合并
北京鹏源置业有限公司	1,314,000,000.00	天津	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
上海世良房地产咨询有限公司	500,000.00	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
重庆华悦锦合实业有限公司	100,000,000.00	重庆	重庆	物业管理	0.00	100.00	设立
深圳前海汇金添安资本管理有限公司	400,000,000.00	深圳	深圳	受托资产管理、投资管理	0.00	51.00	设立
中粮(深圳)智汇置业有限公司	1,010,000,000.00	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
北京悦展建设管理有限公司	1,000,000.00	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
南京三金祥云置业有限公司	51,000,000.00	南京	南京	房地产开发	0.00	50.00	设立
成都中金澍茂置业有限公司	622,549,100.00	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
沈阳和嘉投资有限公司	50,000,000.00	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	设立
天津市北源置业有限公司	600,000,000.00	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
天津鹏源置业有限公司	132,000,000.00	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
昆明府悦房地产开发有限公司	1,000,000.00	昆明	昆明	房地产开发	0.00	100.00	设立
成都鹏鼎置业有限责任公司	200,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
南京卓泓晟房地产开发有限公司(注2)	500,000,000.00	南京	南京	房地产业	0.00	33.50	设立
北京燕都水韵房地产开发有限公司	50,000,000.00	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
北京燕都乐郡房地产开发有限公司	10,000,000.00	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	设立
沈阳和坤房地产开发有限公司	250,000,000.00	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	设立
嘉兴京开房地产开发有限公司	40,816,327.00	嘉兴	嘉兴	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
南京嘉阳房地产开发有限公司(注3)	170,000,000.00	南京	南京	房地产开发	0.00	40.00	非同一控制下企业合并
株洲金城日月湖置业有限公司	450,000,000.00	长沙	长沙	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
智恒有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
亨达发展有限公司▲	100.00	香港	西萨摩亚	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
迅行投资有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
鹏利国际(行政)有限公司★	2.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
思创工程顾问有限公司★	2.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
中粮酒店控股有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
鹏利国际(地产代理)有限公司★	2.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
Elab, Corp. ▲	1,000.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
雄域集团有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
HOPE BV NO.2 LIMITED▲	4.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
HOPE HK NO.6 LIMITED★	1,000.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
溢嘉有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
Kersen Properties Limited▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
熙安有限公司▲	100.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
立运有限公司▲	100.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
倍隆有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
盛莱有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
商晖有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
大悦城秘书有限公司(香港)★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
兆康有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
胜基有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
锦星有限公司▲	100.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
恒瑞有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
First Affluent Ltd▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
亮永有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
同业有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
超茂有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
尚胜有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
耀山有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
Hengyue Limited▲	1.00	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
宏益有限公司▲	3.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
兴涛有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
其康有限公司▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
达誉有限公司▲	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
实添有限公司▲	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
亚龙湾开发股份(香港)有限公司★	3,100,000.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
崇威国际有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
中粮酒店投资(三亚)有限公司▲	10.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
利港企业有限公司★	4.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
Bapton Company Limited★	2.00	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
永信海外有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
LEAD STRENGTH LIMITED▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
ENLIGHTEN FAME LIMITED▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
HOPE HK NO. 1 LIMITED★	8,500,000.00	香港	香港	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
GOLDEN PROMINENT LIMITED▲	1.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
凯莱物业管理有限公司★	1,000,000.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
Top Glory Properties Management (HK) Limited★	100,000.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
沈阳大悦城发展有限公司▲	129,300,000.00	沈阳	沈阳	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
鹏源发展(北京)有限公司★	22,000,000.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
佑城有限公司★	2.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
同展有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
百驰有限公司	1,897,474,560.16	香港	香港	投资	0.00	55.00	同一控制下企业合并
悦诚(香港)有限公司★	390,656,370.33	香港	香港	投资	0.00	51.96	同一控制下企业合并
双达有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
晟业有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
大悦城商业管理(香港)有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
亨晟有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
创滔有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
领徽有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
HengxinFundL. P. ▲	2.00	英国	开曼	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
耀动有限公司★	16.60	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
悦合有限公司★	1,355,120,087.40	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
斯威有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
卓孚有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
三亚亚龙湾开发股份有限公司	671,000,000.00	三亚	三亚	物业开发	0.00	56.96	同一控制下企业合并
卓远地产(成都)有限公司▲	166,250,000.00	成都	成都	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
中粮酒店(三亚)有限公司▲	165,500,000.00	三亚	三亚	持有及经营酒店	0.00	100.00	同一控制下企业合并
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司▲	18,000,000.00	成都	成都	物业开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
大悦城控股集团成都悦商物业服务有限公司	500,000.00	成都	成都	物业管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
中粮置业投资有限公司	5,000,000,000.00	北京	北京	投资控股	0.00	100.00	同一控制下企业合并
浙江和润天成置业有限公司	2,300,000,000.00	杭州	杭州	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
华铿有限公司★	744,088,795.50	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
上海悦耀置业发展有限公司	8,000,000.00	上海	上海	物业开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
大悦城商业管理(北京)有限公司	10,000,000.00	北京	北京	管理咨询	0.00	100.00	同一控制下企业合并
北京德冠置业有限公司	10,000,000.00	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
三亚虹霞开发建设有限公司	300,000,000.00	三亚	三亚	物业开发	0.00	80.00	同一控制下企业合并
三亚亚龙湾热带海岸公园管理有限公司	3,000,000.00	三亚	三亚	提供旅游服务	0.00	100.00	同一控制下企业合并
三亚悦晟开发建设有限公司	50,000,000.00	三亚	三亚	物业开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
三亚亚龙湾龙溪游艇会有限公司	5,000,000.00	三亚	三亚	游艇赛事组织	0.00	100.00	同一控制下企业合并
三亚亚龙湾悦城酒店管理服务有限公司	10,000,000.00	三亚	三亚	酒店管理 & 经营	0.00	100.00	同一控制下企业合并
成都中粮悦街企业管理服务有限公司	97,800,000.00	成都	成都	商业地产管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
成都鹏悦企业管理咨询有限公司	60,000,000.00	成都	成都	企业管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
北京中粮广场发展有限公司▲	33,300,000.00	北京	北京	物业投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
西单大悦城有限公司	1,025,000,000.00	北京	北京	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
北京弘泰基业商业管理有限公司	1,055,000,000.00	北京	北京	物业投资及开发	0.00	90.00	同一控制下企业合并
大悦城(天津)有限公司	1,120,000,000.00	天津	天津	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
上海新兰房地产开发有限公司	4,200,000,000.00	上海	上海	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
烟台大悦城有限公司	900,000,000.00	烟台	烟台	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
四川中国酒城股份有限公司	80,308,230.00	成都	成都	物业开发	0.00	69.65	同一控制下企业合并
亨湛有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
利沾有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
青岛大悦城商业有限公司▲	200,000,000.00	青岛	青岛	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
重庆泽悦实业有限公司	900,000,000.00	重庆	重庆	物业投资及开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
臻悦(天津)股权投资基金管理有限公司	100,000,000.00	天津	天津	投资管理及咨询	0.00	100.00	同一控制下企业合并

