



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

2020 年第一季度报告

二〇二〇年四月

目 录

第一节 重要提示	3
第二节 公司基本情况	4
第三节 重要事项	8
第四节 财务报表	14

第一节 重要提示

本公司董事会、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。

没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司法定代表人周政、主管会计工作负责人及会计机构负责人张建国声明：保证季度报告中财务报告真实、准确、完整。

本公司 2020 年第一季度财务会计报告未经审计。

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）	5,458,737,756.02	8,418,924,841.42	8,419,015,664.56	-35.16%
归属于上市公司股东的净利润（元）	189,651,118.32	1,197,171,792.70	1,186,440,288.40	-84.02%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	197,286,972.92	1,125,537,365.27	1,125,537,365.27	-82.47%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,538,113,013.02	236,795,269.75	144,504,375.28	-1,856.43%
基本每股收益（元/股）	0.04	0.30	0.30	-86.67%
稀释每股收益（元/股）	0.04	0.30	0.30	-86.67%
加权平均净资产收益率	0.97%	7.44%	7.26%	减少 6.29 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	192,228,931,588.33	183,182,566,384.14	184,188,013,768.53	4.37%
归属于上市公司股东的净资产（元）	19,292,498,390.44	19,410,977,267.68	19,353,828,258.77	-0.32%

注：因本期发生同一控制下企业合并，公司新增合并中粮（北京）农业生态谷发展有限公司，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

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	5,752.21	
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）	4,776,549.01	
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	-9,081,282.23	本期发生同一控制下企业合并中粮（北京）农业生态谷发展有限公司
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,131,565.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	1,628,743.13	
少数股东权益影响额（税后）	2,839,695.53	
合计	-7,635,854.60	--

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

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	240,608,647.09	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（户）		145,952	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	-	-	-
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	-	-	-
全国社保基金—零八组合	其他	1.19	51,000,022	-	-	-
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	1.07	46,000,000	-	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.67	28,531,216	-	-	-
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	0.26	11,178,292	-	-	-
张忱业	境内自然人	0.17	7,459,136	-	-	-
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—零八组合	51,000,022	人民币普通股	51,000,022			

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）	46,000,000	人民币普通股	46,000,000
香港中央结算有限公司	28,531,216	人民币普通股	28,531,216
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	11,178,292	人民币普通股	11,178,292
张忱业	7,459,136	人民币普通股	7,459,136
中国银行股份有限公司—博时新兴消费主题混合型证券投资基金	5,500,000	人民币普通股	5,500,000
陈庆振	3,212,930	人民币普通股	3,212,930
汇添富基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托汇添富基金公司混合型组合	3,200,032	人民币普通股	3,200,032
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 7,459,136 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 7,459,136 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

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

单位：元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日 (经重述)	增减	主要变动原因
应收账款	427,278,631.20	323,176,402.39	32.21%	主要是本期受疫情影响, 商户租金暂缓延迟缴纳, 持有物业应收租金增加所致
预付款项	1,863,750,040.42	892,197,444.92	108.89%	主要是本期预付土地拆迁补偿款增加所致
应收利息	17,153,419.46	1,849,878.57	827.27%	主要是本期应收委贷利息同比增加所致
在建工程	7,177,810.99	1,409,387.00	409.29%	主要是本期在建工程项目投入支出增加所致
应付职工薪酬	392,306,015.63	600,020,453.62	-34.62%	主要是本期支付绩效工资所致
预收款项	1,638,134,612.98	29,792,315,314.27	不适用	执行新收入准则会计政策变更影响
合同负债	33,049,751,764.67	7,781,447,545.78	不适用	执行新收入准则会计政策变更影响
其他流动负债	2,540,043,730.13	0.00	不适用	执行新收入准则会计政策变更影响
项目	2020 年 1-3 月	2019 年 1-3 月 (经重述)	增减	主要变动原因
营业收入	5,458,737,756.02	8,419,015,664.56	-35.16%	主要是本期达到结算收入条件的商品房资源同比减少, 以及受疫情影响持有物业运营收入同比减少所致
税金及附加	566,743,621.23	1,240,737,773.57	-54.32%	主要是本期收入同比减少, 对应税金减少所致
投资收益	-41,505,296.93	5,180,164.10	-901.24%	主要是本期合营、联营企业净利润较上年同期减少所致
信用减值损失	3,262,620.32	33,812,580.38	-90.35%	主要是本期应收款项坏账准备变动同比减少所致
营业外支出	18,311,123.03	5,625,398.65	225.51%	主要是本期公益性捐赠支出同比增加所致

