证券代码:000031　证券简称:大悦城　公告编号:2020-027

大悦城控股集团股份有限公司

【2019】年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

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

全体董事均出席审议本报告的董事会会议。没有董事声明对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以4,286,313,339为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.7元(含税),送红股0股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	大悦城	股票代码	000031
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	宋冰心	范步登	
办公地址	(1)北京市朝阳区朝阳门南大街10号中粮福临门大厦13层; (2)深圳市福田区福华一路1号大中华国际交易广场35层		
传真	86-755-23999009		
电话	(1)北京:86-010-85017888 (2)深圳:86-755-23999288		
电子信箱	cofco-property@cofco.com		

2、报告期主要业务或产品简介

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

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

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

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

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因:同一控制下企业合并

单位:元

	2019年	2018年		本年比上年增减	2017年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	33,786,623.20	14,119,575,135.34	22,168,629.96	52.41%	14,042,355,929.03	25,683,017,386.41
归属于上市公司股东的净利润	2,378,452.817.17	1,388,769.282.14	2,063,396.555.86	15.27%	945,331.099.59	1,213,029.705.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,230,672.788.40	1,224,460.797.52	1,224,444.003.11	0.51%	843,078.929.33	842,663.130.97
经营活动产生的现金流量净额	4,064,992.371.91	-1,863.863,180.25	1,126,807.356.15	260.75%	1,717,795.388.77	6,428,265.705.69
基本每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%	0.52	0.31
稀释每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%	0.52	0.31
加权平均净资产收益率	14.69%	19.18%	13.97%	增加0.72个百分点	15.44%	8.85%

	2019年末	2019年初		本年末比年初增减	2017年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	183,182,566,384.14	91,171,929,971.51	160,572,651,508.68	14.08%	75,751,475,786.87	134,214,835,731.10
归属于上市公司股东的净资产	19,410,977,267.68	7,860,703,188.86	15,452,020,827.58	25.62%	6,630,485,613.97	14,146,906,546.28

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

(2)分季度主要会计数据

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	8,418,924.841.42	9,851,921.686.92	4,061,609.877.41	11,454,166.796.10
归属于上市公司股东的净利润	1,197,171.792.70	734,449.544.08	503,754.557.48	-56,923.077.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,125,537.365.27	339,712.889.35	-6,878.632.12	-227,698.834.10
经营活动产生的现金流量净额	236,795.269.75	-68,202.100.41	2,513,922.418.62	1,382,476.783.95

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

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

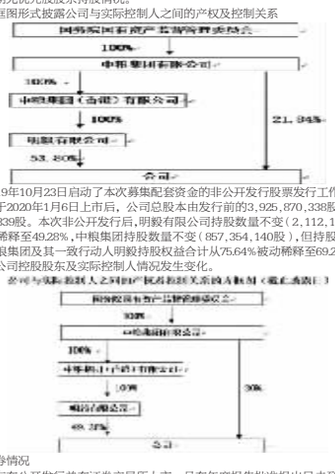
报告期末普通股股东总数	144,157	年度报告披露日前一个月末普通股股数	148,119	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
明毅有限公司	境外法人	53.80%	2,112,138,742	2,112,138,742	-	-
中粮集团有限公司	国有法人	21.84%	857,354,140	0	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.68%	65,864,600	0	-	-
全国社保基金一零八组合	其他	1.35%	53,000,022	0	-	-
中国建设银行股份有限公司-博时主题行业混合型证券投资基金(LOF)	其他	1.17%	46,000,000	0	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.93%	36,703,969	0	-	-
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.30%	11,609,292	0	-	-
融通新蓝筹证券投资基金	其他	0.24%	9,521,337	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.18%	7,209,136	0	-	-
中国银行股份有限公司-博时新兴消费主题混合型证券投资基金	其他	0.14%	5,500,000	0	-	-
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中,明毅有限公司是中粮集团有限公司的全资子公司,两者存在关联关系,属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人;其他股东未知是否存在其他关联关系,也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司信用交易担保证券账户持有7,209,136股,普通账户持股0股,实际合计持有7,209,136股。					

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



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

5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
中粮地产(集团)股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期)	15中粮01	112271	2020年08月17日	200,000	4.40%
中粮置业投资有限公司2016年公开发行公司债券(第一期)	16中粮01	136147	2021年01月14日	73,221.2	3.95%
中粮置业投资有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	19中粮01	155123	2025年01月09日	166,000	3.94%
中粮置业投资有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	19中粮02	155124	2026年01月09日	70,000	4.10%
报告期内公司债券的付息兑付情况	1、15中粮01:公司已于2019年8月19日派付公司债券第四年度的利息,有关资金来自公司自有资金。 2、16中粮01:于2019年1月14日按时、足额支付2018年1月14日至2019年1月13日期间利息。 3、19中粮01&19中粮02:报告期内尚未到发行人首个付息兑付日。				

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

15中粮01:

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

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

16中粮01:

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

19中粮01、19中粮02:

