证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2026-011

大悦城控股集团股份有限公司

2025 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。

董事董保芸女士因工作原因无法亲自出席审议本次年报的董事会会议，委托董事王国新先生出席会议并代为行使表决权；其他董事均出席了审议本次年报的董事会会议。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司经董事会审议通过的利润分配预案为：不进行现金分红、不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

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		
变更前的股票简称（如有）	-		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	邓晓天	杨杰	
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		
电话	86-010-85619759		
电子信箱	000031@cofco.com		

2、报告期主要业务或产品简介

公司作为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化公司，坚持“卓越的城市运营与美好生活服务商”的战略定位，坚持“1123”战略体系。其中，“1”提升，即提升商业引领地位，坚持“年轻力”第一品牌地位不动摇，加快REITs发展，持续提升经营能力。“1”夯实，即夯实高质量开发业务，面向改善性需求，打造“好房子”。“2”聚焦，即产品聚焦、区域聚焦，发展优势产品，提升品牌影响力；聚焦核心城市、核心板块，坚持深耕。“3”精进，即朝着“差异化发展、专业化经营、精细化管理”的方向不断精进，在商业年轻化、住宅高品质、产业创新化等方面实现差异化发展；持续提升专业能力，坚持专业化经营，做好产品好服务；以降本提质增效为核心，向管理要效益。公司将不断“提升、夯实、聚焦、精进”，构建发展新模式，实现高质量发展。

公司从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业，经营业态涵盖住宅、商业地产及部分产业地产。公司深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝等主要城市群及周边辐射区域，业务布局全国38个城市。

在商业地产领域，公司以大悦城和大悦汇为标准产品线，立体化布局，通过不断创新线下场景体验并构建大运营、大服务、大会员、大数据体系，实现精细化运营，现已在北京、上海、天津、成都、重庆、西安、杭州、沈阳、广州、深圳等全国20余个城市布局，在运营、在建项目总数40余个，引领消费升级背景下的商业地产高质量发展。践行“近者悦 远者来”的经营理念和“潮流生活文化引领者”的品牌理念，公司商业地产已经成为引领城市居民消费和生活方式升级的明星力量，致力实现“卓越的城市运营与美好生活服务商”的愿景。

在住宅业务领域，公司积极响应国家“双碳”目标、“健康中国2030”规划与“好房子”建设号召，将国家战略深度融入住宅业务发展全过程，持续打造符合时代需求与人民期待的优质住宅产品。公司围绕“主动健康 场景生活”产品主张，通过创新研发打造“中粮好房子”产品体系，联合清华大学等头部科研院所及产业链头部企业开展技术创新与场景实践，不断完善产品理念、居住场景、核心技术与部品体系。同时，通过居住示范场景的营造，强化产品力转译，持续提升产品影响力；坚持新项目品质提升与存量项目价值重塑并重，将好房子理念全面落地于项目开发与优化提升工作中，稳步推进住宅业务高质量发展。

在产业地产和写字楼领域，公司目前业务分布于北京、深圳、成都、香港等核心城市，围绕大健康、智能制造、清洁能源三大产业领域，通过重、中、轻结合的方式，优做增量，做大规模贡献收益，以运营带动资产提升，以更新带动价值重塑。同时，公司以“品牌力、产品力、招商力、运营力、焕新力”五大核心能力为引擎，打造产业服务体系、构建竞争优势，为政府、企业与合作伙伴创造可持续的长期价值。

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

单位：元

	2025年	2024年	本年比上年增减	2023年
营业收入（元）	30,892,372,928.84	35,790,676,999.47	-13.69%	36,783,248,051.15
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,350,270,677.56	-2,976,784,327.74	21.05%	-1,465,394,727.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,472,102,405.03	-4,049,823,780.96	38.96%	-3,758,363,553.80
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,022,719,556.75	6,617,322,861.11	-54.32%	10,641,533,128.36
基本每股收益（元/股）	-0.55	-0.69	20.29%	-0.34
稀释每股收益（元/股）	-0.55	-0.69	20.29%	-0.34
加权平均净资产收益率	-22.52%	-24.36%	增加1.84个百分点	-10.02%
	2025年末	2024年末	本年末比上年末增减	2023年末
总资产（元）	157,016,387,023.65	178,574,917,228.68	-12.07%	198,061,182,289.98
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,281,118,349.27	10,595,809,900.29	-2.97%	13,842,730,757.62

（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	5,113,330,517.86	10,118,121,468.29	5,416,240,793.53	10,244,680,149.16
归属于上市公司股东的净利润	-257,654,608.44	366,259,452.75	-641,585,041.35	-1,817,290,480.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-272,496,907.12	365,127,524.98	-664,545,687.98	-1,900,187,334.91
经营活动产生的现金流量净额	643,361,142.79	2,043,711,338.06	-949,391,517.95	1,285,038,593.85

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	88,828	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	86,115	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	-	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	-

前10名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）

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、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
明毅有限公司	境外法人	49.28	2,112,138,742	-	-	-
中粮集团有限公司	国有法人	20.00	857,354,140	-	-	-
太平人寿保险有限公司－传统－普通保险产品-022L-CT001深	基金、理财产品等	6.01	257,787,732	-	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.50	64,479,900	-	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	1.09	46,704,636	-	-	-
招商银行股份有限公司－工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.53	22,907,300	-	-	-
徐开东	境内自然人	0.44	18,984,240	-	-	-
张忧业	境内自然人	0.43	18,262,637	-	-	-
唐永江	境内自然人	0.40	17,123,106	-	-	-
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.25	10,908,400	-	-	-
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）	股东徐开东通过国金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有2,984,140股，普通账户持有16,000,100股，实际合计持有18,984,240股。股东唐永江通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有17,123,106股，普通账户持有0股，实际合计持有17,123,106股。					

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用√不适用

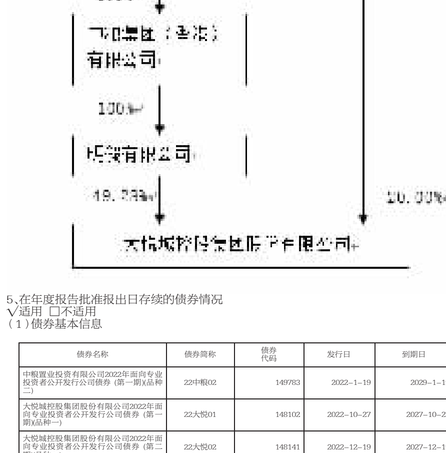
前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用√不适用