经营活动产生的现金流量净额	-2,538,113,013.02	144,504,375.28	-1856.43%	主要是本期商品房销售回款同比减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-501,457,669.62	238,772,547.83	-310.01%	主要是本期收回合营、联营企业往来款同比减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	9,182,280,868.47	6,419,454,316.90	43.04%	主要是本期新增融资规模同比增加所致

注 1：因本期发生同一控制下企业合并，公司新增合并中粮（北京）农业生态谷发展有限公司，故追溯调整 2019 年度会计数据和财务指标。

注 2：2017 年财政部修订并颁布了《关于修订印发〈企业会计准则第 14 号——收入〉的通知》，根据要求，大悦城地产（00207.HK）及其下属子公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述准则；除大悦城地产及其下属子公司外，公司及其他子公司自 2020 年 1 月 1 日起执行上述准则，并按要求调整财务报表相关项目金额。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、大悦城控股集团股份有限公司控股子公司中粮置业投资有限公司于 2020 年 3 月 27 日成功完成公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）的发行。本期债券的发行规模为 15 亿元，分为两个品种：品种一为 3 年期固定利率债券，发行规模为 9 亿元，票面利率为 3.14%；品种二发行规模为 6 亿元，票面利率为 3.60%。

2、2020 年初爆发的 2019 新型冠状病毒疫情（以下简称“疫情”）对中国各行各业都带来了重大影响。为应对疫情影响，公司积极采取各项措施：一方面，通过减免租金、帮扶商户履行央企责任；另一方面，在做好疫情防控的情况下，通过有序复工、加强成本控制、积极申请政府各项补贴以及开展产品创新、整合线上营销等多项举措追回业绩。

临时报告披露网站相关查询

序号	公告名称	披露日期	临时报告披露网站查询索引
1	大悦城控股集团股份有限公司关于控股子公司中粮置业投资有限公司 2020 年公司债券（第一期）发行结果公告	2020 年 3 月 28 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

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 2020 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

公司本报告期不存在证券投资。

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的《关于同意上海中城联盟投资管理股份有限公司股票终止在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》(股转系统函[2019]4820号),上海中城联盟投资管理股份有限公司(公司持有其 1.83%股权)股票自 2019 年 12 月 5 日起终止在全国中小企业股份转让系统挂牌。

六、委托理财

公司报告期不存在委托理财。

七、衍生品投资情况

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(注2)	报告期实际损益金额
银行	无	否	利率互换	48,178.68	2019/09/03	2024/09/03	48,178.68	0	0	0	48,178.68	1.13%	0
银行	无	否	利率互换	7,297.65	2019/09/19	2024/08/30	7,297.65	0	0	0	7,297.65	0.17%	0
银行	无	否	利率互换	42,510.6	2019/09/19	2024/08/30	42,510.6	0	0	0	42,510.6	0.99%	0
银行	无	否	利率互换	10,273.4	2019/09/19	2024/08/30	10,273.4	0	0	0	10,273.4	0.24%	0
银行	无	否	利率互换	56,680.8	2019/09/19	2024/08/30	56,680.8	0	0	0	56,680.8	1.32%	0
银行	无	否	利率互换	70,851	2019/11/08	2022/11/08	70,851	0	0	0	70,851	1.66%	0
银行	无	否	利率互换	99,191.4	2019/11/08	2022/11/08	99,191.4	0	0	0	99,191.4	2.32%	0
银行	无	否	利率互换	141,702	2019/11/08	2024/11/08	141,702	0	0	0	141,702	3.31%	0
银行	无	否	利率互换	28,340.4	2019/11/08	2024/11/08	28,340.4	0	0	0	28,340.4	0.66%	0
银行	无	否	利率互换	70,851	2019/12/09	2022/11/08	70,851	0	0	0	70,851	1.66%	0
银行	无	否	利率互换	70,851	2019/12/09	2024/11/08	70,851	0	0	0	70,851	1.66%	0
银行	无	否	利率互换	21,255.3	2020/02/08	2022/11/08	0	21,255.3	0	0	21,255.3	0.49%	0
银行	无	否	利率互换	21,255.3	2020/02/08	2022/11/08	0	21,255.3	0	0	21,255.3	0.49%	0
银行	无	否	利率互换	10,627.65	2020/02/21	2024/10/24	0	10,627.65	0	0	10,627.65	0.25%	0
银行	无	否	利率互换	35,425.5	2020/01/23	2022/12/13	0	35,425.5	0	0	35,425.5	0.83%	0
银行	无	否	利率互换	35,425.5	2020/01/23	2022/12/13	0	35,425.5	0	0	35,425.5	0.83%	0
银行	无	否	利率互换	35,425.5	2020/01/23	2022/12/13	0	35,425.5	0	0	35,425.5	0.83%	0
银行	无	否	利率互换	17,712.75	2020/01/23	2022/12/13	0	17,712.75	0	0	17,712.75	0.41%	0
银行	无	否	利率互换	17,712.75	2020/01/23	2022/12/13	0	17,712.75	0	0	17,712.75	0.41%	0

