

大悦城控股集团股份有限公司

2023 年年度报告

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二四年四月



(本页无正文，为《大悦城控股集团股份有限公司 2023 年年度报告》盖章页)

大悦城控股集团股份有限公司



声明

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，本公司及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的债务融资工具前,应认真考虑可能对债务融资工具的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素,有关风险因素与募集说明书所提示的风险无重大变化之处。

目录

声明	3
风险提示	4
目录	5
释义	6
第一章 企业基本情况	7
一、企业基本情况	7
二、相关中介机构情况	10
第二章 债务融资工具存续情况	12
一、债券存续情况	12
二、资信评级情况	14
三、募集资金使用情况	14
四、特殊条款的触发和执行情况	15
五、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况	15
第三章 报告期内重要事项	16
一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	16
二、报告期内合并报表范围重大变动	16
三、报告期内亏损情况	16
四、资产受限情况	16
五、对外担保金额	16
六、信息披露事务管理制度变动情况	17
七、本公司是否属于应当履行环境信息披露义务的主体	17
第四章 财务报告	18
一、备查文件	19
二、备查地点	19
三、备查网站	19

释义

简称		释义
公司、本公司、大悦城控股	指	大悦城控股集团股份有限公司
董事会	指	大悦城控股集团股份有限公司董事会
监事会	指	大悦城控股集团股份有限公司监事会
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
资信评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
本报告、年度报告	指	本公司根据有关法律、法规要求，定期披露的《大悦城控股集团股份有限公司2023年年度报告》
公司章程	指	《大悦城控股集团股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期/报告期末	指	2023年度/2023年末
法定节假日	指	中华人民共和国的法定节假日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法定节假日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一章 企业基本情况

一、企业基本情况

(一) 公司基本情况

中文名称	大悦城控股集团股份有限公司
中文简称	大悦城
外文名称	GRANDJOY HOLDINGS GROUP CO.,LTD.
外文缩写	GRANDJOY
法定代表人	姚长林
注册资本	428,631.33 万元
实缴资本	428,631.33 万元
注册地址	深圳市宝安区新城二区湖滨路深圳市宝安区新安街道 3 区龙井二路 3 号中粮地产中心 1 层 101 室
办公地址	(1) 北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层; (2) 深圳市宝安区留仙一路 8 号中粮创芯研发中心 A1 栋 27 楼
邮政编码	(1) 北京: 100020; (2) 深圳: 518101
电子信箱	000031@cofco.com

(二) 债务融资工具信息披露事务负责人基本情况

姓名	郭锋锐
职务	总经理助理、董事会秘书
联系地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层
电话	010-85017888
传真	0755-23999009
电子信箱	000031@cofco.com

(三) 报告期内公司控股股东、实际控制人的变更情况

报告期末控股股东姓名/名称: 中粮集团有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称: 国务院国有资产监督管理委员会

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况: 不适用

(四) 报告期内公司董事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定(议)时间或 辞任生效时间
监事	吕京倩	职工监事	离任	2023-02-08
监事	吴国防	职工监事	被选举	2023-02-08

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或 辞任生效时间
董事	石勃	监事会主席	任期满离任	2023-08-14
高级管理人员	李晋扬	总建筑师	任期满离任	2023-08-14
高级管理人员	宋冰心	总法律顾问、董事会 秘书	任期满离任	2023-08-14
高级管理人员	曹洪	资深技术专家	任期满离任	2023-08-14
监事	黄艳霞	监事会主席	被选举	2023-08-14
高级管理人员	郭锋锐	董事会秘书	聘任	2023-11-10
董事、高级管理人员	曹荣根	董事、总经理	离任	2023-12-11
董事、高级管理人员	姚长林	总经理	聘任	2023-12-11

（五）报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

本公司是深圳证券交易所上市公司，具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏。

1.业务独立情况

本公司拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏。

2.资产独立情况

本公司拥有独立经营所需的营运资产和业务资质，本公司各项资产产权清晰，管理有序。

3.机构独立情况

本公司生产经营、财务、人事等均设立有自己的机构，与股东完全独立。

4.人员独立情况

本公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于股东，自主进行人事、劳动相关事宜的决策。

5.财务独立情况

本公司设立了独立的财务管理部门，执行国家统一财务会计制度，建立了独立的会计核算和财务管理体系。本公司在银行开设独立于股东的账户，独立依法

纳税。

（六）报告期内控股股东对企业非经营性资金占用情况

本公司报告期不存在控股股东及其他关联方对本公司的非经营性占用资金。

（七）报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况

报告期内公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

（八）报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化

2023年，中央在坚持“房住不炒”总基调下，继续强调要“因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作”等。2023年7月24日召开的中共中央政治局会议指出：要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。房地产市场恢复尚需时间过程，房地产市场形势仍然严峻。

