证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2025-016

大悦城控股集团股份有限公司 2024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	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		
传真	86-755-23999009		
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“卓越的城市运营与美好生活服务商”，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，通过构建产品标准、精细产品管理、强化品质管控等管理动作，在原有住宅产品的基础上持续升级，以“中粮好房子”为目标构建产品研发新体系，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重要力量。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、北京及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

公司是否追溯调整或重述以前年度会计数据

□是√否

单位：元

	2024年	2023年	本年比上年增减	2022年
营业收入(元)	35,790,676,999.47	36,783,248,051.15	-2.70%	39,578,691,796.06
归属于上市公司股东的净利润(元)	-2,976,784,327.74	-1,465,394,727.50	-103.14%	-2,882,769,952.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-4,049,823,780.96	-3,758,363,553.80	-7.75%	-2,954,679,667.86
经营活动产生的现金流量净额(元)	6,617,322,861.11	10,641,533,128.36	-37.82%	2,710,451,072.07
基本每股收益(元/股)	-0.69	-0.34	-102.94%	-0.67
稀释每股收益(元/股)	-0.69	-0.34	-102.94%	-0.67
加权平均净资产收益率	-24.36%	-10.02%	减少14.34个百分点	-16.84%
	2024年末	2023年末	本年末比上年末增减	2022年末
总资产(元)	178,574,917,228.68	198,061,182,289.98	-9.84%	214,432,267,769.07
归属于上市公司股东的净资产(元)	10,595,809,900.29	13,842,730,757.62	-23.46%	15,402,385,024.43

(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	3,867,446,379.18	12,214,825,960.02	4,394,776,076.21	15,313,628,584.06
归属于上市公司股东的净利润	-93,763,064.30	-269,888,455.72	-223,118,785.37	-2,390,014,022.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-124,344,865.97	-295,523,465.81	-1,205,012,595.45	-2,424,942,853.73
经营活动产生的现金流量净额	-1,432,579,002.56	3,377,639,329.75	1,334,314,250.02	3,337,948,283.90

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	104,572	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	99,143	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	0	-	-	
中粮集团有限公司	国有法人	20.00%	857,354,140	0	-	-	
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	0	-	-	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.68%	28,989,384	0	-	-	
张钰业	境内自然人	0.43%	18,262,637	0	-	-	
徐开东	境内自然人	0.37%	15,834,240	0	-	-	
中国建设银行股份有限公司-东方红启东三年持有期混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.29%	12,617,000	0	-	-	
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	0.24%	10,128,500	0	-	-	
唐永江	境内自然人	0.23%	9,838,405	0	-	-	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项(即本次非公开发行股份募集配套资金)已经证监会于2018年12月25日予以核准。公司向太平人寿保险有限公司发行的股份已于2020年1月6日在深交所上市。						
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12,850,100股，实际合计持有15,834,240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9,838,405股，普通账户持有0股，实际合计持有9,838,405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

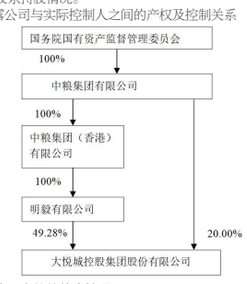
前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□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

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	3.20%
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	3.15%
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%
中粮置业投资有限公司2023年公开发行公司债券(第一期)	23中粮01	148228	2023年04月14日	2028年04月17日	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年01月17日	2029年01月18日	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年03月25日	2029年03月26日	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年03月25日	2030年03月26日	50,000	2.60%
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年08月17日	2025年08月21日	150,000	3.45%
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年03月27日	2029年03月28日	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年04月02日	2029年04月03日	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年10月17日	2029年10月18日	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年11月04日	2027年11月06日	140,000	3.20%
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：23中粮置业MTN001期限为2+N，24中粮置业MTN001期限为3+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

单位：万元

项目	2024年	2023年	本年比上年增减
资产负债率	76.73%	76.73%	与上年末持平
扣除非经常性损益后净利润	-444,160.54	-459,866.83	3.42%
EBITDA全部债务比	2.99%	4.99%	减少2个百分点
利息保障倍数	0.76	1.48	-48.65%

三、重要事项

2024年，公司锚定高质量发展目标任务，实现生产经营稳中有进、质效向好，各项工作取得新成效。销售方面跑赢大势，排名提升至第23位1

12024年中指研究院中国房地产企业销售业绩排行榜

，同比上升6位。商业方面再拓版图，圆满完成厦门、三亚、海淀三个大悦城高质量开业；建立起“投融建管退”平台，成功发行了成都大悦城商业REIT，发展路径进一步拓宽。改革方面锐意进取，明确了“1123”战略体系，优化了组织架构，重塑了全新的企业文化。同时，公司全力以赴“严投资、保交付、稳结算、强运营”，为未来高质量、可持续发展打下了坚实基础。