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(注2)	报告期实际损益金额
银行	无	否	利率互换	28,340.4	2020/01/23	2022/12/13	0	28,340.4	0	0	28,340.4	0.66%	0
银行	无	否	利率互换	21,255.3	2020/01/23	2022/12/13	0	21,255.3	0	0	21,255.3	0.49%	0
银行	无	否	利率互换	21,255.3	2020/01/23	2022/12/13	0	21,255.3	0	0	21,255.3	0.49%	0
银行	无	否	利率互换	17,712.75	2020/02/24	2022/12/13	0	17,712.75	0	0	17,712.75	0.41%	0
银行	无	否	汇率远期	14,170.2	2020/01/09	2021/09/24	0	14,170.2	0	0	14,170.2	0.33%	0
银行	无	否	汇率远期	7,085.1	2020/01/14	2021/01/14	0	7,085.1	0	0	7,085.1	0.17%	0
银行	无	否	汇率远期	7,085.1	2020/01/17	2021/01/21	0	7,085.1	0	0	7,085.1	0.17%	0
银行	无	否	汇率远期	7,085.1	2020/01/17	2021/01/21	0	7,085.1	0	0	7,085.1	0.17%	0
银行	无	否	汇率远期	4,568.5	2020/01/14	2021/01/14	0	4,568.5	0	0	4,568.5	0.11%	0
银行	无	否	汇率远期	4,568.5	2020/01/14	2021/01/14	0	4,568.5	0	0	4,568.5	0.11%	0
合计				974,694.43	--	--	646,727.93	327,966.5	0	0	974,694.43	22.77%	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7月6日									
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)				<p>为降低利率变动产生的风险,公司子公司针对约 13.128 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。</p> <p>为降低汇率变动产生的风险,公司子公司针对约 6290 万美元的外币借款签署了远期合约(DF),公司子公司按照远期合约,在未来约定日期卖出人民币,买入美元或港币。通过锁定远期汇率,减少汇率变动风险。</p>									

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	<p>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。</p> <p>DF 在持有期间公允价值变动对本公司报告无损益影响。公允价值的计算使用成本比较法，即考虑到即期汇率、外汇远期点数的变化，相同结构的远期在报告期末时点的市场参考价格（由各交易对手提供）和交易价格之间的交割差值。</p>
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：上述利率互换及汇率远期投资金额为名义本金，原币种为港币或美元，表格中以 2020 年 03 月 31 日人民币外汇中间价折算为人民币；

注 2：此处占比中的公司报告期末净资产指公司合并资产负债表列报的所有者权益。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

九、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

十、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

第四节 财务报表

一、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日（经重述）
流动资产：		
货币资金	33,782,325,219.47	27,608,322,041.76
交易性金融资产	57,984,900.00	51,902,900.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	427,278,631.20	323,176,402.39
应收款项融资		
预付款项	1,863,750,040.42	892,197,444.92
其他应收款	25,645,275,750.53	24,437,333,970.42
其中：应收利息	17,153,419.46	1,849,878.57
应收股利		
存货	75,057,101,580.08	75,768,833,691.30
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,189,343,881.76	4,786,014,291.16
流动资产合计	142,023,060,003.46	133,867,780,741.95
非流动资产：		
长期应收款		
长期股权投资	11,320,973,633.18	11,305,133,352.83
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	80,737,644.01	74,237,644.01
投资性房地产	29,224,778,009.30	29,287,198,101.38

