证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2023-016

大悦城控股集团股份有限公司 2022 年年度报告摘要

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。

全体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		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	宋冰心		杨杰
办公地址	（1）北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层 （2）深圳市宝安区留仙一路 8 号中粮创芯研发中心 A1 栋 27 楼		
传真	86-010-85017888；86-755-23999288		
电话	86-755-23999009		
电子信箱	000031@cofco.com		

2、报告期主要业务或产品简介

公司为中粮集团唯一的地产业务平台，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。

公司定位“城市运营与美好生活服务商”的战略方向，深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝、长江中游等五大城市群及周边辐射区域，聚焦辽中南、山东半岛、海西、关中等城市群核心重点城市。

在住宅地产领域，公司聚焦新生代居住需求，进行新一轮产品升级，将祥云、锦云等云系产品迭代升级为悦系产品，洞见新生代的审美、喜好、态度，同频居住理想，发布“美好由你，共悦未来”生活主张，实现与新生代共建、共创、共悦。未来公司将聚焦面向高端改善的壹号系和面向首置及首改的悦系，满足客户多层次的购房需求，并不断打造明星产品，提升品牌影响力。

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和大数据系统，实现精细化运营，成为引领城市居民消费和生活方式升级的明星力量。大悦城以 18-35 岁城市新生代及青年客群为核心，以城市客群的潮流、娱乐、社交生活需求为经营导向，以“年轻、时尚、潮流、品位”为品牌内涵，提供时尚感、引领性的服务体验，倡导潮流文化，构建极具潮流影响力的辐射全域的城市商业地标，致力影响、启发消费者生活方式，推动商业革新与城市发展；大悦汇以城市主城区或城市副中心的城市新中产及家庭客群为核心，以区域客群的高频美好生活需求为经营导向，以“体愈、社交、生活、品位”为品牌内涵，提供生活化、情感性的服务体验，倡导生活文化，构建更加丰富、多元、包容的生活方式，致力城市区域价值提升，引领区域生活品质升级。

在产业地产和写字楼领域，公司依托强大的资源优势和卓越的运营能力，取得了稳健发展。写字楼业务始于上世纪 90 年代，经过多年深耕，业务分布在香港及北京、深圳等一线和核心二线城市。产业园业务立足大健康、新能源、信息科技三大优势产业领域，打造集聚全球创新资源的产业服务平台，充分发挥资源的协同整合能力，提升产业链水平，助力产业链布局、转型、升级，目前业务分布于北京、深圳等核心城市。未来，公司将通过轻资产管理输出、中资产运营等合作模式，不断做大管理规模，树立管理输出的行业标杆。

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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	214,432,267,769.07	212,727,104,515.44	0.80%	199,871,387,964.97
归属于上市公司股东的净资产	15,402,385,024.43	18,838,312,762.83	-18.24%	18,351,072,907.55
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	39,578,691,796.06	42,614,497,358.92	-7.12%	38,445,284,255.56
归属于上市公司股东的净利润	-2,882,769,952.94	107,510,183.02	-2,781.39%	-386,833,565.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,954,679,667.86	41,172,691.93	-7,276.31%	-501,185,321.39
经营活动产生的现金流量净额	2,710,451,072.07	-8,464,132,339.15	132.02%	9,814,109,859.72
基本每股收益（元／股）	-0.67	0.03	-2,333.33%	-0.09
稀释每股收益（元／股）	-0.67	0.03	-2,333.33%	-0.09
加权平均净资产收益率	-16.84%	0.58%	-17.42%	-2.06%

（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	8,181,059,587.02	6,820,242,771.53	9,856,676,289.10	14,720,713,148.41
归属于上市公司股东的净利润	-100,869,965.78	186,783,854.99	4,735,539.31	-2,973,419,381.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-121,332,427.30	172,408,182.96	-8,747,793.56	-2,997,007,629.96
经营活动产生的现金流量净额	-336,311,162.02	-23,901,334.30	2,943,971,734.14	126,691,834.25

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	115,927	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	116,541	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

