证券代码:000031　　证券简称:大悦城　　公告编号:2021-025

大悦城控股集团股份有限公司 2020 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。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
王涌	独立董事	工作原因	刘洪玉

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

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	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层	
传真	86-755-23999009	86-755-23999009	
电话	86-010-85017888	86-755-23999288	
电子信箱	000031@cofco.com	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,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。公司充分利用两个上市公司的优势,定位"城市运营商与美好生活服务商"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。

公司秉持"健康、安全、智能、绿色"的住宅品牌理念,提供标准化、系列化的住宅与商业产品,是中国房地产开发企业国家一级资质单位。在住宅地产领域,公司打造了面向刚需客户的鸿云系列、面向首次改善客户的锦云系列、面向再次改善客户的祥云系列、面向高端改善的壹号系列,形成了四条互补的产品线,满足多层次的客户住房需求。

在商业地产领域,公司始终以创新驱动商业升级与行业发展,成功打造了大悦城、大悦春风里、祥云小镇三条重点产品线,并运营多个高品质写字楼及高端酒店。大悦城城市综合体秉承"年轻、时尚、潮流、品位"的品牌内涵,精准定位 18-35 岁新兴中产阶级客群,赋予产品青年文化属性,以精细化运营形成差异化竞争优势,持续巩固行业引领者的地位;大悦春风里定位"温馨、时尚、惬意、品位",致力为 25-45 岁城市中产阶级打造理想生活的区域型商业中心;祥云小镇则是全景开放式休憩型商业街区,以"国际化、高品质、漫生活、情感圈"的核心定位,引领新的国际化生活方式。同时,公司充分发挥"大悦城"品牌号召力及运营能力,旗下大悦城地产与 GIC、中国人寿、高和资本等专业机构分别成立了大悦城核心基金、大悦城并购改造基金以及区域型并购改造基金,积极开展房地产金融领域的探索,并结合管理输出等方式加快"轻重并举"的布局。

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

追溯调整或重述原因:同一控制下企业合并

单位:元

	2020 年	2019 年		本年比上年增减	2018 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	38,445,284,255.56	33,786,623,201.85	33,794,948,813.45	13.76%	22,168,629,906.05	22,181,465,640.07
归属于上市公司股东的净利润	-386,833,565.96	2,378,452,817.17	2,049,336,279.73	-118.88%	2,063,396,555.86	1,943,844,106.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-501,185,321.39	1,230,672,788.40	1,230,672,788.40	-140.72%	1,224,444,003.11	1,224,444,003.11
经营活动产生的现金流量净额	9,814,109,859.72	4,064,992,371.91	3,936,873,869.37	149.29%	1,126,807,356.15	894,391,603.22
基本每股收益(元/股)	-0.09	0.61	0.52	-117.31%	0.53	0.50
稀释每股收益(元/股)	-0.09	0.61	0.52	-117.31%	0.53	0.50
加权平均净资产收益率	-2.06%	14.69%	12.57%	减少 14.63 个百分点	13.97%	12.91%
	2020 年末	2019 年末		本年末比上年末增减	2018 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	199,871,387,964.97	183,182,566,384.14	184,188,013,768.53	8.51%	160,378,290,510.16	161,329,844,324.44
归属于上市公司股东的净资产	18,351,072,907.55	19,410,977,267.68	19,353,828,258.77	-5.18%	15,452,020,827.58	15,723,988,356.11

(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	5,458,737,756.02	6,728,102,779.15	5,617,253,328.93	20,641,190,391.46
归属于上市公司股东的净利润	189,651,118.32	375,949,799.36	194,768,936.23	-1,147,203,419.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	197,286,972.92	369,696,734.96	172,059,262.28	-1,240,228,291.55
经营活动产生的现金流量净额	-2,538,113,013.02	2,717,005,249.90	6,198,496,694.69	3,436,720,928.15