项目	2020年3月31日	2019年12月31日(经重述)
固定资产	4,184,536,778.85	4,224,817,041.69
在建工程	7,177,810.99	1,409,387.00
使用权资产	142,779,078.75	157,474,135.83
无形资产	1,861,439,151.60	1,892,792,820.85
开发支出		
商誉	305,214,299.04	305,214,299.04
长期待摊费用	57,762,872.14	63,553,596.56
递延所得税资产	2,128,833,787.90	2,074,663,479.04
其他非流动资产	891,638,519.11	933,739,168.35
非流动资产合计	50,205,871,584.87	50,320,233,026.58
资产总计	192,228,931,588.33	184,188,013,768.53
流动负债:		
短期借款	4,090,383,457.67	3,196,114,096.93
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	9,590,393,876.28	11,175,214,343.73
预收款项	1,638,134,612.98	29,792,315,314.27
合同负债	33,049,751,764.67	7,781,447,545.78
应付职工薪酬	392,306,015.63	600,020,453.62
应交税费	6,747,898,357.24	6,177,430,800.48
其他应付款	12,459,323,906.13	12,985,391,788.00
其中: 应付利息	378,383,761.46	383,599,534.65
应付股利	400,633,523.34	399,446,538.40
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	12,761,152,257.99	13,675,263,214.06
其他流动负债	2,540,043,730.13	0.00
流动负债合计	83,269,387,978.72	85,383,197,556.87
非流动负债:		
长期借款	53,807,803,107.74	45,894,506,601.61
应付债券	8,477,547,751.29	6,975,333,382.79
租赁负债	133,760,971.47	147,542,406.48
长期应付款		

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日 (经重述)
长期应付职工薪酬		
预计负债	37,451,825.56	43,159,798.40
递延收益	1,280,711,450.74	1,289,285,886.61
递延所得税负债	716,402,526.11	678,953,614.57
其他非流动负债	1,704,778,971.15	1,292,143,123.14
非流动负债合计	66,158,456,604.06	56,320,924,813.60
负债合计	149,427,844,582.78	141,704,122,370.47
所有者权益：		
股本	4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具		
资本公积	8,513,704,250.99	8,511,008,781.73
减：库存股		
其他综合收益	-457,667,878.77	-180,104,437.90
专项储备		
盈余公积	1,191,907,996.26	1,191,907,996.26
未分配利润	5,758,240,682.96	5,544,702,579.68
归属于母公司所有者权益合计	19,292,498,390.44	19,353,828,258.77
少数股东权益	23,508,588,615.11	23,130,063,139.29
所有者权益合计	42,801,087,005.55	42,483,891,398.06
负债和所有者权益总计	192,228,931,588.33	184,188,013,768.53

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

2、母公司资产负债表

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,470,500,693.49	2,683,837,116.82
交易性金融资产	75,000,000.00	75,000,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	13,573,611.19	659,312.93
应收款项融资		
预付款项	2,739,033.21	2,741,953.54
其他应收款	34,243,727,464.33	32,648,779,203.04
其中：应收利息		0.00
应收股利		0.00
存货	6,382,428.41	9,374,651.38
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	216,661,973.34	210,924,456.51
流动资产合计	38,028,585,203.97	35,631,316,694.22
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	16,116,578,902.15	16,116,578,902.15
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	1,344,631,034.77	1,344,631,034.77
投资性房地产	750,324,542.93	758,555,953.71
固定资产	265,425,243.61	266,121,936.17
在建工程		
使用权资产		
无形资产	4,957,570.32	5,357,931.76
开发支出		