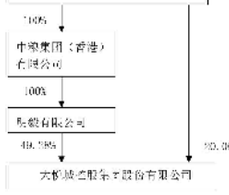
前 10 名股东持股情况

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、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	6.61%	283,417,532	283,417,532	–	–
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.5%	64,479,900	–	–	–
香港中央结算有限公司	境外法人	0.71%	30,641,875	–	–	–
徐开东	境内自然人	0.37%	15,834,240	–	–	–
高有金	境内自然人	0.29%	12,510,100	–	–	–
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－富国中证 500 指数增强型证券投资基金（LOF）	基金、理财产品等	0.26%	11,193,700	–	–	–
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	0.26%	11,144,592	–	–	–
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客户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；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 2,984,140 股，普通账户持有 12,850,100 股；实际合计持有 15,834,240 股；股东高有金通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 12,510,100 股，普通账户持有 0 股；实际合计持有 12,510,100 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



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

（1）债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）(品种一)	19 中粮 01	155123	2019 年 01 月 09 日	2025 年 01 月 09 日	16,895	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	2019 年 01 月 09 日	2026 年 01 月 09 日	70,000	4.10%
中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 中粮 01	149072	2020 年 03 月 27 日	2023 年 03 月 27 日	90,000	3.14%
中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	20 中粮 02	149073	2020 年 03 月 27 日	2025 年 03 月 27 日	60,000	3.60%
大悦城控股集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 大悦 01	149189	2020 年 08 月 04 日	2025 年 08 月 04 日	200,000	3.78%
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)(品种一)	22 中粮 01	149782	2022 年 01 月 19 日	2027 年 01 月 19 日	100,000	3.08%
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 年 01 月 19 日	2029 年 01 月 19 日	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 年 10 月 26 日	2027 年 10 月 27 日	150,000	3.13%
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 年 12 月 16 日	2027 年 12 月 19 日	150,000	4.27%
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 年 01 月 18 日	2028 年 01 月 19 日	200,000	3.97%
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。					

（2）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

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	本年比上年增减
资产负债率	77.85%	75.51%	2.34%
扣除非经常性损益后净利润	-240,274.27	61,062.65	-493.49%
EBITDA 全部债务比	2.26%	4.06%	-1.80%
利息保障倍数	0.56	1.35	-58.52%

三、重要事项

2022 年，面对日益复杂严峻的外部环境，公司迎难而上、稳中有进，持续深化组织变革，优化激励约束机制，为稳健可持续发展打下了坚实的基础。公司专业能力不断提升，运营效率持续进步，前期开发效率已达到标杆水平。投资进一步聚焦，销售排名逆势提升，商业实现轻重并举。

公司 2022 年年度报告全文第六节“重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。

（本页无正文，大悦城控股集团股份有限公司 2022 年报摘要签字盖章页）

法定代表人签名：曹荣根

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二三年四月二十四日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2023-014

大悦城控股集团股份有限公司 第十届董事会第三十四会议决议公告

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”）第十届董事会第三十四次会议通知于 2023 年 4 月 14 日以当面送达及电子邮件送达的方式发出，会议于 2023 年 4 月 24 日以现场结合通讯方式在北京福临门大厦会议室召开。本次会议应参加表决董事 11 人，实际参加表决董事 11 人。会议由公司董事长陈朗先生主持。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。会议听取了《2022 年度总经理工作报告》并审议通过以下议案：

一、关于审议《2022 年度董事会工作报告》的议案

议案表决情况：11 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 2022 年年度报告》。

本议案尚需提请股东大会审议。

二、关于审议《2022 年度财务报告》的议案

议案表决情况：11 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 2022 年年度财务报告》。

本议案尚需提请股东大会审议。

三、关于审议《2022 年度利润分配预案》的议案

议案表决情况：11 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 2022 年年度利润分配预案的公告》。

本议案尚需提请股东大会审议。

四、关于计提资产减值准备的议案

议案表决情况：11 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关于计提资产减值准备的公告》。

独立董事对本次资产减值事项出具了独立意见。

五、关于审议《2022 年度内部控制评价报告》的议案

议案表决情况：11 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 2022 年度内部控制评价报告》。