（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



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

√适用 □不适用

（1）债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额	利率
中粮置业投资有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）(品种二)	22中粮02	149783	2022-1-19	2029-1-19	50,000	3.49%
大悦城控股集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期)(品种一)	22大悦01	148102	2022-10-27	2027-10-27	150,000	2.25%
大悦城控股集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期)(品种一)	22大悦02	148141	2022-12-19	2027-12-19	150,000	2.15%
大悦城控股集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期)(品种一)	23大悦01	148174	2023-1-19	2028-1-19	200,000	3.97%
中粮置业投资有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23中粮01	148228	2023-4-17	2028-4-17	100,000	3.34%
中粮置业投资有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	24中粮01	148570	2024-1-18	2029-1-18	70,000	3.13%
大悦城控股集团股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）(品种一)	25大悦01	133991	2025-03-26	2029-03-26	110,000	2.45%
大悦城控股集团股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）(品种二)	25大悦02	133992	2025-03-26	2030-03-26	50,000	2.60%
大悦城控股集团股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）(品种一)	25大悦03	134376	2025-7-28	2029-7-28	80,000	2.2%
大悦城控股集团股份有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）(品种二)	25大悦04	134377	2025-7-28	2030-7-28	120,000	2.41%
大悦城控股集团股份有限公司2024年度第一期中期票据	24大悦城MTN001	102400704	2024-3-28	2029-3-28	200,000	3.18%
大悦城控股集团股份有限公司2024年度第二期中期票据	24大悦城MTN002	102400708	2024-4-3	2029-4-3	150,000	3.10%
大悦城控股集团股份有限公司2024年度第三期中期票据	24大悦城MTN003	102400989	2024-10-18	2029-10-18	150,000	2.80%
中粮置业投资有限公司2024年度第一期中期票据（注）	24中粮置业MTN001	102401027	2024-11-06	2027-11-06	140,000	3.20%
中粮置业投资有限公司2025年度第一期中期票据（注）	25中粮置业MTN001	102501548	2025-8-15	2027-8-15	150,000	2.26%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内上述公司债券均根据约定按时、足额支付利息。					

注：24中粮置业MTN001期限为3+N，25中粮置业MTN001期限为2+N

（2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内信用评级结果未调整，主体信用及债券信用评级均为AAA。

（3）截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

□适用 √不适用

根据相关法规，公司存续面向普通投资者交易的债券的，应当披露截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标。截至报告期末，公司无存续面向普通投资者交易的债券。

三、重要事项

2025年，公司围绕“全面重塑、强化执行、固本培新、转型发展”经营方针，系统推进各项改革和经营管理工作：夯实战略重塑，保持发展态势，为未来发展储备动能；开展资本重塑，圆满完成大悦城地产私有化，理顺资本架构，有力提升资产价值及治理效能；实施业务重塑，商业一体化改革步伐坚定；推进产品重塑，打造“中粮好房子”；坚决履行央企责任，落实“保交付、促消费”，在服务和保障民生中发挥央企作用；持续加强团队建设，建立核心人才库。公司通过持续深化改革提升管理效益，实现2025年总体经营稳中有进，同时也向着高质量转型发展的目标坚实迈进。

公司2025年年度报告全文第五节“重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。

法定代表人签名：姚长林

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二六年四月二十三日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2026-013

大悦城控股集团股份有限公司关于拟续聘会计师事务所的公告

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（以下简称“公司”）2025年财务报告及内部控制审计机构信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”）的服务期届满。信永中和在公司2025年年报审计工作中出具了标准无保留意见的审计报告，公司与其不存在重要意见不一致的情况。

信永中和具备证券从业资格以及为上市公司提供审计服务的经验，并且具有较为完善的内部组织结构、管理制度、充足的注册会计师资源，在过往的审计工作中能够勤勉尽责，公允独立地发表审计意见，切实履行了外部审计机构的职责，从专业角度维护了公司及股东的合法权益。为保持公司审计工作的连续性和稳定性，根据公司审计委员会审核并提议，公司拟续聘信永中和作为公司外部审计机构，为公司提供2026年度财务报告审计、内部控制情况审计及其他专业服务，聘期一年。本次续聘会计师事务所事项符合财政部、国务院国资委、证监会印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会〔2023〕4号）的规定。

一、拟续聘会计师事务所的基本情况

（一）机构信息

1、基本信息

事务所名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

成立日期：2012年3月2日

组织形式：特殊普通合伙企业

注册地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

首席合伙人：谭小青先生

截至2025年12月31日，信永中和合伙人257人，注册会计师1799人。签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数超过700人。

信永中和2024年度经审计的业务收入为40.54亿元（含统一经营），其中，审计业务收入为25.87亿元，证券业务收入为9.76亿元。2024年度，信永中和上市公司年报审计客户383家，收费总额4.71亿元，涉及的主要行业包括制造业，信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业，电力、热力、燃气及水生产和供应业，金融业，文化和体育娱乐业，批发和零售业，建筑业，采矿业，租赁和商务服务，水利、环境和公共设施管理业等。公司同行业上市公司审计客户家数为3家。

2、投资者保护能力

信永中和已按照有关法律法规要求投保职业保险，职业保险累计赔偿限额和职业风险基金之和超过2亿元，职业风险基金计提或职业保险购买符合相关规定。

1）乐视网信息技术（北京）股份有限公司证券虚假陈述责任纠纷案，北京金融法院作出一审判决（（2021）京74民初111号），判决信永中和就相应日期之后曾买入过乐视网股票的原告投资者的损失，承担0.5%的连带赔偿责任，金额为500余万元。信永中和已提起上诉，截至目前，该案尚在二审诉讼程序中。

2）苏州扬子江新型材料股份有限公司证券虚假陈述责任纠纷案，苏州市中级人民法院作出一审判决（(2023)苏05民初1736号），判决信永中和承担5%的连带赔偿责任，金额为0.07余万元。截至目前，该案尚在二审诉讼程序中。

3）恒信玺利实业股份有限公司证券虚假陈述责任纠纷案，拉萨市中级人民法院作出一审判决（（2025）藏01民初11、12号），判决信永中和承担20%的连带赔偿责任，金额为0.15余万元。该案已结案。

除上述三项外，信永中和近三年无其他因执业行为在相关民事诉讼中承担民事责任的情况。

3、诚信记录

信永中和截至2025年12月31日的近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚3次、监督管理措施21次、自律监管措施8次和纪律处分1次。76名从业人员近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚8次、监督管理措施21次、自律监管措施11次和纪律处罚2次。

（二）项目信息

1、基本信息

拟签字项目合伙人、拟签字注册会计师以及拟担任项目质量复核合伙人均具有相应资质和专业胜任能力，具体如下：

拟签字项目合伙人：马海霞女士，2009年获得中国注册会计师资质，2012年开始从事上市公司和挂牌公司审计，2019年开始在信永中和执业，2023年开始为本公司提供审计服务，近三年签署和复核的上市公司3家。

拟担任项目质量复核合伙人：汤其美先生，1996年获得中国注册会计师资质，2004年开始从事上市公司和挂牌公司审计，2019年开始在信永中和执业，2024年开始为本公司提供审计服务，近三年签署和复核的上市公司8家。

拟签字注册会计师：邓盼盼女士，2017年获得中国注册会计师资质，2016年开始从事上市公司和挂牌公司审计，2022年开始在信永中和执业，2024年开始为本公司提供审计服务，近三年签署的上市公司1家。

2、诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量复核人近三年无执业行为受到刑事处罚，无受到证监会及其派出机构、行业主管部门的行政处罚、监督管理措施，无受到证券交易场所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分等情况。

3、独立性

信永中和会计师事务所及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量复核合伙人等从业人员不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》《中国注册会计师独立性准则第1号-财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》对独立性要求的情形。

4、审计收费

2026年度审计费用281万元，其中，财务报告审计费用188万元，内部控制审计费用93万元。2025年度审计费用281万元。以上费用按照会计师事务所提供审计服务所需具备的专业技能、工作性质复杂度、实际承担的工作量，结合所需工作人日数及对应收费标准综合估计确定，不包含其他子公司审计服务费及其他专业服务费。公司提请股东会授权董事会根据具体业务情况和公允定价原则，在行业费用标准内决定支付会计师事务所其他审计相关服务费及其他专业服务费，董事会在取得股东会前述授权之同时，进一步转授权公司总经理根据上述原则和标准进行决策。