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

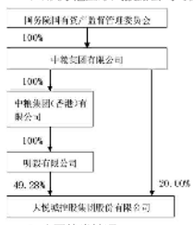
报告期末普通股股东总数	131,793	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	128,494	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
明毅有限公司	境外法人	49.28%	2,112,138,742	2,112,138,742			
中粮集团有限公司	国有法人	20.00%	857,354,140	0			
太平人寿保险有限公司-传统-普通保险产品-022L-CT001深	其他	6.61%	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	其他	1.80%	77,025,469	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	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.48%	20,729,767	0			
灰石投资管理有限公司-道明中国收入成长基金(交易所)	境外法人	0.38%	16,153,801	0			
张忱业	境内自然人	0.28%	12,198,537	0			
农银人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	其他	0.23%	9,999,927	0			
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	其他	0.14%	6,061,192	0			
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信用交易担保证券账户持有 12,198,537 股,普通账户持股 0 股,实际合计持有 12,198,537 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

□ 适用 √ 不适用

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、公司债券情况

(1)公司债券基本信息

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 2016 年公开发行公司债券(第一期)	16 中粮 01	136147	2016 年 01 月 14 日	2021 年 01 月 14 日	73,221.2	3.95%
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	166,000	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%

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

16 中粮 01:

中诚信证券评估有限公司于 2020 年 05 月 28 日出具《中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告》,维持公司主体评级 AAA,本期债券评级 AAA,评级展望稳定。

19 中粮 01、19 中粮 02:

中诚信证券评估有限公司于 2020 年 05 月 28 日出具《中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告》,维持公司主体评级 AAA,本期债券评级 AAA,评级展望稳定。

20 中粮 01、20 中粮 02:

中诚信证券评估有限公司于 2020 年 05 月 28 日出具《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)跟踪评级报告》,维持公司主体评级 AAA,本期债券评级 AAA,评级展望稳定。

20 大悦 01:

中证鹏元资信评估股份有限公司于 2020 年 7 月 8 日出具了《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)信用评级报告》,本期债券评级 AAA,发行主体长期信用等级:AAA,评级展望:稳定。

(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	2020 年	2019 年	同期变动率	备注
息税折旧摊销前利润	685,513.05	967,059.61	-29.11%	
流动比率	152.37%	156.78%	减少 4.41 个百分点	
资产负债率	77.16%	76.93%	增加 0.23 个百分点	
速动比率	63.09%	68.04%	减少 4.95 个百分点	
EBITDA 全部债务比	4.44%	6.82%	减少 2.38 个百分点	
利息保障倍数	1.27	1.94	-34.54%	主要是本年利润总额同比下降所致
现金利息保障倍数	3.17	2.49	27.31%	
EBITDA 利息保障倍数	1.59	2.27	-29.96%	
贷款偿还率	100%	100%		
利息偿付率	100%	100%		

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

报告期公司经营回顾

2020 年,面对新冠疫情冲击下的严峻市场环境,公司调整思路,把握机会,迎难而上,积极履行央企责任,带动产业链上企业复工复产,帮助商户度过难关;同时,继续提升经营效率和管理效益,持续完善标准化建设,优化组织管控,推进精细化管理。公司全年实现销售额(全口径)694 亿元,销售面积(全口径)312 万平方米。公司积极应对疫情给持有型业务带来的负面影响,抢客流、促销售、控费用,持续保持品牌影响力。

土地储备方面,公司贯彻精准投资理念,坚持稳中求好的原则,优化战略布局,提升投资质量。报告期内,公司获取项目 18 个,成功获取厦门大悦城综合体、南昌大悦城综合体地块。目前公司已进入了全国 36 个城市(含香港),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。2020 年全年新增土地面积 205.65 万平方米,新增土储计容建筑面积 456.73 万平方米,土地款总额 209.12 亿元,平均楼面价为 4,579 元 / 平方米,平均溢价率为 10.2%。截止 2020 年末,公司土地储备可售货值约 2460 亿元。

资金方面,公司强化现金管控,降低融资成本,提升资金管理水平。公司积抓销售回款,2020 年实现权益销售回款 648.73 亿元,同比增长 6.9%,保障了公司现金流安全。同时,公司凭借良好的市场信用,积极拓宽融资渠道,有效地降低了公司整体的融资成本;2020 年 3 月控股子公司中粮置业投资有限公司发行 15 亿元公司债券,2020 年 8 月公司发行 20 亿元公司债,2020 年 11 月中粮置业投资有限公司发行 15 亿元中期票据。报告期末,公司有息负债余额 708.06 亿元,长短期融资结构合理匹配并不断优化。平均融资成本降至 5.10%,较年初下降 0.13 个百分点,处于行业较低水平。报告期末,公司现金短债比 1.76,公司短期偿债能力较强;净负债率 85.53%;扣除预收账款后的资产负债率 71.76%。