公司2024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

二〇二五年四月十七日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2025-014

大悦城控股集团股份有限公司 第十一届董事会第十七次会议决议公告

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”)第十一届董事会第十七次会议通知于2025年4月7日以当面送达及电子邮件送达的方式发出，会议于2025年4月17日以现场结合通讯会议的方式召开。本次会议应参加表决董事9人，实际参加表决董事9人。会议由公司董事长姚长林先生主持。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《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定。会议听取了《2024年度总经理工作报告》并审议通过以下议案：

一、关于审议《2024年度董事会工作报告》的议案

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2024年度董事会工作报告》。

本议案尚需提请股东大会审议。

二、关于审议《2024年度财务报告》的议案

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2024年度财务报告》。

本议案经审计委员会审议，全体委员同意提交董事会审议。

三、关于审议2024年度利润分配预案的议案

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2024年度拟不进行利润分配的公告》。

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：9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》。

本议案经审计委员会审议，全体委员同意提交董事会审议。

五、关于审议《2024年度内部控制评价报告》的议案

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2024年度内部控制评价报告》。

本议案经审计委员会审议，全体委员同意提交董事会审议。

六、关于审议《2024年度内控体系工作报告》的议案

议案表决情况：9票同意、0票弃权、0票反对。

七、关于审议《2025年度重大风险评估报告》的议案

议案表决情况：9票同意、0票弃权、0票反对。

八、关于审议《2024年度合规管理报告》的议案

议案表决情况：9票同意、0票弃权、0票反对。

九、关于审议《2024年年度报告》及其摘要的议案

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2024年年度报告》及其摘要。

本议案尚需提请股东大会审议。

十、关于审议《2024年度可持续发展报告》的议案

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2024年度可持续发展报告》。

本议案经可持续发展委员会审议，全体委员同意提交董事会审议。

十一、关于审议《2024年独立董事独立性评估的专项意见》的议案

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董事会对2024年独立董事独立性评估的专项意见》。

十二、关于审议2025年度贷款授信额度的议案

议案表决情况：9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2024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。

十三、关于审议2025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2025年度日常关联交易预计额度的公告》。

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。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朋、张鸿飞已回避表决，其余董事一致同意。

本议案尚需提请股东大会审议。

十四、关于审议《2025年度投资计划》的议案

议案表决情况：9票同意、0票弃权、0票反对。

本议案经战略委员会审议，全体委员同意提交董事会审议。

十五、关于审议2025年预算报告的议案

议案表决情况：9票同意、0票弃权、0票反对。

十六、关于审议《2024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：9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2024年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

本议案经审计委员会审议，全体委员同意提交董事会审议。

十七、关于审议《关于中粮财务有限责任公司的风险评估报告(2024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(2024年12月31日)》。

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。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朋、张鸿飞回避表决，其余董事一致同意。

十八、关于提请续聘会计师事务所的议案

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》。

本议案经审计委员会审议，全体委员同意提交董事会审议。

本议案尚需提请股东大会审议。

十九、关于审议公司董事2025年度薪酬方案及2024年度薪酬执行结果的议案

议案表决情况：6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2025年度薪酬方案。

2024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2024年年度报告》。

本议案经薪酬与考核委员会审议，全体委员同意提交董事会审议。

董事姚长林、张明睿、吴立鹏与本议案存在利害关系，已回避表决，其余董事一致同意。

本议案尚需提请股东大会审议。

二十、关于审议公司高级管理人员2025年度薪酬方案及2024年度薪酬执行结果的议案

议案表决情况：7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2025年度薪酬方案。

2024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2024年年度报告》。

本议案经薪酬与考核委员会审议，全体委员同意提交董事会审议。

董事姚长林、吴立鹏与本议案存在利害关系，已回避表决，其余董事一致同意。

二十一、关于2025年度向控股子公司提供担保额度的议案

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2025年度提供担保额度的公告》。

本议案尚需提请股东大会审议。

二十二、关于2025年度向联合营企业提供担保额度的议案

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2025年度提供担保额度的公告》。

本议案尚需提请股东大会审议。

二十三、关于2025年度对外提供财务资助的议案

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2025年度对外提供财务资助的公告》。

本议案尚需提请股东大会审议。

二十四、关于2025年度向项目公司提供财务资助额度的议案

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2025年度向项目公司提供财务资助额度的公告》。

本议案尚需提请股东大会审议。

二十五、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：9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，公司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：

(一)申报发行种类及发行主要条款

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、离岸人民币债券、境外外币债券、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期限为不超过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。