二、拟续聘会计师事务所履行的程序

（一）董事会审计委员会审议意见

公司第十一届董事会审计委员会第十七次会议审议通过了《关于拟续聘会计师事务所的议案》，审计委员会对于公司拟续聘会计师事务所的事项发表以下意见：

经认真审核信永中和的执业资质、专业胜任能力、投资者保护能力、诚信情况、独立性，全体委员认为，信永中和具备证券从业资格和为上市公司提供审计服务的经验和能力，能够客观、独立地对公司财务状况及内部控制情况进行审计，能够满足公司2026年度财务审计及内控审计工作要求，同意续聘信永中和为公司2026年年度财务报告和内部控制审计机构，并同意提交公司董事会审议。

（二）董事会对议案审议和表决情况

公司于2026年4月23日召开第十一届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于拟续聘会计师事务所的议案》，全体董事一致同意本议案。

（三）生效日期

本次续聘会计师事务所事项尚需提交公司股东会审议，并自公司股东会审议通过之日起生效。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司董事会

二〇二六年四月二十三日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2026-017

大悦城控股集团股份有限公司关于开展金融衍生品套期保值业务的公告

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。

重要内容提示：

1、为规避和防范汇率、利率风险，大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）及控股子公司拟使用外汇远期、利率掉期、货币掉期、期权等金融工具，在境内/外的场外开展规模不超过24亿美元的套期保值业务。预计动用的交易保证金和权利金在有效期限内任一时点占用的资金余额不超过2亿元人民币或其他等值外币。

2、本交易已经公司审计委员会、董事会审议通过，尚需提交股东会审议。

3、本交易受市场风险等因素影响，敬请广大投资者注意。

为规避汇率、利率变动对公司业务经营的影响，控制公司财务费用波动，实现稳健经营，公司及控股子公司拟申请开展规模不超过24亿美元（或等值其他币种，其他币种按当期汇率折算成美元汇总）额度的衍生品套期保值业务，具体情况如下：

一、套期保值情况概述

1、投资目的：公司在日常经营中会开展境外融资业务，融资外币币种以美元、港币为主。外币融资以浮动利率为主，经常发生波动。随着公司外汇负债的不断增长，收入与支出币种的不匹配，以及浮动利息波动，致使以美元和港币为主的汇率及利率风险敞口不断扩大，为平滑利率及汇率变化对公司经营的影响，公司及控股子公司拟申请开展衍生品套期保值业务，并根据业务经营和风险控制的需要开展场外交易。

公司拟开展的套期保值业务是为满足正常生产经营需要，不会影响公司主营业务的发展，公司资金使用安排合理。

2、交易金额和期限：公司及控股子公司拟申请开展规模不超过24亿美元（或等值其他币种，其他币种按当期汇率折算成美元汇总）额度的衍生品套期保值业务，额度使用期限自该事项获股东会审议通过之日起不超过12个月。额度在有效期限内可循环使用，且在任一时间点，衍生品投资规模（含前述交易的收益进行再交易的相关金额）不超过24亿美元（或等值其他币种）。预计动用的交易保证金和权利金在有效期限内任一时点占用的资金余额不超过2亿人民币或其他等值外币。

3、交易方式：公司拟开展交易的金融衍生品交易业务为外汇远期、利率掉期、货币掉期、期权等金融工具，公司开展的金融衍生品交易均以规避和防范汇率、利率风险为目的，严禁单纯以盈利为目的的金融衍生品交易。

4、交易场所：境内/外的场外。场外远期及掉期的交易对手仅限于经营稳健、资信良好，具有金融衍生品交易业务经营资格的金融机构。交易对手方与公司不存在关联关系。

5、合约期限：合约期限原则上不超过5年，长周期项目不得超过项目或保值标的周期。

6、资金来源：利用自有资金进行衍生品套期保值业务，不涉及使用募集资金或银行信贷资金。

7、流动性安排：衍生品投资以正常的本外币收支业务为背景，投资金额和投资期限与公司预期收支期限相匹配。

二、审议程序

该事项已经董事会审计委员会审议通过，董事会审计委员会认为公司拟使用自有资金开展的衍生品套期保值业务与公司业务紧密相关，符合公司的实际生产经营需求，具有必要性。通过开展衍生品套期保值业务，公司能更好地规避和防范所面临的外汇汇率、利率波动风险，增强公司财务稳健性。公司已建立了完善的内控制度、风险管理措施，审计委员会同意公司开展金融衍生品套期保值业务，并同意将此议案提交董事会审议。

该事项已经公司第十一届董事会第二十五次会议审议通过，尚需提交股东会审议。该事项不属于关联交易事项。

三、交易风险分析及风控措施

（一）风险分析

1、市场风险：可能因标的利率、汇率等市场价格波动而造成金融衍生品价格变动而造成损失的市场风险。

2、流动性风险：衍生品以公司外汇收支预算为依据，与实际外汇收支相匹配，以保证在交割时拥有足额资金供清算，或选择净额交割衍生品，以减少到期日现金流需求。不合理的外汇衍生品的购买安排可能引发公司资金的流动性风险。

3、信用风险：公司衍生品交易对手均为信用良好，且与公司已建立长期业务往来的银行，基本不存在履约风险。

4、操作风险：在开展业务时，如操作人员未按规定程序进行衍生品套期保值操作或未充分理解衍生品信息，将带来操作风险。

5、法律风险：如衍生品交易条款不明确，将可能面临法律风险。

6、境外及场外交易风险：因境外政治、经济和法律等变动，或因场外产品流动性缺乏、交易对手方违约等带来的风险。

（二）风控措施

1、选择结构简单、流动性强、风险可控的金融衍生工具开展业务，严格控制外汇衍生品的交易规模。

2、选择信用级别高的大型商业银行作为交易对手，这类银行经营稳健、资信良好，基本无履约风险，最大程度降低信用风险；场外衍生品交易均为市场普遍的结构，公司已充分考虑结算便捷性、交易流动性、汇率波动性等因素，并审慎审查与银行签订的合约条款，严格执行风险管理相关制度，以防范法律风险。

3、公司已制定《金融衍生品交易管理制度》，对公司进行衍生品投资的审批程序、操作流程、风险管理、信息披露与会计政策等进行明确规定。

4、公司已制定规范的业务操作流程和授权管理体系，配备专职人员，明确岗位责任，严格在授权范围内从事衍生品交易业务；同时加强相关人员的业务培训及职业道德，提高相关人员素质，并建立异常情况及时报告制度，最大限度地规避操作风险的发生。

5、依据相关法律法规进行交易操作，与交易对方签订条款准确明晰的法律协议，最大程度地避免可能发生的法律争端。

6、定期对金融衍生业务的规范性、内控机制的有效性、信息披露的真实性等方面进行监督检查。

四、交易相关会计处理

衍生品套期保值业务将有效平滑利率及汇率变化对公司经营的影响。公司将根据财政部《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第39号——公允价值计量》《企业会计准则第24号——套期会计》《企业会计准则第37号——金融工具列报》等相关规定及其指南，对外汇资金业务进行相应的核算处理。