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
杭州悦动商业管理有限公司	90,000,000.00	杭州	杭州	商业品牌管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
青岛智悦置地有限公司▲	100,000,000.00	青岛	青岛	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
西安悦茗房地产开发有限公司	100,000,000.00	西安市	西安市	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
Joy Valley Ltd★	1,645,165,073.00	香港	香港	投资	0.00	51.00	同一控制下企业合并
武汉大悦城房地产开发有限公司	1,457,370,000.00	武汉	武汉	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
晓盛有限公司▲	50,000.00	香港	英属维尔京群岛	投资	0.00	100.00	同一控制下企业合并
沈阳和稻房地产开发有限公司▲	85,000,000.00	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	100.00	同一控制下企业合并
大悦城商业管理(天津)有限公司	10,000,000.00	天津	天津	商业品牌管理	0.00	100.00	同一控制下企业合并
重庆金悦汇房地产开发有限责任公司	340,000,000.00	重庆	重庆	房地产开发	0.00	50.00	设立
台湾饭店有限公司	954,240,002.00	北京	北京	酒店管理 & 经营	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
COFCO (BVI) NO. 97 Limited▲	10.00	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
北京稻香四季房地产开发有限公司	1,629,000,000.00	北京	北京	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
重庆灏悦企业管理有限责任公司	1,980,200.00	重庆	重庆	房地产开发	0.00	50.50	设立
重庆悦启企业管理有限责任公司	20,000,000.00	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
重庆悦致渝房地产开发有限公司	40,000,000.00	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
天津鹏程置业有限公司	100,000,000.00	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
成都中粮美悦置业有限公司	280,000,000.00	成都	成都	房地产开发	0.00	65.00	设立
眉山加悦置业有限公司	500,000,000.00	仁寿县	仁寿县	房地产开发	0.00	56.00	设立
台州海悦置业有限公司	20,000,000.00	台州	台州	房地产开发	0.00	100.00	设立
惠州市悦鹏房地产有限公司	200,000,000.00	惠州	惠州	房地产开发	0.00	100.00	设立
江门鹏悦置业有限公司	300,000,000.00	江门	江门	房地产开发	0.00	50.00	设立
苏州工业园区悦金房地产有限公司	300,000,000.00	苏州	苏州	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
武汉裕中丰房地产开发有限公司	480,000,000.00	武汉	武汉	房地产开发	0.00	50.00	设立
哈尔滨悦麟房地产开发有限公司	150,000,000.00	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	0.00	100.00	设立
沈阳和广房地产开发有限公司	500,000,000.00	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	70.00	设立
大悦城(三亚)投资有限公司	300,000,000.00	三亚	三亚	商业综合管理	0.00	100.00	设立
济南大悦城产业发展有限公司	1,191,666,666.67	济南	济南	房地产开发	0.00	60.00	设立
三亚悦港企业管理有限公司	349,525,000.00	三亚	三亚	企业管理咨询	0.00	100.00	设立
陕西鼎安置业有限公司	2,037,113,051.25	西安	西安	房地产开发	0.00	51.00	非同一控制下企业合并
成都天府辰悦置业有限公司	697,350,000.00	成都	成都	房地产开发	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  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
武汉地悦房地产开发有限公司	560,000,000.00	武汉	武汉	房地产开发	0.00	51.00	设立
三亚嘉悦开发建设有限公司	1,390,000,000.00	三亚	三亚	房地产开发	0.00	100.00	设立
成都兴洲数字电视传播有限公司	34,880,000.00	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
中粮(北京)农业生态谷发展有限公司	1,460,000,000.00	北京	北京	产业地产	0.00	100.00	同一控制下企业合并
成都花悦府房地产开发有限公司	350,000,000.00	蒲江	成都蒲江	房地产开发	0.00	60.00	设立
重庆悦璟企业管理有限公司	50,000,000.00	重庆	重庆两江新区	企业管理咨询	0.00	70.00	设立
重庆鹏域房地产开发有限公司	50,000,000.00	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
天津悦沈企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
天津悦苏企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
天津悦深企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
天津悦蓉企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
天津悦上企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
天津悦都企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
西安国际陆港文盛置业有限公司	400,000,000.00	西安	西安	房地产建设开发	70.00	0.00	非同一控制下企业合并
西安国际陆港文汇置业有限公司	400,000,000.00	西安	西安	房地产建设开发	70.00	0.00	非同一控制下企业合并
西安国际陆港文兴置业有限公司	400,000,000.00	西安	西安	房地产建设开发	70.00	0.00	非同一控制下企业合并
天津悦汉企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
天津悦宁企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
天津悦杭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
天津悦西企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
张家口悦乾房地产开发有限公司	500,000,000.00	张家口	张家口	房地产开发	0.00	65.00	设立
南京悦航运营管理有限公司	109,660,000.00	南京	南京	商业综合体管理服务	0.00	100.00	设立
天津悦成企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
天津悦海企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
三亚悦成企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	三亚	三亚	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
天津悦晨企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
天津悦江企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
天津悦青企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	20,000.00	天津	天津	企业管理咨询	0.00	50.00	设立
沈阳市和诚房地产开发有限公司	300,000,000.00	沈阳	沈阳	房地产开发	0.00	60.00	设立
杭州良悦置业有限公司	50,000,000.00	杭州	杭州	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
苏州市相之悦房地产开发有限公司	1,100,000,000.00	苏州	苏州	房地产开发	0.00	50.10	非同一控制下企业合并
成都悦亿置业有限公司	20,000,000.00	成都	成都	房地产开发	0.00	98.00	设立
苏州市天隆房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	苏州	苏州	房地产开发	0.00	70.00	设立
厦门市悦集商业管理有限公司	950,000,000.00	厦门	厦门	商业综合体管理服务	0.00	51.00	设立
大悦城控股集团(海南)有限公司	100,000,000.00	三亚	三亚	商业综合体管理服务	100.00	0.00	设立
南昌嘉悦房地产开发有限公司	1,400,000,000.00	南昌	南昌	房地产开发	0.00	100.00	设立
成都保泽达锦房地产开发有限公司	20,000,000.00	成都	成都	房地产开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
佛山市鹏悦置业有限公司	50,000,000.00	佛山	佛山	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
厦门市悦鹏置业有限公司	10,000,000.00	厦门	厦门	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
嘉兴秀禾房地产开发有限公司	50,000,000.00	嘉兴	嘉兴	房地产开发	0.00	100.00	设立
重庆悦鼎房地产开发有限公司	340,000,000.00	重庆	重庆	房地产开发	0.00	100.00	设立
武汉裕灿房地产开发有限公司	616,000,000.00	武汉	武汉	房地产开发	0.00	50.00	非同一控制下企业合并
南京悦锦成房地产实业有限公司	3,000,000,000.00	南京	南京	房地产开发	0.00	50.00	设立
南昌合悦企业管理有限公司	715,000,000.00	南昌	南昌	房地产开发	0.00	100.00	设立
义乌印悦置业有限公司	2,500,000,000.00	义乌	义乌	房地产开发	0.00	100.00	设立
成都悦东置地有限公司	490,196,100.00	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
昆明鸿悦房地产开发有限公司	200,000,000.00	昆明	昆明	房地产开发	0.00	100.00	设立
长沙市望城区新悦之城置业有限公司	10,000,000.00	长沙	长沙	房地产开发	0.00	60.00	非同一控制下企业合并
海成香港有限公司★	1.00	香港	香港	投资	0.00	100.00	设立
北京辉泰悦恒管理咨询有限公司	1,000,000.00	北京	北京	企业管理咨询	0.00	100.00	设立
大悦城控股集团悦企(厦门)物业服务有限公司(注4)	10,000,000.00	厦门	厦门	物业管理	0.00	100.00	设立
西安朝悦房地产开发有限公司	900,000,000.00	西安	西安	房地产开发	0.00	100.00	设立
南昌悦佰企业管理有限公司	1,401,000,000.00	南昌	南昌	房地产开发	0.00	51.00	设立
常州悦府房地产开发有限公司	550,000,000.00	常州	常州	房地产开发	0.00	51.00	设立
杭州玺悦置业有限公司	2,500,000,000.00	杭州	杭州	房地产开发	0.00	51.00	设立
成都懋林置业有限公司	338,640,000.00	成都	成都	房地产开发	0.00	51.00	设立
大悦城商业管理(厦门)有限公司	20,000,000.00	厦门	厦门	商务服务业	0.00	100.00	设立
重庆悦昇房地产开发有限公司	913,630,987.04	重庆	重庆	房地产开发	0.00	51.00	设立
南京京悦房地产开发有限公司	520,000,000.00	南京	南京	房地产开发	0.00	60.00	设立