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

(3)截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

项目	2019年	2018年	同期变动率
资产负债率	76.78%	77.76%	减少0.98个百分点
EBITDA全部债务比	7.07%	6.55%	增加0.52个百分点
利息保障倍数	2.02	2.06	-0.04

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2019年,在"房子是用来住的,不是用来炒的"、"防范化解金融风险"以及"中美贸易摩擦"等国内外背景下,我国房地产行业调控力度维持在高度紧绷状态,市场外部压力持续加大。面对激烈的市场竞争,公司充分利用两个上市公司的整合优势,在"精准投资、科学运营、力控风险、良好回报"的年度经营方针指引下,扎实推进各项业务,整体发展势头良好,并朝着高质量发展方向有序推进。

(一)经营举措

(1)优化资源配置,打造品牌助推战略升级

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

(2)精准投资,项目拓展实现量质双提升

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

(3)强化运营,提升周转效率和管理水平

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

(4)精益管理,打造购物中心差异化竞争能力

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

(5)积极融资,优化资本结构,引入险资战投实现合作共赢

报告期内,公司积极开展融资活动,股权融资实现重大突破。2019年12月,公司成功完成非公开发行股份足额募集资金24.26亿元,为自2018年以来唯一一单A股房地产股权融资成功足额发行的案例。引入持股比例超过5%以上的险资战略投资者太平人寿,进一步优化公司资本和治理结构。债权融资方面,公司子公司大悦城地产有限公司完成8亿元美元银团贷款低息融资;中粮置业投资有限公司于2019年年初发行23.6亿元公司债券,又于第四季度成功获批30亿元公司债券、10亿元中期票据及30亿元可续期中票。2019年,公司整体融资成本进一步降低,资产负债率较2018年减少0.98个百分点,债务结构更加合理,资金实力及抗风险能力进一步提升,为公司未来发展提供了强有力支持。

(二)财务状况

公司2019年实现全口径签约金额(包含权益类项目)710.82亿元(操盘口径为618.54亿元)。投资物业和相关服务实现收入51.44亿元,较上年同期(追调后)增加17.43%。公司整体营业收入337.87亿元,较上年同期(追调后)增长52.41%,净利润37.05亿元,较上年同期(追调后)增加3.67%,归属于上市公司股东的净利润23.78亿元,较上年同期(追调后)增加15.27%,各项指标同比去年有显著增长。

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

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

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

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

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

(三)项目经营情况

(1)商品房销售

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

(2)购物中心

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

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

(3)产业地产

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

产业地产具体项目经营进展情况:

创芯研发中心项目:该项目于2019年9月开园,是聚焦大健康和大数据产业领域,业态涵盖研发办公、双创孵化、生活休闲于一体的新型产业综合体。通过高效整合内外部资源,已成功举办以"食养天下 健康中国"为主题的研讨峰会,启动国家技术创新中心建设,峰会活动出席人数超300人,其中院士专家40余人。项目已落位中粮COFCO 3C运营服务体系,现正持续引入优质客户。

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

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

(4)写字楼

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

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

(5)酒店与长租公寓

酒店业务:

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

长租公寓:

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

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

(6)城市更新业务进展

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

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

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

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

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

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

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房销售及一级土地开发	26,897,130.885.85	10,197,678.265.36	37.91%	64.95%	45.80%	减少4.98个百分点
投资物业及相关服务	5,144,464.432.24	3,209,960.332.40	62.40%	17.43%	19.68%	增加1.18个百分点

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

公司本年度营业收入337.87亿元,同比增加52.41%,营业成本198.66亿元,同比增加66.19%,归属于上市公司股东的净利润23.78亿元,同比增加15.27%,主要是公司本年达到结算收入条件商品房资源同比增加所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

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

②财政部于2019年下发了《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号),公司及下属子公司按通知规定编制2019年12月31日的财务报表,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

③财政部于2019年颁布了修订后的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换(修订)》,公司及下属子公司自2019年6月10日起执行新非货币性资产交换准则。

④财政部于2019年颁布了修订后的《企业会计准则第12号——债务重组(修订)》,公司及下属子公司自2019年6月17日起执行新债务重组准则。

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

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

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

董事长签名:周政

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二〇年三月二十七日

证券代码:000031　证券简称:大悦城　公告编号:2020-025

大悦城控股集团股份有限公司第九届董事会第四十四次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

大悦城控股集团股份有限公司第九届董事会第四十四次会议通知于2020年3月17日以当面送达、传真及电子邮件送达的方式发出,会议于2020年3月27日以现场结合通讯会议方式在北京召开。本次会议应到董事10人,实到董事10人。会议由公司董事长周政先生主持。公司监事及其他高级管理人员列席了会议。会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过以下议案:

一、听取《公司2019年度总经理工作报告》

二、审议通过关于计提资产减值准备及核销资产的议案

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于计提资产减值准备及核销资产的公告》。

独立董事对本次资产减值及核销资产事项出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见。

三、审议通过《公司2019年度内部控制评价报告》

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

独立董事对本报告出具了独立意见。

四、审议通过《公司2019年度独立董事述职报告》

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

五、审议通过关于经审计的公司2019年度财务报告及审计报告的议案

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

六、审议通过《公司2019年度利润分配及资本公积金转增股本预案》

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

经信永中和会计师事务所审计,本年母公司年初未分配利润6,459,607,228.75元,加上本年母公司净利润122,285,504.81元,减去本年度提取法定盈余公积12,228,550.48元以及本年度分配普通股利431,845,737.18元,本年度实际可供股东分配的利润为5,137,818,445.90元。