独立董事对本报告出具了独立意见。

六、关于审议《2022 年度内控体系工作报告》的议案

议案表决情况：11 票同意、0 票弃权、0 票反对。

七、关于审议《2023 年重大风险评估报告》的议案

议案表决情况：11 票同意、0 票弃权、0 票反对。

八、关于审议《2022 年年度报告》及其摘要的议案

议案表决情况：11 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 2022 年年度报告》及其摘要。

本议案尚需提请股东大会审议。

九、关于审议《2022 年度社会责任报告》的议案

议案表决情况：11 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 2022 年度社会责任报告》。

十、关于审议 2023 年度贷款授信额度的议案

议案表决情况：11 票同意、0 票弃权、0 票反对。

由于经营发展需要，公司及下属公司 2023 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，授信期限及各金融机构审批的授信额度以实际签订的合同为准。董事会在取得股东大会前述授权之同时，进一步转授权公司经理层对上述事项进行决策。本次授权期限自 2022 年年度股东大会审议通过之日起不超过 12 个月。

本议案尚需提请股东大会审议。

十一、关于审议 2023 年度日常关联交易预计额度的议案

议案表决情况：7 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关于 2023 年度日常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陈朗、马德伟、刘云、朱来宾已回避表决，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。

本议案尚需提请股东大会审议。

十二、关于审议《2023 年度投资计划》的议案

议案表决情况：11 票同意、0 票弃权、0 票反对。

十三、关于审议 2023 年预算报告的议案

议案表决情况：11 票同意、0 票弃权、0 票反对。

十四、关于审议《2022 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》的议案

议案表决情况：11 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 2022 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

独立董事对本次案出具了独立意见。

十五、关于审议《关于中粮财务有限责任公司的风险评估报告（2022 年 12 月 31 日）》的议案

议案表决情况：7 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关于中粮财务有限责任公司的风险评估报告（2022 年 12 月 31 日）》。

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陈朗、马德伟、刘云、朱来宾已回避表决，其余董事一致同意。独立董事对本议案出具了独立意见。

十六、关于拟续聘会计师事务所的议案

议案表决情况：11 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关于拟续聘会计师事务所的公告》。

独立董事对本事项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。

本议案尚需提交股东大会审议。

十七、关于审议公司董事 2023 年度薪酬方案及 2022 年度薪酬执行结果的议案

议案表决情况：9 票同意、0 票弃权、0 票反对。

公司根据国家相关法律法规和《大悦城控股集团股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》（大悦城控股集团股份有限公司经理层成员薪酬管理办法）等相关规定，结合公司实际经营情况并参照行业及地区薪酬水平，制定公司董事 2023 年度薪酬方案。

2022 年度董事薪酬执行结果详见《大悦城控股集团股份有限公司 2022 年年度报告》。

董事曹荣根、姚长林与本议案存在利害关系，已回避表决，其余董事一致同意。

独立董事对本议案出具了独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。

十八、关于审议公司高级管理人员 2023 年度薪酬方案及 2022 年度薪酬执行结果的议案

议案表决情况：9 票同意、0 票弃权、0 票反对。

公司根据国家相关法律法规和《大悦城控股集团股份有限公司经理层成员薪酬管理办法》等相关规定，结合公司实际经营情况并参照行业及地区薪酬水平，制定公司高级管理人员 2023 年度薪酬方案。

2022 年度高级管理人员薪酬执行结果详见《大悦城控股集团股份有限公司 2022 年年度报告》。

董事、总经理曹荣根以及董事、副总经理姚长林与本议案存在利害关系，已回避表决，其余董事一致同意。

独立董事对本议案出具了独立意见。

十九、关于 2023 年度向控股子公司提供担保额度的议案

议案表决情况：11 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关于 2023 年度对外提供担保额度的公告》。

本议案尚需提请股东大会审议。

二十、关于 2023 年度向联合营企业提供担保额度的议案

议案表决情况：11 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关于 2023 年度对外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。

二十一、关于 2023 年度对外提供财务资助的议案

议案表决情况：11 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关于 2023 年度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。

二十二、关于 2023 年度向项目公司提供财务资助额度的议案

议案表决情况：11 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关于 2023 年度向项目公司提供财务资助额度的公告》。

