证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2024-020

# 大悦城控股集团股份有限公司 2023 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 | | |
| 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 | 郭锋锐 | 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<br>(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 | | |
| 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、成渝等主要城市群及周边辐射区域，业务布局全国 38 个城市。

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。未来公司将聚焦壹号系和悦系，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“休憩、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

| | 2023 年 | 2022 年 | 本年比上年增减 | 2021 年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入(元) | 36,783,248,051.15 | 39,578,691,796.06 | -7.06% | 42,614,497,358.92 |
| 归属于上市公司股东的净利润(元) | -1,465,394,727.50 | -2,882,769,952.94 | 49.17% | 107,510,183.02 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元) | -3,758,363,553.80 | -2,954,679,667.86 | -27.20% | 41,172,691.93 |
| 经营活动产生的现金流量净额(元) | 10,641,533,128.36 | 2,710,451,072.07 | 292.61% | -8,464,132,339.15 |
| 基本每股收益(元/股) | -0.34 | -0.67 | 49.25% | 0.03 |
| 稀释每股收益(元/股) | -0.34 | -0.67 | 49.25% | 0.03 |
| 加权平均净资产收益率 | -10.02% | -16.84% | 增加 6.82 个百分点 | 0.58% |
| | 2023 年末 | 2022 年末 | 本年末比上年末增减 | 2021 年末 |
| 总资产(元) | 198,061,182,289.98 | 214,432,267,769.07 | -7.63% | 212,727,104,515.44 |
| 归属于上市公司股东的净资产(元) | 13,842,730,757.62 | 15,402,385,024.43 | -10.13% | 18,838,312,762.83 |

（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 | 6,085,492,212.23 | 8,225,139,760.01 | 6,387,660,278.63 | 16,084,955,800.28 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 171,381,768.89 | -120,627,288.69 | -553,479,793.86 | -962,669,413.84 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 162,877,443.80 | -141,093,739.20 | -587,167,561.32 | -3,192,979,697.08 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,748,299,692.55 | 3,370,026,639.18 | 1,261,401,322.06 | 3,261,805,474.57 |

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 | 104,445 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 102,294 | 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(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 | 6.61% | 283,417,532 | 283,417,532 | - | - |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 国有法人 | 1.50% | 64,479,900 | - | - | - |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 0.53% | 22,805,810 | - | - | - |
| 张忱业 | 境内自然人 | 0.43% | 18,322,137 | - | - | - |
| 徐开东 | 境内自然人 | 0.37% | 15,834,240 | - | - | - |
| 中国工商银行股份有限公司-南方中证金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 | 0.23% | 9,972,900 | - | - | - |
| 莫介飞 | 境内自然人 | 0.19% | 8,061,900 | - | - | - |
| 阿拉丁传奇科技集团有限公司 | 境内一般法人 | 0.18% | 7,648,300 | - | - | - |
| 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 12,850,100 股，实际合计持有 15,834,240 股；股东莫介飞通过安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,447,100 股，普通账户持有 1,614,800 股，实际合计持有 8,061,900 股。 | | | | | |

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位：股

| 前十名股东参与转融通出借股份情况 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 股东名称(全称) | 期初普通账户、信用账户持股 | | 期初转融通出借股份且尚未归还 | | 期末普通账户、信用账户持股 | | 期末转融通出借股份且尚未归还 | |
| | 数量合计 | 占总股本的比例 | 数量合计 | 占总股本的比例 | 数量合计 | 占总股本的比例 | 数量合计 | 占总股本的比例 |
| 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 | 11,144,592 | 0.26% | 1,317,900 | 0.03% | 7,175,292 | 0.17% | 2,088,100 | 0.05% |

前十名股东较上期发生变化

√适用 □不适用

单位：股

| 前十名股东较上期末发生变化情况 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 股东名称(全称) | 本报告期新增/退出 | 期末转融通出借股份且尚未归还数量 | | 期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量 | |
| | | 数量合计 | 占总股本的比例 | 数量合计 | 占总股本的比例 |
| 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 | 退出 | 2,088,100 | 0.05% | 9,263,392 | 0.22% |