公司持续深化大运营体系应用,运营效率和工程质量稳步提升。公司坚持推进以"计划、货值、利润、现金流(TVPC)"为核心的大运营标准和管理体系应用,截至报告期末,拿地到开工平均周期 7.4 个月,拿地到开盘平均周期 11.2 个月,拿地到现金流回正平均周期 29 个月,分别较推行前缩短 2.7 个月、6.3 个月、10 个月,回报指标显著提升。同时,公司从严从紧加大考核和问责激励力度,实施月度业绩龙虎榜、业绩排名红黑榜公示机制,对业绩偏差严重、触碰业绩底线的团队,加大问责惩罚力度。

报告期内,公司实现营业收入 384.45 亿元,同比增长 13.76%;全年经营活动净现金流 98.14 亿元,同比增长 149.29%。报告期末公司总资产 1,998.71 亿元,归属于上市公司股东的净资产 183.51 亿元,较年初减少 5.18%,主要是由于本年结算项目中低毛利项目占比提高,商品房销售毛利率较去年的 38% 下降约 10 个百分点;以及受宏观调控及疫情影响,公司部分在建在售项目销售价格未达预期,个别项目因疫情工期延误,成本增加,公司对相应的资产计提了减值。

未来发展的展望

2021 年是我国"十四五"的开局之年,以国内循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局将加快构建。2020 年年末的中央经济工作会议上明确指出,2021 年仍将"坚持稳中求进工作总基调",并指出要"促进房地产市场平稳健康发展",为今年经济和房地产发展指明了方向。2021 年,国内经济将保持恢复态势,房地产调控仍将坚持"房住不炒"的总基调,地方因城施策更加灵活适度,行业整体发展平稳向好。住宅消费市场方面,我国新型城镇化仍在持续推进,多地放开落户政策,吸引人才回流,将会为市场带来发展空间;疫情也进一步催生了人们对于住宅升级的需求,改善型需求将持续释放。商业地产方面,中国拥有 14 亿人口,人均国内生产总值超过 1 万美元,是全球最大的和最具有潜力的消费市场,"双循环"政策推动内需释放,将为商业地产的发展提供空间。但疫情带来的消费习惯的改变仍在影响着行业的发展,数字化技术将进一步广泛应用,社群运营更加重要,购物中心的多元性也将持续加强。

结合行业新趋势和高质量发展要求,2021 年公司将继续坚持"精准投资、科学运营、力控风险、良好回报"工作方针。2021 年销售型业务将持续降本增效,升级 3H 健康居住体系。2021 年计划实现签约金额 1,000 亿元。

2021 年公司将迎来商业项目的集中开业,预计有苏州大悦春风里、长沙大悦城、北京槐荫大悦春风里、重庆大悦城、武汉大悦城、青岛即墨祥云小镇等 6 个项目开业。公司将整体把控商业定位、加大品牌储备,确保项目如期开业、强化大悦城的市场引领地位。2021 年公司将以原有商业项目及核心商业大区为基础,将轻资产项目发展作为重要的战略方向,以重资产与轻资产联动的点面结合、轻重结合的区域深耕式发展为模式,为十四五期间公司 ROE 的提升作出保障。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房销售及一级土地开发	32,575,174,164.95	9,042,826,039.93	27.76%	21.11%	-11.32%	-10.15%
投资物业及相关服务	4,438,189,054.76	2,731,805,029.08	61.55%	-13.85%	-13.47%	0.27%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

√ 适用 □ 不适用

本报告期,归属于上市公司普通股股东的净利润总额为 -386,833,565.96 元,较上年同期减少 -118.88%,主要是由于公司本年结算项目中低毛利项目占比提高,销售毛利率较去年的 38%下降约 10 个百分点,受宏观调控及疫情影响,公司部分在建在售项目销售价格未达预期,个别项目因疫情工期延误,成本增加,公司对相应的资产计提了减值。