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
杭州疆悦置业有限公司	340,000,000.00	杭州	杭州	房地产开发	0.00	51.00	设立
永悦房地产开发(苏州)有限公司	450,000,000.00	苏州	苏州	商务服务业	0.00	60.00	设立
大悦城产业管理(天津)有限公司	1,000,000.00	天津	天津	商务服务业	100.00	0.00	设立
大悦城(上海)置业有限公司	5,000,000.00	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	设立
南京荷塘明悦房地产开发有限公司	1,100,000,000.00	南京	南京	房地产开发	0.00	100.00	设立
深圳市创芯产业管理有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	房地产咨询	0.00	100.00	设立
大悦城华东(上海)企业管理有限公司	10,000,000.00	上海	上海	企业管理	0.00	100.00	设立
大悦城商业运营管理(天津)有限公司	10,000,000.00	天津	天津	商业综合体管理服务	0.00	100.00	设立
大悦未来(成都)生活服务有限公司	1,000,000.00	成都	成都	其他居民服务业	0.00	100.00	设立
三亚大悦城商业管理有限公司	260,000,000.00	三亚	三亚	商业综合体管理服务	0.00	100.00	设立
深圳市泽悦置业有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	房地产开发	0.00	100.00	设立
上海耀耀建设发展有限公司	1,530,000,000.00	上海	上海	房地产开发	0.00	100.00	非同一控制下企业合并
三亚龙泽酒店管理有限公司	10,000,000.00	三亚	三亚	服务业	0.00	100.00	设立
三亚悦麓开发建设有限公司	769,230,769.23	三亚	三亚	房地产开发	0.00	100.00	设立
大悦玉禾田(深圳)物业管理有限公司	5,000,000.00	深圳	深圳	物业管理	0.00	51.00	设立
中粮(北京)农业生态谷开发有限公司	50,000,000.00	北京	北京	房地产开发	100.00	0.00	同一控制下企业合并
天津市荣悦商业管理有限公司	30,000,000.00	天津	天津	商务服务业	0.00	51.00	设立
天津悦江置业有限公司	30,000,000.00	天津	天津	房地产开发	0.00	100.00	设立
成都悦筑置业有限公司	500,000,000.00	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
成都青悦置业有限公司	900,000,000.00	成都	成都	房地产开发	0.00	100.00	设立
大悦城商业发展(南京)有限公司	900,000,000.00	南京	南京	商务服务业	0.00	100.00	设立
三亚臻悦开发建设有限公司	800,000,000.00	三亚	三亚	房地产开发	0.00	60.00	设立
眉山环悦置业有限公司	10,000,000.00	仁寿县	仁寿县	房地产开发	0.00	100.00	设立

注1: 标记★的公司其注册资本币种为港币; 标记▲的公司其注册资本币种为美元, 其他未标注符号的公司其注册资本为人民币;

注2: 南京卓泓晟房地产开发有限公司股东分别为大悦城控股集团南京有限公司、深圳市锦年基础工程有限公司、南京正麟置业发展有限公司, 出资比例分别为33.5%、33.5%和33%。鉴于深圳市锦年基础工程有限公司向大悦城控股集团南京有限公司出具一致行动承诺书, 本集团将其纳入合并范围;

注3：南京嘉阳房地产开发有限公司股东分别为大悦城控股集团南京有限公司、厦门益悦置业有限公司、南京翔州房地产开发有限公司，出资比例分别为40%、40%和20%。鉴于南京翔州房地产开发有限公司向大悦城控股集团南京有限公司出具一致行动承诺书，本集团将其纳入合并范围；

注4：大悦城控股集团（厦门）物业管理有限公司2025年1月更名为大悦城控股集团悦企（厦门）物业服务有限公司；

注5：青岛大悦城房地产开发有限公司2025年12月更名为青岛大悦城商业有限公司；

注6：本公司控股子公司大悦城地产的整体持股比例由59.59%变更为86.19%。详见附注“五、40 资本公积”相关内容。

## (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
西安国际陆港文兴置业有限公司	30.00	270,593,213.17	0.00	375,772,219.56
厦门市悦集商业管理有限公司	49.00	148,142,655.26	42,050,681.18	619,584,605.22

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	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
西安国际陆港文兴置业有限公司	2,295,570,424.85	420,484,460.37	2,716,054,885.22	1,459,049,820.03	4,431,000.00	1,463,480,820.03
厦门市悦集商业管理有限公司	667,035,359.81	1,191,541,926.16	1,858,577,285.97	594,118,907.99	0.00	594,118,907.99

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
西安国际陆港文兴置业有限公司	4,040,877,965.39	659,672,332.03	4,700,550,297.42	4,345,522,609.45	4,431,000.00	4,349,953,609.45
厦门市悦集商业管理有限公司	5,349,920,529.68	1,231,898,846.21	6,581,819,375.89	5,083,875,230.71	0.00	5,083,875,230.71

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
西安国际陆港文兴置业有限公司	3,681,962,483.64	901,977,377.22	901,977,377.22	330,380,816.14
厦门市悦集商业管理有限公司	4,664,798,250.21	302,331,949.50	302,331,949.50	220,263,629.76

(续)

子公司名称	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
西安国际陆港文兴置业有限公司	0.00	-21,637,959.07	-21,637,959.07	-47,546,414.32
厦门市悦集商业管理有限公司	33,948,503.21	-23,320,139.51	-23,320,139.51	651,720,232.11

## 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

序号	交易类型	公司名称	时间	交易比例	年末持股比例
1	子公司回购股份	大悦城地产有限公司	2025年12月4日	26.60%	86.19%

注：本公司控股子公司大悦城地产的整体持股比例由 59.59% 变更为 86.19%。详见附注“五、40 资本公积”相关内容。

### (2) 交易对少数股东权益及归属母公司所有者权益的影响

项目	大悦城地产有限公司
现金	2,665,513,105.67
非现金资产的公允价值	0.00
购买成本/处置对价合计	2,665,513,105.67
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	4,564,623,841.64
差额	-1,899,110,735.97
其中：调整资本公积	-1,899,110,735.97
调整盈余公积	0.00
调整未分配利润	0.00

### 3. 在合营企业或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

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	
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	成都市	成都市	房地产开发经营	0.00	66.00	按权益法核算

注：成都天府新区广都轨道城市发展有限公司股东分别为成都保泽达锦房地产开发有限公司（本集团控股子公司）、成都轨道城市投资集团有限公司，出资比例分别为66%、34%。鉴于该公司股东会表决重要事项需经过三分之二以上表决权方可通过，本集团对其股东会无法达到控制，因而未纳入本集团财务报表合并范围，作为合营企业列报。

#### (2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	本年金额	上年金额
	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司
流动资产	4,480,674,110.40	6,936,747,759.78
其中：现金和现金等价物	738,659,765.08	1,037,594,603.89
非流动资产	366,045,844.86	300,180,462.78
资产合计	4,846,719,955.26	7,236,928,222.56
流动负债	3,654,681,429.99	6,943,858,971.84
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	3,654,681,429.99	6,943,858,971.84
净资产合计	1,192,038,525.27	293,069,250.72
其中：少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	1,192,038,525.27	293,069,250.72
按持股比例计算的净资产份额	786,745,426.68	193,425,705.48
调整事项	594,696,179.50	1,110,573,902.34
对合营企业权益投资的账面价值	1,381,441,606.18	1,303,999,607.82
存在公开报价的权益投资的公允价值	0.00	0.00
营业收入	3,774,317,990.90	953,133,557.84
财务费用	-3,772,232.71	-12,865,643.74
所得税费用	158,666,785.81	46,822,041.71
净利润	898,969,274.55	234,012,760.28
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	898,969,274.55	234,012,760.28

项目	本年金额	上年金额
	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司
本期收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

注：调整事项主要系评估增值形成，本年度实现结算同步结转评估增值。

### (3) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项目	本年金额	上年金额
合营企业：		—
投资账面价值合计	7,893,255,629.57	8,081,972,847.94
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-656,693,669.62	-1,306,773,928.17
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	-656,693,669.62	-1,306,773,928.17
联营企业：		—
投资账面价值合计	4,466,930,143.40	4,684,057,844.06
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-415,630,294.17	-895,052,414.61
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	-415,630,294.17	-895,052,414.61

### (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
中粮高和(天津)并购私募基金投资中心	57,732,390.43	18,088,699.87	75,821,090.30
中粮高和(天津)并购基金一号合伙企业(有限合伙)	252,197,366.13	93,506,727.90	345,704,094.03
北京百旺丰弘企业管理有限公司	95,273,936.24	129,431,454.85	224,705,391.09
北京星华智本投资有限公司	109,346,949.05	170,411,922.46	279,758,871.51
绍兴奈森装饰装修有限公司	117,584.02	-117,584.02	0.00
粮悦兴城(北京)科技产业发展有限公司	15,590,766.24	9,954,017.28	25,544,783.52