（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

| 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 | 2019-01-09 | 2025-01-09 | 16,895 | 3.20% |
| 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 | 2019-01-09 | 2024-1-09 | 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)(品种二) | 20 中粮 02 | 149073 | 2020-03-27 | 2025-03-27 | 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 | 2020-08-04 | 2025-08-04 | 200,000 | 3.15% |
| 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 | 2022-1-19 | 2027-1-19 | 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 | 2022-1-19 | 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 | 2022-10-26 | 2027-10-27 | 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 | 2022-12-16 | 2027-12-19 | 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 | 2023-1-18 | 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 | 2023-4-14 | 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 | 2024-1-17 | 2029-1-18 | 70,000 | 3.13% |
| 大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据 | 21 大悦城 MTN001 | 102100647 | 2021-4-8 | 2024-4-12 | 150,000 | 3.73% |
| 大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据 | 21 大悦城 MTN002 | 102101252 | 2021-7-5 | 2024-7-7 | 120,000 | 3.50% |
| 大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据 | 21 大悦城 MTN003 | 102102182 | 2021-10-27 | 2024-10-29 | 82,000 | 3.44% |
| 中粮置业投资有限公司 2022 年度第一期中期票据(注) | 22 中粮置业 MTN001 | 102282794 | 2022-12-30 | 2024-12-27 | 150,000 | 5.10% |
| 中粮置业投资有限公司 2023 年度第一期中期票据(注) | 23 中粮置业 MTN001 | 102382140 | 2023-08-17 | 2025-08-21 | 150,000 | 3.45% |
| 报告期内公司债券的付息兑付情况 | | 报告期内各期债券均根据约定按时、足额支付利息。 | | | | |

注：22 中粮置业 MTN001 期限为 2+N，23 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

报告期内公司债券评级结果未调整，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 | 2023 年 | 2022 年 | 本年比上年增减 |
|---|---|---|---|
| 资产负债率 | 76.73% | 77.85% | 减少 1.12 个百分点 |
| 扣除非经常性损益后净利润 | -459,866.83 | -240,274.27 | -91.39% |
| EBITDA 全部债务比 | 4.99% | 2.26% | 增加 2.73 个百分点 |
| 利息保障倍数 | 1.48 | 0.56 | 164.29% |

三、重要事项

2023 年，面对日益复杂严峻的外部环境，公司迎难而上、稳中有进。销售排名创历史新高，全年实现签约 461 亿元，销售排名提升至第 29 位 1

1 中指研究院中国房地产企业销售业绩排行榜排名

，较去年上升 4 位；资产盘活成果显著，实现多宗整售交易；购物中心成功实现了无锡江南大悦城、京西大悦城、广州大悦汇、成都天府大悦城、天津西青大悦汇 5 个项目高质量开业；组织架构持续优化，为稳健可持续发展打下了坚实的基础。

公司 2023 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。

法定代表人签名：姚长林

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二四年四月二十五日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2024-017

# 大悦城控股集团股份有限公司 第十一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”）第十一届董事会第九次会议通知于 2024 年 4 月 15 日以当面送达及电子邮件送达的方式发出，会议于 2024 年 4 月 25 日以现场结合通讯会议的方式召开，应参加表决监事 3 人，实际参加表决监事 3 人。公司部分高级管理人员列席了会议。会议由监事会主席黄艳霞女士主持。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《2023 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 2023 年度监事会工作报告》。

本议案尚需提请股东大会审议。

二、关于审议《2023 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 2023 年经审计的财务报告及审计报告。监事会认为，2023 年财务报告能真实、客观地反映公司 2023 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 2023 年度审计报告》。

三、关于审议公司 2023 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 2023 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《2023 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。

经认真审阅公司董事会出具的《2023 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，全体监事一致认为：公司 2023 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 2023 年度内部控制评价报告》。

六、关于审议《2023 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 2023 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 2023 年年度报告》及其摘要。

本议案尚需提请股东大会审议。

七、关于审议《2023 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 2023 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

八、关于审议公司监事 2024 年度薪酬方案及 2023 年度薪酬执行结果的议案

议案表决情况：因监事黄艳霞女士、吴国防先生在公司任职并领取薪酬，需回避表决，非关联监事不足半数，本议案直接提请股东大会审议。

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 2024 年度薪酬方案。

2023 年度监事薪酬执行结果详见《大悦城控股集团股份有限公司 2023 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

二〇二四年四月二十五日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2024-022

# 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”）2022 年年度股东大会确定聘请的 2023 年财务报告及内部控制审计机构信永中和会计事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”）的服务期届满。信永中和在为公司 2023 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 2024 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

截止 2023 年 12 月 31 日，信永中和合伙人（股东）245 人，注册会计师 1656 人。签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数超过 660 人。

信永中和 2022 年度经审计的业务收入为 39.35 亿元，其中，审计业务收入为 29.34 亿元，证券业务收入为 8.89 亿元。2022 年度，信永中和上市公司年报审计项目 366 家，收费总额 4.62 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，批发和零售业，金融业，水利、环境和公共设施管理业、采矿业等。同行业上市公司审计客户家数为 6 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。除乐视网证券虚假陈述责任纠纷一案之外，信永中和近三年无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