五、授权事项

为提高衍生品套期保值业务的效率，公司拟提请股东会授权公司董事会在不超过24亿美元的额度内开展金融衍生品交易业务，负责有关衍生品套期保值业务具体运作和管理，董事会在取得股东会前述授权之同时，进一步转授权公司总经理对上述事项进行决策。本议案所述授权的有效期为自2025年年度股东会审议通过之日起不超过12个月。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司董事会

二〇二六年四月二十三日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2026-016

大悦城控股集团股份有限公司关于2026年度向项目公司提供财务资助额度的公告

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。

一、财务资助额度情况概述

1、为解决在建、拟建项目经营发展的资金需求，推进项目公司的开发建设进度，提高公司运营效率，大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）及其控股子公司2026年度拟向为开展房地产业务而成立的项目公司（不含合并报表范围内且持股比例超过50%的控股子公司）提供财务资助，最高总额度不超过公司2025年度经审计净资产的50%（514,055.92万元），对单个项目公司的财务资助金额不超过公司2025年经审计净资产的10%（102,811.18万元）。

2、公司于2026年4月23日召开第十一届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于2026年度向项目公司提供财务资助额度的议案》。全体董事一致同意公司2026年度向项目公司提供财务资助额度事项。本事项不会影响公司正常业务开展及资金使用。不属于《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等规定的不得提供财务资助的情形。

3、根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》及《公司章程》相关规定，该事项需提交公司股东会审议，额度有效期为自2025年年度股东会审议通过之日起不超过12个月。董事会提请股东会授权董事会对上述财务资助事项进行决策，董事会在取得股东会前述授权之同时，进一步转授权公司总经理对额度范围内的财务资助事项进行决策。

二、预计财务资助额度情况

1、被资助的项目公司从事单一主营业务且为房地产开发业务，且资助资金仅用于主营业务；

2、被资助对象不是公司的董事、高级管理人员、持股5%以上的股东、实际控制人及其控制的法人或其他组织，符合《深圳证券交易所股票上市规则》规定的对象范围；

3、被资助的项目公司的其他股东或者其他合作方按出资比例提供同等条件的财务资助，包括资助金额、期限、利率、违约责任、担保措施等；

4、最高总额度不超过公司2025年度经审计净资产的50%（514,055.92万元），对单个项目公司的财务资助金额不超过公司2025年经审计净资产的10%（102,811.18万元）；

5、授权有效期为自2025年年度股东会审议通过之日起不超过12个月。

公司将于财务资助实际发生时与上述对象签订具体协议。

三、董事会意见

公司董事会认为，公司对项目公司提供财务资助，旨在解决项目公司经营发展所需资金，有利于加快该等公司的项目建设进度，从而促进公司的整体发展，且项目公司其他股东根据出资比例提供同等条件的财务资助，不会损害公司及股东的利益。本次财务资助额度管理事项符合公司整体发展规划和经营管理的需要。

四、财务资助风险分析及风控措施

公司将严格监督、核查资金使用情况，密切关注财务资助对象的生产经营、资产负债变化、对外担保或其他负债、分立、合并、法定代表人的变更及商业信誉的变化情况，积极防范风险并根据相关规则履行信息披露义务。

五、累计提供财务资助金额

公司2024年年度股东会审议通过了《关于2025年度对外提供财务资助的议案》《关于2025年度向项目公司提供财务资助额度的议案》，截至公告披露日，公司对外提供财务资助总余额167.98亿元，占公司截至2025年12月31日经审计归属于上市公司股东净资产的比重为163.39%（占净资产的比重为47.07%）。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司董事会

二〇二六年四月二十三日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2026-014

大悦城控股集团股份有限公司关于2026年度提供担保额度的公告

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。

一、担保情况概述

1、大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2026年4月23日召开第十一届董事会第二十五次会议，审议通过《关于2026年度向控股子公司提供担保额度的议案》以及《关于2026年度向联合营企业提供担保额度的议案》。为满足项目经营发展的资金需求，推进项目公司的开发建设进度，提高公司运营效率，董事会同意公司及控股子公司2026年度为控股子公司提供不超过人民币200亿元的担保额度，向合营或者联营企业（非关联方）提供不超过人民币39.90亿元的担保额度。

上述担保额度的有效期自2025年年度股东会审议通过之日起不超过12个月。董事会提请股东会授权董事会对上述担保事项进行决策，董事会在取得股东会前述授权之同时，进一步转授权公司总经理对额度范围内的担保事项进行决策。

2、原则上公司或控股子公司按照出资比例为非全资控股子公司、合营或者联营企业提供担保（包括信用担保、股权质押、抵押、具有担保性质的流动性支持函等），若有特殊情况需超过持股比例担保，公司将要求担保对象的其他股东向本公司提供对应的反担保或其他增信措施。

3、根据《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等有关法律法规及《公司章程》规定，本次担保额度需要提交公司股东会审议，且任一时点的担保余额不超过股东会审议通过的担保额度。

二、向控股子公司提供担保额度的预计情况

担保方	被担保方	被担保方最近一期资产负债率	本次新增担保额度（亿元）	担保额度占公司最近一期归母净资产比例	是否关联担保
大悦城控股集团股份有限公司及控股子公司	控股子公司	<70%	105	102%	否
		≥70%	95	92%	否

控股子公司可根据其自身融资需求，在审定的担保额度范围内与银行及金融机构洽谈具体的融资条件，具体担保方式、担保金额、担保期限等以最终签订的相关文件为准。

三、向合营或者联营企业提供担保额度预计情况

（一）额度概况

序号	担保方	被担保方	担保方出资比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保余额（亿元）	本次新增担保额度（亿元）	担保额度占上市公司最近一期归母净资产比例	是否关联担保
1	公司或控股子公司	北京恒合悦兴置业有限公司	49%	165%	19.86	12.25	11.9%	否
2		北京新润致远房地产开发有限公司	20%	101%	-	6.00	5.8%	否
3		深圳中益长昌投资有限公司	50%	152%	6.00	21.65	21%	否
4		苏州吴江锐泽置业有限公司	30%	148%	1.35	-	-	否
5		绍兴元昊置业有限公司	50%	77%	4.00	-	-	否
6		武汉地悦小镇房地产开发有限公司	49%	75%	0.96	-	-	否
合计						39.90		

上述合营、联营企业可根据其自身融资需求，在审定的担保额度范围内与银行及金融机构洽谈具体的融资条件，具体担保方式、担保金额、担保期限等以最终签订的相关文件为准。

（二）被担保人基本情况

1、北京恒合悦兴置业有限公司

北京恒合悦兴置业有限公司注册时间为2016年12月13日，注册地点北京市海淀区大牛房一环路五号院4幢-1层-104，注册资本57,600万元，法定代表人为周兴。主营业务为：房地产开发；酒店管理；企业管理咨询；会议服务；出租商业用房；出租办公用房；销售自行开发的商品房；经济贸易咨询；物业管理；机动车公共停车场服务。

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
总资产	508,438	542,474
总负债	836,728	824,597
银行贷款余额	236,792	281,979
流动负债余额	562,365	498,508
净资产	-328,291	-282,123
	2025年度（未经审计）	2024年度（经审计）
营业收入	40,342	3,948
利润总额	-46,167	-49,590
净利润	-46,167	-49,590

