



大悦城控股集团股份有限公司
GRANDJOY HOLDINGS GROUP
CO.,LTD.

2022 年度董事会工作报告

二〇二三年四月

大悦城控股集团股份有限公司

2022 年度董事会工作报告

2022 年，大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格遵照《公司法》和公司《章程》的规定，恪尽职守，履职尽责，推动企业深化改革，全面落实董事会各项权利，充分发挥定战略、作决策、防风险作用，持续完善公司治理并提升董事会决策效率及决策水平，切实维护公司和全体股东的合法权益，有效保障了公司的良好运作和可持续发展。现将董事会 2022 年度工作情况汇报如下：

一、公司治理情况

1. 2022 年董事会召开情况

报告期内，董事会作为公司经营决策主体，充分发挥“定战略、做决策、防风险”等职能，根据证监会、交易所规则以及《公司章程》《董事会议事规则》等相关规定，审慎、科学决策公司重大事项，积极推进董事会各项决议的实施。2022 年共召开 14 次董事会，就董事提名、对外担保、提供财务资助、发行债务类融资产品等重要事项进行了审议。具体如下：

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第二十次会议	2022 年 4 月 8 日	审议通过： 1、《公司 2021 年度董事会工作报告》；2、关于经审计的公司 2021 年度财务报告及审计报告的议案；3、公司 2021 年度利润分配预案；4、关于计提资产减值准备的议案；5、《公司 2021 年度内部控制评价报告》；6、《公司 2021 年年度报告》及其摘要；7、关于公司 2022 年度日常关联交易预计额度的议案；8、关于公司 2022 年度贷款授信额度的议案；9、关于提请股东大会授权发行债务类融资产品的议案；10、关于公司开展金融衍生品交易业务的议案；11、《公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》；12、《关于大悦城地产有限公司业绩承诺实现情况的专项说明》；13、《公司重大资产重组标的资产减值测试报告》；14、《关于中粮财务有限责任公司的风险评估报告（2021 年 12 月 31 日）》；15、《公司 2021 年度社会责任报告》；16、《公司对外捐赠管理办法》；17、关于公司 2022 年度对外捐赠预算的议案；18、《公司 2022 年度经营计划》；19、《公司 2022 年度投资计划》；20、《公司 2021 年度内控体系工作报告》；21、《公司 2022 年度

		重大风险评估报告》；22、关于公司 2021 年度董事、监事薪酬方案；23、关于公司 2021 年度高级管理人员薪酬方案
第十届董事会第二十一次会议	2022 年 3 月 31 日	审议通过：1、《董事会授权管理制度》；2、关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案
第十届董事会第二十二次会议	2022 年 4 月 27 日	审议通过：1、《2022 年第一季度报告》的议案；2、关于 2022 年度向控股子公司提供担保额度的议案；3、关于 2022 年度向联合营企业提供担保额度的议案；4、关于 2022 年度对外提供财务资助的议案；5、关于 2022 年度向项目公司提供财务资助额度的议案；6、关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的议案；7、关于 2022 年度在中粮财务有限责任公司存贷款的关联交易议案；8、关于 2022 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；9、关于拟续聘会计师事务所的议案；10、关于受托经营管理关联交易的议案；11、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司章程》的议案；12、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司董事会议事规则》的议案；13、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司总经理工作细则》的议案；14、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司对外担保管理制度》的议案；15、关于设立董事会可持续发展委员会的议案；16、过关于《大悦城控股集团股份有限公司董事会可持续发展委员会工作细则》的议案；17、2022 年预算报告的议案。
第十届董事会第二十三次会议	2022 年 5 月 24 日	审议通过：关于减免小微企业和个体工商户租金的议案
第十届董事会第二十四次会议	2022 年 6 月 2 日	审议通过：1、关于《大悦城控股集团股份有限公司经理层成员选聘工作方案》的议案；2、关于《大悦城控股集团股份有限公司经理层成员业绩考核管理办法》的议案；3、关于《大悦城控股集团股份有限公司经理层成员薪酬管理办法》的议案；4、关于《大悦城控股集团股份有限公司工资总额管理办法》的议案；5、关于《大悦城控股集团股份有限公司战略规划管理办法》的议案；6、关于补选董事的议案
第十届董事会第二十五次会议	2022 年 6 月 8 日	审议通过：关于召开 2021 年年度股东大会的议案
第十届董事会第二十六次会议	2022 年 8 月 5 日	审议通过：1、关于补选独立董事的议案；2、关于经理层成员年度与任期业绩目标责任书的议案；3、关于召开 2022 年第二次临时股东大会的议案
第十届董事会第二十七次会议	2022 年 8 月 29 日	审议通过：1、《2022 年半年度报告》及其摘要；2、《中粮财务有限责任公司风险评估报告（2022 年 6 月 30 日）》；3、《2022 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》；4、《大悦城控股集团股份有限公司投资管理制度》；5、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司投资者关系管理办法》的议案；6、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司信息披露事务管理制度》的议案；7、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》