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
重庆悦凯房地产开发有限公司	0.00	19,330,773.76	19,330,773.76
广州安合房地产开发有限公司	0.00	7,318,363.71	7,318,363.71

#### (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。

### 八、 政府补助

#### 1. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
其他收益	53,900,432.34	42,529,246.08
营业外收入	1,181,152.99	56,827,188.43

### 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五。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2025年12月31日，本集团的主要外币资产负债项目外汇风险敞口如下：该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	—	—	—
其中：美元	8,097,970.08	7.0288	56,919,012.10
港币	179,989,536.42	0.9032	162,570,149.09
应收账款	—	—	—
其中：港币	1,171,215.66	0.9032	1,057,865.41
其他应收款	—	—	—
其中：美元	406,218,964.87	7.0288	2,855,231,860.28
港币	5,997,991,751.54	0.9032	5,417,506,109.83
其他非流动资产	—	—	—
其中：美元	58,800,000.00	7.0288	413,293,440.00
短期借款	—	—	—
其中：港币	2,007,413,698.63	0.9032	1,813,136,200.88
应付账款	—	—	—
其中：港币	4,885,175.39	0.9032	4,412,388.12
应付职工薪酬	—	—	—
其中：港币	1,147,929.33	0.9032	1,036,832.73
应交税费	—	—	—
其中：港币	12,949,734.25	0.9032	11,696,458.97
其他应付款	—	—	—
其中：美元	419,873,837.68	7.0288	2,951,209,230.29
港币	5,118,207,826.31	0.9032	4,622,867,672.88
应付股利	—	—	—
其中：港币	251,533.92	0.9032	227,190.47

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
一年内到期的非流动负债	—	—	—
其中: 美元	110,612,816.38	7.0288	777,475,363.77
港币	2,470,313,541.79	0.9032	2,231,236,597.22
长期借款	—	—	—
其中: 美元	521,827,863.90	7.0288	3,667,823,689.78
港币	2,146,265,391.06	0.9032	1,938,549,826.51

## 2) 利率风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注五、23、31、33)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2025年12月31日,本集团的银行借款主要为人民币、美元和港币计价的浮动利率借款合同,金额合计为人民币4,547,111.33万元,及人民币计价的固定利率合同,金额为人民币263,163.38万元。

## 3) 价格风险

截至2025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2025年12月31日,可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保,具体包括:

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

### (3) 流动风险

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

本集团将银行借款作为主要资金来源。截至2025年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币1,671.65亿元。

## 2. 敏感性分析

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的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量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独立的情况下进行的。

### (1) 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	2025 年度		2024 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%	-13,476,834.00	-165,954,714.87	-18,718,259.46	-212,997,026.47
	对人民币贬值 5%	13,476,834.00	165,954,714.87	18,718,259.46	212,997,026.47
港币	对人民币升值 5%	-24,362,047.13	-186,190,777.51	25,108,136.13	-142,917,700.76
	对人民币贬值 5%	24,362,047.13	186,190,777.51	-25,108,136.13	142,917,700.76

### (2) 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	2025 年度		2024 年度	
		对净利润的影响	对股东权益的影响	对净利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加 0.5%	-182,103,050.00	-182,103,050.00	-156,903,325.15	-156,903,325.15
浮动利率借款	减少 0.5%	182,103,050.00	182,103,050.00	156,903,325.15	156,903,325.15

### 3. 套期业务

#### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

项目	相应风险管理策略和目标	被套期风险的定性和定量信息	被套期项目及相关套期工具之间的经济关系	预期风险管理目标有效实现情况	相应套期活动对风险敞口的影响
远期合约	<p>1、本集团将美元及港币的远期外汇合约指定为以美元及港币计价结算的未来支出形成的汇率风险的套期工具,本集团对这些未来支出有确定承诺。</p> <p>2、本集团将远期外汇合约作为套期工具开展外汇套期保值业务,有效规避汇率波动产生的风险。</p>	集团使用远期外汇合约对美元及港币贷款的汇率波动敞口进行套期。集团坚持汇率风险中性原则,根据集团预测的外币支汇金额和目标成本汇率指导签订远期外汇合约。	通过套期工具的现金流量变动抵消汇率波动风险引起的被套期项目现金流量变动,存在风险相互对冲的关系。	集团已建立套期相关内控制度,持续对套期有效性进行评价,确保套期关系在被指定的会计期间有效,将外币收汇风险控制在合理范围,增强公司财务稳健性,从而稳定生产经营活动。	买入或卖出相应的远期外汇合约,来对冲公司未来购买美元贷款及港币贷款存在的汇率敞口风险。

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:

本集团对年末未平仓金额2,000万美元和90,000万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)年末余额为负债的,本年将其列报为衍生金融负债,详见五、24.衍生金融负债。

本集团将符合套期会计要求的远期合约(DF)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。

#### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

项目	被套期项目账面价值	套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
现金流量套期:					
远期外汇合约	953,474,000.00	-9,889,810.06	不适用	被套期项目与套期工具的相关性	-8,518,834.24

## 十、公允价值的披露

### 1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产				
（二）衍生金融资产				
（三）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	9,232,670.72	9,232,670.72
（1）权益工具投资	0.00	0.00	9,232,670.72	9,232,670.72
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>9,232,670.72</b>	<b>9,232,670.72</b>
（四）衍生金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	0.00	9,889,810.06	0.00	9,889,810.06
（1）远期合约（DF）	0.00	9,889,810.06	0.00	9,889,810.06
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	<b>0.00</b>	<b>9,889,810.06</b>	<b>0.00</b>	<b>9,889,810.06</b>

### 2. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

衍生金融负债为本集团与金融机构签订的远期合约（DF），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。

## 十一、关联方及关联交易

### (一) 关联方关系

#### 1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
明毅有限公司	英属维尔京群岛	持股型公司,无实际经营业务	2,035,284,843 美元	49.28	49.28

注:本公司的控股股东是中粮集团。截至2025年12月31日,中粮集团直接持有本公司20.00%股权,通过明毅有限公司间接持有49.28%股权,合计持有本公司69.28%股权。本集团的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

#### 2. 子公司

子公司情况详见本附注“七、1.(1)企业集团的构成”相关内容。

#### 3. 合营企业及联营企业

本集团合营、联营企业详见本附注“七、3.在合营企业或联营企业中的权益”相关内容。

#### 4. 其他关联方

其他关联方主要是与本集团有合作关系、根据实质重于形式的原则认定的法人或其他组织。

### (二) 关联交易

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### (1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	采购商品、接受劳务等	67,780,846.01	55,259,890.11
合营公司、联营公司	接受劳务等	14,649,863.46	7,334,339.29
子公司少数股东	接受劳务等	19,068,227.33	10,644,049.93
其他关联方	接受劳务等	2,051,272.83	519,424.72

## （2）销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	提供劳务、物业管理等	40,118,198.69	15,962,348.14
合营公司、联营公司	提供劳务、物业管理等	199,327,358.32	161,416,179.63
子公司少数股东	提供劳务等	16,482,521.94	19,024,440.65
其他关联方	提供劳务等	917,431.19	0.00

## 2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

### （1）受托管理/承包情况

关联方	托管资产类型	受托	受托	托管收益 定价依据	本年确认的 托管收益
		起始日	终止日		
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	经营管理	2022-7-1	—	双方约定	471,698.12

## 3. 关联租赁情况

### （1）出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	写字楼、场地、公寓及宿舍、广告位、商铺等	122,139,048.47	117,115,568.59
合营公司、联营公司	写字楼、广告位、商铺等	20,400.00	16,093.33

### （2）承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本年发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	办公楼、车位等	13,590,852.12	0.00	29,514,605.72	8,341,455.48	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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）