项目	2020年3月31日	2019年12月31日
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	250,111,110.08	240,356,213.97
其他非流动资产	1,194,593.82	1,194,593.82
非流动资产合计	18,733,222,997.68	18,732,796,566.35
资产总计	56,761,808,201.65	54,364,113,260.57
流动负债：		
短期借款	2,325,000,000.00	950,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	32,438,882.36	48,419,001.81
预收款项	2,350,262.05	17,458,912.69
合同负债	3,732,892.35	0.00
应付职工薪酬	14,509,042.00	37,518,009.48
应交税费	730,435,941.80	709,347,293.72
其他应付款	22,479,193,153.79	23,369,398,075.32
其中：应付利息	175,146,842.89	143,667,707.05
应付股利	1,547,569.47	1,547,569.47
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,886,090,519.58	4,839,856,706.28
其他流动负债	65,690.65	0.00
流动负债合计	30,473,816,384.58	29,971,997,999.30
非流动负债：		
长期借款	3,132,500,000.00	1,132,500,000.00
应付债券	3,892,184,389.01	3,890,674,287.98
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,250,524,350.96	1,259,248,108.11
递延所得税负债		
其他非流动负债	241,610,000.00	241,610,000.00

项目	2020年3月31日	2019年12月31日
非流动负债合计	8,516,818,739.97	6,524,032,396.09
负债合计	38,990,635,124.55	36,496,030,395.39
所有者权益：		
股本	4,286,313,339.00	4,286,313,339.00
其他权益工具		
资本公积	7,638,405,188.27	7,638,405,188.27
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	805,545,892.01	805,545,892.01
未分配利润	5,040,908,657.82	5,137,818,445.90
所有者权益合计	17,771,173,077.10	17,868,082,865.18
负债和所有者权益总计	56,761,808,201.65	54,364,113,260.57

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

3、合并利润表

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额（经重述）
一、营业总收入	5,458,737,756.02	8,419,015,664.56
其中：营业收入	5,458,737,756.02	8,419,015,664.56
二、营业总成本	4,506,537,937.87	5,939,794,138.32
其中：营业成本	3,074,563,159.18	3,826,373,821.37
税金及附加	566,743,621.23	1,240,737,773.57
销售费用	134,471,910.34	182,336,564.83
管理费用	266,045,310.32	310,065,063.31
研发费用		
财务费用	464,713,936.80	380,280,915.24
其中：利息费用	664,652,036.34	586,481,589.02
利息收入	272,290,999.27	154,518,541.62
加：其他收益	4,776,549.01	57,220.45
投资收益（损失以“-”号填列）	-41,505,296.93	5,180,164.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-41,505,296.93	5,180,164.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,262,620.32	33,812,580.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5,752.21	190,651.02
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	918,739,442.76	2,518,462,142.19
加：营业外收入	19,442,688.10	11,508,872.94
减：营业外支出	18,311,123.03	5,625,398.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	919,871,007.83	2,524,345,616.48
减：所得税费用	458,054,167.38	729,854,355.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	461,816,840.45	1,794,491,260.85
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	461,816,840.45	1,794,491,260.85

项目	本期发生额	上期发生额（经重述）
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	189,651,118.32	1,186,440,288.40
2.少数股东损益	272,165,722.13	608,050,972.45
六、其他综合收益的税后净额	-485,766,671.43	133,740,329.81
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-277,563,440.86	87,946,992.39
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-277,563,440.86	87,946,992.39
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备	-199,865,177.39	0.00
6.外币财务报表折算差额	-77,698,263.47	87,946,992.39
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-208,203,230.57	45,793,337.42
七、综合收益总额	-23,949,830.98	1,928,231,590.66
归属于母公司所有者的综合收益总额	-87,912,322.54	1,274,387,280.79
归属于少数股东的综合收益总额	63,962,491.56	653,844,309.87
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.04	0.30
（二）稀释每股收益	0.04	0.30

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-9,081,282.23 元，上期被合并方实现的净利润为：-10,731,504.30 元。

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

4、母公司利润表

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	61,646,888.99	63,545,186.77
减：营业成本	20,228,509.93	18,884,292.52
税金及附加	4,765,522.65	31,541,960.16
销售费用	117,610.00	103,120.53
管理费用	23,702,263.71	24,891,592.08
研发费用		
财务费用	122,994,171.81	79,610,891.37
其中：利息费用	455,740,888.47	517,480,859.44
利息收入	314,421,102.46	438,800,430.94
加：其他收益	10,651.08	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	4,534,067.69	28,035,292.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	1,060,189.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,019,584.45	16,681,828.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-108,636,054.79	-46,769,548.71
加：营业外收入	12,104,254.57	8,705,745.22
减：营业外支出	10,125,777.72	1,318,945.57
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-106,657,577.94	-39,382,749.06
减：所得税费用	-9,747,789.86	2,310,764.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-96,909,788.08	-41,693,513.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-96,909,788.08	-41,693,513.49
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		

