证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2021-032

大悦城控股集团股份有限公司 第十届监事会第六次会议决议公告

本公司及监事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”)第十届监事会第六次会议通知于 2021 年 4 月 25 日以当面送达和电子邮件送达的方式发出，会议于 2021 年 4 月 28 日以通讯会议的方式召开。本次会议应参加表决监事 3 人，实际参加表决监事 3 人。会议的召集、召开符合《公司法》、《公司章程》等规定。会议审议通过以下议案：

一、审核通过《公司 2021 年第一季度报告》全文及正文

议案表决情况：3 票同意、0 票弃权、0 票反对。

经审核，监事会认为董事会编制和审议《大悦城控股集团股份有限公司 2021 年第一季度报告》全文及正文的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定，报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)发布的《大悦城控股集团股份有限公司 2021 年第一季度报告》全文及正文。

二、审议通过收购西安悦鼎房地产开发有限公司 49%股权的关联交易议案

表决情况：1 票同意、0 票弃权、0 票反对。

监事会同意本公司与深圳市明诚金融服务有限公司签署股权转让协议，以协议转让方式收购深圳市明诚金融服务有限公司持有的西安悦鼎房地产开发有限公司(即西安悦尚锦云项目)49%的股权，股权收购对价为人民币 27,295.34 万元。

监事会认为本次股权收购价格以经国有资产评估备案的评估值为基础确定，遵循了一般商业条款，公司已就收购的标的履行了必要的审计、评估等程序，定价公允、合理。本次关联交易对公司正常生产经营不构成重大影响，不会影响公司独立性，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

本事项涉及关联交易，关联监事杨丽君、吴立鹏已回避表决。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于收购西安悦鼎房地产开发有限公司 49%股权的关联交易公告》。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司
监　事　会
二〇二一年四月二十八日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2021-031

大悦城控股集团股份有限公司 第十届董事会第九次会议决议公告

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(以下简称“公司”)第十届董事会第九次会议通知于 2021 年 4 月 25 日以当面送达和电子邮件送达的方式发出，会议于 2021 年 4 月 28 日以通讯会议的方式召开。本次会议应参加表决董事 10 人，实际参加表决董事 10 人。会议的召集、召开符合《公司法》、《公司章程》等规定。会议审议通过以下议案：

一、审议通过《公司 2021 年第一季度报告》全文及正文

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在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)发布的《大悦城控股集团股份有限公司 2021 年第一季度报告》全文及正文。

二、审议通过收购西安悦鼎房地产开发有限公司 49%股权的关联交易议案

议案表决情况：7 票同意、0 票弃权、0 票反对。

董事会同意本公司与深圳市明诚金融服务有限公司签署股权转让协议，以协议转让方式收购深圳市明诚金融服务有限公司持有的西安悦鼎房地产开发有限公司(即西安悦尚锦云项目)49%的股权，股权收购对价为人民币 27,295.34 万元。

本议案审议事项属关联事项，关联董事马德伟、刘云、朱来宾已回避表决。

独立董事对此次关联交易事项进行了事前确认并发表了独立意见。

具体内容详见公司同日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)发布的《大悦城控股集团股份有限公司关于收购西安悦鼎房地产开发有限公司 49%股权的关联交易公告》。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司
董　事　会
二〇二一年四月二十八日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2021-033

大悦城控股集团股份有限公司 关于会计政策变更的公告

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。

财政部于 2018 年 12 月 7 日修订并发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号——租赁>的通知》(财会[2018]35 号)(以下简称“新租赁准则”)，公司将依据上述准则的规定对相关会计政策进行变更。具体情况如下：

一、本次会计政策变更概述

1、会计政策变更的原因

财政部于 2018 年 12 月 7 日修订并发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号——租赁>的通知》(财会[2018]35 号)，要求非境外上市的其他企业自 2021 年 1 月 1 日起执行上述会计准则。

2、变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前，因大悦城地产(00207.HK)及其下属子公司属于在境外上市并采用国际财务报告准则编制财务报告的企业，因此，大悦城地产及其下属子公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。除大悦城地产及其下属子公司外，公司及其他子公司在本次会计政策变更前，均按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

3、变更后采用的会计政策

本次变更后，公司按照财政部于 2018 年 12 月 7 日修订并发布的《关于修订印发<企业会计准则第 21 号——租赁>的通知》(财会[2018]35 号)相关规则执行会计政策。除上述会计政策变更外，其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

