

证券代码: 000031

证券简称: 大悦城

公告编号: 2019-045

大悦城控股集团股份有限公司 2019 年第一季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,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。

公司负责人周政、主管会计工作负责人许汉平及会计机构负责人(会计主管人员)张建国声明:保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

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

追溯调整或重述原因：同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	8,418,924,841.42	2,184,299,392.99	4,729,971,975.17	77.99%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,197,171,792.70	257,596,090.93	936,542,014.87	27.83%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,125,537,365.27	238,850,931.61	237,907,347.46	373.10%
经营活动产生的现金流量净额（元）	236,795,269.75	-2,144,276,889.86	-3,315,175,455.79	107.14%
基本每股收益（元/股）	0.30	0.14	0.24	25.00%
稀释每股收益（元/股）	0.30	0.14	0.24	25.00%
加权平均净资产收益率	7.44%	3.80%	6.35%	增加 1.09 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	167,691,086,173.00	91,171,929,971.51	160,378,290,510.18	4.56%
归属于上市公司股东的净资产（元）	16,729,672,724.97	7,860,703,188.86	15,452,020,827.59	8.27%

注：因本期发生同一控制下企业合并，公司新增合并 Joy City Property Limited（大悦城地产有限公司），故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

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（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-298,871.65	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的	183,465,811.36	本期发生同一控制下合并

当期净损益		大悦城地产有限公司
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	25,835,029.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,057,532.82	
减：所得税影响额	7,648,422.65	
少数股东权益影响额（税后）	134,776,651.87	
合计	71,634,427.43	--

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	119,605,972.82	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。公司以前年度认定这两项业务具有特殊性和偶发性，将其界定为非经常性损益项目，2017 年起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，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再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		168,198	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）			
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	53.80%	2,112,138,742	2,112,138,742	-	
中粮集团有限公司	国有法人	21.84%	857,354,140	0	-	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.68%	65,864,600	0	-	
洪卓斌	境内自然人	0.43%	16,703,554	0	-	

周述勋	境内自然人	0.35%	13,863,656	0	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.35%	13,591,801	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	0.29%	11,482,590	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.17%	6,803,836	0	-	-
江彩虹	境内自然人	0.13%	5,195,837	0	-	-
陈庆振	境内自然人	0.08%	3,318,030	0	-	-

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	
		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
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
洪卓斌	16,703,554	人民币普通股	16,703,554
周述勋	13,863,656	人民币普通股	13,863,656
香港中央结算有限公司	13,591,801	人民币普通股	13,591,801
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	11,482,590	人民币普通股	11,482,590
张忱业	6,803,836	人民币普通股	6,803,836
江彩虹	5,195,837	人民币普通股	5,195,837
陈庆振	3,318,030	人民币普通股	3,318,030
建信基金公司—建行—中国建设银行股份有限公司	2,998,801	人民币普通股	2,998,801
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 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	公司股东洪卓斌通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 16,703,554 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 16,703,554 股；公司股东周述勋通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 13,863,656 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 13,863,656 股；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		

	6,803,836 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 6,803,836 股；公司股东江彩虹通过财富证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 5,195,837 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 5,195,837 股；公司股东陈庆振通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,315,730 股，普通账户持股 2,300 股，实际合计持有 3,318,030 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是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

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

3、报告期末前十名“15 中粮 01”持有人持债情况表

序号	持有人名称	持债张数	持债比例(%)
1	招商银行股份有限公司	2,000,000	10.00
2	中银基金公司—中行—中国银行股份有限公司	2,000,000	10.00
3	上海浦东发展银行股份有限公司—鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金	2,000,000	10.00
4	易方达基金—工商银行—中国工商银行股份有限公司私人银行部	1,100,000	5.50
5	平安资产—工商银行—平安资产鑫享5号保险资产管理产品	800,000	4.00
6	南方基金—工商银行—中国工商银行股份有限公司私人银行部	700,000	3.50
7	创金合信基金—工商银行—创金合信金泰1号资产管理计划	700,000	3.50
8	中邮创业基金—华夏银行—华夏银行股份有限公司	600,000	3.00
9	招商银行股份有限公司—兴全合宜灵活配置混合型证券投资基金	570,000	2.85
10	中国建设银行—易方达增强回报债券型证券投资基金	500,000	2.50