项目	本期发生额	上期发生额
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-96,909,788.08	-41,693,513.49

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

5、合并现金流量表

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额（经重述）
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,750,711,921.14	7,290,004,111.40
收到的税费返还	13,602,639.18	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	2,647,125,377.51	6,023,084,176.61
经营活动现金流入小计	7,411,439,937.83	13,313,088,288.01
购买商品、接受劳务支付的现金	4,327,349,058.64	4,851,115,613.58
支付给职工以及为职工支付的现金	599,201,385.26	589,029,451.05
支付的各项税费	1,097,231,816.92	1,800,709,387.93
支付其他与经营活动有关的现金	3,925,770,690.03	5,927,729,460.17
经营活动现金流出小计	9,949,552,950.85	13,168,583,912.73
经营活动产生的现金流量净额	-2,538,113,013.02	144,504,375.28
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	427,100,000.00
取得投资收益收到的现金	8,342,309.85	43,656,360.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	106,929.00	423,249.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,382,105,985.62	3,246,221,608.82
投资活动现金流入小计	2,390,555,224.47	3,717,401,218.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	310,125,453.47	1,016,516,605.20
投资支付的现金	136,008,550.00	46,677,151.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	16,911,761.69
支付其他与投资活动有关的现金	2,445,878,890.62	2,398,523,151.65
投资活动现金流出小计	2,892,012,894.09	3,478,628,670.22
投资活动产生的现金流量净额	-501,457,669.62	238,772,547.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	195,317,098.02	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	195,317,098.02	0.00
取得借款收到的现金	14,080,919,690.12	10,391,359,882.09

项目	本期发生额	上期发生额（经重述）
收到其他与筹资活动有关的现金	843,662,780.12	814,097,782.84
筹资活动现金流入小计	15,119,899,568.26	11,205,457,664.93
偿还债务支付的现金	4,823,621,703.38	3,319,431,470.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	912,299,211.61	869,300,639.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	43,002,080.79
支付其他与筹资活动有关的现金	201,697,784.80	597,271,237.85
筹资活动现金流出小计	5,937,618,699.79	4,786,003,348.03
筹资活动产生的现金流量净额	9,182,280,868.47	6,419,454,316.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	31,293,601.97	-8,318,602.56
五、现金及现金等价物净增加额	6,174,003,787.80	6,794,412,637.45
加：期初现金及现金等价物余额	27,046,052,556.18	19,133,283,309.27
六、期末现金及现金等价物余额	33,220,056,343.98	25,927,695,946.72

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

6、母公司现金流量表

编制单位：大悦城控股集团股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	30,947,015.91	44,443,905.13
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,705,373,627.92	10,227,090,933.88
经营活动现金流入小计	9,736,320,643.83	10,271,534,839.01
购买商品、接受劳务支付的现金	23,218,272.65	2,294,825.41
支付给职工以及为职工支付的现金	36,715,999.23	45,086,591.62
支付的各项税费	9,864,478.09	112,387,007.56
支付其他与经营活动有关的现金	9,839,930,945.76	10,972,213,189.91
经营活动现金流出小计	9,909,729,695.73	11,131,981,614.50
经营活动产生的现金流量净额	-173,409,051.90	-860,446,775.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	12,876,377.54	37,288,255.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,929.00	89,416.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,561,926,172.96	4,269,609,981.76
投资活动现金流入小计	3,574,806,479.50	4,306,987,652.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,618,501.16	945,394.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	4,000,537,594.63	1,966,814,274.04
投资活动现金流出小计	4,006,156,095.79	1,967,759,668.04
投资活动产生的现金流量净额	-431,349,616.29	2,339,227,984.72
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,375,000,000.00	2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,240,681,250.00	2,365,403,060.18

