

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2019-024

## 大悦城控股集团股份有限公司 2018 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。

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

全体董事均出席审议本报告的董事会会议。没有董事声明对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

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

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 3,925,870,338 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.10 元（含税），送红股 0 股（含税），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		
变更前的股票简称（如有）	中粮地产		

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	宋冰心	范步登
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) 深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层	(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	86-010-85017888; 86-755-23999288
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com

## 2、报告期主要业务或产品简介

2018年，在“房住不炒”的总基调下，我国经过两年多的全面调控，基本达到抑制房价过快上涨的目标，房地产市场从成交、价格、投资等各方面来看增长都在趋缓，总体市场转向降温通道；同时，各地普遍推行更加精准的差异化调控，一城一策、一城多策成为主流，市场进入分化调整的新周期。

报告期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，经营业态以住宅为主。公司立足环北京、环上海、环深圳三大核心城市群，重点关注以长江中游城市群、成渝城市群、一带一路沿线为主的中心城市及高潜力城市，打造了壹号、祥云、锦云、鸿云四条品牌住宅产品线，细分产品类型，实现区位、规模、定位上的互补。

经过多年发展，依托中粮集团的品牌优势、资源优势，以及自身的优良品质和完善服务，公司积累了良好的市场知名度和品牌美誉度。

## 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

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	14,119,575,135.34	14,042,355,929.03	0.55%	18,025,191,494.99
归属于上市公司股东的净利润	1,388,769,282.14	945,331,099.59	46.91%	720,153,948.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,224,460,797.52	843,078,929.33	45.24%	504,465,280.75
经营活动产生的现金流量净	-1,863,863,180.25	1,717,795,388.77	-208.50%	5,913,897,935.25

额				
基本每股收益 (元/股)	0.77	0.52	48.08%	0.40
稀释每股收益 (元/股)	0.77	0.52	48.08%	0.40
加权平均净资产收益率	19.18%	15.44%	3.74%	11.61%
	<b>2018 年末</b>	<b>2017 年末</b>	<b>本年末比上年末 增减</b>	<b>2016 年末</b>
总资产	91,171,929,971.51	75,751,475,786.87	20.36%	61,276,950,060.49
归属于上市公司股东的净资产	7,860,703,188.86	6,630,485,613.97	18.55%	5,892,127,740.67

## (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,184,299,392.99	2,810,072,910.00	2,876,856,784.03	6,248,346,048.32
归属于上市公司股东的净利润	257,596,090.93	366,471,656.33	284,036,715.98	480,664,818.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	238,850,931.61	188,429,101.54	278,376,527.51	518,804,236.86
经营活动产生的现金流量净额	-2,144,276,889.86	-335,132,593.41	-658,646,379.19	1,274,192,682.21

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	176,510	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	168,198	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	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
<b>前 10 名股东持股情况</b>							
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	
中粮集团有限公司	国有法人	47.27%	857,354,140	0	-	-	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.63%	65,864,600	0	-	-	
香港中央结	境外法人	0.98%	17,831,472	0	-	-	

算有限公司						
洪卓斌	境内自然人	0.92%	16,703,554	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	0.64%	11,539,190	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.44%	7,903,778	0	-	-
全国社保基金四零七组合	其他	0.33%	6,004,769	0	-	-
江彩虹	境内自然人	0.29%	5,196,937	0	-	-
中国建设银行股份有限公司—融通领先成长混合型证券投资基金 (LOF)	其他	0.23%	4,156,900	0	-	-
陈庆振	境内自然人	0.21%	3,748,830	0	-	-
<b>上述股东关联关系或一致行动的说明</b>	前十名股东中，控股股东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。					
<b>参与融资融券业务股东情况说明 (如有)</b>	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 7,903,778 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 7,903,778 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 5,196,937 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 5,196,937 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 3,746,530 股，普通账户持股 2,300 股，实际合计持有 3,748,830 股					

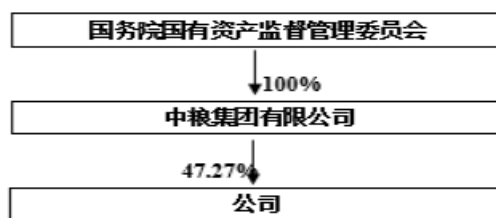
## (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

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

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

### (1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
中粮地产(集团)股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期)	15 中粮 01	112271	2020年08月17日	200,000	4.40%
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司已于2018年8月17日派付公司债券第三年度的利息，有关资金来自公司自有资金。				