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
中粮地产（北京）有限公司	28,224	49%
北京天恒乐活城置业有限公司	29,376	51%
合计	57,600	100%

北京恒合悦兴置业有限公司股东中，中粮地产（北京）有限公司为公司的全资子公司，另一股东实际控制人为北京天恒乐活城置业有限公司，与公司不存在关联关系。

北京恒合悦兴置业有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前，该公司不存在担保、重大诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。

2、北京新润致远房地产开发有限公司

北京新润致远房地产开发有限公司注册时间为2015年12月2日，注册地点北京市石景山区阜石路173号院1号楼五层18，注册资本215,000万元，法定代表人为唐浩。主营业务为房地产开发经营、建筑工程设计、食品销售、物业管理、商业综合体管理、酒店管理、销售商品房、房地产咨询、建筑材料销售、金属材料销售、出租商业用房、停车场服务、信息咨询服务、广告发布、广告设计、日常用品销售等。

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
总资产	554,290	573,475
总负债	562,201	563,181
银行贷款余额	263,606	265,159
流动负债余额	298,214	304,345
净资产	-7,911	10,294
	2025年度（未经审计）	2024年度（经审计）
营业收入	15,386	23,792
利润总额	-18,205	-19,309
净利润	-18,205	-19,309

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
北京市华远置业有限公司	107,500	50%
北京上同致远房地产开发有限公司	64,500	30%
北京德冠置业有限公司	43,000	20%
合计	215,000	100%

北京新润致远房地产开发有限公司为公司控股企业北京德冠置业有限公司投资的项目公司。北京市华远置业有限公司和北京上同致远房地产开发有限公司为项目公司的实际控制方，北京市华远置业有限公司与北京上同致远房地产开发有限公司持有项目公司合计80%的股权，北京德冠置业有限公司持有项目公司20%的股权。

北京新润致远房地产开发有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前该公司不存在担保、重大诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。

3、深圳中益长昌投资有限公司

深圳中益长昌投资有限公司注册时间为2016年7月5日，注册地点深圳市宝安区航城街道三围社区泰华梧桐工业园小满(5B)栋7层，注册资本2,000万元，法定代表人为顾彬。主营业务为：投资兴办实业（具体项目另行申报）、投资咨询、财务咨询。

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
总资产	320,695	314,138
总负债	485,866	459,522
银行贷款余额	118,300	118,900
流动负债余额	369,866	343,522
净资产	-165,171	-145,384
	2025年度（未经审计）	2024年度（经审计）
营业收入	0	0
利润总额	-26,382	-26,410
净利润	-19,787	-21,267

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	1,000	50%
深圳市固戍投资发展有限公司	1,000	50%
合计	2,000	100%

深圳中益长昌投资有限公司股东中，中粮地产集团深圳房地产开发有限公司为公司的全资子公司，另一股东与公司不存在关联关系。

深圳中益长昌投资有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前，该公司不存在担保、重大诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。

4、苏州吴江锐泽置业有限公司

苏州吴江锐泽置业有限公司注册时间为2021年6月28日，注册地点为苏州市吴江区盛泽镇西二环路1188号10号楼107室，注册资本10,000万元，法定代表人为魏朝阳。主营业务为：房地产开发经营；各类工程建设活动；建设工程监理；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程管理服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
总资产	83,896	106,279
总负债	123,912	135,545
银行贷款余额	40,000	44,000
流动负债余额	83,912	91,545
净资产	-40,016	-29,266
	2025年度（未经审计）	2024年度（经审计）
营业收入	13,877	48,425
利润总额	-10,749	9,862
净利润	-10,749	9,862

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
苏州中锐宸格置业有限公司	4,000	40%
中粮天悦地产（苏州）有限公司	3,000	30%
苏州天地源房地产开发有限公司	3,000	30%
合计	10,000	100%

苏州吴江锐泽置业有限公司股东中，中粮天悦地产（苏州）有限公司为公司的全资子公司，另外两位股东实际控制人为中锐控股集团和天地源控股集团，与公司不存在关联关系。

苏州吴江锐泽置业有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前，该公司不存在担保、诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。

5、绍兴元昊置业有限公司

绍兴元昊置业有限公司注册时间为2021年5月21日，注册地点浙江省绍兴市越城区灵芝街道洋江西路292号盛鑫大楼1703-2室，法定代表人为李煌。经营范围：房地产开发经营。

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
总资产	146,572	268,848
总负债	112,139	209,567
银行贷款余额	34,984	69,988
流动负债余额	77,155	139,579
净资产	34,433	59,281
	2025年度（未经审计）	2024年度（经审计）
营业收入	97,394	91,246
利润总额	-24,848	-29,636
净利润	-24,848	-29,636

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
大悦城控股集团（浙江）有限公司	85,000	50%
杭州元廷置业有限公司	85,000	50%
合计	170,000	100%

该公司股东中，大悦城控股集团（浙江）有限公司为公司的全资子公司，其他股东与公司不存在关联关系。

绍兴元昊置业有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前，该公司不存在担保、重大诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。

6、武汉地悦小镇房地产开发有限公司

武汉地悦小镇房地产开发有限公司注册时间为2020年6月30日，注册地点武汉市蔡甸区张湾街柏林横街4号，注册资本55,400万元，法定代表人为程安科。主营业务为：房地产开发经营；对房地产行业的投资；房地产管理咨询；物业管理；建材销售；房屋租赁。

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
总资产	168,667	203,548
总负债	126,574	153,912
银行贷款余额	18,300	19,500
流动负债余额	108,274	134,412
净资产	42,093	49,636
	2025年度（未经审计）	2024年度（经审计）
营业收入	24,484	3,357
利润总额	-7,544	-1,561
净利润	-7,544	-1,561

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
中粮地产（武汉）有限公司	27,146	49%
武汉市轨道交通建设有限公司	28,254	51%
合计	55,400	100%

武汉地悦小镇房地产开发有限公司股东中，中粮地产（武汉）有限公司为公司的全资子公司，另一股东实际控制人为武汉市轨道交通建设有限公司，与公司不存在关联关系。

武汉地悦小镇房地产开发有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前，该公司不存在担保、重大诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。

（三）担保额度调剂

上述担保额度可在同时满足以下条件的合营或者联营企业之间进行调剂，但累计调剂总额不得超过预计担保总额度的50%：

1、获调剂方的单笔调剂金额不超过公司最近一期经审计净资产的10%；

2、在调剂发生时资产负债率超过70%的担保对象，仅能从资产负债率超过70%（股东会审议担保额度时）的担保对象处获得担保额度；

3、在调剂发生时，获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况；

4、获调剂方的各股东按出资比例对其提供同等担保或反担保等风险控制措施。

（四）担保协议的主要内容

本次担保额度预计为拟担保授权事项，尚未签署相关协议。担保协议的主要内容由各方共同协商确定，实际担保金额不超过本次授权的担保额度，具体金额、期限以实际签署的担保协议为准。

四、董事会意见

公司及控股子公司本次为控股子公司以及联营或合营企业提供担保额度的事项有利于促进各项目生产经营，满足项目开发贷款及融资需要。原则上公司或其控股子公司按照出资比例为控股子公司、合营或者联营企业提供担保，被担保对象其他股东或其相关方按出资比例提供同等条件的担保或反担保等风险保障措施，担保行为公平对等。上述控股子公司以及联营或合营企业信用状况正常，公司为上述公司提供担保，将有助于促进其经营发展进而促进公司持续、稳健发展。公司发生对外担保时均严格依照公司风险控制的相关要求履行相应的决策审批程序，有效控制对外担保的风险。