项目	本期发生额	上期发生额
筹资活动现金流入小计	4,615,681,250.00	4,365,403,060.18
偿还债务支付的现金	22,500,000.00	20,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,658,100.38	76,799,725.90
支付其他与筹资活动有关的现金	3,113,113,200.00	2,388,444,032.64
筹资活动现金流出小计	3,224,271,300.38	2,485,993,758.54
筹资活动产生的现金流量净额	1,391,409,949.62	1,879,409,301.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,295.24	-13,875.76
五、现金及现金等价物净增加额	786,663,576.67	3,358,176,635.11
加：期初现金及现金等价物余额	2,683,836,116.82	2,262,473,500.67
六、期末现金及现金等价物余额	3,470,499,693.49	5,620,650,135.78

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

二、财务报表调整情况说明

1、2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日 (经重述)	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	27,608,322,041.76	27,608,322,041.76	
交易性金融资产	51,902,900.00	51,902,900.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	323,176,402.39	323,176,402.39	
应收款项融资			
预付款项	892,197,444.92	892,197,444.92	
其他应收款	24,437,333,970.42	24,437,333,970.42	
其中：应收利息	1,849,878.57	1,849,878.57	
应收股利			
存货	75,768,833,691.30	75,768,833,691.30	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,786,014,291.16	4,821,490,431.37	35,476,140.21
流动资产合计	133,867,780,741.95	133,903,256,882.16	35,476,140.21
非流动资产：			
长期应收款			
长期股权投资	11,305,133,352.83	11,305,133,352.83	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	74,237,644.01	74,237,644.01	
投资性房地产	29,287,198,101.38	29,287,198,101.38	
固定资产	4,224,817,041.69	4,224,817,041.69	
在建工程	1,409,387.00	1,409,387.00	
使用权资产	157,474,135.83	157,474,135.83	

项目	2019年12月31日 (经重述)	2020年01月01日	调整数
无形资产	1,892,792,820.85	1,892,792,820.85	
开发支出			
商誉	305,214,299.04	305,214,299.04	
长期待摊费用	63,553,596.56	63,553,596.56	
递延所得税资产	2,074,663,479.04	2,074,663,479.04	
其他非流动资产	933,739,168.35	933,739,168.35	
非流动资产合计	50,320,233,026.58	50,320,233,026.58	
资产总计	184,188,013,768.53	184,223,489,908.74	35,476,140.21
流动负债:			
短期借款	3,196,114,096.93	3,196,114,096.93	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	11,175,214,343.73	11,175,214,343.73	
预收款项	29,792,315,314.27	2,711,395,683.98	-27,080,919,630.29
合同负债	7,781,447,545.78	33,189,091,525.07	25,407,643,979.29
应付职工薪酬	600,020,453.62	600,020,453.62	
应交税费	6,177,430,800.48	6,177,430,800.48	
其他应付款	12,985,391,788.00	12,293,258,263.68	-692,133,524.32
其中: 应付利息	383,599,534.65	383,599,534.65	
应付股利	399,446,538.40	399,446,538.40	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	13,675,263,214.06	13,675,263,214.06	
其他流动负债	0.00	2,365,409,175.32	2,365,409,175.32
流动负债合计	85,383,197,556.87	85,383,197,556.87	0.00
非流动负债:			
长期借款	45,894,506,601.61	45,894,506,601.61	
应付债券	6,975,333,382.79	6,975,333,382.79	
租赁负债	147,542,406.48	147,542,406.48	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	43,159,798.40	43,159,798.40	

项目	2019年12月31日 (经重述)	2020年01月01日	调整数
递延收益	1,289,285,886.61	1,289,285,886.61	
递延所得税负债	678,953,614.57	678,953,614.57	
其他非流动负债	1,292,143,123.14	1,292,143,123.14	
非流动负债合计	56,320,924,813.60	56,320,924,813.60	
负债合计	141,704,122,370.47	141,704,122,370.47	0.00
所有者权益:			
股本	4,286,313,339.00	4,286,313,339.00	
其他权益工具			
资本公积	8,511,008,781.73	8,511,008,781.73	
减: 库存股			
其他综合收益	-180,104,437.90	-180,104,437.90	
专项储备			
盈余公积	1,191,907,996.26	1,191,907,996.26	
一般风险准备			
未分配利润	5,544,702,579.68	5,568,589,564.64	23,886,984.96
归属于母公司所有者权益合计	19,353,828,258.77	19,377,715,243.73	23,886,984.96
少数股东权益	23,130,063,139.29	23,141,652,294.54	11,589,155.25
所有者权益合计	42,483,891,398.06	42,519,367,538.27	35,476,140.21
负债和所有者权益总计	184,188,013,768.53	184,223,489,908.74	35,476,140.21