6、面临退市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

除大悦城地产及其下属子公司外,公司于 2020 年 1 月 1 日起执行了财政部于 2017 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》(财会【2017】22 号,以下简称新收入准则)。

执行新收入准则,公司按照准则的规范重新评估其主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面,并按照其规定,根据首次执行新收入准则的累积影响金额调整首次执行该准则当期期初(即 2020 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额,对 2019 年度财务报表不予调整。

执行新收入准则前,公司对房地产销售中发生的代理佣金全部计入当期销售费用;执行新收入准则后,对销售佣金,属于为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为其他流动资产,属于履约义务中已履行部分相关的支出,列入当期销售费用,相应调整了其他流动资产和未分配利润、少数股东权益等项目。本集团将应向客户产生交付义务的"预收款项"中不含税金额部分重分类至"合同负债",税额部分目"预收款项"、"其他应付款"重分类至"其他流动负债"。

公司执行上述准则对公司的影响详见财务报告"五、40.重要会计政策和会计估计变更"。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司本年因非同一控制下企业合并增加子公司 6 户,因同一控制下企业合并增加子公司 1 户,因其他原因合并范围变动净增加 30 户,详见财务报告附注"八、合并范围的变更"相关内容。

(本页为大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告摘要签字页)

法定代表人签名:周政

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二一年三月二十五日

证券代码:000031　　证券简称:大悦城　　公告编号:2021-012

大悦城控股集团股份有限公司 第十届董事会第七次会议公告

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第十届董事会第七次会议通知于 2021 年 3 月 15 日以当面送达及电子邮件送达的方式发出,会议于 2021 年 3 月 25 日以现场结合通讯方式在北京召开。本次会议应参加表决董事 9 人,实际参加表决董事 9 人,其中,独立董事王涌先生因工作原因无法出席本次董事会,委托独立董事刘洪玉先生代为出席并行使表决权。会议由公司代为履行董事长职责的董事曹荣根先生主持。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。会议审议通过以下议案:

一、听取《公司 2020 年度总经理工作报告》

二、审议通过关于经审计的公司 2020 年度财务报告及审计报告的议案

表决情况:9 票同意,0 票弃权,0 票反对。

三、审议通过《公司 2021 年度经营计划》

表决情况:9 票同意,0 票弃权,0 票反对。

四、审议通过《公司 2020 年年度报告》及其摘要

表决情况:9 票同意,0 票弃权,0 票反对。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

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 2020 年年度报告》及其摘要。

五、审议通过《公司 2020 年度董事会工作报告》

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 2020 年年度董事会工作报告》。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

六、审议通过《公司 2020 年度利润分配预案》

表决情况:9 票同意,0 票弃权,0 票反对。

经信永中和会计师事务所审计,公司本年度实现归属于母公司股东净利润为负值,不满足《公司章程》以及《公司未来三年(2019 年 -2021 年)股东回报规划》确定的利润分配条件。若 2020 年公司不进行现金分红,公司最近三年(2018-2020 年)现金分配合计金额 1,160,519,004.81 元,最近三年以现金方式累计分配的利润超过近三年实现的年均可分配利润的 30%(即 338,038,853.34 元),符合证监会对上市公司现金分红的相关规定。房地产行业属于资金密集型的行业,日常经营对资金需求较大。综合考虑外部环境、公司目前经营发展的实际情况以及房地产行业属性,为提高公司财务的稳健性,保障公司未来发展的现金需要,更好地维护全体股东的长远利益,董事会同意公司 2020 年度利润分配预案为:不进行现金分红、不送红股,也不进行资本公积金转增股本。

公司留存未分配利润累积滚存至下一年度,将主要用于项目开发及建设、日常运营以及拓展新项目,为公司中长期发展战略的顺利实施提供可靠的保障,为公司及股东谋求利益最大化,不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。

公司将一如既往地重视以现金分红形式对股东进行回报,严格按照《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》及《公司章程》等相关规定,综合考虑与利润分配相关的各种因素,在实现盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下,坚持以现金分红为主的分配政策,为股东创造长期的投资价值。