出租方名称	上年发生额				
	简化处理的短期租赁 和低价值资产租赁的 租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量 的可变租赁付款额 （如适用）	支付的租金	承担的租赁负债 利息支出	增加的使用权 资产
中粮集团及其子 公司、合营公司、 联营公司	17,933,897.15	0.00	34,830,592.00	8,801,928.41	0.00

4. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额（万元）	担保是否已经履行 完毕
本集团	子公司	2,730,750.06	否
本集团	合营公司、联营公司	321,699.00	否
本集团	子公司	743,289.00	是
本集团	合营公司、联营公司	85,264.50	是

5. 关联方资金拆借

拆出方	拆入方	拆借金额（万元）
合营公司、联营公司	本集团	973,233.71
中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	本集团	562,861.31
子公司少数股东	本集团	127,212.20
其他关联方	本集团	29,263.27
本集团	合营公司、联营公司	1,330,074.34
本集团	子公司少数股东	331,000.60
本集团	其他关联方	26,500.00

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 297,310,345.54 元；本年公司及各子公司计提的关联方资金拆借利息收入合计金额 234,760,397.88 元。

6. 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
薪酬合计	1,207.07	1,382.76

注：“薪酬合计”指报告期内公司为相关人员支付的全部人工成本，包括基本工资、奖金、补贴和各项社会保险、住房公积金、企业年金等形式的全部报酬。

## 7. 其他关联交易

企业名称	银行存款		利息收入	
	年末余额	年初余额	本年金额	上年金额
中粮集团及其子公司、 合营公司、联营公司	1,163,642,746.69	2,916,206,442.61	21,967,551.13	38,089,177.71

### (三) 关联方应收应付余额

#### 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
	<b>应收账款：</b>				
应收账款	合营公司、联营公司	73,109,755.01	47,381,381.25	58,887,020.88	46,638,797.81
应收账款	中粮集团及其子公司、合 营公司、联营公司	35,974,712.29	22,518,467.91	31,570,006.98	16,903,894.34
	<b>其他应收款：</b>				
其他应收款	合营公司、联营公司	9,785,559,947.47	170,861,267.21	10,597,935,347.89	178,433,648.51
其他应收款	子公司少数股东	2,785,537,548.53	1,082,217,938.61	3,080,024,619.05	941,654,509.36
其他应收款	其他关联方	243,426,722.08	21,094,745.16	245,551,922.91	21,895,227.31
其他应收款	中粮集团及其子公司、合 营公司、联营公司	73,525,967.48	243,174.44	1,685,645.51	190,543.08
	<b>预付款项：</b>				
预付款项	中粮集团及其子公司、合 营公司、联营公司	1,077,280.52	0.00	4,803,105.15	0.00
预付款项	合营公司、联营公司	0.00	0.00	8,292,176.67	0.00
预付款项	其他关联方	50,000.00	0.00	0.00	0.00
	<b>一年内到期的非流动资 产：</b>				
一年内到期的非 流动资产	合营公司、联营公司	155,347,749.74	1,553,477.50	60,000,000.00	600,000.00
一年内到期的非 流动资产	子公司少数股东	695,389,921.53	2,009,228.33	2,500,000.00	25,000.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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
	<b>其他非流动资产:</b>				
其他非流动资产	合营公司、联营公司	576,531,460.40	1,990,963.14	544,170,211.24	1,721,085.67
其他非流动资产	子公司少数股东	490,307,892.99	2,084,087.46	1,023,454,953.44	4,002,220.79
其他非流动资产	其他关联方	98,000,000.00	980,000.00	0.00	0.00

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	<b>应付账款:</b>		
应付账款	其他关联方	130,602,397.27	222,446,141.71
应付账款	子公司少数股东	289,592,231.01	314,062,277.14
应付账款	中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	13,205,904.96	6,509,586.91
应付账款	合营公司、联营公司	142,310.94	0.00
	<b>其他应付款:</b>		
其他应付款	中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	6,249,761,080.55	6,342,000,868.95
其他应付款	合营公司、联营公司	7,165,854,567.12	7,455,984,681.21
其他应付款	子公司少数股东	1,040,809,724.21	1,035,394,193.17
其他应付款	其他关联方	241,208,288.27	354,215,494.41
	<b>预收款项:</b>		
预收款项	中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	4,204,400.56	2,965,444.54
预收款项	合营公司、联营公司	0.00	21,420.00
	<b>长期借款:</b>		
长期借款	其他关联方	0.00	1,200,000,000.00
	<b>一年内到期的非流动负债:</b>		
一年内到期的非流动负债	中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	215,379,661.99	0.00
一年内到期的非流动负债	其他关联方	1,200,686,666.77	1,200,000,000.00
一年内到期的非流动负债	合营公司、联营公司	0.00	338,193,752.59
	<b>其他非流动负债:</b>		

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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
其他非流动负债	合营公司、联营公司	2,669,391,075.92	2,020,522,034.00
其他非流动负债	子公司少数股东	210,653,104.29	610,111,932.95
	<b>应付股利:</b>		
应付股利	子公司少数股东	348,708,989.24	0.00
应付股利	中粮集团及其子公司、合营公司、联营公司	0.00	3,303,500.00

#### (四) 关联方承诺

1. 2005年12月本公司控股股东中粮集团于本公司股权分置改革过程中作出承诺:本次股权分置改革完成后,中粮集团将以深宝恒(本公司前身)作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台,并采取逐步注入优质资产等多种形式,使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。同时,中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。

承诺履行情况:

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

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

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

(2) 2007年12月20日,本公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产(集团)股份有限公司首期股票期权激励计划(草案)》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化,若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果,因此2009年3月4日本公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。

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

2. 本公司控股股东中粮集团有限公司于2007年3月本公司再融资时所作承诺。

(1) 中粮集团地产业务发展战略

中粮集团将以本集团作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，中粮集团目前拟将本集团作为中粮集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。

(2) 对集团住宅地产业务发展的承诺

1) 在本集团开展住宅地产开发业务的城市中，中粮集团不再从事新的住宅地产业务。

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

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

承诺履行情况：承诺正常履行。

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

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

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

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

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

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

基于对当前实际情况的审慎分析,为保障大悦城控股利益及股东利益,中粮集团出具《中粮集团有限公司关于延期履行避免同业竞争相关承诺的函》,经公司于2024年2月2日召开的第十一届董事会第八次会议、第十一届监事会第四次会议以及2024年2月22日召开的2024年第一次临时股东大会审议通过,将原承诺函中关于中粮集团(深圳)有限公司的承诺变更为:

“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,大悦城控股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2027年6月30日之前,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大悦城控股(或大悦城控股下属公司)或其他无关联第三方。”

除以上履行承诺期限变更外,原承诺函中的其他承诺内容均保持不变。

## 十二、 承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

#### (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		

项目	年末余额	年初余额
—对外投资合同	46,736.00	46,786.00
—建安工程合同	671,630.52	1,016,937.99
—土地受让合同	41,116.58	0.00
合计	759,483.10	1,063,723.99

### （2）与合营企业投资相关的未确认承诺

参见“附注七、3（7）”部分。

### （3）其他承诺事项

本集团本年无其他需要披露的重大承诺事项。

## 2. 或有事项

### （1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2022年5月6日，本公司全资子公司深圳市锦峰城房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）对深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“汇金壹号”）提起诉讼，诉请汇金壹号返还其向项目公司调用的资金8亿元及相关利息。案件已在广东省深圳市中级人民法院开庭审理，并于2023年1月17日出具民事判决书，根据判决书汇金壹号应向项目公司偿还8亿元借款本金及相关利息、罚息。针对该判决书，汇金壹号已向广东省高级人民法院提出上诉，2023年7月4日，项目公司收到二审维持一审判决的胜诉生效判决。详见本公司于2022年7月9日发布的《关于公司及子公司涉及诉讼事项的公告》公告编号：2022-053。