(二)授权事项

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、离岸人民币债券、境外外币债券、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的其他事项。

7、授权有效期：本议案所述授权的有效期为自2024年度股东大会决议之日起至2025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债务类融资产品的申报发行，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。

本议案尚需提交股东大会审议。

二十六、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：9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》。

本议案经审计委员会审议，全体委员同意提交董事会审议。

本议案尚需提请股东大会审议。

二十七、关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的关联交易的议案

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向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的关联交易公告》。

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。本议案属关联事项，在交易对方中粮集团有限公司任职的关联董事陈朋、张鸿飞已回避表决，其余董事一致同意。

本议案尚需提请股东大会审议。

二十八、关于审议2025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

议案表决情况：8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2025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。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。

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

二〇二五年四月十七日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2025-015

大悦城控股集团股份有限公司 第十一届监事会第九次会议决议公告

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”)第十一届监事会第九次会议通知于2025年4月7日以当面送达及电子邮件送达的方式发出，会议于2025年4月17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《中华人民共和国公司法》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《2024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2024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《2024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2024年经审计的财务报告及审计报告。监事会认为，2024年财务报告能真实、客观地反映公司2024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2024年度审计报告》。

三、关于审议2024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2024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。

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2024年度拟不进行利润分配的公告》。

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：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《2024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《2024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2024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2024年度内部控制评价报告》。

六、关于审议《2024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2024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2024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《2024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2024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2025年度薪酬方案及2024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2025年度薪酬方案。

2024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2024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

二〇二五年四月十七日

证券代码：000031　　证券简称：大悦城　　公告编号：2025-017

大悦城控股集团股份有限公司 关于2024年度拟不进行利润分配的公告

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、审议程序

大悦城控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2025年4月17日召开的第十一届董事会第十七次会议、第十一届监事会第九次会议审议通过《关于2024年度利润分配预案的议案》，本议案尚需提交公司股东大会审议。

二、2024年度利润分配预案基本情况

经信永中和会计师事务所(普通特殊合伙)审计，本年母公司年初未分配利润5,100,062,325.88元，加上本年母公司净利润149,790,812.62元，减去本年度提取法定盈余公积14,979,081.26元，本年度母公司实际可供股东分配的利润为5,234,874,057.24元。

本年合并报表层面年初未分配利润136,080,167.19元，加上本年合并报表层面归属于上市公司的净利润-2,976,784,327.74元，减去本年度提取法定盈余公积14,979,081.26元，本年度合并报表实际可供股东分配的利润为-2,855,683,241.81元。

鉴于公司本年度实现的可分配利润为负值，未达到《大悦城控股集团股份有限公司章程》(以下简称“《公司章程》”)规定的现金分红条件，结合公司正常运营的资金需求，综合考虑行业整体情况以及公司长远发展和短期经营发展实际，公司拟定2024年度利润分配预案为：不进行现金分红、不送红股，不以资本公积金转增股本。

三、2024年度分红方案的具体情况

(一)不触及其他风险警示情形说明

项目	本年度	上年度	上上年度
现金分红总额(元)	-	-	-
回购注销总额(元)	-	-	-
归属于上市公司股东的净利润(元)	-2,976,784,327.74	-1,465,394,727.50	-2,882,769,952.94
合并报表本年度未累计未分配利润(元)	-2,855,683,241.81		
母公司报表本年度未累计未分配利润(元)	5,234,874,057.24		
上市是否满三个完整会计年度	是		
最近三个会计年度累计现金分红总额(元)	-		
最近三个会计年度累计回购注销总额(元)	-		
最近三个会计年度平均净利润(元)	-2,441,649,669.39		
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额(元)	-		
是否触及《股票上市规则》第9.8.1条第(九)项规定的可能被实施其他风险警示情形	否		

(二)不派发现金红利的合理性

1、公司所处行业情况

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。

房地产行业方面，近年来行业内正在经历转型调整，稳步向新发展模式过渡。2024年，市场仍处于调整期，全国房地产市场供需两端均走弱，年内在确保房地产市场平稳发展的目标下，提振供需两端市场信心的政策不断落地。预计2025年政策端将延续宽松基调，政策工具箱将从深度与广度两个维度上进一步挖掘，促进我国房地产行业市场平稳健康发展。

2、公司发展阶段及资金需求

公司作为中粮集团有限公司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，正处于发展的关键时期。2025年，各地区、各部门都在适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策。公司将牢固树立危机感紧迫感使命感，全力应对我国房地产市场供求关系发生重大变化，聚焦调结构化风险中心任务，确保现金流安全，把现金流安全作为一切工作的立足点、出发点。公司将坚持区域深耕策略，收敛聚焦，坚持利润回报为导向，制定差异化投资策略，通过公开市场、