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

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	增减	主要变动原因
货币资金	25,986,158,180.33	19,124,395,900.00	35.88%	主要是本期房屋销售回款增加所致
无形资产	1,919,334,784.38	765,409,250.09	150.76%	主要是本期发生非同一控制下合并增加土地成本所致
短期借款	5,069,833,785.63	3,313,682,162.74	53.00%	主要是本期增加信用借款所致
长期借款	46,069,196,573.68	39,695,377,496.84	16.06%	主要是本期增加金融机构借款所致
应付债券	9,962,114,694.14	7,608,875,548.59	30.93%	主要是本期子公司新增发行公司债券所致
项目	2019年1-3月	2018年1-3月	增减	主要变动原因
营业收入	8,418,924,841.42	4,729,971,975.17	77.99%	主要是本期商品房结转收入同比增加所致
营业成本	3,822,702,035.44	2,499,355,303.30	52.95%	主要是本期收入同比增加,对应成本增加所致
税金及附加	1,240,729,331.22	444,388,147.96	179.20%	主要是本期收入同比增加,对应税金增加所致
投资收益	124,786,136.92	1,259,114,078.84	-90.09%	主要是上年同期处置W酒店取得投资收益,本期无此项收益而减少
经营活动产生的现金流量净额	236,795,269.75	-3,315,175,455.79	107.14%	主要是本期商品房销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	241,982,559.99	-2,088,166,193.57	111.59%	主要是本期收回合作企业往来款增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	6,394,566,338.35	2,700,339,669.07	136.81%	主要是本期新增金融机构借款及子公司新发行公司债券增加所致

注：因本期发生同一控制下企业合并，公司新增合并Joy City Property Limited（大悦城地产有限公司），故上述表格中2018年度财务数据均已追溯调整。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

2019年1月，公司本次重大资产重组（即“公司发行股份购买资产并募集配套资金”）的标的资产大悦城地产有限公司9,133,667,644股普通股股份已登记至公司名下，本次交易之标的资产已完成过户。公司向明毅有限公司发行2,112,138,742股已于2019年2月26日在深圳证券交易所上市。

2019年3月18日，公司召开了2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于提请审议变更公司名称及证券简称的提案》，公司中文全称变更为大悦城控股集团股份有限公司，证券简称变更为大悦城。

2019年3月20日，公司完成工商登记变更登记，正式更名为大悦城控股集团股份有限公司。

2019年3月27日，公司证券简称由“中粮地产”变更为“大悦城”，公司证券代码保持不变，仍为“000031”。

截至目前，公司本次重大资产重组已完成发行股份购买资产的相关实施工作。

临时报告披露网站相关查询

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产完成过户情况的公告	2019年02月01日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况暨新增股份上市报告书	2019年02月22日	
关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关方承诺事项的公告	2019年02月22日	
关于收到《企业境外投资证书》的公告	2019年01月09日	
关于拟变更公司名称、证券简称及新设办公地址的公告	2019年03月02日	
关于完成公司名称工商变更登记的公告	2019年03月22日	
关于变更证券简称的公告	2019年03月27日	

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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、对 2019 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

五、证券投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
新三板	833880	中城投资	35,180,000.00	成本法计量	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35,180,000.00	其他非流动资产	自有资金
合计			35,180,000.00	--	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35,180,000.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用										
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)			不适用										

六、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	报告期实际损益金额
------------	------	--------	---------	-------------	------	------	--------	----------	----------	--------------	--------	------------------	-----------

												比例	
银行	无	否	利率互换	22,130.99	2018 年 01 月 22 日	2020 年 06 月 17 日	22,130.99	0	0	0	22,130.99	1.32%	0
银行	无	否	利率互换	73,426.82	2018 年 04 月 11 日	2020 年 06 月 17 日	73,426.82	0	0	0	73,426.82	4.39%	0
合计				95,557.81	--	--	95,557.81	0	0	0	95,557.81	5.71%	0
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）				不适用									
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）				不适用									
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）				为降低利率变动产生的风险，公司子公司针对约 11 亿港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。									
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				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。									
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				不适用									

注1：上述利率互换投资金额为名义本金，原币种为港币，表格中以2019年3月29日人民币外汇中间价折算为人民币。

注 2：报告期因发生同一控制合并大悦城地产有限公司新增上述衍生品交易。大悦城地产在发生相关交易前，已经履行了其内部审批流程。

七、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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019 年 01 月 24 日	实地调研	机构	重组证监会审核情况以及目前的进展、重组配套募集资金的用途及发行计划、重组后的战略及协同效应体现等

八、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。

九、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。

（本页为大悦城控股集团股份有限公司 2019 年第一季度报告正文签字盖章页）

董事长签名： 周政

大悦城控股集团股份有限公司

二〇一九年四月二十九日