独立董事对本次向项目公司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。

二十三、关于提请股东大会授权发行债务类融资产品的议案

议案表决情况：11 票同意、0 票弃权、0 票反对。

为了进一步优化债务结构、降低债务融资成本，保障及促进公司良性发展，董事会提请股东大会授权公司董事会在不超过人民币 400 亿元的范围内一次或多次申报发行境内外各类债务类融资产品。为提高债务类融资产品发行效率，董事会在取得股东大会前述授权之同时，进一步转授权公司经理层对上述事项进行决策，包括且不限于根据公司需要和市场条件全权处理债务类融资产品决策、中介机构选聘、申请、发行、上市等阶段相关事宜。具体情况如下：

1、发行规模：各类债务类融资产品总规模合计不超过 400 亿元。

2、发行种类：包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、永续类债券、资产支持证券、资产支持票据、PPN（非公开定向债务融资工具）、项目收益票据等，或者上述品种的组合。公司及子公司可作为包括但不限于发行人、发起机构、原始权益人、增信义务人等进行上述债务类融资。

3、发行时间：可一次或多次发行，且可为若干种类。

4、发行方式：授权经理层根据市场情况，于发行时确定。

5、发行利率：授权经理层根据市场情况，于发行时通过合理合规的方式确定。

6、期限与品种：对于债务类融资产品中的非永续类产品为不超过 21 年（含 21 年），对于永续类债券授权经理层决定。产品的规模、期限、利率、发行方式等相关发行条款需遵守相关规则的规定。

7、募集资金用途：募集资金将用于满足公司生产经营需要，调整债务结构，补充流动资金及（或）项目投资等用途。授权经理层于申请及发行时根据公司资金需求确定。

8、增信安排：可在公司发行的债务融资产品或参与的供应链金融专项计划资产支持证券或资产支持票据的项目中，为项目涉及的公司控股或参股公司提供包括但不限于担保、差额补足、流动性支持、债务加入或其他增信措施。授权经理层根据市场情况及产品需求确定。

公司提请股东大会授权董事会，在决议有效期内可根据公司特定需要以及其他市场条件全权处理与上述事项的相关事宜。为提高债务类融资产品的发行效率，董事会在取得股东大会前述授权之同时，进一步转授权公司经理层对上述事项进行决策，包括但不限于：

1、在额度范围内，决定公司申报发行的债务类融资产品品种，包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、永续类债券、资产支持证券、资产支持票据、PPN（非公开定向债务融资工具）、项目收益票据等，或者上述品种的组合。

2、在上述范围内根据公司具体需要决定募集资金的具体用途。

3、根据公司生产经营、资本支出的需要以及市场条件，决定发行的债务类融资产品的具体条款和条件以及相关事宜，包括但不限于确定债务类融资金额、利率、期限、增信措施安排、发行时间、发行对象、发行方式、发行配售安排等。

4、在公司发行的债务融资产品或参与的供应链金融专项计划资产支持证券或资产支持票据的项目中，根据公司生产经营、资本支出的需要决定为项目涉及的公司控股或参股公司提供包括但不限于担保、差额补足、流动性支持、债务加入或其他增信措施。

5、根据债务类融资产品的实际需要，委任中介机构，包括但不限于主承销商、评级机构、律师事务所、计划管理人、销售机构、评估机构、现金流预测机构、绿色认证机构等，并谈判、签署及修订相关合同或协议，以及签署与每次发行、登记、上市相关的所有必要文件，并代表公司向相关监管部门办理债务类融资产品的申请、注册或备案等所有必要手续。

6、办理与发行债务类融资产品相关且上述未提及到的其他事项。

7、授权有效期：本议案所述授权的有效期为自 2022 年度股东大会决议之日起至 2023 年度股东大会决议之日止。如果经理层已于授权有效期内决定有关申报发行，且公司亦在授权有效期内取得监管部门的发行批准、许可或登记的，则公司可在该等批准、许可或登记确认的有效期内完成有关发行。