4、会计政策变更日期

自 2021 年 1 月 1 日起执行。

二、本次会计政策变更对公司的影响

1、会计政策变更的主要内容

新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁识别、分拆、合并等内容，承租人不再将租赁区分为经营租赁或融资租赁，而是采用统一的会计处理模型，对短期租赁和低价值资产租赁以外的其他所有租赁均确认使用权资产和租赁负债，并分别计提折旧和利息费用。主要内容包括：

(1)对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当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，应当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。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

(2)对于租赁负债，承租人应当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；

(3)对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并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；其中，短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。低价值资产租赁的判定仅与资产的绝对价值有关，不受承租人规模、性质或其他情况影响，且应符合单独租赁的分析。

(4)按照新租赁准则及上市规则要求，在披露的财务报告中调整租赁业务的相关内容。

2、本次会计政策变更对公司的影响

根据新租赁准则，公司自 2021 年 1 月 1 日起对短期租赁和低价值资产租赁以外的其他所有租赁均确认使用权资产和租赁负债，并分别计提折旧和利息费用，不调整可比期间信息。本次会计政策变更预计会增加公司期初总资产和总负债，公司 2021 年 1 月 1 日资产、负债总额较 2020 年 12 月 31 日各增加人民币 3.39 亿元。本次会计政策变更预计不会对公司所有者权益、净利润产生重大影响。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司
董　事　会
二〇二一年四月二十八日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2021-034

大悦城控股集团股份有限公司 关于收购西安悦鼎房地产开发有限公司 49%股权的关联交易公告

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、关联交易概述

1、2018 年 11 月，公司通过公开竞拍成功竞得西安市 BQ4-12-96 号地块(以下简称“悦尚锦云项目”)国有建设用地使用权，西安悦鼎房地产开发有限公司(以下简称“西安悦鼎”)负责开发该项目。

为进一步提升公司主营业务实力，董事会同意公司与西安悦鼎的另一股东深圳市明诚金融服务有限公司(以下简称“明诚金融”，中粮集团有限公司全资子公司)签订股权转让协议，公司将收购明诚金融持有的西安悦鼎 49%股权，股权收购对价为人民币 27,295.34 万元。收购完成后，公司将持有西安悦鼎 100%股权，西安悦鼎仍然为本公司合并报表范围内子公司。

2、公司控股股东中粮集团有限公司持有明诚金融 100%股权，公司与明诚金融属于《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第二款规定的关联关系情形。本次股权收购事项已经 2021 年 4 月 28 日召开的公司第十届董事会第九次会议审议通过，关联董事马德伟、刘云、朱来宾已回避表决，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。本次关联交易无需提交股东大会审议。

3、本次关联交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况

深圳市明诚金融服务有限公司注册日期为 2014 年 9 月 2 日，统一社会信用代码为 91440300319485873，注册地点为深圳市前海深港合作区南山街道桂湾片区二单元前海卓越金融中心(一期)8 号楼 1601A-1，注册资本为人民币 2,500 万元，法定代表人为孙彦敏，经营范围：金融信息咨询、提供金融中介服务、接受金融机构委托从事金融服务外包(根据法律、行政法规、国务院规定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营)；受托管理股权投资基金(不得以任何方式公开募集及发行基金、不得从事公开募集及发行基金管理业务)；股权投资；从事担保业务(不含融资性担保)；投资项目管理；受托资产管理(不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务)；投资管理、商务信息咨询、企业管理咨询、投资咨询、财务信息咨询、经济信息咨询(以上均不含限制项目)；会务策划；企业形象策划；企业管理策划。明诚金融 2019 年经审计营业收入 1038.88 万元、净利润 387.92 万元，截至 2019 年 12 月末的净资产为 3917.03 万元。明诚金融不是失信被执行人。

公司控股股东中粮集团有限公司持有明诚金融 100%股权，公司与明诚金融属于《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第二款规定的关联关系情形。

三、关联交易标的基本情况

(一)标的资产的概况

本次收购标的资产为明诚金融持有的西安悦鼎 49%的股权。西安悦鼎房地产开发有限公司负责开发西安灞桥悦尚锦云项目，目前开发进展顺利。西安悦鼎注册时间为 2018 年 12 月 3 日，住所为西安市灞桥区纺织产业园区纺园三路 599 号办公楼 3 层 307 室，注册资本为 39,215.6863 万元人民币，法定代表人为余佳，经营范围：房地产开发；房地产项目、酒店项目的开发；房地产配套服务设施的建设与经营；房地产信息咨询；商品房销售代理；物业管理；自有房屋租赁；酒店管理；商务信息咨询；停车服务。(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)

