

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）柴晶声明：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		数量		
		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			
陈庆振	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

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	报告期内购入金额	报告期内售出金额	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%	0
银行	无	否	利率互换	16,428.25	2020/2/24	2022/12/13	16,428.25	0	0	0	16,428.25	0.36%	0
合计				903,988.57	--	--	903,988.57	0	28,165.70	0	875,822.87	18.98%	-1,909.54
衍生品投资资金来源				自有资金									
涉诉情况（如适用）				不适用									
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）				2020 年 03 月 31 日									
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）				2020 年 05 月 23 日									
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）				<p>为降低利率变动产生的风险，公司子公司针对约 13.128 亿美元的浮息借款签署了相对应的利率互换合约（IRS），公司子公司按照浮动利率向合约对手方收取利息，以向债权人支付其应收取的浮动利息，同时按照固定利率向合约对手方支付利息。通过锁定远期利率，减少利率变动风险。</p> <p>为降低汇率变动产生的风险，公司子公司针对约 2000 万美元的外币借款签署了远期合约（DF），公司子公司按照远期合约，在未来约定日期卖出人民币，买入美元或港币。通过锁定远期汇率，减少汇率变动风险。</p>									
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定				<p>IRS 在持有期间公允价值变动对本公司报告无损益影响。公允价值的计算采用折现现金流法，即未来现金流量根据远期利率（来自报告期末的可观察收益曲线）及反映多个对手方的信贷风险的比率折现的合约利率估计。</p> <p>DF 在持有期间公允价值变动对本公司报告无损益影响。公允价值的计算使用成本比较法，即考虑到即期汇率、外汇远期点数的变化，相同结构的远期在报告期末时点的市场参考价格（由各交易对手提供）和交易价格之间的交割差值。</p>									
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明				无。									
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见				独立董事认为金融衍生品交易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。同时，公司已制定《大悦城控股集团股份有限公司									

金融衍生品交易管理制度》，明确了衍生品业务的操作流程、审批流程及风险管理，完善了内部控制制度，制定了衍生品交易业务的风险管理措施，业务流程符合相关规定。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》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，不存在损害公司和全体股东利益、特别是中小股东利益的情况。

注1：上述利率互换及汇率远期投资金额为名义本金，原币种为港币或美元，表格中以2021年3月31日人民币外汇中间价折算为人民币；

注2：此处公司报告期末净资产指公司合并资产负债表列报的所有者权益。

五、募集资金投资项目进展情况

适用 不适用

非公开发行股份募集资金：经中国证券监督管理委员会核准，公司采用非公开方式发行人民币普通股 360,443,001 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，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 元后，实际募集资金净额人民币 2,402,271,585.41 元。

截至 2021 年 3 月 31 日，公司已累计使用募集资金 120,228.28 万元，募集资金账户余额为 124,840.45 万元。2021 年 1 季度，公司实际使用募集资金 2,727.92 万元，利息收入 522.28 万元。

公开发行公司债券：2020 年 8 月公司公开发行公司债券，实际募集资金金额 200,000.00 万元，已于 2020 年度全部用于兑付到期的公司债券 15 中粮 01。

六、对 2021 年 1-6 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

七、日常经营重大合同

适用 不适用

八、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

九、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021.03.30	路演中网络平台	网络会议	机构、个人	机构分析师、个人	2020 年年度经营情况及公司战略	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

(本页为大悦城控股集团股份有限公司 2021 年第一季度报告正文签字盖章页)

董事长签名：由 伟

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二一年四月二十八日