

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2019-094

大悦城控股集团股份有限公司 2019 年第三季度报告正文

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

	本报告期末	年初		本报告期末比年初增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	177,062,856,558.61	91,171,929,971.51	160,572,651,508.68	10.27%
归属于上市公司股东的净资产（元）	17,250,263,469.21	7,860,703,188.86	15,452,020,827.58	11.64%
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	4,061,609,877.41	-4.85%	22,332,456,405.75	68.28%
归属于上市公司股东的净利润（元）	503,754,557.48	70.64%	2,435,375,894.26	47.08%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-6,878,632.12	-102.54%	1,458,371,622.50	108.97%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	2,682,515,587.96	606.04%
基本每股收益（元/股）	0.13	85.71%	0.62	47.62%
稀释每股收益（元/股）	0.13	85.71%	0.62	47.62%
加权平均净资产收益率	2.96%	增加 1 个百分点	14.87%	增加 3.69 个百分点

注：因本年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：人民币元

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）	1,296,416,798.27	主要为本年发生非同一控制企业合并、股权处置取得

		收益
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）	5,358,669.97	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	185,815,550.04	本年发生同一控制下合并大悦城地产有限公司
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-8,310,000.00	
受托经营取得的托管费收入	471,698.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,990,174.47	
减：所得税影响额	14,907,273.87	
少数股东权益影响额（税后）	492,831,345.24	
合计	977,004,271.76	--

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	701,864,802.51	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、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	148,776	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	持股数量	持有有限售	质押或冻结情况

		例		条件的股份数量	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		
全国社保基金一零八组合	其他	1.02%	40,000,046	0		
中国建设银行股份有限公司－博时主题行业混合型证券投资基金(LOF)	其他	1.02%	40,000,046	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.51%	19,913,872	0		
融通新蓝筹证券投资基金	其他	0.35%	13,766,683	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	0.32%	12,705,848	0		
全国社保基金四零七组合	其他	0.23%	9,005,987	0		
易方达基金－工商银行－易方达基金臻选 2 号资产管理计划	其他	0.19%	7,619,375	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	
全国社保基金一零八组合			40,000,046	人民币普通股	40,000,046	
中国建设银行股份有限公司－博时主题行业混合型证券投资基金（LOF）			40,000,046	人民币普通股	40,000,046	
香港中央结算有限公司			19,913,872	人民币普通股	19,913,872	
融通新蓝筹证券投资基金			13,766,683	人民币普通股	13,766,683	
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			12,705,848	人民币普通股	12,705,848	
全国社保基金四零七组合			9,005,987	人民币普通股	9,005,987	
易方达基金－工商银行－易方达基金臻选 2 号资产管理计划			7,619,375	人民币普通股	7,619,375	
张忱业			6,803,836	人民币普通股	6,803,836	
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；前十名无限售流通股股东中，控股股东中粮集团有限公司与其他股东无关联关系，也不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 6,803,836 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 6,803,836 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、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

项目	2019年9月30日	2019年1月1日	增减变动	变动原因
货币资金	22,681,140,133.49	19,124,395,900.00	18.60%	主要是房屋销售回款增加所致
其他应收款	28,901,063,099.25	26,643,446,225.21	8.47%	主要是增加参股企业往来款所致
存货	69,838,026,117.17	58,899,443,772.60	18.57%	主要是新开发及在建项目投入增加所致
无形资产	1,892,618,971.54	765,409,250.09	147.27%	主要是发生非同一控制下合并增加土地使用权所致
短期借款	4,969,934,605.07	3,313,682,162.74	49.98%	主要是增加信用借款所致
预收款项	31,699,880,807.09	22,612,263,852.37	40.19%	主要是销售商品房未达到结算收入条件的预收房款增加所致
应交税费	6,134,660,609.71	4,710,985,176.11	30.22%	主要是应交土地增值税增加所致
应付债券	9,968,803,106.40	7,516,663,548.59	32.62%	主要是子公司新增发行公司债券所致
项目	2019年1-9月	2018年1-9月	增减变动	变动原因
营业收入	22,332,456,405.75	13,270,914,282.79	68.28%	主要是商品房销售收入以及投资物业运营收入同比增加所致
营业成本	11,522,047,811.44	7,118,886,746.79	61.85%	主要是收入增加，对应成本增加所致
税金及附加	2,817,584,788.87	1,413,522,851.69	99.33%	主要是商品房销售收入增加，对应土地增值税增加所致
财务费用	1,366,160,103.19	400,840,959.84	240.82%	主要是金融机构借款增加，对应利息支出增加所致
投资收益	747,281,197.61	1,126,052,508.31	-33.64%	主要是上年同期处置W酒店取得投资收益所致
所得税费用	1,893,388,416.98	1,062,543,670.41	78.19%	主要是商品房销售收入增加，对应税费增加所致
经营活动产生的现金流量净额	2,682,515,587.96	-530,100,141.52	606.04%	主要是商品房销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-3,449,652,190.32	-8,574,860,077.43	59.77%	主要是收回参股企业往来款所致
筹资活动产生的现金流量净额	2,787,717,920.01	5,853,287,206.24	-52.37%	主要是关联方资金拆借流入较上期减少所致