		的议案；8、大悦城控股集团股份有限公司经理层成员薪酬方案
第十届董事会第二十八次会议	2022年9月30日	审议通过：1、关于推举曹荣根先生代为履行董事长职责的议案；2、关于补选董事的议案；3、关于对外提供财务资助的议案；4、关于召开2022年第三次临时股东大会的议案
第十届董事会第二十九次会议	2022年10月17日	审议通过：1、关于选举陈朗先生为第十届董事会董事长的议案；2、关于调整第十届董事会专门委员会委员的议案
第十届董事会第三十次会议	2022年10月28日	审议通过：1、《2022年第三季度报告》的议案；2、《大悦城控股集团股份有限公司制度（流程）体系管理规定》的议案；3、关于审议2023年度对外捐赠预算的议案；4、关于审议2021年度工资总额清算结果及2022年度工资总额预算方案的议案；5、关于修订《大悦城控股集团股份有限公司章程》的议案
第十届董事会第三十一次会议	2022年11月11日	审议通过：1、关于新增为合营企业提供担保的议案；2、关于向控股股东中粮集团有限公司申请增加授信额度的议案；3、关于召开2022年第四次临时股东大会的议案
第十届董事会第三十二次会议	2022年12月6日	审议通过：关于调整第十届董事会专门委员会委员的议案
第十届董事会第三十三次会议	2022年12月23日	审议通过：关于全资子公司收购其控股子公司少数股东权益的议案

2. 董事会召集召开股东大会情况

报告期内，公司董事会共召集召开5次股东大会，审议通过28项议案。公司董事会根据《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求，严格按照股东大会决议和授权，认真执行了股东大会决议的各项决议。

3. 董事会建设方面的工作

董事会制定并严格执行《加强董事会建设、落实董事会职权工作方案》，持续修订完善公司《章程》及《董事会议事规则》《总经理工作细则》等配套制度，修订后的《章程》《董事会议事规则》《总经理工作细则》为推动各项改革夯实了公司治理的制度基础。在以上制度建设的基础上，公司落实董事会各项权利取得实效。

4. 信息披露情况

2022年，董事会修订完善了公司《信息披露事务管理制度》《投资者关系管理办法》《内幕信息及知情人管理制度》等指导信息披露、投资者关系管理的基础制度，保证了公司信息管理工作、信息披露、投资者关系工作的规范化运行。

报告期内，公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、及时、完整、

公平地披露有关信息，全年共计完成 170 余份公告。在深圳证券交易所上市公司 2021-2022 年度信息披露工作评价中获评 A 类等级。

二、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

(一)经济市场行业环境分析

2022 年，中国经济社会发展面临前所未有的困难和挑战，房地产市场进入深度调整阶段。中央坚持“房住不炒”总基调不变，年内多次释放积极信号优化调控政策，进一步丰富和完善政策工具箱，并支持各地从当地实际出发调整房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。11 月份以来，多项房地产重磅政策利好陆续落地，尤其是《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》出台后，房企融资支持节奏明显加快，相关部门先后针对房地产业发布一系列金融支持举措，分别在银行信贷、债券融资、股权融资等方面给予支持，政策端强势托底，大幅提振各方信心。

整体来看，2022 年全国房地产市场表现低迷。根据国家统计局数据显示，2022 年房地产供需两端数据持续走低，年内商品房销售面积 13.58 亿平方米，同比下降 24.3%；商品房销售额 13.33 万亿元，同比下降 26.7%，房地产开发投资比上年下降 10%。房价方面总体由增转降，2022 年 12 月全国 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比下降 2.3%。从各业态表现来看，2022 年全国商品住宅销售额 11.67 万亿元，同比下降 28.3%；办公楼销售额 4,528 亿元，同比下降 3.7%；商业营业用房成交 8,127 亿元，同比下降 16.1%，写字楼与商业营业用房市场压力较大。