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

公司2019年度不进行公积金转增股本。

独立董事对本事项出具了独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

七、审议通过《公司2020年度经营计划》

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

八、审议通过《公司2019年度董事会工作报告》

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

九、审议通过《公司2019年度社会责任报告》

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

十、审议通过《公司2019年年度报告》及其摘要

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

十一、审议通过关于公司2020年度贷款授信额度的议案

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

由于经营发展需要,本公司2020年需向金融机构申请多笔贷款用于发展公司的房地产开发项目及补充流动资金。董事会提请股东大会授权董事会根据公司经营发展需要向金融机构申请办理授信额度,并在公司累计贷款余额不高于公司当期总资产70%比例范围内向金融机构申请发放贷款。董事会在取得股东大会前述授权之同时,进一步转授权公司总经理对上述事项进行决策。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

十二、审议通过关于公司2020年度向控股子公司提供担保额度的议案

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于公司2020年度向控股子公司提供担保额度的公告》。

独立董事对本次公司提供担保额度出具了独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

十三、审议通过关于公司2020年度向合营或者联营的房地产项目公司提供担保额度的议案

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于公司2020年度向合营或者联营的房地产项目公司提供担保额度的公告》。

独立董事对本次公司提供担保额度出具了独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

十四、审议通过关于公司对外提供财务资助的议案

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于对外提供财务资助的公告》。

独立董事对本次对外提供财务资助事项出具了独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

十五、审议通过关于公司对项目公司提供财务资助进行授权管理的议案

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于对项目公司提供财务资助进行授权管理的公告》。

独立董事对本次对外提供财务资助事项出具了独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

十六、审议通过关于公司2020年度日常性关联交易预计额度的议案

议案表决情况:6票同意、0票弃权、0票反对。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于公司2020年度日常性关联交易预计额度的公告》。

本议案属于关联事项,根据相关规则,在交易对方或交易对方的控股股东单位任职的关联董事周政、马德伟、朱来宾、姜勇回避表决,其余董事一致通过。独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

十七、审议通过关于公司及下属子公司2020年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易议案

议案表决情况:6票同意、0票弃权、0票反对。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于公司及下属子公司2020年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易公告》。

本议案属于关联事项,根据相关规则,在交易对方的控股股东单位任职的关联董事周政、马德伟、朱来宾、姜勇回避表决,其余董事一致同意。独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

十八、审议通过《中粮财务有限责任公司风险评估报告(2019年12月31日)》

议案表决情况:6票同意、0票弃权、0票反对。

本议案属于关联事项,根据相关规则,在中粮财务有限责任公司的控股股东单位任职的关联董事周政、马德伟、朱来宾、姜勇回避表决,其余董事一致同意。独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见。

十九、审议通过关于公司向中粮置地管理有限公司申请不超过5.5亿元借款的关联交易议案

议案表决情况:6票同意、0票弃权、0票反对。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于公司向关联方申请借款的关联交易公告》。

本议案属于关联事项,根据相关规则,在交易对方的控股股东单位任职的关联董事周政、马德伟、朱来宾、姜勇回避表决,其余董事一致同意。独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

二十、审议通过关于公司向裕传有限公司申请不超过4亿元借款的关联交易议案

议案表决情况:6票同意、0票弃权、0票反对。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于公司向关联方申请借款的关联交易公告》。

本议案属于关联事项,根据相关规则,在交易对方的控股股东单位任职的关联董事周政、马德伟、朱来宾、姜勇回避表决,其余董事一致同意。独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

二十一、审议通过关于公司向鹏利国际集团有限公司申请不超过3亿元人民币或等值其他币种借款的关联交易议案

议案表决情况:6票同意、0票弃权、0票反对。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于公司向关联方申请借款的关联交易公告》。

本议案属于关联事项,根据相关规则,在交易对方的控股股东单位任职的关联董事周政、马德伟、朱来宾、姜勇回避表决,其余董事一致同意。独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

二十二、审议通过关于公司向中国太平保险集团有限责任公司及其子公司开展融资合作的关联交易议案

议案表决情况:9票同意、0票弃权、0票反对。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于公司向中国太平保险集团有限责任公司及其子公司开展融资合作的关联交易公告》。

本议案属于关联事项,根据相关规则,在交易对方或交易对方的控股股东单位任职的关联董事张作学已回避表决,其余董事一致同意。独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

二十三、审议通过关于公司开展金融衍生品交易业务的议案

议案表决情况:10票同意、0票弃权、0票反对。

具体内容详见公司同日发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于公司开展金融衍生品交易业务的公告》。

董事会审计委员会对本事项进行了事前审核并发表了专项意见,独立董事发表了独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

二十四、审议通过关于提请股东大会