截至本报告公告日，案件处于执行阶段。

2019年5月，本公司合营企业佛山市新纪元置业有限公司（以下简称“佛山新纪元”）与中国农业银行股份有限公司广州淘金支行（以下简称“农业银行”）签订了《固定资产借款合同》，佛山新纪元向农业银行申请人民币12亿元的借款，约定由本公司与佛山新纪元另一股东上海皇达企业管理有限公司（以下简称“上海皇达”）的关联方世茂房地产控股有限公司（现更名为“世茂集团控股有限公司”，以下简称“世茂房地产”）各按50%的比例提供全程连带责任保证担保并由佛山新纪元追加房地产抵押担保。因世茂房地产关联方上海皇达无法按股权比例履行股东义务，给佛山新纪元造成持续负面影响，导致未能依约按期偿还农业银行贷款。2023年9月11日，本公司收到广东省广州市中级人民法院出具的应诉通知书[(2023)粤01民初2259号]等相关法律文件，农业银行就与佛山新纪元的借款合同纠纷起诉世茂房地产、本公司及上海皇达。原告农业

银行诉求佛山新纪元向农业银行偿还借款本金及本金产生的利息、罚息、复利等,并诉请各保证人按保证合同约定履行相应保证义务。其中,本公司对佛山新纪元6亿元借款本金及相应利息、罚息、复利等承担连带清偿责任。2024年3月20日,本公司已根据约定按50%的股权比例承担连带保证责任,向农业银行支付借款本金4.6亿元及对应的利息。2024年4月2日,广东省广州市中级人民法院出具《民事裁定书》[(2023)粤01民初2259号之九],对该案件裁定:准许原告农业银行撤诉。截至本报告公告日,案件已撤诉,对本集团日常生产经营、偿债能力无重大不利影响。

为维护本公司权利,本公司已经对佛山新纪元提起诉讼,诉请佛山新纪元返还本公司担保代偿款4.94亿元及相关利息。2024年8月7日,本公司收到胜诉生效判决。详见本公司分别于2024年6月15日、2024年9月21日发布的《关于对外担保进展的公告》公告编号:2024-042,《关于对外担保进展的公告》公告编号:2024-054。

截至本报告公告日,案件处于执行阶段。

2020年,中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行(以下简称“农业银行”)与本公司控股子公司武汉裕灿房地产开发有限公司(以下简称“武汉裕灿”)签订固定资产借款合同,农业银行向武汉裕灿提供人民币50,000万元贷款,用于项目开发建设,武汉裕灿以其持有的土地使用权与在建工程进行抵押担保。本公司、华夏幸福基业股份有限公司分别与农业银行签订《保证合同》,各自按50%的持股比例为武汉裕灿在借款合同项下的债权余额提供连带责任保证担保。详见本公司于2021年8月11日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于为控股子公司武汉裕灿房地产开发有限公司提供担保的公告》公告编号:2021-068。

2024年12月,农业银行起诉控股子公司武汉裕灿及本公司,诉请武汉裕灿向农业银行偿还借款本金7,158万元及截至2024年11月26日的利息、罚息、复利等共计人民币1,366,820.76元,并诉请公司按保证合同约定履行相应保证义务。详见本公司于2024年12月24日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于对外担保进展的公告》公告编号:2024-074。2025年2月14日,农业银行申请追加华夏幸福基业股份有限公司为被告,并变更诉讼请求。农业银行诉求武汉裕灿立即偿还本金49,030万元及截至2024年11月26日的利息、罚息、复利等共计人民币9,361,042.93元,并诉请各担保人按50%的持股比例履行相应担保义务。详见本公司于2025年3月29日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于诉讼事项暨担保进展的公告》公告编号:2025-008。

2025年4月,武汉裕灿向农业银行偿还22,674万元本金及相应利息,本公司已按照担保合同约定50%的股权比例为武汉裕灿向农业银行履行完毕剩余全部13,178万元

本金及相应利息的担保责任。详见本公司于2025年5月8日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于对外担保进展的公告》公告编号:2025-031。

2025年5月7日,农业银行以本公司的担保义务已经履行完毕为由申请撤回对本公司的起诉。详见本公司于2025年6月10日发布的《关于诉讼事项进展的公告》公告编号:2025-034。

2026年2月,公司收到河北省高级人民法院送达的生效的《民事判决书》判决如下:武汉裕灿于判决书生效之日起180日内,偿还原告中国农业银行股份有限公司武汉开发区支行欠款本金131,779,404.17元并支付利息、罚息、复利(截至2025年5月7日,利息、罚息、复利共计4,300,331.22元;自2025年5月8日起至实际清偿日止,以未偿还本金131,779,404.17元为基数,按照《借款展期协议》约定的标准进行计算)。华夏幸福基业股份有限公司对武汉裕灿的债务承担连带清偿责任。详见本公司于2026年3月3日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于诉讼事项进展的公告》公告编号:2026-007。

除上述涉诉事项外,截至2025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2025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)、(4)关联担保情况”。

## **(3) 其他或有负债及其财务影响**

1) 本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保类型为阶段性担保,担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止,截至2025年12月31日,尚未结清的担保金额为人民币632,746.79万元,本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

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

### 十三、资产负债表日后事项

#### 1. 利润分配情况

本集团2026年4月23日召开第十一届董事会第二十五次会议审议2025年度利润分配预案，鉴于公司2025年度实现的可分配利润为负值，未达到《公司章程》规定的现金分红条件，结合公司正常运营的资金需求，综合考虑公司长远发展和短期经营发展实际，为提高公司财务的稳健性，保障公司未来发展的现金需要，更好地维护全体股东的长远利益，公司2025年度拟不进行利润分配和资本公积转增股本。上述分配方案待股东大会决议。

#### 2. 销售退回

本集团资产负债表日后未发生重要的销售退回事项。

#### 3. 其他资产负债表日后事项说明

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。

### 十四、其他重要事项

#### 1. 前期差错更正和影响

本集团本年无前期差错更正。

#### 2. 债务重组

本集团本年无债务重组。

#### 3. 资产置换

本集团本年无资产置换。

#### 4. 年金计划

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

#### 5. 终止经营

本集团本年不存在终止经营的企业。

## 6. 分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为投资物业及相关服务、商品房销售及一级土地开发、酒店经营、物业及其他共四个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，不包括递延所得税资产及其他未分配的总部资产。

分部负债，是指分部经营活动形成的可归属于该分部的负债，包括归属于各分部的应付款项、预收款项和银行借款等，不包括递延所得税负债。

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

### (2) 本年度报告分部的财务信息

2025年度分部财务信息：

项目	商品房销售及一级土地开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他
分部收入	28,086,272,143.89	5,555,002,601.82	887,948,857.53	6,732,695,376.77
其中：				
外部销售收入	23,274,273,006.90	5,336,246,137.33	887,843,670.70	1,394,010,113.91
分部间销售收入	4,811,999,136.99	218,756,464.49	105,186.83	5,338,685,262.86
分部费用	32,243,576,075.01	4,608,925,350.85	807,409,262.14	1,548,472,539.44
分部利润[注 1]	-4,157,303,931.12	946,077,250.97	80,539,595.39	5,184,222,837.33
分部资产	186,953,537,759.92	57,827,375,249.11	3,978,882,902.66	12,575,608,696.42
分部负债	144,903,553,392.47	32,514,577,121.10	1,885,958,376.04	7,434,840,018.80

2025年度分部财务信息（续）：

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	41,261,918,980.01	-10,369,546,051.17	30,892,372,928.84
其中：				
外部销售收入	0.00	30,892,372,928.84	0.00	30,892,372,928.84
分部间销售收入	0.00	10,369,546,051.17	-10,369,546,051.17	0.00
分部费用	818,112,861.44	40,026,496,088.88	-9,437,891,542.91	30,588,604,545.97
分部利润[注 1]	-818,112,861.44	1,235,422,891.13	-931,654,508.26	303,768,382.87
分部资产	169,069,614,018.16	430,405,018,626.27	-273,388,631,602.62	157,016,387,023.65
分部负债	94,946,987,295.61	281,685,916,204.02	-160,356,842,123.93	121,329,074,080.09