西安悦鼎股权结构如下：

股东名称	股权比例(%)
大悦城控股集团股份有限公司	51
深圳市明诚金融服务有限公司	49

西安悦鼎最近一年一期的主要财务指标如下：

单位金额：人民币元

项　目	2021 年 3 月 31 日(未经审计)	2020 年 12 月 31 日(经审计)
资产总额	1,650,046,977.31	1,519,681,881.99
负债总额	1,235,106,454.02	1,104,671,522.46
应收账款	–	–
其他应收款	404,022,310.22	86,596,613.91
净资产	414,940,523.29	415,010,359.53
项　目	2021 年 1-3 月(未经审计)	2020 年度(经审计)
营业收入	–	–
营业利润	−110,114.99	−12,364,259.51
净利润	−69,836.24	−9,273,633.50
经营活动产生的现金流量净额	−203,176,224.54	379,655,165.49

明诚金融持有的西安悦鼎股权不存在抵押、质押或者第三人权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项及被查封、冻结等司法措施。

标的公司西安悦鼎不存在重大争议、诉讼或仲裁事项及被查封、冻结等司法措施，也不存在为他人提供担保、财务资助等情况。西安悦鼎章程中不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款。

(二)标的资产的账面价值和评估值

具有证券、期货相关业务资格的信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 对西安悦鼎截至 2020 年 10 月 31 日的财务情况进行了审计并出具了《审计报告》(XYZH/2020CDAA60007)。在评估基准日 2020 年 10 月 31 日，西安悦鼎的资产账面价值为 139,237.61 万元，负债账面价值为 97,454.82 万元，净资产账面价值为 41,782.79 万元。

具有证券、期货相关业务资格的中通诚资产评估有限公司对本次收购西安悦鼎股权事项涉及的西安悦鼎全部股东权益进行了评估并出具了《深圳市明诚金融服务有限公司拟转让其持有的西安悦鼎房地产开发有限公司 49%股权所涉及的西安悦鼎房地产开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》(中通评报字〔2021〕11110 号)。该评估报告已经国务院国资委授权机构备案。具体评估情况如下：

1) 评估对象：西安悦鼎房地产开发有限公司股东全部权益价值

2)评估范围：西安悦鼎房地产开发有限公司在评估基准日各项资产及负债

3) 评估基准日：2020 年 10 月 31 日

4) 价值类型：市场价值

5)评估方法：本次采用资产基础法和收益法对被评估单位进行评估，并在综合分析后采用资产基础法结果作为最终评估结论。

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，从而确定评估对象价值的方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、且评估师也能从外部收集到满足资产基础法评估所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此可以采用资产基础法进行评估。西安悦鼎房地产开发有限公司主要从事房地产开发业务，是具有独立获利能力的公司，其资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以量化，未来收益可以明确预测，故本次评估适宜采用收益法。综合上述因素；本次采用资产基础法和收益法对被评估单位进行评估，并在综合分析后采用资产基础法结果作为最终评估结论。

6) 评估结论：深圳市明诚金融服务有限公司拟转让其持有的西安悦鼎房地产开发有限公司 49%股权所涉及的西安悦鼎房地产开发有限公司股东全部权益价值为 55,704.77 万元。

在评估基准日 2020 年 10 月 31 日，评估后的总资产为 154,060.31 万元，负债为 98,355.54 万元，净资产为 55,704.77 万元。总资产评估值比账面价值增值 14,822.70 万元，增值率 10.65%；负债评估值比账面价值增值 900.72 万元，净资产评估值比账面价值增值 13,921.98 万元，增值率为 33.32%。

四、定价政策及定价依据

本次股权收购价格以经国有资产评估备案的评估值为基础确定，收购定价公允、合理，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

五、《股权转让协议》的主要内容

1、签约方

(1) 转让方：深圳市明诚金融服务有限公司

(2) 受让方：大悦城控股集团股份有限公司

2、转让标的

明诚金融持有的西安悦鼎 49%的股权。

3、转让价款及支付

以西安悦鼎在 2020 年 10 月 31 日的 100%股东权益的评估值人民币 55,704.77 万元为基准确定标的股权的价值，公司就受让标的股权应支付给明诚金融的对价为人民币 27,295.34 万元。