董事会认为本次担保事项符合《公司法》《公司章程》等相关规定，不存在损害公司及股东利益的情况。

五、累计对外担保数量及逾期担保数量

截至2026年3月末，公司及控股子公司担保余额（不含合并报表范围内子公司之间的担保）为1,083,137.06万元，占公司截至2025年12月31日经审计归属于上市公司股东净资产的比重为105.35%（占净资产的比重为30.35%）。其中，公司为控股子公司提供担保余额为761,438.06万元，占公司截至2025年12月31日经审计归属于上市公司股东净资产的比重为74.06%（占净资产的比重为21.34%）；公司及公司控股子公司对合并报表外单位提供担保余额为321,699.00万元，占公司截至2025年12月31日经审计归属于上市公司股东净资产的比重为31.29%（占净资产的比重为9.01%）。公司不存在其他逾期、涉诉担保事项。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司董事会

二〇二六年四月二十三日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2026-012

大悦城控股集团股份有限公司关于2026年度日常关联交易预计额度的公告

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。

一、日常关联交易基本情况

（一）2026年度公司预计日常关联交易概述

1、大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟在2026年与控股股东中粮集团有限公司及其子公司（以下统称“关联方”）发生物业租赁、接受劳务、提供劳务、采购商品等日常关联交易，预计总金额为30,823.63万元，上年同类日常关联交易实际发生总金额为人民币25,430.13万元。

2、上述关联交易已于2026年4月23日经公司第十一届董事会第二十五次会议审议通过。本议案审议事项属关联事项，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董保芸、王国新已回避表决，其余董事一致通过。本议案经独立董事专门会议审议，全体独立董事同意提交董事会审议。

此项关联交易尚需提交股东会审议，与该关联交易有利害关系的关联股东中粮集团有限公司及其一致行动人明毅有限公司将回避表决。

（二）2026年度预计日常关联交易类别和金额

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额（万元）	截止目前已发生金额（万元）	2025年发生金额（万元）
承租	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司承租关联方物业作为办公场所或商铺。	按市场价格或比照市场价格。	2,469.01	594.79	2,379.16
出租	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司向关联方出租部分物业。	按市场价格或比照市场价格。	14,402.02	2,823.71	12,213.90
接受关联人提供劳务	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司接受关联方提供的餐饮、员工保险、IT等服务。	按市场价格或比照市场价格。	6,797.70	1,519.15	6,566.47
向关联人提供劳务	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司向关联方提供的物业管理、代建等服务。	按市场价格或比照市场价格。	6,755.84	1,390.21	4,058.99
向关联人购买商品	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司向关联方购买商品	按市场价格或比照市场价格。	399.06	56.12	211.61
合计				30,823.63	6,383.98	25,430.13

注1：因中粮集团下属公司与公司发生日常关联交易的关联人数量众多，难以披露全部关联人信息，因此对于预计发生交易金额未达到公司上一年度经审计净资产0.5%的关联人，以同一实际控制人为口径进行合并列示。

注2：实际执行过程中可以进行不同交易类别之间的金额调剂，如实际发生总金额超过预计总金额的，对超出金额按照监管规定履行必要的审批程序。

注3：上述表格中尾数差异均为四舍五入所致。

（三）2025年度日常关联交易实际发生情况

关联交易类别	关联人	关联交易内容	实际发生金额（万元）	预计金额（万元）	实际发生额占同类业务比例（%）	实际发生额与预计金额差异（%）	披露日期及索引
承租	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司承租关联方物业作为办公场所或商铺。	2,379.16	4,057.24	-	-41.36%	2025-4-19巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
出租	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司向关联方出租部分物业。	12,213.90	13,526.84	2.28%	-9.71%	
接受关联人提供劳务	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司接受关联方提供的餐饮、员工保险、IT等服务。	6,566.47	5,514.77	-	19.07%	
向关联人提供劳务	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司向关联方提供的物业管理、代建等服务。	4,058.99	4,150.33	-	-2.20%	
向关联人购买商品	中粮集团有限公司及其子公司	公司及子公司向关联方购买商品	211.61	420.38	0.39%	-49.66%	
合计			25,430.13	27,669.55	-	-8.09%	-
公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明	不适用						
公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明	不适用						

注：上述表格中尾数差异均为四舍五入所致。

二、关联方介绍和关联关系

（一）关联方基本情况

本次日常关联交易的交易对方为中粮集团有限公司及其子公司。

中粮集团有限公司注册日期为1983年7月6日，注册地点为北京市朝阳区朝阳门南大街8号，注册资本人民币1,191,992.9万元，法定代表人为李国强，主营业务：粮食收购；批发预包装食品；境外期货业务；进出口业务(自营及代理)；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。

截至2025年9月30日，中粮集团未经审计的资产总额为74,107,849.14万元，净资产26,260,134.27万元；2025年1-9月，营业收入为43,913,251.59万元，净利润为919,420.91万元。2024年12月31日，中粮集团经审计的资产总额69,998,624.39万元，净资产25,945,241.68万元；2024年度，营业收入为63,504,477.84万元，净利润为233,358.71万元。中粮集团有限公司不是失信被执行人。

（二）与公司的关联关系

中粮集团有限公司为公司控股股东，属于《深圳证券交易所股票上市规则》第6.3.3条规定的第二款第（一）项情形。

（三）履约能力分析

上述关联方为依法存续并持续经营的法人实体，具备正常的履约能力，不存在履约能力障碍。在上述出租物业、提供物业管理、代建服务等提供服务类日常关联交易中，各关联方的经营情况良好，对公司提供的物业租赁、物业管理、代建服务均具备履约能力和支付报酬的能力。在上述购买商品及承租物业、接受餐饮服务、保险服务、IT等服务等购买商品及接受服务类日常关联交易中，各关联方均具备相应的业务资格并具有多年的专业服务经验，具备较强的履约能力，不是失信被执行人。

三、2026年度日常关联交易的主要内容

上述日常关联交易主要为公司及子公司2026年预计与控股股东中粮集团有限公司及其子公司之间发生的关联交易，主要包括：购买商品、承租关联方部分物业作为办公区域、向关联方出租部分物业、为关联方提供物业管理、代建服务以及接受关联方提供的物业管理、餐饮、员工保险、IT等服务。

上述日常关联交易价格的制定依据为：按市场价格或比照市场价格，参照各关联方向其他市场主体提供租赁、餐饮、保险、IT等服务的收费标准以及本公司向业主提供物业管理、物业租赁、代建等服务的收费标准确定。公司在发生上述日常关联交易时，将签署相关协议。

四、本次关联交易的目的及对公司的影响情况

本次承租部分关联方物业作为办公区域类关联交易能够为公司提供便捷的办公环境等服务，充分保障公司办公的正常运行；本次向关联方出租物业、提供物业管理、代建服务等出租及提供劳务类关联交易，有利于促进公司所从事的持有型物业租赁业务、物业管理、代建服务等业务的发展；本次接受关联方提供的团体人身寿险服务、餐饮服务、IT服务等劳务，有利于完善公司员工福利体系，创造高效、团结的企业文化，助力公司长远发展；本次向关联方购买商品，是为了配合公司业务开展所需。