独立董事对本议案出具了独立意见。本议案尚需提交股东大会审议。

二十四、关于审议公司开展金融衍生品套期保值业务的议案

议案表决情况：11 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关于开展金融衍生品套期保值业务的公告》。

独立董事对本议案出具了独立意见。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。

二十五、关于审议 2023 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：7 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关于 2023 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易公告》。

本议案属关联事项，在交易对方控股股东中粮集团有限公司任职的关联董事陈朗、马德伟、刘云、朱来宾已回避表决，其余董事一致同意。

独立董事需对本次关联交易进行了事前确认并出具独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。

二十六、关于审议 2023 年与中国太平保险集团有限责任公司及其子公司开展融资合作的关联交易议案

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 2023 年与中国太平保险集团有限责任公司及其子公司开展融资合作的关联交易公告》。

本议案涉及关联事项，在交易对方任职的关联董事孙朱莉已回避表决，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。

本议案尚需提请股东大会审议。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司董事会

二〇二三年四月二十五日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2023-025

大悦城控股集团股份有限公司 第十届监事会第二十次会议决议公告

本公司及监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”）第十届监事会第二十次会议通知于 2023 年 4 月 14 日以当面送达及电子邮件送达的方式发出，会议于 2023 年 4 月 24 日上午以现场结合通讯会议方式召开，应参加表决监事 3 人，实际参加表决监事 3 人。会议由监事会主席石勃先生主持。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、关于审议《2022 年度监事会工作报告》的议案

议案表决情况：3 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 2022 年度监事会工作报告》。

本议案尚需提交股东大会审议。

二、关于审议《2022 年度财务报告》的议案

议案表决情况：3 票同意、0 票弃权、0 票反对。

监事会认真检查了公司的业务和财务情况，详尽分析了公司 2022 年经审计的财务报告及审计报告。监事会认为，2022 年财务报告能真实、客观地反映公司 2022 年的财务状况和经营成果，会计处理遵循一贯性原则，会计核算和财务管理符合财政部颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》的有关规定。

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 2022 年度审计报告》。

三、关于审议公司 2022 年度利润分配预案的议案

议案表决情况：3 票同意、0 票弃权、0 票反对。

监事会认为公司 2022 年度利润分配预案符合公司章程规定，不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

本议案尚需提请股东大会审议。

四、关于计提资产减值准备的议案

议案表决情况：3 票同意、0 票弃权、0 票反对。

监事会认为公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，计提依据充分、原因合理，符合公司实际情况，能够公允地反映公司的资产状况。

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计提资产减值准备的公告》。

五、关于审议《2022 年度内部控制评价报告》的议案

议案表决情况：3 票同意、0 票弃权、0 票反对。

公司监事会立足公司经营管理现状，按照内部控制相关要求，指导、监督公司的内控体系建设。监事会在审议公司董事会出具的《2022 年度内部控制评价报告》，并详细了解公司各项内部控制制度的执行情况后，认为公司在 2022 年通过进一步健全和完善各项内部控制制度，使内部控制体系已经较为完整、合理、有效。各项制度均得到了充分有效的实施，能够适应公司现行管理的要求和发展的需要，保证公司经营活动的有序开展，确保公司发展战略的全面实施以及所有财产的安全、完整。公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制的执行及监督充分有效。报告期内，公司不存在违反国家五部委颁布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》等制度的情形。

因此，全体监事一致认为：公司 2022 年度内部控制评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度建设及合规运行情况。

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 2022 年度内部控制评价报告》。

六、关于审议《2022 年度内控体系工作报告》的议案

议案表决情况：3 票同意、0 票弃权、0 票反对。

七、关于审议《2023 年重大风险评估报告》的议案

议案表决情况：3 票同意、0 票弃权、0 票反对。

八、审议通过《2022 年年度报告》及其摘要的议案

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 2022 年年度报告》及其摘要的程序符合法律、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 2022 年年度报告》及其摘要。

本议案尚需提请股东大会审议。

九、审议通过《2022 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》的议案

议案表决情况：3 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 2022 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