商业地产方面，2022 年受多重因素影响，部分区域接触型、聚集型特征明显的线下消费表现低迷，给实体商业经营带来巨大挑战。2022 年全国社会消费品零售总额 43.97 万亿元，同比下降 0.2%。2022 年全国新开业商业项目数量约 359 个（含存量改造；不含专业市场、家居商场、纯商业街区、文化产业园区；商业建筑面积 ≥ 2 万方），同比下滑了 30%。受消费需求疲软等不利因素影响，重点城市商铺租赁市场承压，中指研究院发布的《2022 年中国商业地产租金指数研究报告》显示，2022 年下半年，我国主要商业街商铺租金水平整体继续下跌，且跌幅较 2022 年上半年有所扩大；重点商圈（购物中心）商铺租金水平整体止

涨转跌。其中，由 100 个典型购物中心商铺为样本标的构成的百大购物中心商铺平均租金由 2022 年上半年的环比上涨 0.14% 转为下跌 0.09%。

长期来看，中国超大规模市场优势依旧存在，商业地产依旧存在较大的发展空间。2022 年年底的中央经济工作会议中明确指出，要把恢复和扩大消费摆在优先位置，未来随着各项稳经济政策显效发力，服务业经济和消费市场的快速恢复将有效带动商业地产市场蓬勃发展。

2022 年 12 月下旬以来，部分城市的消费市场已出现回暖信号，2023 年春节假期期间多地旅游、消费等复苏，预计 2023 年消费总体趋暖。从供给端来看，2022 年，部分城市出台国际消费中心城市培育、商圈改造提升、活化历史文化街区、促进元宇宙发展等多方面政策，推动实体商业提质升级，为商铺租赁市场带来更多优质供给。预计到 2023 年上半年，在供给侧提质升级和消费市场复苏等多重利好因素促进下，重点城市商铺租赁市场有望逐步企稳恢复。

（二）公司经营情况

经营情况概述

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。

2022 年，房地产行业形势持续低迷，市场总体承压，量价齐跌。在此背景下，公司实现营业收入 395.79 亿元，同比减少 30.36 亿元，同比下降 7.12%。全年综合毛利率 24.06%，同比上年 27.44% 下降 3.38 个百分点；毛利额 95.22 亿元，同比减少 21.70 亿元，下降 18.56%。其中，受结算周期变化影响，销售型业务收入 335.02 亿元，同比下降 5.97%，毛利率 20.40%，同比下降 1.64 个百分点；同时公司积极承担央企责任，报告期内对旗下租户累计减免租金 10.25 亿元，投资物业及相关服务实现营业收入 43.37 亿元，同比下降 14.08%，毛利率 52.95%，同比下降 11.1 个百分点。为克服市场持续下行的不利影响，公司主动采取措施，优化库存和推盘策略，加快去化和资产周转，部分项目销售价格未达预期，计提资产减值准备，同时对联合营企业投资亏损同比增加。受上述因素影响，报告期

公司实现净利润-22.23 亿元，归母净利润-28.83 亿元。报告期经营活动净现金流 27.10 亿元，同比增长 132.02%。报告期末公司总资产 2,144.32 亿元，较年初增长 0.80%；归属于上市公司股东的净资产 154.02 亿元，较年初下降 18.24%。

投资与运营方面，报告期公司获取 8 宗地块，土地面积 35 万平方米，计容建筑面积 79 万平方米，土地款总额 96 亿元（其中西安上塔坡 DK10 地块将负责建设村民安置住宅用房，若干村民经济发展用房以及中小学用房等配套公建用房）。从投资布局来看，新增土地储备主要位于重庆、成都、南京、杭州、苏州、北京、西安等地。报告期末，公司土地储备主要分布于京津冀、长三角、长江中游、粤港澳大湾区、成渝等核心都市圈，土地储备可售货值约 1,905 亿元（不含一级开发旧改等土储项目）。

资金管理方面，公司加强资金集中管理、提升资金使用效率，积极拓宽融资渠道、降低融资成本，在国家建立房地产调控长效机制的行业环境下保障了公司现金流安全。2022 年新增借款平均成本 4.60%；全年平均融资成本 4.82%，较 2021 年下降 0.09 个百分点。报告期内，公司发行公司债券及 ABS 产品等共计 47.05 亿元，合理安排负债期限比例，优化债务结构。报告期末，公司货币资金余额 365.30 亿元，现金短债比 2.31，短期偿债能力较强；净负债率 83.98%；扣除预收账款后的资产负债率 74.13%。报告期，中诚信国际信用评级有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司维持公司 AAA 主体信用评级。