截至 2023 年 12 月 31 日，信永中和近三年因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 1 次、监督管理措施 12 次、自律监管措施 2 次和纪律处分 0 次。35 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 3 次、监督管理措施 12 次和自律监管措施 3 次和纪律处罚 1 次。

（二）项目信息

1、基本信息

项目合伙人、签字注册会计师、拟担任独立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审计，2019 年开始在本所执业，2023 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。

拟担任质量复核合伙人：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审计，2019 年开始在本所执业，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 7 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，近三年未签署上市公司。

2、诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年无执业行为受到刑事处罚、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

信永中和及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人等从业人员不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

4、审计收费

2024 年度审计费用 283 万元，其中，财务报告审计费用 188 万元，内部控制审计费用 95 万元。2023 年度审计费用 286 万元。以上费用系按照会计师事务所提供审计服务所需的专业技能、工作性质、承担的工作量，以所需工作人、日数和每个工作人日收费标准估计确定。以上费用不包含其他子公司审计服务费用及其他专业服务费用。公司提请股东大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，董事会在取得股东大会前述授权之同时，进一步转授权公司经理层对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五次会议审议通过了关于拟续聘会计师事务所议案，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 2024 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 2024 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 2024 年 4 月 25 日召开第十一届董事会第九次会议，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大会审议，并自公司股东大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

二〇二四年四月二十五日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2024-019

# 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

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”）于 2024 年 4 月 25 日分别召开第十一届董事会第九次会议及第十一届监事会第五次会议，审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》，具体情况如下：

一、本次计提资产减值准备的情况

根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定，本着谨慎性原则，公司及下属子公司对截止 2023 年 12 月 31 日的存货、固定资产、无形资产等各项资产进行了减值测试，判断存在可能发生减值的迹象，并对可能发生减值的资产计提减值准备。具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 计提金额 | 计提原因 |
|---|---|---|
| 一、存货跌价准备 | 364,972.99 | 公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备。 |
| 二、投资性房地产减值准备 | 14,723.80 | 对于长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。 |
| 三、商誉减值准备 | 7,647.73 | 对资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当确认相应的减值损失。 |
| 四、坏账准备 | 82,477.56 | 对正常风险或低风险组合的应收账款按账龄或预期信用损失率计提坏账准备；其他应收款、其他非流动资产按照预期信用损失“三阶段”模型计提坏账准备。 |
| 合计 | 469,822.08 | |

（一）本次计提资产减值准备情况说明

（一）存货跌价准备

资产负债表日，公司根据存货成本账面价值与可变现净值测算存货跌价准备。公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。对于已完工的开发产品，可变现净值按估计售价减去相关费用及税金后确定，对于在建的开发成本，可变现净值按估计售价减去估计至完工将要发生的成本、相关费用和税金后确定。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。

报告期内，房地产行业整体承压，为应对市场变化，公司积极调整量价策略，位于武汉、济南、常州、义乌等城市的项目出现减值迹象，公司按照企业会计准则对可能发生减值损失的各类资产计提减值准备。资产负债表日，公司按照企业会计准则等相关规定，参照目前市场参考价格和项目的实际销售情况，对存货进行了减值测试，根据测试结果及评估机构出具的评估报告，公司针对部分项目计提存货跌价准备 364,972.99 万元。主要项目情况如下：

单位：万元

| 主要项目 | 账面价值 | 可变现净值 | 本年计提金额 |
|---|---|---|---|
| 济南中粮祥云 | 278,710.76 | 229,167.60 | 41,409.88 |
| 武汉新洲航天悦府 | 68,657.54 | 27,779.00 | 40,878.54 |
| 常州春秋祥云 | 140,970.16 | 101,237.09 | 39,733.07 |
| 义乌桂语兰庭 | 568,380.76 | 532,070.00 | 36,310.76 |
| 南昌大悦城 | 51,383.26 | 21,582.10 | 29,801.17 |

（二）投资性房地产减值准备

资产负债表日，公司对投资性房地产进行减值测试，选取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资产的可回收金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。公司本年计提投资性房地产减值准备 14,723.80 万元。

（三）商誉减值准备

资产负债表日，公司对商誉进行减值测试，资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额应当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。公司本年计提商誉减值准备 7,647.73 万元。

（四）坏账准备

资产负债表日，公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，并在组合基础上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应收款项的信用损失率，确认预期信用损失。