面对行业环境及未来发展趋势，公司坚持战略引领，定位“城市运营与美好生活服务商”的战略方向，服务人民美好生活，服务城市和产业发展升级。目前，公司形成了以多业态协同发展能力、整合创新能力、多元化的土地获取能力、领先的商业经营能力、高效的运营能力，以及良好的品牌美誉度和影响力为特点的核心竞争力。

随着中国经济迈向高质量发展，房地产行业转型升级、服务人民美好生活的诉求日益强烈。为适应新的发展需求，房企逐渐从单纯的开发向城市运营、服务延伸，从传统的住宅开发向商业地产、产业地产、长租公寓等新产品、新业态探索发展。行业的发展对房企的整合创新能力提出了更高的要求。公司在巩固现有住宅与商业优势的基础上，明确自身“城市运营与美好生活服务商”的战略方向，综合国家政策导向、行业发展趋势、自身资源优势等，积极整合优质资源，形成城市开发综合创新能力。随着宏观环境逐步转暖，合理购房需求逐渐释放，市场

信心将逐步恢复，公司应对措施有效执行，有望逐步提升公司经营质效，改善经营业绩。

(九) 报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况

截至报告期末，本公司不存在除债券外的其他有息债务的逾期情况。

二、相关中介机构情况

(一) 公司聘请的会计师事务所

名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
签字会计师姓名	张昆、马海霞

(二) 主承销商

代码	102400708.IB
债券简称	24 大悦城 MTN002
主承销商名称	中信证券股份有限公司
主承销商办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
主承销商联系人	姜琪、王翔驹、马征
主承销商联系电话	010-60834513
联席主承销商名称	中国工商银行股份有限公司
联席主承销商办公地址	北京市西城区复兴门内大街55号
联席主承销商联系人	何世悦
联席主承销商联系电话	010-81011218

代码	102400704.IB
债券简称	24 大悦城 MTN001
主承销商名称	中信证券股份有限公司
主承销商办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
主承销商联系人	姜琪、王翔驹、马征
主承销商联系电话	010-60834513
联席主承销商名称	中国工商银行股份有限公司
联席主承销商办公地址	北京市西城区复兴门内大街55号
联席主承销商联系人	何世悦
联席主承销商联系电话	010-81011218

代码	102102182.IB
债券简称	21 大悦城 MTN003
主承销商名称	中国建设银行股份有限公司
主承销商办公地址	北京市西城区金融大街 25 号
主承销商联系人	周鹏
主承销商联系电话	010-67595447
联席主承销商名称	中国农业银行股份有限公司
联席主承销商办公地址	北京市东城区建国门内大街 69 号
联席主承销商联系人	房新宇
联席主承销商联系电话	010-85106335

代码	102101252.IB
债券简称	21 大悦城 MTN002
主承销商名称	中国建设银行股份有限公司
主承销商办公地址	北京市西城区金融大街 25 号
主承销商联系人	周鹏
主承销商联系电话	010-67595447
联席主承销商名称	中国农业银行股份有限公司
联席主承销商办公地址	北京市东城区建国门内大街 69 号
联席主承销商联系人	房新宇
联席主承销商联系电话	010-85106335

(三) 存续期管理机构/受托管理人

代码	102400708.IB
债券简称	24 大悦城 MTN002
存续期管理机构	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	姜琪、王翔驹、马征
联系电话	010-60834513
受托管理人	不涉及

代码	102400704.IB
债券简称	24 大悦城 MTN001
存续期管理机构	中信证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
联系人	姜琪、王翔驹、马征
联系电话	010-60834513

受托管理人	不涉及
-------	-----

代码	102102182.IB
债券简称	21 大悦城 MTN003
名称	中国建设银行股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街 25 号
联系人	周鹏
联系电话	010-67595447
受托管理人	不涉及

代码	102101252.IB
债券简称	21 大悦城 MTN002
名称	中国建设银行股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街 25 号
联系人	周鹏
联系电话	010-67595447
受托管理人	不涉及

(四) 跟踪评级的评级机构

代码	102400708.IB、102400704.IB、102102182.IB、102101252.IB
债券简称	24 大悦城 MTN002、24 大悦城 MTN001、21 大悦城 MTN003、21 大悦城 MTN002
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

(五) 报告期内中介机构变更情况

无。

第二章 债务融资工具存续情况

一、债券存续情况

截至本报告批准报出日存续的债券情况如下所示：

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	大悦城控股集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据
债券简称	24 大悦城 MTN002