各业务板块经营情况

1.销售型业务

2022 年，全国商品房销售额同比下降 26.7%，其中百强房企全年销售规模同比下降 41.6%。在房地产市场总体承压的背景下，公司销售型业务 2022 年实现全口径签约 568 亿元，同比下降 22%，签约面积 227 万平米，同比下降 21%。中指研究院中国房地产企业销售业绩排行榜排名 33 位，较 2021 年提升 14 位，逆市提升。公司全年全口径结算金额 615 亿元，结算面积 332 万平方米，已售未结算的合同面积 273.87 万平方米。

公司产品力及品牌力不断提升。2022 年新开盘项目中，杭州悦著云轩首开即罄、西安中粮奥体壹号五开五罄、厦门云玺壹号成为区域标杆红盘。商办去化方面，公司在组织架构、团队配置、激励机制方面给予大力支持和政策倾斜，上

海大悦中心商办大宗交易取得突破，全年成交多个大宗交易，全年商办签约 128 亿元，创历史新高。产品创新方面，《产品线创新场景升级》完成住宅产品线迭代焕新。祥云、锦云产品迭代升级为悦系，形成三类客户描摹、高价值生活场景、悦系价值体系，目前已将成果落位 2022 年新获取及前期方案阶段等 7 个项目，焕新产品获得市场好评。

2.持有型业务

2.1 购物中心

2022 年是“十四五”规划承上启下之年，大悦城控股商业对发展规划进行系统梳理，从深耕城市、重塑产品、赋能品牌、精细运营、变革组织、提速发展六大维度提出战略蓝图，深度践行“城市美好生活创造者”的战略愿景，全新升级的“645”商业战略和品牌理念为新一轮发展释放红利。2022 年公司获取广州黄埔大悦汇、成都金牛大悦城、沈阳金融中心大悦城等商业轻资产项目，其中广州黄埔大悦汇是公司商业首进广州，也是全新产品线“大悦汇”首个落地项目。年内实现武汉大悦城、即墨大悦春风里、绍兴国金大悦城、沈阳 E 馆 4 个项目开业。

报告期末，公司在营项目 29 个（含轻资产和非标准化产品），总商业面积 304 万平米；其中包括 18 个大悦城购物中心（含轻资产），总商业面积 265 万平米。在建、筹备的项目（含轻资产）17 个，商业面积约 172 万平米。公司聚焦重点区域、深耕核心城市，商业项目全国布局共 46 个（重资产 29 个+轻资产 17 个），轻重并举战略取得实质进展。

2022 年公司购物中心销售额 254 亿，平均出租率 90%，全年客流 2 亿人次。公司商业依托精细化运营，不断升级项目定位、深耕首店经济、创新 IP 矩阵，实现产品竞争力与商业品牌力的卓越提升。凭借鲜明的品牌标签，公司商业持续吸附优质品牌、重构消费场景，捕获优质客群，强化竞争壁垒，年内在营商业项目共计引入全国首店近 300 家，其中北京朝阳大悦城新进品牌超 100 家，彰显了公司的商业强大资源吸附力，为城市、区域注入崭新活力。

伴随我国城市发展进入存量提质改造和增量结构调整并重的新阶段，城市更新被赋予了更多人民对美好生活的期许。作为城市年轻力运营与商业经营的标杆，公司商业持续与城市共生长，致力于推进以品牌价值为导向的城市更新

设计管理，加强对轻资产项目建设和运营期重资产项目改造的管控，西安大悦城等一个个用心之作影响和改变着城市生活方式。

2.2 写字楼与产业地产

2022 年，国内经济增长放缓、国际贸易形势面临巨大挑战，写字楼及产业地产市场需求受到抑制。公司通过强化运营提升租户满意度与忠诚度，保续租、促新租，加速空置面积去化，保证营收稳定性。报告期写字楼及产业地产整体出租率为 90.95%。