公司应在交割日起 15 个工作日内将转让价款支付至明诚金融指定的银行账户。

4、先决条件

公司受让标的股权、明诚金融转让标的股权以下述条件全部满足(该等条件全部满足之日，“交割日”)为前提：

(1)双方已签署本协议；

(2)西安悦鼎已取得其股东会对股权转让以及修改章程的批准；

(3)本次股权转让已获得国有产权主管部门(中粮集团有限公司)的批准；

(4)西安悦鼎已按中国法律规定向主管工商行政管理部门完成股权转让相关变更登记。

5、协议生效

本协议于双方加盖其公章经其法定代表人或授权代表签字并经中粮集团有限公司批准后生效。

六、涉及关联交易的其他安排

本次关联交易不涉及西安悦鼎职工安置、债权及债务处理，西安悦鼎承担其现有的债权和债务。本次交易不会导致公司与关联人产生同业竞争，不会影响公司独立性。本次收购西安悦鼎 49%股权的资金来源为公司自有资金。

七、关联交易目的和影响

本次交易完成后，西安悦鼎房地产开发有限公司成为公司全资子公司，本次收购符合公司发展规划，将进一步提升公司主营业务实力。

本次股权收购价格以经国有资产评估备案的评估值为基础确定，关联交易定价公允、合理。本次关联交易对公司正常生产经营不构成重大影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

本次收购不会改变目前公司对西安悦鼎房地产开发有限公司的会计核算方法。本次收购对公司本期和未来财务状况、经营成果、现金流量的不会产生重大影响。

八、独立董事的事前认可和独立意见

公司的独立董事对收购西安悦鼎房地产开发有限公司 49%股权的关联交易事项进行了事前认可并发表独立意见如下：

1、本次收购完成后，西安悦鼎房地产开发有限公司为公司全资子公司，有利于降低运营成本，进一步提升公司主营业务实力，能够加强公司对项目公司的管理，提高项目公司对市场变化的灵活度。

2、本次股权收购价格以经国有资产评估备案的评估值为基础确定，我们认为本次关联交易遵循了一般商业条款，定价公允、合理，没有损害公司及中小股东的合法权益。本次关联交易符合公开、公平、公正的原则，不会影响公司独立性，不会因此类交易而对关联方产生依赖或控制。

3、公司已就收购的标的履行了必要的审计、评估等程序。我们通过对本次收购标的的评估报告进行审阅，认为：本次交易的评估报告根据产权主体利益原则和公开市场原则等操作性原则，在评估过程中选择适当的方法，遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，具有合理性；本次评估以公开市场为前提，根据评估目的、评估对象的实际情况和评估方法适用的前提条件，采用资产基础法、收益法进行评估，符合相关规定与评估对象的实际情况，与评估目的具有相关性。评估结果较为客观、公正地反映了标的实际状况。

4、董事会在对本次关联交易进行表决时，关联董事回避表决，其他非关联董事参与表决并同意本次关联交易。本次议案审议与表决程序符合有关法律法规的规定。

5、本次交易的内容、决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。

九、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

除本次交易外，截至目前，公司及子公司与明诚金融发生的关联交易金额(包括已经审议披露的交易)为 0 元。

十、备查文件

1.股权转让协议

2.第十届董事会第九次会议决议

3.审计报告

4.评估报告

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司
董　事　会
二〇二一年四月二十八日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2021-030

大悦城控股集团股份有限公司 2021 年第一季度报告正文

第一节 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度内容的真实、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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人由伟、主管会计工作负责人张建国及会计机构负责人(会计主管人员)柴品声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

本公司 2021 年第一季度财务会计报告未经审计。

第二节 公司基本情况

一、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	6,891,125,244.60	5,458,737,756.02	26.24%
归属于上市公司股东的净利润(元)	269,218,840.09	189,651,118.32	41.95%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	271,639,456.80	197,286,972.92	37.69%
经营活动产生的现金流量净额(元)	−1,782,061,908.47	−2,538,113,013.02	29.79%
基本每股收益(元/股)	0.06	0.04	50.00%
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.04	50.00%
加权平均净资产收益率	1.46%	0.97%	增加 0.49 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	204,596,959,554.85	199,871,387,964.97	2.36%
归属于上市公司股东的净资产(元)	18,615,947,044.90	18,351,072,907.55	1.44%

非经常性损益项目和金额

✓ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益	6,590.27	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	20,063,655.27	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	−11,415,527.40	
减：所得税影响额	2,013,601.44	
少数股东权益影响额(税后)	9,061,733.41	
合计	−2,420,616.71	−−