2024年度分部财务信息：

项目	商品房销售及一级土地开发	投资物业及相关服务	酒店经营	物业及其他
分部收入	28,390,245,968.84	5,582,981,698.62	868,832,390.46	1,751,585,850.53
其中：				
外部销售收入	28,386,021,874.18	5,243,354,646.15	868,766,743.23	1,292,533,735.91
分部间销售收入	4,224,094.66	339,627,052.47	65,647.23	459,052,114.62
分部费用	31,033,224,727.10	4,656,670,675.03	829,623,876.82	1,461,457,911.93
分部利润[注 1]	-2,642,978,758.26	926,311,023.59	39,208,513.64	290,127,938.60
分部资产	213,061,896,417.39	46,460,243,183.31	3,999,505,184.10	13,054,138,139.98
分部负债	165,130,355,649.78	25,970,847,696.41	3,742,186,752.40	8,102,004,142.71

2024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	36,593,645,908.45	-802,968,908.98	35,790,676,999.47
其中：				
外部销售收入	0.00	35,790,676,999.47	0.00	35,790,676,999.47
分部间销售收入	0.00	802,968,908.98	-802,968,908.98	0.00
分部费用	509,559,613.53	38,490,536,804.41	-2,301,338,633.01	36,189,198,171.40
分部利润[注 1]	-509,559,613.53	-1,896,890,895.96	1,498,369,724.03	-398,521,171.93
分部资产	169,965,914,818.64	446,541,697,743.42	-267,966,780,514.74	178,574,917,228.68
分部负债	91,009,300,709.90	293,954,694,951.20	-156,934,201,887.75	137,020,493,063.45

注1：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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	2025 度	2024 度
分部利润	303,768,382.87	-398,521,171.93
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	-1,214,306.82	1,354,485.48
投资收益	-993,425,161.29	46,491,535.01
资产处置收益	990,197.81	14,804,840.07
其他收益	55,873,577.66	45,326,782.96
营业利润	-634,007,309.77	-290,543,528.41

## 7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

本集团本年不存在其他对投资者决策有影响的重要事项。

## 十五、 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	822,207.09	5.94	822,207.09	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	13,009,337.37	94.06	2,374.77	0.02	13,006,962.60
合计	13,831,544.46	100.00	824,581.86	—	13,006,962.60

(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	819,712.46	14.63	819,712.46	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	4,783,241.73	85.37	0.00	0.00	4,783,241.73
合计	5,602,954.19	100.00	819,712.46	—	4,783,241.73

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳中粮凤凰里商户租金	819,712.46	819,712.46	822,207.09	822,207.09	100.00	预计无法收回
合计	819,712.46	819,712.46	822,207.09	822,207.09	—	—

(3) 应收账款按组合计提坏账准备

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	13,009,337.37	2,374.77	0.02

(4) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
3个月以内(含3个月)	13,001,421.46	5,495,177.60
3个月以上—1年(含1年)	0.00	0.00
1年以上—2年(含2年)	767,115.28	0.00
2年以上—3年(含3年)	0.00	0.00
3年以上	63,007.72	107,776.59
小计	13,831,544.46	5,602,954.19
减: 坏账准备	824,581.86	819,712.46
合计	13,006,962.60	4,783,241.73

(5) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
应收账款坏账准备	819,712.46	49,638.27	0.00	44,768.87	0.00	824,581.86
合计	819,712.46	49,638.27	0.00	44,768.87	0.00	824,581.86

(6) 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	44,768.87

(7) 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	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备年末余额
深圳市宝安安居有限公司	5,350,563.48	38.68	104,801.70
深圳市罗湖人才安居有限公司	4,629,813.07	33.47	90,839.16
深圳市指南者产业服务有限公司	1,097,977.78	7.94	0.00
深圳市同学都荟宝河荟商业发展有限公司	590,891.52	4.27	590,891.52
星推（深圳）数字营销有限公司	417,146.34	3.02	0.00
合计	12,086,392.19	—	786,532.38

2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	1,970,000,000.00	2,050,000,000.00
其他应收款	25,689,509,215.14	29,931,070,198.20
合计	27,659,509,215.14	31,981,070,198.20

2.1 应收股利

(1) 应收股利分类

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
子公司股利	1,970,000,000.00	2,050,000,000.00
合计	1,970,000,000.00	2,050,000,000.00

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	1,650,000,000.00	1-2年, 2-3年, 3年以上	全资子公司尚未支付	否
长沙中粮地产投资有限公司	50,000,000.00	3年以上	全资子公司尚未支付	否
成都天泉置业有限责任公司	270,000,000.00	2-3年、3年以上	全资子公司尚未支付	否
合计	1,970,000,000.00	—	—	—

2.2 其他应收款

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 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	424,000.00	67,470.20
往来款	29,041,267,763.40	30,040,875,256.70
其他	1,243,600.57	554,417.99
<b>小计</b>	<b>29,042,935,363.97</b>	<b>30,041,497,144.89</b>
减: 坏账准备	3,353,426,148.83	110,426,946.69
<b>合计</b>	<b>25,689,509,215.14</b>	<b>29,931,070,198.20</b>

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
3个月以内(含3个月)	3,101,886,053.12	584,725,386.49
3个月以上—1年(含1年)	755,606,225.16	2,381,509,174.05
1年以上—2年(含2年)	2,761,787,109.97	5,121,588,339.89
2年以上—3年(含3年)	4,330,508,142.68	3,547,880,255.04
3年以上	18,093,147,833.04	18,405,793,989.42
<b>小计</b>	<b>29,042,935,363.97</b>	<b>30,041,497,144.89</b>
减: 坏账准备	3,353,426,148.83	110,426,946.69
<b>合计</b>	<b>25,689,509,215.14</b>	<b>29,931,070,198.20</b>

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	5,565,007,105.05	19.16	3,337,773,946.96	59.98	2,227,233,158.09
按组合计提坏账准备	23,477,928,258.92	80.84	15,652,201.87	0.07	23,462,276,057.05
<b>合计</b>	<b>29,042,935,363.97</b>	<b>100.00</b>	<b>3,353,426,148.83</b>	<b>11.55</b>	<b>25,689,509,215.14</b>

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	149,467,984.11	0.50	71,567,512.56	47.88	77,900,471.55
按组合计提坏账准备	29,892,029,160.78	99.50	38,859,434.13	0.13	29,853,169,726.65
合计	30,041,497,144.89	100.00	110,426,946.69	—	29,931,070,198.20

1) 其他应收款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京辉拓置业有限公司	149,467,984.11	71,567,512.56	143,917,984.11	105,952,088.32	73.62	预计无法收回
佛山市新纪元置业有限公司	0.00	0.00	493,816,832.06	93,680,908.55	18.97	预计无法收回
上海梁悦实业有限公司	0.00	0.00	164,535,870.00	128,283,444.07	77.97	预计无法收回
天津市中辰朝华置业有限公司	0.00	0.00	967,213,300.00	858,860,737.47	88.80	预计无法收回
武汉地悦小镇房地产开发有限公司	0.00	0.00	479,752,112.76	72,970,334.71	15.21	预计无法收回
中粮地产(武汉)有限公司	0.00	0.00	1,214,258,906.93	1,111,069,106.33	91.50	预计无法收回
天津粮滨投资有限公司	0.00	0.00	1,148,854,560.73	698,260,628.64	60.78	预计无法收回
长沙中粮地产投资有限公司	0.00	0.00	952,657,538.46	268,696,698.87	28.20	预计无法收回
合计	149,467,984.11	71,567,512.56	5,565,007,105.05	3,337,773,946.96	—	—

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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) 其他应收款按组合计提坏账准备

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	23,477,928,258.92	15,652,201.87	0.07

## 3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2025年1月1日余额	38,789,858.93	69,575.20	71,567,512.56	110,426,946.69
2025年1月1日余额在本年	—	—	—	—
--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	-31,217.45	46,830.33	3,244,983,253.26	3,244,998,866.14
本年转回	0.00	0.00	0.00	0.00
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	-23,222,845.14	0.00	21,223,181.14	-1,999,664.00
2025年12月31日余额	15,535,796.34	116,405.53	3,337,773,946.96	3,353,426,148.83

## (4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
其他应收款坏账准备	110,426,946.69	3,244,998,866.14	0.00	0.00	-1,999,664.00	3,353,426,148.83
合计	110,426,946.69	3,244,998,866.14	0.00	0.00	-1,999,664.00	3,353,426,148.83