公司在写字楼管理输出方面继续发挥经营管理方面的成熟经验，对外积极拓展合作项目。报告期末持有轻资产管理项目 2 个，其中中糖大厦年度内由单一大客户承租，项目出租率 100%。公司深耕城市更新领域，写字楼城市更新标杆项目中粮广场及中粮·置地广场入选“北京城市更新联盟”成员单位，共同助力北京城市更新。

产业地产方面，报告期末，公司在深圳拥有产业园建筑面积约 95 万平方米：宝安新安片区建筑面积约 28 万平方米（占地约 19 万平方米）、福海片区建筑面积约 67 万平方米（占地约 47 万平方米）。报告期内深圳在运营项目 11 个，整体平均出租率 98.82%。华南产业地产业务板块紧跟国家和区域产业政策，在运营过程中通过建立资源关系网，持续推进资源深度合作，优化运营服务，与市区级人力资源部门共建园区企业人才招聘平台，协同政府、行业协会提供“专精特新”精准辅导，报告期内新增 74 家入驻企业获得专精特新、创新型中小企业等优企认定，客户质量与黏性进一步提升。项目的市场知名度及行业影响力进一步扩大，其中中粮（福安）机器人科技园新增获评“大湾区优秀园区 Top10”，期末出租率 99.96%；中粮创芯研发中心新增获评“深圳市小微企业创业创新示范基地”、“深圳市众创空间”，期末出租率 95.90%；中粮智造科技园、中粮新安产业园获得“深圳市投资推广重点园区”认定。

3. 物业管理服务

公司物业管理服务以优质服务缔造美好生活为发展理念，逐步成为多业态的高质量服务供应商。2022 年，通过软服务和硬设施两手抓，重点提升客户满意度，近三年项目客户满意度稳步提升。推动招采制度改革，优化人员结构及严控管理费用，持续推进降本增效，实现项目净利润率稳步提升。推进品牌焕新及形

象输出，逐步提升“大悦服务”品牌影响力，积极开拓市场规模。报告期末，物业管理服务已进驻 30 个城市，在管项目 109 个，涵盖住宅、商业、超甲及甲级写字楼、产业园等多个业态；合同管理面积约 2390 万平米，在管面积近 1847 万平米，同比增长约 23%。2022 年公司物业获得“2022 中国物业服务百强企业”、“2022 中国红色物业服务优秀企业”等行业荣誉。

4.酒店与长租公寓

2022 年，公司酒店业务在北京、三亚和上海三地共持有运营酒店 6 家（含 1 家酒店式公寓），客房规模 2333 间（套）。面对酒店市场下滑和持续波动等不利因素影响，公司建立关键性指标追踪和预警机制，推进集团内部资源联动推广和跨界合作，积极争取税费减免等政策优惠，同时加强与管理公司沟通协调，不断提升酒店运营管理和对客服务水平，保持了稳定的市场地位和客户满意度，公司三亚、北京区域几家主要酒店每房收益指标均处于市场竞争组合前列。

长租公寓业务坚持稳中有进的工作基调，聚焦运营管理提升。报告期末，大悦乐邑品牌长租公寓（含未开业项目）共运营 11 家门店（含 1 家轻资产管理输出门店），房源规模 2449 间，主要布局在北京、天津、深圳，全年平均出租率维持在 90%以上。同时公司积极践行央企责任，深耕保障性租赁住房建设。目前，深圳 7 家门店已纳入保障性租赁住房项目，2 家门店纳入深圳罗湖区公共租赁住房项目。2022 年，大悦乐邑品牌入选“中国住房租赁品牌价值评估指数青年公寓 TOP30”、“规模力 TOP30”、“卓越长租公寓综合引领力 TOP30 榜单”。

（二）2022 年公司财务状况分析

1、营业收入

单位：元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	39,578,691,796.06	100%	42,614,497,358.92	100%	-7.12%
分行业					
商品房销售及一级土地开发	33,501,901,973.84	84.65%	35,629,848,463.16	83.61%	-5.97%
投资物业及相关服务	4,337,223,570.76	10.96%	5,047,992,725.33	11.84%	-14.08%