本次日常关联交易，属于正常的经营行为，交易定价公允、公正、公平、合理，有利于公司经营管理业务的发展，符合公司经营管理的需要。

本次日常关联交易不存在损害公司利益和公司股东，尤其是中小股东利益的情况，亦不会影响公司独立性，公司主要业务不会因此类交易而对关联方产生依赖或控制。

五、独立董事专门会议审议情况

公司独立董事专门会议认为公司2026年度与控股股东中粮集团有限公司及其子公司发生物业租赁、接受劳务、提供劳务、采购商品等日常关联交易，属于公司日常经营需要，交易金额符合市场规则，遵循公平、公正、自愿、诚信的原则，符合公司及全体股东的利益，因此全体独立董事同意将该议案提交公司董事会及股东会审议并提示关联董事、关联股东回避表决。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司董事会

二〇二六年四月二十三日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2026-015

大悦城控股集团股份有限公司关于2026年度对外提供财务资助的公告

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。

一、财务资助事项概述

1、大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）部分房地产项目使用合作模式开发，各方股东原则上需按照权益比例向项目公司提供资金，由此形成公司对合营联营项目公司的财务资助，为房地产业务正常经营需要。此外，为减少资金占压，按行业惯例，合作项目各方股东原则上按照权益比例调用项目公司富余资金，形成公司合并报表范围内项目公司与合作方股东的资金往来。

根据经营发展需要，董事会同意公司及控股子公司2026年度对联合营公司以及控股子公司少数股东提供财务资助。本次部分财务资助额度为对存续的资助金额进行审议。被资助对象的其他股东原则上按出资比例提供同等条件的财务资助。如其他股东未能以同等条件或者出资比例向该公司提供财务资助的，公司将要求上述其他股东提供相应担保。

2、本次财务资助事项，不影响公司正常业务开展及资金使用，均不属于《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等规定的不得提供财务资助的情形。

3、公司于2026年4月23日召开第十一届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于2026年度对外提供财务资助的议案》，本次财务资助事项尚需提交公司股东会进行审议，财务资助额度有效期自2025年年度股东会审议通过之日起不超过12个月。董事会提请股东会授权董事会对上述财务资助事项进行决策，董事会在取得股东会前述授权之同时，进一步转授权公司总经理对额度范围内的财务资助事项进行决策。

二、对外提供财务资助介绍

（一）总体情况

2026年度，公司及控股子公司计划对下列对象提供财务资助，具体如下：

序号	财务资助对象	公司出资比例	财务资助金额（亿元）	与本公司的关系
1	北京恒合悦兴置业有限公司	49%	23.36	合营或联营企业
2	深圳中益长昌投资有限公司	50%	21.05	
3	昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	30%	26.59	
4	天津市中辰朝华置业有限公司	34%	9.67	
5	重庆葆悦房地产开发有限公司	49%	9.05	
6	佛山市新纪元置业有限公司	50%	6.43	
7	绍兴元昊置业有限公司	50%	4.87	
8	北京正德瑞祥房地产开发有限公司	25%	4.29	
9	FANCY MERIT LIMITED	49%	4.13	
10	武汉地悦小镇房地产开发有限公司	49%	3.91	
11	沈阳和慧房地产开发有限公司	49%	3.54	
12	北京新润致远房地产开发有限公司	20%	3.3	
13	北京南悦房地产开发有限公司	25%	3.27	
14	嘉兴市秀鑫置业有限公司	49%	3.23	
15	天津润粮置业有限公司	49%	2.19	
16	北京正德丰泽房地产开发有限公司	25%	2	
1	西安国际陆港文化体育产业有限公司	/	5.50	控股子公司的其他少数股东
2	陕西金源创诚企业管理咨询有限公司	/	2.98	
3	厦门益悦置业有限公司	/	4.26	
4	绿城房地产集团有限公司	/	1.98	
5	保利（四川）投资发展有限公司	/	3.84	
6	中铁房地产集团西南有限公司	/	0.59	
7	重庆睿昇置业有限公司	/	1.62	
8	保利（重庆）投资实业有限公司	/	4.59	
9	武汉裕隆苑房地产开发有限公司	/	2.75	
10	苏州恒泰商置投资发展有限公司	/	2.00	
11	重庆华宇集团有限公司	/	1.67	
12	辽宁保利实业有限公司	/	1.57	
13	杭州綦乐实业投资有限公司	/	2.58	
14	深圳市锦年基础工程有限公司	/	1.51	
15	南京正麟置业发展有限公司	/	1.49	
合计			169.81	

注：部分数据因四舍五入存在尾差

（二）财务资助对象基本情况

（1）合营或联营企业

1.北京恒合悦兴置业有限公司

北京恒合悦兴置业有限公司注册时间为2016年12月13日，注册地点北京市海淀区大牛房一环路五号院4幢-1层-104，注册资本57,600万元，法定代表人为周兴。主营业务为：房地产开发；酒店管理；企业管理咨询；会议服务；出租商业用房；出租办公用房；销售自行开发的商品房；经济贸易咨询；物业管理；机动车公共停车场服务。

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
总资产	508,438	542,474
总负债	836,728	824,597
银行贷款余额	236,792	281,979
流动负债余额	562,365	498,508
净资产	-328,291	-282,123
	2025年度（未经审计）	2024年度（经审计）
营业收入	40,342	3,948
利润总额	-46,167	-49,590
净利润	-46,167	-49,590

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
中粮地产（北京）有限公司	28,224	49%
北京天恒乐活城置业有限公司	29,376	51%
合计	57,600	100%

北京恒合悦兴置业有限公司股东中，中粮地产（北京）有限公司为公司的全资子公司，另一股东实际控制人为北京天恒乐活城置业有限公司，与公司不存在关联关系。

北京恒合悦兴置业有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前，该公司不存在担保、重大诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。截至上一年度末，公司向该公司提供财务资助的余额为185,257万元。

2.深圳中益长昌投资有限公司

深圳中益长昌投资有限公司注册时间为2016年7月5日，注册地点深圳市宝安区航城街道三围社区泰华梧桐工业园小满(5B)栋7层，注册资本2,000万元，法定代表人为顾彬。主营业务为：投资兴办实业（具体项目另行申报）、投资咨询、财务咨询。

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
总资产	320,695	314,138
总负债	485,866	459,522
银行贷款余额	118,300	118,900
流动负债余额	369,866	343,522
净资产	-165,171	-145,384
	2025年度（未经审计）	2024年度（经审计）
营业收入	0	0
利润总额	-26,382	-26,410
净利润	-19,787	-21,267

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	1,000	50%
深圳市固戍投资发展有限公司	1,000	50%
合计	2,000	100%

深圳中益长昌投资有限公司股东中，中粮地产集团深圳房地产开发有限公司为公司的全资子公司，另一股东与公司不存在关联关系。

深圳中益长昌投资有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前，该公司不存在担保、重大诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。截至上一年度末，公司向该公司提供财务资助的余额为210,495万元。