十、审议通过公司监事 2023 年度薪酬方案及 2022 年度薪酬执行结果

议案表决情况：3 票同意、0 票弃权、0 票反对。

公司根据国家相关法律法规和《大悦城控股集团股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》等相关规定，结合公司实际经营情况并参照行业及地区薪酬水平，制定公司监事 2023 年度薪酬方案。

2022 年度监事薪酬执行结果详见公司《2022 年年度报告》。

本议案尚需提请股东大会审议。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司监事会

二〇二三年四月二十五日

大悦城控股集团股份有限公司 关于 2022 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

一、募集资金基本情况

（一）募集资金金额及到位时间

经中国证券监督管理委员会《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向 Vibrant Oak Limited（明毅有限公司）发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]2154 号）文件核准，大悦城控股集团股份有限公司 [原名中粮地产（集团）股份有限公司] 采用非公开方式发行人民币普通股 360,443,001.00 股，发行价格为人民币 6.73 元/股，募集资金总额人民币 2,425,781,396.73 元。截至 2019 年 12 月 18 日止，本公司已收投资者缴付的认购资金人民币 2,425,781,396.73 元，扣除证券承销费人民币 22,886,792.45 元（不含增值税 1,373,207.55 元）及公司自行支付的中介机构费和其他发行费用人民币 623,018.87 元，实际募集资金净额人民币 2,402,271,585.41 元。上述资金到位情况业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具了瑞华验字[2019]01610010 号的验资报告。

（二）募集资金以前年度使用金额

单位：万元

项目	金额
募集资金净额	240,227.16
减：截至 2021 年 12 月 31 日直接投入募投项目	161,891.15
加：截至 2021 年 12 月 31 日利息收入	3,706.73
2021 年 12 月 31 日募集资金余额	82,042.74

（三）募集资金 2022 年度使用金额及年末余额

单位：万元

项目	金额
2022 年 1 月 1 日募集资金余额	82,042.74
减：2022 年度直接投入募投项目	36,886.69
加：2022 年度利息收入	937.24
2022 年 12 月 31 日余额	46,093.29

二、募集资金用途的变更情况

2021 年 5 月 27 日，公司第十届董事会第十次会议、第十届监事会第七次会议，审议通过了《关于变更募集资金用途的议案》，为提高募集资金使用效率，降低公司财务成本，在不影响原有募投项目进度的情况下，董事会同意将中粮?置地广场项目拟投入募集资金调减至 57,792.27 万元，杭州大悦城－购物中心项目拟投入募集资金调减至 66,366.54 万元，同意将其余募集资金及利息 118,496.59 万元投入 4 个新项目：重庆渝北大悦城项目、成都天府大悦城项目、深圳宝安大悦城项目、青岛即墨大悦春风里项目。

该议案已经 2021 年 6 月 17 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过。具体内容详见《关于变更募集资金用途的公告》和《2020 年年度股东大会决议公告》。

三、募集资金管理情况

（一）募集资金的管理情况

为了规范募集资金的管理和使用，保护投资者权益，公司依照《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《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》等相关法规的要求，结合公司实际情况，制定了《募集资金管理制度》，对公司募集资金的专户存储、管理与使用、投资项目变更等做出了明确的规定。

自募集资金到位以来，公司按照《募集资金管理制度》的有关规定存放、使用及管理募集资金，根据《募集资金管理制度》在银行设立募集资金专户，对募集资金实行专户存储。

2020 年 1 月 13 日，公司与下属公司浙江和润天成置业有限公司就“杭州大悦城-购物中心项目”与中信银行股份有限公司杭州分行、财务顾问中国国际金融股份有限公司及中信证券股份有限公司共同签署了《募集资金三方监管协议》。该协议与深交所三方监管协议范本不存在重大差异，三方监管协议的履行不存在问题，公司在使用募集资金时已经严格按照该协议的规定行使权利、履行义务。

2020 年 1 月 13 日，公司与下属公司北京昆庭资产管理有限公司就“中粮?置地广场项目”与中国工商银行股份有限公司北京朝阳支行、财务顾问中国国际金融股份有限公司及中信证券股份有限公司共同签署了《募集资金三方监管协议》。该协议与深交所三方监管协议范本不存在重大差异，三方监