独立董事对本事项出具了独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

七、审议通过关于计提资产减值准备的议案

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,董事会审计委员会发表了专项意见。

八、审议通过《公司 2020 年度内部控制评价报告》

表决情况:9 票同意,0 票弃权,0 票反对。

独立董事对本报告出具了独立意见。

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 2020 年度内部控制评价报告》。

九、审议通过《公司 2020 年度社会责任报告》

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 2020 年度社会责任报告》。

十、审议通过关于续聘信永中和会计师事务所为公司 2021 年度财务报告和内部控制审计机构的议案

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》。

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。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

十一、审议通过关于公司 2021 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,本公司 2021 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,进一步转授权公司总经理对上述事项进行决策。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

十二、审议通过关于公司 2021 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公司 2021 年度对控股子公司提供担保额度的公告》。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

十三、审议通过关于公司 2021 年度向合营或者联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公司 2021 年度向合营或者联营企业提供担保额度的公告》。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会召开时间另行通知。

十四、审议通过关于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。股东大会召开时间另行通知。

十五、审议通过关于公司 2021 年度项目开发及运营,2021 年公司及子公司拟向中国太平保险集团有限责任公司及其子公司申请不超过 75 亿元授信额度,用于项目开发运营或公司日常经营发展。上述向中国太平申请的授信额度期限一年,额度项下每笔借款利率不高于同期金融机构借款利率。

2、本次关联交易所涉中国太平保险集团有限责任公司及其子公司,为持有本公司股份超过 5%以上股东太平人寿保险有限公司的一致行动人,按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定,本次交易构成关联交易。

3、上述关联交易已于 2021 年 3 月 25 日经公司第十届董事会第七次会议审议通过。本议案审议事项属关联事项,根据相关规则,在交易对方的下属单位任职的关联董事张作学已回避表决,其余董事一致通过。独立董事就此项关联交易出具了事前确认函并发表了独立意见。

此项关联交易尚需提交股东大会审议,与该关联交易有利害关系的关联股东将回避表决。

4、本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,不构成重组上市,也无需经其他有关部门批准。

二、关联方基本情况

本次关联交易涉及的关联方为中国太平保险集团有限责任公司。

1、基本情况

中国太平的基本情况如下:

公司名称	中国太平保险集团有限责任公司
成立日期	1982 年 2 月 13 日
公司类型	有限责任公司
注册地址	北京市西城区广宁伯街 2 号
住所	北京市西城区骡马市大街 16 号太平金融中心
法定代表人	王思东
注册资本	2526075 万元人民币
经营范围	公司及下属子公司的业务范围涵盖寿险、财险、养老保险、再保险、再保险经纪及保险代理、互联网保险、资产管理、证券经纪、金融租赁、不动产投资、养老产业投资等。
控股股东	中华人民共和国财政部
失信情况	不是失信被执行人

2、历史沿革

中国太平保险集团有限责任公司于 1929 年在上海创立,是中国历史上持续经营最为悠久的民族保险品牌,是中国唯一一家总部在境外的中管金融企业。

中国太平源自中国保险、太平保险、民安保险三大民族品牌,1956 年根据国家统一部署,中国保险、太平保险停办国内业务,专营港澳和海外保险业务。1999 年所有境外国有保险机构划归中国保险股份有限公司管理。2000 年在港交所上市,是我国首家在境外上市的保险企业。2001 年以太平品牌在境内复业。2009 年统一"中保""太平""民安"三大品牌,更名为中国太平保险集团公司。2013 年完成重组改制和整体上市,正式更名为中国太平保险集团有限责任公司。

目前,中国太平总保费超过 2000 亿元,总资产 9818 亿元,管理资产规模超过 1.77 万亿元,是一家大型跨国金融保险集团。

3、主营业务及主要财务指标

中国太平最近三年主营业务发展情况良好。中国太平的主要财务指标如下:单位:亿元

	2020 年 9 月 30 日(未经审计)	2019 年 12 月 31 日(经审计)
总资产	9,299.84	8250.13
净资产	848.89	805.83
	2020 年 1-9 月(未经审计)	2019 年度(经审计)
营业收入	1,956.26	2,204.62
净利润	99.18	103.72