公司考虑有关过去事项、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。资产负债表日，公司对于处于不同阶段的应收款项的预期信用损失分别进行计量。应收款项自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；应收款项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，公司按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备；应收款项自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

公司按照上述要求对应收款项进行了相应减值测试，本年计提应收款项坏账准备 82,477.56 万元。其中，对应收账款按账龄或预期信用损失率计提坏账准备 2,957.82 万元；其他应收款按照“三阶段”模型共计提坏账准备 79,445.20 万元；其他非流动资产按照“三阶段”模型共计提坏账准备 74.54 万元。本年度公司计提的其他应收款坏账准备占公司最近一个会计年度经审计净利润绝对值的比例在 30%以上且绝对金额超过 1,000 万元，具体情况说明如下：

| 资产名称 | 其他应收款 |
|---|---|
| 账面余额(万元) | 1,784,556.80 |
| 资产可收回金额(万元) | 1,708,739.76 |
| 资产可收回金额的计算过程 | 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。 |
| 计提资产减值准备依据 | 《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》 |
| 计提原因 | 按照其他应收款项内容，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，计提坏账准备。 |
| 本年计提金额(万元) | 79,445.20 |

三、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次计提资产减值准备事项减少公司 2023 年合并净利润 466,075.59 万元，减少归属于母公司所有者的净利润 271,321.87 万元，减少归属于母公司股东权益 271,321.87 万元。

四、董事会审计委员会意见

董事会审计委员会认为本次公司基于谨慎性原则计提资产减值准备，符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提依据和原因合理、充分，符合公司实际情况，计提减值准备金额充足，能够公允地反映公司的资产状况，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和中小股东合法权益的情况。

五、监事会意见

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。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司

董事会

二〇二四年四月二十五日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2024-020

# 大悦城控股集团股份有限公司 2024 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、2019 年 12 月，大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）通过非公开发行股份引入战略投资者太平人寿保险有限公司，持股比例为 6.61%，中国太平保险集团有限责任公司（以下简称“中国太平”）为其控股股东。为进一步深化与中国太平的战略合作，充分发挥协同效应，公司将充分利用中国太平优势发展地产业务，通过开展融资合作，助力公司的高质量发展，实现合作共赢。

为了支持公司及所属项目开发及运营，公司及子公司拟向中国太平及其子公司申请不超过 100 亿元融资额度，用于项目开发运营或公司日常经营发展，包括但不限于向公司及其子公司提供借款、购买公司发行的债务类、资产证券化产品等方式，融资额度有效期限自 2023 年度股东大会决议之日起至 2024 年度股东大会决议之日止。授信期限内，融资额度可循环使用且任一时间融资金额不超过 100 亿元。额度项下各产品利率不高于同期金融机构同类产品利率。具体业务发生时将视业务需要签署协议。

四、本次关联交易的目的以及对上市公司的影响

公司及子公司本次向中国太平及其子公司申请不超过 100 亿元融资额度，体现了大股东对公司发展的支持，能够进一步增强公司的资金实力，为公司地产业务的发展提供资金支持，将进一步推进公司房地产业务的发展，符合公司未来发展规划和经营管理的需要。

五、年初至今与该关联人士累计已发生的各类关联交易的总金额

年初至 2024 年 3 月 31 日，中国太平及其子公司对本公司或控股子公司提供借款本金金额及公司利息支出合计 53.89 亿元。

六、独立董事专门会议审议情况

独立董事专门会议认为该关联交易符合一般商业条款，定价公允，遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，体现了关联方对上市公司的资金支持，将进一步推进公司房地产开发业务的发展，符合公司未来发展规划和经营管理的需要，不存在损害公司及其他中小股东利益的情形，同意将该议案提交公司董事会及股东大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

二〇二四年四月二十五日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2024-025

# 大悦城控股集团股份有限公司 关于 2024 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，董事会同意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 2024 年度向为开展房地产业务而成立的项目公司提供财务资助，最高总额度不超过公司 2023 年度经审计归母净资产的 50%（692,136.54 万元），对单个项目公司的财务资助金额不超过公司 2023 年经审计归母净资产的 10%（138,427.31 万元）。

2、公司于 2024 年 4 月 25 日召开第十一届董事会第九次会议，审议通过了《关于 2024 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 2024 年度向项目公司提供财务资助额度事项。

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》《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大会审议，额度有效期为自 2023 年年度股东大会审议通过之日起不超过 12 个月。董事会提请股东大会授权董事会对上述财务资助事项进行决策，董事会在取得股东大会前述授权之同时，进一步转授权公司经理层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、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东、实际控制人