酒店经营	553,699,043.82	1.40%	766,392,437.14	1.80%	-27.75%
管理输出	226,934,230.05	0.57%	301,253,800.51	0.71%	-24.67%
物业及其他	877,595,712.15	2.22%	772,243,494.37	1.81%	13.64%
其他业务	81,337,265.44	0.20%	96,766,438.41	0.23%	-15.94%
分产品					
商品房销售及一级土地开发	33,501,901,973.84	84.65%	35,629,848,463.16	83.61%	-5.97%
投资物业及相关服务	4,337,223,570.76	10.96%	5,047,992,725.33	11.84%	-14.08%
酒店经营	553,699,043.82	1.40%	766,392,437.14	1.80%	-27.75%
管理输出	226,934,230.05	0.57%	301,253,800.51	0.71%	-24.67%
物业及其他	877,595,712.15	2.22%	772,243,494.37	1.81%	13.64%
其他业务	81,337,265.44	0.20%	96,766,438.41	0.23%	-15.94%
分地区（注）					
华南大区	5,249,351,469.76	13.26%	10,712,911,489.39	25.14%	-51.00%
北京大区	4,505,388,400.02	11.38%	5,256,684,353.61	12.34%	-14.29%
西南区域	6,855,777,647.74	17.32%	7,643,471,627.95	17.94%	-10.31%
华中区域	4,855,318,420.52	12.27%	888,838,525.02	2.09%	446.25%
南京区域	2,599,290,342.04	6.57%	5,645,213,636.56	13.25%	-53.96%
上海大区	7,401,575,289.44	18.70%	6,035,113,121.70	14.16%	22.64%
东北区域	4,822,497,536.03	12.19%	3,121,667,253.73	7.33%	54.48%
浙江区域	369,394,741.46	0.93%	1,245,788,936.86	2.92%	-70.35%
海南区域	2,712,256,716.76	6.85%	775,204,631.82	1.82%	249.88%
香港	89,787,921.43	0.23%	129,731,810.41	0.30%	-30.79%
西北区域	118,053,310.86	0.30%	1,159,871,971.87	2.72%	-89.82%

2、成本情况

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房销售及一级土地开发	商品房销售及一级土地开发	26,666,422,343.48	88.72%	27,776,287,055.49	89.82%	-4.00%
投资物业及相关服务	投资物业及相关服务	2,040,662,231.89	6.79%	1,814,728,700.03	5.87%	12.45%
酒店经营	酒店经营	475,020,844.16	1.58%	516,518,540.55	1.67%	-8.03%
管理输出	管理输出	30,315,092.54	0.10%	33,828,347.41	0.11%	-10.39%
物业及其他	物业及其他	791,801,888.46	2.63%	735,694,740.05	2.38%	7.63%
其他业务	其他业务	52,288,253.49	0.17%	45,521,172.92	0.15%	14.87%

3、费用情况

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,554,515,960.42	1,420,916,167.24	9.40%	
管理费用	1,529,121,161.64	1,581,003,236.38	-3.28%	
财务费用	1,855,234,254.71	1,386,384,866.71	33.82%	主要是本年有息负债规模增加、以及项目完工竣备可资本化利息同比减少，费用化利息支出同比增加，致使财务费用同比增加。
研发费用	14,557,585.57	14,542,972.36	0.10%	

4、现金流情况

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
经营活动现金流入小计	47,736,539,978.60	114,339,106,031.48	-58.25%	主要是本年收回的拍地保证金同比减少。
经营活动现金流出小计	45,026,088,906.53	122,803,238,370.63	-63.33%	主要是本年拍地保证金支出及支付的土地价款、工程款同比减少。
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%	主要是本年支付的土地价款、工程款同比减少。
投资活动现金流入小计	4,218,894,840.92	4,328,119,749.28	-2.52%	
投资活动现金流出小计	4,479,667,481.37	9,823,926,204.52	-54.40%	主要是本年支付合营、联营企业往来款同比减少及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比减少。
投资活动产生的现金流量净额	-260,772,640.45	-5,495,806,455.24	95.26%	主要是本期支付合营、联营企业往来款同比减少及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比减少。
筹资活动现金流入小计	47,479,121,994.11	47,034,366,641.18	0.95%	
筹资活动现金流出小计	38,340,205,452.92	39,771,849,641.85	-3.60%	
筹资活动产生的现金流量净额	9,138,916,541.19	7,262,516,999.33	25.84%	
现金及现金等价物净增加额	11,672,151,053.58	-6,694,052,010.26	274.37%	