4、与本公司的关联关系

中国太平保险集团有限责任公司为公司持股 5%以上股东太平人寿保险有限公司控股股东,属于《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条规定的第四款情形的关联方。

三、关联交易的主要内容及定价依据

为了支持公司及所属项目开发,公司拟向关联方中国太平及其子公司申请不超过 75 亿元授信额度,用于项目开发运营或公司日常经营发展。授信额度期限一年,额度项下每笔借款利率不高于同期金融机构借款利率。

四、本次关联交易的目的以及对上市公司的影响

公司本次向中国太平及其子公司申请不超过 75 亿元授信额度,体现了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

2021 年初至 2021 年 3 月 25 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 5,206 万元。

六、独立董事事前认可和独立意见

公司的独立董事对公司 2021 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进行了事前确认并发表独立意见:

1、为了支持公司及所属项目开发,公司向关联方中国太平保险集团有限责任公司申请不超过 75 亿元授信额度,用于项目开发运营或补充公司经营发展所需流动资金,额度项下每笔借款利率不高于同期金融机构贷款利率。我们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

2、董事会在对本次关联交易进行表决时,关联董事回避表决,其他非关联董事参与表决并同意本次关联交易的议案,表决程序符合有关法律法规的规定。

3、本次关联交易的内容、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》等有关法律、法规和《公司章程》的规定,

同意将本次关联交易事项提交股东大会审议。

七、备查文件

1、第十届董事会第七次会议决议

2、独立董事关于公司 2021 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的事前确认函

3、独立董事关于公司 2021 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的独立意见

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司

董 事 会

二〇二一年三月二十七日

证券代码:000031　　证券简称:大悦城　　公告编号:2021-016

大悦城控股集团股份有限公司 关于公司 2021 年度向合营或者联营企业提供担保额度的公告

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、担保情况概述

1、大悦城控股集团股份有限公司(以下简称:公司)于 2021 年 3 月 25 日召开第十届董事会第七次会议,审议通过关于公司 2021 年度向合营或者联营企业提供担保额度的议案,为促进项目开发,董事会同意公司 2021 年度在向银行等金融机构申请的授信额度内,向合营或者联营企业(非关联方)提供不超过人民币 112.645 亿元的担保额度,有效期自 2020 年年度股东大会审议通过之日起至 2021 年年度股东大会召开之日止。董事会提请股东大会授权董事会对上述担保事项进行决策,董事会在取得股东大会前述授权之同时,进一步转授权公司总经理对额度范围内的担保事项进行决策。

2、公司按照出资比例为合营或者联营企业公司提供担保,担保对象其他股东或其相关方按出资比例提供同等条件的担保或反担保等风险保障措施,担保对象提供反担保。

2、根据《公司法》《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》等有关法律法规及《公司章程》规定,本次担保额度预计需要提交公司股东大会审议,且任一时点的担保余额不超过股东大会审议通过的担保额度。

二、关于向合营或者联营企业提供担保额度预计情况

公司 2021 年度拟向合营或者联营企业提供不超过人民币 112.645 亿元的担保额度。具体如下:

序号	担保方	被担保方	担保方出资比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保余额(亿元)	本次新增担保额度(亿元)	担保额度占上市公司最近一期归母净资产比例	是否关联担保
1	大悦城控股集团股份有限公司其控子公司	青岛东耀房地产开发有限公司	49.00%	48%	-	2.205	1.20%	否
2		北京正德丰泽房地产开发有限公司	25.00%	95%	-	2.50	1.36%	否
3		北京悦恒置业有限公司	51.00%	89%	14.79	20.00	10.90%	否
4		北京南悦房地产开发有限公司	25.00%	57%	-	7.50	4.09%	否
5		北京新润致远房地产开发有限公司	20.00%	99%	-	6.00	3.27%	否
6		北京恒合悦兴置业有限公司	49.00%	92%	17.15	15.00	8.17%	否
7		固安裕坤房地产开发有限公司	49.00%	34%	3.92	3.00	1.63%	否
8		北京金色时枫房地产开发有限公司	49.89%	248%	-	10.00	5.45%	否
9