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

✓ 适用 ☐ 不适用

项目	涉及金额(元)	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	145,648,372.51	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不具有特殊性和偶发性的特点，故未界定为非经常性损益项目 。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1.普通股股东总数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		127,268	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)		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	49.28	2,112,138,742	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	6.61	283,417,532	283,417,532	−	−
工银瑞信投资－工商银行－中国工商银行股份有限公司	基金、理财产品等	1.80	77,025,469	−	−	−
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.54	65,864,600	−	−	−
香港中央结算有限公司	境外法人	0.53	22,625,207	−	−	−
道明资产管理有限公司－道明中国收入成长基金(交易所)	境外法人	0.43	18,305,801	−	−	−
中信证券股份有限公司－社保基金 1106 组合	基金、理财产品等	0.35	14,931,584	−	−	−
张忱业	境内自然人	0.28	12,198,537	−	−	−
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	基金、理财产品等	0.15	6,346,892	−	−	−
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
			股份种类	数量		
中粮集团有限公司	857,354,140		人民币普通股	857,354,140		
工银瑞信投资－工商银行－中国工商银行股份有限公司	77,025,469		人民币普通股	77,025,469		
中央汇金资产管理有限责任公司	65,864,600		人民币普通股	65,864,600		
香港中央结算有限公司	22,625,207		人民币普通股	22,625,207		
道明资产管理有限公司－道明中国收入成长基金(交易所)	18,305,801		人民币普通股	18,305,801		
中信证券股份有限公司－社保基金 1106 组合	14,931,584		人民币普通股	14,931,584		
张忱业	12,198,537		人民币普通股	12,198,537		
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	6,346,892		人民币普通股	6,346,892		
高有金	4,395,300		人民币普通股	4,395,300		
陈庆报	4,044,030		人民币普通股	4,044,030		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，明毅有限公司是中粮集团有限公司的全资子公司，两者存在关联关系，属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。					
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明(如有)	公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司信用交易担保证券账户持有 12,198,537 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 12,198,537 股。					

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

2.公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ✓不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

✓ 适用 ☐ 不适用

单位：元

资产负债项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	增减	主要变动原因
在建工程	13,071,380.51	171,053.83	7,541.68%	主要是本期在建项目工程支出工程投入增加所致
使用权资产	562,017,471.25	240,892,743.03	133.31%	主要是会计政策变更影响，除大悦城地产及其下属子公司外，公司及其他子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则
短期借款	5,091,138,107.83	2,214,002,988.87	129.95%	主要是本期委托贷款增加所致
应付票据	7,848,086.42	−	−	主要是本期新增商业承兑汇票所致
租赁负债	551,913,229.31	219,951,887.51	150.92%	主要是会计政策变更影响，除大悦城地产及其下属子公司外，公司及其他子公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则
预计负债	56,011,434.74	93,301,475.59	−39.97%	主要是本期清偿预计负债所致
长期应付款	1,900,000,000.00	−	−	主要是本期新增购房尾款资产支持专项计划所致
损益项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月	增减	主要变动原因
营业收入	6,891,125,244.60	5,458,737,756.02	26.24%	主要是本期达到结算收入条件的商品房资源同比增加，以及持有物业运营收入同比增加所致
营业成本	4,803,925,591.64	3,074,563,159.18	56.25%	主要是本期收入同比增加，对应成本增加所致
税金及附加	335,910,820.73	566,743,621.23	−40.73%	主要是本期预提土地增值税同比减少所致
销售费用	202,908,022.61	134,471,910.34	50.89%	主要是本期营销推广费用增加所致
其他收益	20,063,655.27	4,776,549.01	320.04%	主要是本期收到政府补贴增加所致
投资收益	−8,552,307.44	−41,505,296.93	79.39%	主要是本期权益法核算的长期股权投资收益较上年同期增加所致
信用减值损失(损失以“-”号填列)	−16,206,825.37	3,262,620.32	−596.74%	主要是本期应收款项坏账损失同比增加所致
营业外收入	11,672,538.75	19,442,688.10	−39.96%	主要是本期其他非经营性收入减少所致
现金流量项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月	增减	主要变动原因
经营活动产生的现金流量净额	−1,782,061,908.47	−2,538,113,013.02	29.79%	主要是本期支付拍地保证金同比减少所致
投资活动产生的现金流量净额	−319,766,913.99	−501,457,669.62	36.23%	主要本期收回合营、联营企业往来款同比增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	3,381,991,444.66	9,182,280,868.47	−63.17%	主要本期新增有息负债同比减少所致

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1.截至 2021 年 3 月 31 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 29.95 亿元，借款余额为 19.31 亿元。