债券代码	102400708.IB
发行日	2024-04-02
起息日	2024-04-03
到期日	2029-04-03
债券余额	15.00
利率	3.10
付息兑付方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中信证券股份有限公司,中国工商银行股份有限公司
存续期管理机构	中信证券股份有限公司
受托管理人(如有)	不涉及

债券名称	大悦城控股集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据
债券简称	24 大悦城 MTN001
债券代码	102400704.IB
发行日	2024-03-27
起息日	2024-03-28
到期日	2029-03-28
债券余额	20.00
利率	3.18
付息兑付方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中信证券股份有限公司,中国工商银行股份有限公司
存续期管理机构	中信证券股份有限公司
受托管理人(如有)	不涉及

债券名称	大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据
债券简称	21 大悦城 MTN003
债券代码	102102182.IB
发行日	2021-10-27
起息日	2021-10-29
到期日	2024-10-29
债券余额	8.20
利率	3.44
付息兑付方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国建设银行股份有限公司,中国农业银行股份有限公司

存续期管理机构	中国建设银行股份有限公司
受托管理人（如有）	不涉及

债券名称	大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据
债券简称	21 大悦城 MTN002
债券代码	102101252.IB
发行日	2021-07-05
起息日	2021-07-07
到期日	2024-07-07
债券余额	12.00
利率	3.50
付息兑付方式	每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息
交易场所	银行间债券市场
主承销商	中国建设银行股份有限公司,中国农业银行股份有限公司
存续期管理机构	中国建设银行股份有限公司
受托管理人（如有）	不涉及

报告期内，本公司均按期正常付息兑付存续债券，不存在逾期未偿还债券的情形。

二、资信评级情况

报告期内，不存在信用评级机构对企业或债务融资工具作出信用评级结果调整的情况（包括但不限于信用评级级别及评级展望变动，以及信用评级结果变化的原因等）。

三、募集资金使用情况

报告期末存续及到期债务融资工具募集资金使用情况

单位：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
21 大悦城 MTN003	8.20	全部用于偿还发行人在银行间债券市场的存量债务融资工具的本 金	房地 产 业	8.20	8.20	是	-
21 大悦城 MTN002	12.00	全部用于偿还发行人在银行间债券市场的存量债务融资工具的本 金	房地 产 业	12.00	12.00	是	-

21 大悦城 MTN001	15.00	全部用于偿还发行人在银行间债券市场的存量债务融资工具的本金	房地产业	15.00	15.00	是	-
---------------	-------	-------------------------------	------	-------	-------	---	---

四、特殊条款的触发和执行情况

报告期末，本公司存续的债务融资工具未设置发行人或投资者选择权条款及投资人保护条款等特殊条款。

五、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更、变化及执行情况

报告期末，本公司存续的债务融资工具不涉及增信机制，相关偿债计划及偿债保障措施执行正常，无变更或变化的情况。

第三章 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

（一）会计政策变更

无。

（二）会计估计变更

无。

（三）前期重要差错更正

无。

二、报告期内合并报表范围重大变动

报告期内，本公司合并报表范围未发生重大变化。

三、报告期内亏损情况

本公司报告期内不存在合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的情况。

四、资产受限情况

截至报告期末，本公司受限资产账面价值总额为 397.17 亿元，占公司 2023 年经审计净资产的比例为 86.16%。

上述资产受限情况对公司不会产生重大影响，截至报告期末，本公司不存在其他资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的资产情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

五、对外担保金额

报告期末对合营联营企业担保的余额：50.50 亿元。不存在报告期末尚未履行及未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10%的情形。

六、信息披露事务管理制度变动情况

报告期内公司未变更信息披露事务管理制度。

七、本公司是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

否。截至本报告出具之日，本公司尚未收到当地环保部门关于本公司属于履行环境信息披露义务的主体的通知。若后续收到相关通知，将依照相关法律、法规的规定，及时履行相关信息披露义务。

第四章 财务报告

大悦城控股已于 2024 年 4 月 27 日在深圳证券交易所及巨潮资讯网披露了 2023 年年度审计报告，具体链接地址为：

<http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=000031&announcementId=1219863741&orgId=gssz0000031&announcementTime=2024-04-27>

第五章 备查文件

一、备查文件

- 1、公司 2023 年经审计的财务报告；
- 2、信息披露文件原件。

二、备查地点

大悦城控股集团股份有限公司

法定代表人：姚长林

查询地址：深圳市宝安区中粮创芯研发中心 1 栋 27 楼

联系人：杨静

联系电话：0755-23999264

传真：0755-23999299

三、备查网站

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本报告。