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12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) 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
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	关联往来	5,822,959,718.62	3年以内、3年以上	20.05	0.00
中粮地产(北京)有限公司	关联往来	2,791,580,770.47	3年以内	9.61	0.00
大悦城控股集团(成都)有限公司	关联往来	2,458,854,209.98	3年以内、3年以上	8.47	0.00
重庆华悦锦合实业有限公司	关联往来	1,936,702,625.85	2-3年, 3年以上	6.67	0.00
大悦城控股集团南京有限公司	关联往来	1,586,768,707.90	3年以内、3年以上	5.46	0.00
<b>合计</b>	—	14,596,866,032.82	—	—	0.00

3. 长期股权投资

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	28,452,959,113.84	169,468,983.90	28,283,490,129.94	27,943,805,050.86	0.00	27,943,805,050.86
对联营、合营企业投资	121,150,034.97	0.00	121,150,034.97	123,669,826.74	0.00	123,669,826.74
<b>合计</b>	28,574,109,148.81	169,468,983.90	28,404,640,164.91	28,067,474,877.60	0.00	28,067,474,877.60

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12月31日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（1）对子公司投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备 年初余额	本年增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备年 末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
大悦城控股集团西北有限公司	37,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37,000,000.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	182,655,758.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	182,655,758.07	0.00
天津粮滨投资有限公司	45,900,000.00	0.00	0.00	0.00	45,900,000.00	0.00	0.00	45,900,000.00
Joy City Property Ltd	7,706,542,375.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,706,542,375.85	0.00
沈阳和悦投资有限公司	163,200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	163,200,000.00	0.00
大悦城控股集团东北有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00
华高置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00
大悦城控股集团物业服务服务有限公司	5,110,857.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,110,857.43	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	0.00	0.00	0.00	1,000,000.00	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	0.00	0.00	0.00	845,000,001.00	0.00
中粮地产（武汉）有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00	20,000,000.00
太仓悦祥房地产开发有限公司	185,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	185,000,000.00	0.00
中粮天悦地产（苏州）有限公司	721,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	721,000,000.00	0.00
中粮地产（天津）有限公司	68,000,000.00	0.00	1,566,000,000.00	0.00	68,000,000.00	0.00	1,566,000,000.00	68,000,000.00
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	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	0.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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 (账面价值)	减值准备 年初余额	本年增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备年 末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
苏源集团江苏房地产开发有限公司	496,842,132.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	496,842,132.05	0.00
中粮地产发展（深圳）有限公司	3,206,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,206,000,000.00	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	0.00	0.00
深圳市宝安三联有限公司	85,331,422.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	85,331,422.17	0.00
大悦城产业管理（天津）有限公司	300,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300,000.00	0.00
大悦城控股集团（成都）有限公司	235,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	235,000,000.00	0.00
中粮地产（上海）有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00
大悦城控股集团（海南）有限公司	100,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00
大悦城控股集团南京有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00
成都天泉置业有限责任公司	1,349,771,335.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,349,771,335.00	0.00
西安国际陆港文汇置业有限公司	396,921,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	396,921,300.00	0.00
大悦城控股集团（浙江）有限公司	600,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	600,000,000.00	0.00
西安悦鼎房地产开发有限公司	472,953,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	472,953,400.00	0.00
西安国际陆港文盛置业有限公司	390,072,700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	390,072,700.00	0.00
西安国际陆港文兴置业有限公司	447,719,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	447,719,800.00	0.00
中粮地产（北京）有限公司	6,050,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,050,000,000.00	0.00
长沙中粮地产投资有限公司	35,568,983.90	0.00	0.00	0.00	35,568,983.90	0.00	0.00	35,568,983.90
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	2,030,388,806.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,030,388,806.34	0.00

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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 (账面价值)	减值准备 年初余额	本年增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备年 末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,245,198.37	0.00
深圳市创智产业运营管理有限公司	3,325,043.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,325,043.66	0.00
<b>合计</b>	<b>27,943,805,050.86</b>	<b>0.00</b>	<b>1,576,000,000.00</b>	<b>1,066,845,937.02</b>	<b>169,468,983.90</b>	<b>0.00</b>	<b>28,283,490,129.94</b>	<b>169,468,983.90</b>

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额(账 面价值)	减值准 备年初 余额	本年增减变动								年末余额(账 面价值)	减值准 备年末 余额
			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	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	89,443,493.22	0.00	0.00	0.00	-608,239.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	88,835,254.09	0.00
<b>小计</b>	<b>89,443,493.22</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-608,239.13</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>88,835,254.09</b>	<b>0.00</b>
二、联营企业												
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	34,226,333.52	0.00	0.00	0.00	-1,911,552.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	32,314,780.88	0.00
<b>小计</b>	<b>34,226,333.52</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-1,911,552.64</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>32,314,780.88</b>	<b>0.00</b>
<b>合计</b>	<b>123,669,826.74</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-2,519,791.77</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>121,150,034.97</b>	<b>0.00</b>

#### 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	4,277,959,780.28	2,247,627,077.55	246,040,726.35	76,798,987.26
其他业务	3,895,381,177.65	953,891.81	1,578,232.30	0.00
合计	8,173,340,957.93	2,248,580,969.36	247,618,958.65	76,798,987.26

##### （2）主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：商品房销售及一级土地开发	4,001,284,166.08	2,117,677,359.59	-742,328.37	0.00
投资物业及相关服务	269,596,271.95	128,228,251.49	243,435,141.41	76,798,987.26
物业管理及相关服务	7,079,342.25	1,721,466.47	3,347,913.31	0.00
合计	4,277,959,780.28	2,247,627,077.55	246,040,726.35	76,798,987.26

#### 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	282,770,000.00	1,261,878,800.66
权益法核算的长期股权投资收益	-2,519,791.77	1,867,390.46
处置长期股权投资产生的投资收益	-116,621,733.09	0.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,456,804.15	7,690,449.69
合计	165,085,279.29	1,271,436,640.81

#### 6. 母公司现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量</b>	—	—
净利润	172,233,924.72	149,790,812.62
加：资产减值准备	169,468,983.90	0.00
信用减值损失	3,245,048,504.41	2,731,214.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	86,803,566.90	42,124,000.11
使用权资产折旧	0.00	16,433,692.89

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
 2025年1月1日至2025年12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	本年金额	上年金额
无形资产摊销	1,910,400.44	2,029,276.20
长期待摊费用摊销	235,404.86	235,404.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-78,757.57	-10,294,577.29
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	38,450.14	181,239.20
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,214,306.82	-1,354,485.48
财务费用（收益以“-”号填列）	835,733,622.84	908,140,301.06
投资损失（收益以“-”号填列）	-165,085,279.29	-1,271,436,640.81
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	36,645,572.09	243,094,060.50
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	907,850,500.31	-6,070,486.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,203,947,925.73	-570,507,988.35
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	998,023,984.15	7,957,512,118.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-8,860,016,763.15	-6,993,463,096.37
其他	0.00	0.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-366,025,652.70</b>	<b>469,144,845.51</b>
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
<b>融资租入固定资产</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,612,640,221.92	2,912,302,170.92
减：现金的期初余额	2,912,302,170.92	1,705,817,480.10
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-1,299,661,949.00	1,206,484,690.82

## 十六、 财务报表的批准

本集团 2025 年度财务报表已经本公司董事会批准。

## 十七、 财务报表补充资料

### 1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-2,168,302.47	—
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	55,076,799.94	—
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	242,497.33	—
受托经营取得的托管费收入	471,698.12	—
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	123,903,222.53	—
小计	177,525,915.45	-
减：所得税影响额	40,047,116.50	—
少数股东权益影响额（税后）	15,647,071.48	—
合计	121,831,727.47	-

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》（2023年修订）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
子公司收取其少数股东或公司收取参股公司的资金拆借利息	234,760,397.88	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取其少数股东或公司收取参股公司的资金拆借利息，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，不再界定为非经常性损益项目。

大悦城控股集团股份有限公司财务报表附注  
2025年1月1日至2025年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 2. 净资产收益率及每股收益

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
归属于母公司普通股股东的净利润	-22.52	-0.55	-0.55
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-23.68	-0.58	-0.58

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二六年四月二十三日