调整情况说明

2017年7月5日,财政部修订并颁布了《关于修订印发〈企业会计准则第14号——收入〉的通知》(财会〔2017〕22号)(以下简称“新收入准则”),根据通知要求,大悦城地产(00207.HK)及其下属子公司自2018年1月1日起执行新收入准则;除大悦城地产及其下属子公司外,公司及其他子公司自2020年1月1日起执行新收入准则,并对相关会计政策进行变更。

公司根据首次执行该准则的累积影响数,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”,税额部分自“预收款项”、“其他应付款”重分类至“其他流动负债”;将为取得商品房销售合同而发生的合同取得成本,即2020年1月1日前已售未结转的商品房已确认的销售佣金部分,确认为“其他流动资产”,同时调整期初“未分配利润”及“少数股东权益”。具体调整数据详见上面表格。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,683,837,116.82	2,683,837,116.82	
交易性金融资产	75,000,000.00	75,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	659,312.93	659,312.93	
应收款项融资			
预付款项	2,741,953.54	2,741,953.54	
其他应收款	32,648,779,203.04	32,648,779,203.04	
其中：应收利息	0.00		
应收股利	0.00		
存货	9,374,651.38	9,374,651.38	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	210,924,456.51	210,924,456.51	
流动资产合计	35,631,316,694.22	35,631,316,694.22	
非流动资产：			
长期应收款			
长期股权投资	16,116,578,902.15	16,116,578,902.15	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	1,344,631,034.77	1,344,631,034.77	
投资性房地产	758,555,953.71	758,555,953.71	
固定资产	266,121,936.17	266,121,936.17	
在建工程			
使用权资产			
无形资产	5,357,931.76	5,357,931.76	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	240,356,213.97	240,356,213.97	

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
其他非流动资产	1,194,593.82	1,194,593.82	
非流动资产合计	18,732,796,566.35	18,732,796,566.35	
资产总计	54,364,113,260.57	54,364,113,260.57	
流动负债：			
短期借款	950,000,000.00	950,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	48,419,001.81	48,419,001.81	
预收款项	17,458,912.69	1,499,614.69	-15,959,298.00
合同负债	0.00	15,314,525.69	15,314,525.69
应付职工薪酬	37,518,009.48	37,518,009.48	
应交税费	709,347,293.72	709,347,293.72	
其他应付款	23,369,398,075.32	23,369,398,075.32	
其中：应付利息	143,667,707.05	143,667,707.05	
应付股利	1,547,569.47	1,547,569.47	
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	4,839,856,706.28	4,839,856,706.28	
其他流动负债	0.00	644,772.31	644,772.31
流动负债合计	29,971,997,999.30	29,971,997,999.30	0.00
非流动负债：			
长期借款	1,132,500,000.00	1,132,500,000.00	
应付债券	3,890,674,287.98	3,890,674,287.98	
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	1,259,248,108.11	1,259,248,108.11	
递延所得税负债			
其他非流动负债	241,610,000.00	241,610,000.00	
非流动负债合计	6,524,032,396.09	6,524,032,396.09	
负债合计	36,496,030,395.39	36,496,030,395.39	0.00

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
所有者权益：			
股本	4,286,313,339.00	4,286,313,339.00	
其他权益工具			
资本公积	7,638,405,188.27	7,638,405,188.27	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	805,545,892.01	805,545,892.01	
未分配利润	5,137,818,445.90	5,137,818,445.90	
所有者权益合计	17,868,082,865.18	17,868,082,865.18	
负债和所有者权益总计	54,364,113,260.57	54,364,113,260.57	0.00

调整情况说明

2017 年 7 月 5 日，财政部修订并颁布了《关于修订印发〈企业会计准则第 14 号——收入〉的通知》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”），公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，公司根据首次执行该准则的累积影响数，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”，税额部分重分类至“其他流动负债”。具体调整数据详见上面表格。

2、2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

三、审计报告

公司第一季度报告未经审计。

董事长签名： 周政

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二〇年四月二十九日