2.公司于 2021 年 4 月 12 日成功发行 2021 年度第一期中期票据，发行规模为 15 亿元，票面利率为 3.60%，发行期限为 3 年。

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ✓ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐ 适用 ✓ 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、金融资产投资

1、证券投资情况

☐ 适用 ✓ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、衍生品投资情况

☐ 适用 ✓ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

五、募集资金投资项目进展情况

✓ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报期内购入金额	报期内售出金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
银行	无	否	汇率远期	13,142.60	2020/1/9	2021/9/24	13,142.60	0	0	0	13,142.60	0.28%	0
银行	无	否	汇率远期	6,571.30	2020/1/14	2021/1/14	6,571.30	0	6,571.30	0	0	−	−457.32
银行	无	否	汇率远期	6,571.30	2020/1/17	2021/1/21	6,571.30	0	6,571.30	0	0	−	−463.48
银行	无	否	汇率远期	6,571.30	2020/1/17	2021/1/21	6,571.30	0	6,571.30	0	0	−	−426.86
银行	无	否	汇率远期	4,225.90	2020/1/14	2021/1/14	4,225.90	0	4,225.90	0	0	−	−279.57
银行	无	否	汇率远期	4,225.90	2020/1/14	2021/1/14	4,225.90	0	4,225.90	0	0	−	−282.31
银行	无	否	利率互换	44,684.84	2019/9/3	2024/9/3	44,684.84	0	0	0	44,684.84	0.97%	0
银行	无	否	利率互换	6,768.44	2019/9/19	2024/8/30	6,768.44	0	0	0	6,768.44	0.15%	0
银行	无	否	利率互换	39,427.80	2019/9/19	2024/8/30	39,427.80	0	0	0	39,427.80	0.85%	0
银行	无	否	利率互换	9,528.39	2019/9/19	2024/8/30	9,528.39	0	0	0	9,528.39	0.21%	0
银行	无	否	利率互换	52,570.40	2019/9/19	2024/8/30	52,570.40	0	0	0	52,570.40	1.14%	0
银行	无	否	利率互换	65,713.00	2019/11/8	2022/11/8	65,713.00	0	0	0	65,713.00	1.42%	0
银行	无	否	利率互换	91,998.20	2019/11/8	2022/11/8	91,998.20	0	0	0	91,998.20	1.99%	0
银行	无	否	利率互换	131,426.00	2019/11/8	2024/11/8	131,426.00	0	0	0	131,426.00	2.85%	0
银行	无	否	利率互换	26,285.20	2019/11/8	2024/11/8	26,285.20	0	0	0	26,285.20	0.57%	0
银行	无	否	利率互换	65,713.00	2019/12/9	2022/11/8	65,713.00	0	0	0	65,713.00	1.42%	0
银行	无	否	利率互换	65,713.00	2019/12/9	2024/11/8	65,713.00	0	0	0	65,713.00	1.42%	0
银行	无	否	利率互换	19,713.90	2020/2/8	2022/11/8	19,713.90	0	0	0	19,713.90	0.43%	0
银行	无	否	利率互换	19,713.90	2020/2/8	2024/11/8	19,713.90	0	0	0	19,713.90	0.43%	0
银行	无	否	利率互换	9,856.95	2020/2/21	2024/10/24	9,856.95	0	0	0	9,856.95	0.21%	0
银行	无	否	利率互换	32,856.50	2020/1/23	2022/12/13	32,856.50	0	0	0	32,856.50	0.71%	0
银行	无	否	利率互换	32,856.50	2020/1/23	2022/12/13	32,856.50	0	0	0	32,856.50	0.71%	0
银行	无	否	利率互换	32,856.50	2020/1/23	2022/12/13	32,856.50	0	0	0	32,856.50	0.71%	0
银行	无	否	利率互换	16,428.25	2020/1/23	2022/12/13	16,428.25	0	0	0	16,428.25	0.36%	0
银行	无	否	利率互换	16,428.25	2020/1/23	2022/12/13	16,428.25	0	0	0	16,428.25	0.36%	0
银行	无	否	利率互换	26,285.20	2020/1/23	2022/12/13	26,285.20	0	0	0	26,285.20	0.57%	0
银行	无	否	利率互换	19,713.90	2020/1/23	2022/12/13	19,713.90	0	0	0	19,713.90	0.43%	0
银行	无	否	利率互换	19,713.90	2020/1/23	2022/12/13	19,713.90	0	0	0	19,713.90	0.43%