3.昆明螺蛳湾国悦置地有限公司

昆明螺蛳湾国悦置地有限公司注册时间2017年4月1日，注册地点云南省昆明市西山区云兴路1幢4层401号、402号，注册资本23,333万元，法定代表人为敖龙朝。主营业务为企业管理；房地产开发及经营；房地产中介服务；物业管理；计算机网络工程、市政公用工程的设计与施工；城镇建设开发；建筑机械设备租赁；房屋租赁；公共关系礼仪服务；礼仪庆典活动策划；商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（未经审计）
总资产	627,557	665,293
总负债	1,042,826	1,042,530
银行贷款余额	8,100	8,100
流动负债余额	1,032,746	1,032,323
净资产	-415,270	-377,237
	2025年度（未经审计）	2024年度（未经审计）
营业收入	0	3,095
利润总额	-126,736	-119,862
净利润	-126,736	-119,862

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
成都鹏悦企业管理咨询有限公司	7,000	30%
云南碧桂园房地产开发有限公司	9,333	40%
昆明螺蛳湾新瑞置业有限公司	7,000	30%
合计	23,333	100%

该公司股东中，成都鹏悦企业管理咨询有限公司是公司控股子公司，其他股东与公司不存在关联关系。

昆明螺蛳湾国悦置地有限公司不纳入本公司合并报表范围。该公司不存在担保等事项。截至上一年度末，公司向该公司提供财务资助的余额为265,923万元。

4.天津市中辰朝华置业有限公司

天津市中辰朝华置业有限公司注册时间为2017年3月22日，注册地点为天津市北辰区天穆镇京津公路280号天穆镇政府老院内，注册资本20,000万元，法定代表人为章海峰，主营业务为房地产开发与经营；房地产信息咨询；物业管理；酒店管理咨询。

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
资产总额	43,053	52,351
负债总额	294,976	304,290
归属于母公司的所有者权益	-251,924	-251,939
项目	2025年度（未经审计）	2024年度（经审计）
营业收入	5,544	7,096
归属于母公司的所有者净利润	16	54

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
北京鹏悦置业有限公司	20,000	100%
合计	20,000	100%

北京鹏源置业有限公司、北京润置商业运营管理有限公司、招商蛇口（天津）有限公司分别持有北京鹏悦置业有限公司34%、33%、33%股权，即间接持有天津市中辰朝华置业有限公司34%、33%、33%股权。北京鹏悦置业有限公司股东中的北京鹏源置业有限公司为公司的全资子公司，其他股东与公司不存在关联关系。

天津市中辰朝华置业有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前，该公司不存在担保、诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。截至上一年度末，公司向该公司提供财务资助的余额为96,721万元。

5.重庆葆悦房地产开发有限公司

重庆葆悦房地产开发有限公司注册时间为2021年5月13日，注册地点为重庆两江新区鸳鸯街道留云路1号附41号2-1号，注册资本75,000万元，法定代表人为周伟，主营业务为：房地产开发经营；各类工程建设活动；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；工程管理服务；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
资产总额	256,398	306,813
负债总额	191,103	232,890
归属于母公司的所有者权益	31,995	36,223
项目	2025年度（未经审计）	2024年度（经审计）
营业收入	39,582	417
归属于母公司的所有者净利润	-4,228	-147

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
重庆华悦锦合实业有限公司	36,750	49%
保利（重庆）投资实业有限公司	38,250	51%
合计	75,000	100%

该公司股东中，重庆华悦锦合实业有限公司为公司的全资子公司，其他股东与公司不存在关联关系。

重庆葆悦房地产开发有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前，该公司不存在担保、抵押、重大诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。截至上一年度末，公司向该公司提供财务资助的余额为90,540万元。

6.佛山市新纪元置业有限公司

佛山市新纪元置业有限公司注册时间为2017年6月27日，注册地点佛山市禅城区华祥路10号世茂望德公馆首层，注册资本1,140万元，法定代表人为任军波。主营业务为：房地产开发经营与销售，自有房产租赁，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
资产总额	351,197	225,241
负债总额	491,277	370,003
归属于母公司的所有者权益	-183,281	-144,762
项目	2025年度（未经审计）	2024年度（经审计）
营业收入	0	15,713
归属于母公司的所有者净利润	-38,519	-82,954

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
佛山市鹏悦置业有限公司	570	50%
上海皇达企业管理有限公司	570	50%
合计	1,140	100%

该公司股东中，佛山市鹏悦置业有限公司为公司的全资子公司，其他股东与公司不存在关联关系。

佛山市新纪元置业有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前，该公司不存在担保、诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。截至上一年度末，公司向该公司提供财务资助的余额为64,313万元。

7.绍兴元昊置业有限公司

绍兴元昊置业有限公司注册时间为2021年5月21日，注册地点浙江省绍兴市越城区灵芝街道洋江西路292号盛鑫大楼1703-2室，注册资本170,000万元，法定代表人为李煌。经营范围：房地产开发经营。

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
资产总额	146,572	268,848
负债总额	112,139	209,567
归属于母公司的所有者权益	34,433	59,281
项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
营业收入	97,394	91,246
归属于母公司的所有者净利润	-24,848	-29,636

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
大悦城控股集团（浙江）有限公司	45,000	50%
杭州元廷置业有限公司	45,000	50%
合计	90,000	100%

该公司股东中，大悦城控股集团（浙江）有限公司为公司的全资子公司，其他股东与公司不存在关联关系。

绍兴元昊置业有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前，该公司不存在担保、重大诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。截至上一年度末，公司向该公司提供财务资助的余额为48,709万元。

8.北京正德瑞祥房地产开发有限公司

北京正德瑞祥房地产开发有限公司注册时间为2017年12月14日，注册地点：北京市顺义区后沙峪镇安富街6号1201室，注册资本10,000万元，法定代表人为：张国峰。主营业务为：房地产开发；销售自行开发的商品房；经济贸易咨询；物业管理；机动车公共停车场管理服务（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法需经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
资产总额	103,727	111,391
负债总额	282,242	279,481
归属于母公司的所有者权益	-178,515	-168,090
项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
营业收入	-1,349	1,721
归属于母公司的所有者净利润	-10,425	-11,957

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(万元)	出资比例
北京天恒正同资产管理有限公司	2,600	26%
中粮地产（北京）有限公司	2,500	25%
北京旭辉企业管理有限公司	2,450	24.5%
北京盛平置业有限公司	2,450	24.5%
合计	10,000	100%

该公司股东中，中粮地产（北京）有限公司为公司的全资子公司，其他股东与公司不存在关联关系。

北京正德瑞祥房地产开发有限公司不纳入本公司合并报表范围。截至目前，该公司不存在担保、抵押、重大诉讼或仲裁等事项。该公司不是失信被执行人。截至上一年度末，公司向该公司提供财务资助的余额为42,850万元

9.FANCY MERIT LIMITED

FANCY MERIT LIMITED注册时间为2017年2月24日，公司编号2489041，公司住址为香港湾仔骆克道160号越秀大厦25楼，注册资本为100港元，法定代表人为曾志钊，主营业务为依法从事商业活动。

该公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
资产总额	65,490	73,014
负债总额	76,294	84,216
归属于母公司的所有者权益	-10,804	-11,202
项目	2025年12月31日（未经审计）	2024年12月31日（经审计）
营业收入	20,145	5,819
归属于母公司的所有者净利润	203	-2,501

该公司现有股东如下表：

股东	出资额(元)	出资比例
Brisian Limited	44.87	51%
Enlighten Fame Limited	43.12	49%
合计	87.99	100%

（下转B196）