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司2019年8月30日召开的第九届董事会第三十九次会议审议通过了《关于提请审议关于控股子公司将上海长风大悦城项目相关股权注入大悦城商业并购改造基金的议案》、《关于提请审议关于控股子公司将西安大悦城项目相关股权注入大悦城商业并购改造基金的议案》，董事会同意本公司控股子公司大悦城地产有限公司签订相关协议，将其持有上海长风大悦城及西安大悦城项目资产相关的股权注入境外并购改造基金。

截止目前，上海长风大悦城及西安大悦城项目资产相关的股权交割已完成。

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
第九届董事会第三十九次会议决议公告（公告编号：2019-077）	2019 年 08 月 31 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于控股子公司将上海长风大悦城、西安大悦城项目相关股权注入大悦城商业并购改造基金的公告（公告编号：2019-079）	2019 年 08 月 31 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

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、证券投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券名称	最初投资成本	会计科目	期初账面价值	本期公允	计入权益	本期购买	本期出售	报告期损益	期末账面价值	会计核算	资金
------	------	------	--------	------	--------	------	------	------	------	-------	--------	------	----

种	码	简称		量模式		价值 变动 损益	的累 计公 允价 值变 动	金额	金额	益		算科目	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 流动金 融资产	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										

五、委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

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 资产比 例	报 告 期 实 际 损 益 金 额
银行	无	否	利率互 换	23,271.86	2018 年 01 月 22 日	2020 年 06 月 17 日	23,271.86	0	0	0	23,271.86	0.62%	0
银行	无	否	利率互 换	77,212.06	2018 年 04 月 11 日	2020 年 06 月 17 日	77,212.06	0	0	0	77,212.06	2.07%	0

银行	无	否	利率互 换	48,095.72	2019 年 09 月 03 日	2024 年 09 月 03 日	0	48,095.72	0	0	48,095.72	1.29%	0
银行	无	否	利率互 换	7,285.09	2019 年 09 月 19 日	2024 年 08 月 30 日	0	7,285.09	0	0	7,285.09	0.20%	0
银行	无	否	利率互 换	42,437.4	2019 年 09 月 19 日	2024 年 08 月 30 日	0	42,437.4	0	0	42,437.4	1.14%	0
银行	无	否	利率互 换	10,255.71	2019 年 09 月 19 日	2024 年 08 月 30 日	0	10,255.71	0	0	10,255.71	0.27%	0
银行	无	否	利率互 换	56,583.2	2019 年 09 月 19 日	2024 年 08 月 30 日	0	56,583.2	0	0	56,583.2	1.52%	0
合计				265,141.04	--	--	100,483.92	164,657.12	0	0	265,141.04	7.11%	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）				2019 年 07 月 06 日（注 2 两笔除外）									
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 亿港元及 2.33 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。									
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				无。									

变化的说明	
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，原币种为港币或美元，表格中以 2019 年 9 月 30 日人民币外汇中间价折算为人民币。

注 2：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 07 月 23 日	实地调研	机构	公司战略定位、产品结构、城市布局、大悦城商业与基金合作情况、债务结构与融资成本、公司土地储备等
2019 年 09 月 02 日	其他（业绩说明会）	机构、个人、其他	公司战略及 2019 年上半年经营情况、公司未来拿地计划、混改情况、大悦城商业与基金合作情况等

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 年第三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

二〇一九年十月三十日