5、资产、负债情况

单位：元

	2022 年末		2022 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占 总 资 产比例	金额	占总资 产比例		
货币资金	36,529,773,122.03	17.04%	24,886,154,805.65	11.70%	增加 5.34 个 百分点	主要是本期经营活动、筹资活动产生的现金流量净额增加所致。
其他应收款	19,674,144,056.75	9.17%	24,309,981,251.40	11.43%	减少 2.26 个 百分点	
存货	95,704,899,320.93	44.63%	102,003,378,014.94	47.95%	减少 3.32 个 百分点	主要是本年交付结算导致存货减少所致。
投资性房地产	33,813,334,338.53	15.77%	31,910,144,184.70	15.00%	增加 0.77 个 百分点	
长期股权投资	14,043,807,905.45	6.55%	14,039,323,069.55	6.60%	减少 0.05 个 百分点	
固定资产	3,519,790,590.91	1.64%	3,714,818,528.82	1.75%	减少 0.11 个 百分点	
使用权资产	455,585,558.25	0.21%	561,628,985.11	0.26%	减少 0.05 个 百分点	
短期借款	3,811,431,234.10	1.78%	3,450,428,892.17	1.62%	增加 0.16 个 百分点	
合同负债	30,453,691,082.94	14.20%	36,936,257,478.00	17.36%	减少 3.16 个 百分点	主要是本年交付结算导致合同负债减少所致。
长期借款	47,421,248,720.69	22.11%	42,978,793,910.34	20.20%	增加 1.91 个 百分点	主要是本年长期信用借款增加所致。
租赁负债	396,738,010.61	0.19%	525,963,847.17	0.25%	减少 0.06 个 百分点	
长期应付款	1,747,800,000.00	0.82%	3,673,360,000.00	1.73%	减少 0.91 个 百分点	主要是本年归还大悦城控股购房尾款资产支持专项计划。
应付债券	11,469,132,376.87	5.35%	7,877,145,929.86	3.70%	增加 1.65 个 百分点	主要是本年发行中期票据 45 亿元。
应付账款	15,690,176,476.33	7.32%	14,721,505,677.72	6.92%	增加 0.40 个 百分点	
其他应付款	33,949,011,797.08	15.83%	23,451,785,241.70	11.02%	增加 4.81 个 百分点	主要是本年来自中粮集团及其关联方、合营公司借款增加。
一年内到期的非流动负债	12,113,992,891.66	5.65%	13,947,010,914.86	6.56%	减少 0.91 个 百分点	

三、未来发展的展望

房地产行业作为国民经济的支柱产业，对经济增长、就业、财税、居民财富、金融稳定都有极为重要的影响。2022年，伴随市场下行，从中央到地方，房地产调控政策密集出台，特别是临近年末的两个月内，多项金融政策持续发力，意在为市场注入源头活水，从供需两端帮助市场企稳。2023年政府工作报告指出，“有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展”“加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题”。预计2023年，防风险、促需求是房地产工作的重点，行业政策环境总体存宽松预期。

住宅方面，预计下一步促进住房消费特别是支持住房改善消费的政策力度将进一步加大，部分城市限购、限贷、限价等政策或将继续放松，特别是核心二线城市，政策优化空间较大，将为市场释放更多有效购房需求，加速修复市场预期。供应端也将有新的政策举措出台，引导房企改善资产负债情况，有效增加住房供给。购物中心方面，随着扩大内需战略深入实施，消费市场有望恢复向好，实体商业市场有望逐渐回暖。写字楼及产业地产方面随着经济的稳步恢复，市场也有望回温。当前，行业正处于不断变革之中，头部房企在商业板块加大轻资产拓展力度，开发企业“轻重并举”已成为重要的发展模式。未来，伴随REITs试点范围扩容，将有望进一步盘活存量资产，促进高质量发展。

公司作为中粮集团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，“十四五”期间，将坚持“城市运营与美好生活服务商”的战略方向，坚持“双轮双核”的发展模式，其中“双轮”是“开发+经营”，不断巩固开发业务，同时大力提升经营能力，促进公司高质量发展；“双核”是“产品+服务”，持续提升产品力、服务力，从产业、城市、人民的需求出发，更好地服务于人民美好生活。未来，公司将持续提升自身核心竞争力，“双核”为“双轮”赋能，在稳健发展的基础上创造新的价值增长点，致力于实现城市运营与美好生活服务商的发展愿景。

2023年，公司董事会将牢牢把握新发展格局对地产行业的新要求，以创造价值和利润为首要目标，提周转效率、稳投资布局、强产品服务，坚决完成年度

经营目标。

大悦城控股集团股份有限公司董事会

二〇二三年四月二十四日