### (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

**15中粮01**：鹏元资信评估有限公司于2018年5月8日出具《中粮地产（集团）股份有限公司2015年公司债券（第一期）2018年跟踪信用评级报告》，维持公司主体评级AA+，本期债券评级AA+，评级展望稳定。

公司于2019年3月收到中证鹏元资信评估股份有限公司(以下简称“中证鹏元”)出具的《中证鹏元关于上调中粮地产（集团）股份有限公司主体长期信用等级和“15中粮01”信用等级的公告》（中证鹏元公告【2019】46号），中证鹏元决定将本公司主体长期信用等级由AA+上调为AAA，评级展望维持为稳定，同时将公司发行的中粮地产（集团）股份有限公司2015年公司债券（第一期）信用等级由AA+上调为AAA。

### (3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2018 年	2017 年	同期变动率
资产负债率	84.91%	84.50%	0.41%
EBITDA 全部债务比	5.33%	5.55%	-0.22%
利息保障倍数	1.68	2.13	-21.13%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

2018年是公司实现提质增效、持续发展的关键一年。面对市场下行的不利因素，公司紧密围绕“凝心聚力、优化系统、全面提速、跨越发展”的年度经营方针，积极把握城市轮动的结构性机会，坚定不移地抓改革、强管理、促发展、保业绩，实现全年签约金额398.64亿元，营业收入141.20亿元，利润总额28.57亿元，净利润20.04亿元，实现了业绩有质稳步增长，主要利润指标再创历史新高。

#### 财务状况

2018年，公司全年实现营业收入141.20亿元，较上年增长0.55%；营业成本81.18亿元，较上年下降9.21%；归属于上市公司股东的净利润13.89亿元，较上年增长46.91%，主要原因是本年结转的商品房资源毛利率较高，净利润同比增加所致；基本每股收益0.77元，较上年增长48.08%，主要是本年净利润同比增加所致；加权平均净资产收益率19.18%，较上年同期增加3.74个百分点。

截至2018年12月31日，公司总资产911.72亿元，较上年末增长20.36%，公司所有者权益137.60亿元，较上年末增长17.16%，资产负债率84.91%。

公司主营业务包括商品房销售、房屋租赁、物业管理，全年实现主营业务收入合计141.20亿元。具体构成如下：

**商品房销售：**2018年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）结算面积62.60万平米，较上年同期减少11.48%；结算收入1,274,615.07万元，较上年同期减少2.10%；已售待结转面积100.66万平米。

**房屋租赁：**收入61,080.36万元，比上年同期增加2,426.70万元，增长4.14%。

**物业管理：**收入58,849.84万元，比上年同期增加32,338.87万元，增长121.98%，主要是本年物业管理面积增大，收入同比增加。

此外，公司其他业务本年实现收入合计18,992.53万元，较上年同期增长9.77%，主要是本年车位出售收入同比增加。

## 项目经营情况

### (1) 商品房销售

公司商品房销售业务持续增长。2018年公司新增14个住宅类项目，合计计容建筑面积195.82万平方米，新增项目位于北京、成都、沈阳、武汉、嘉兴、株洲等城市。报告期末，公司在20个城市拥有在建在售项目75个。公司推行大运营体系加快开发效率，部分2018年新获取项目已于年内开工，2018年新开工面积371.69万平米，新开工项目36个。全年住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积128.86万平米，较上年同期增长50.93%；签约金额398.64亿元，较上年同期增长52.39%。

### (2) 产业地产

公司积极推进产业地产布局。2018年通过招商、运营服务等方式提升产业地产资产价值，经营情况继续保持较高水平，平均出租率达到97%，租金收取率97%。产业地产具体项目经营进展情况：

**69区创芯公园项目：**69区创芯公园项目2018年底竣工验收。该项目将以互联网产业、软件及科技信息服务业、网络金融服务业为主导产业，将建成互联网聚核高地，打造双创特色产业平台。项目充分把握粤港澳大湾区时代机遇，以自有资源发力，前置规划产业生态圈建设以及配套提升，同步进行意向客户储备工作。

**中粮（福安）机器人智造产业园：**整合各方资源、借力科研院校资源，培育前沿机器人项目，引进创新研发团队及具有影响力的机器人企业。

### (3) 长租公寓

2018年公司长租公寓品牌“Joyer APT. 乐邑”落地亮相，为公司在租购并举长效机制下的资源配置做好布局准备，业务创新迈出坚实一步。报告期内，深圳乐邑商务公园店已开业。

此外，公司积极参与城市更新，通过城市更新方式获取项目。目前，除在售的深圳中粮天悦壹号、深圳祥云国际、深圳云景国际、69区创芯公园等城市更新项目外，公司还申报了深圳宝安25区城市更新项目（简称“25区项目”）、深圳金帝食品厂城市更新项目（简称“金帝项目”）、深圳宝安区福海街道的大洋工业统筹片区启动区城市更新项目（简称“大洋工业统筹片区项目”）等项目。报告期末进展如下：

**25区项目：**该项目一期A地块于2017年6月15日获得实施主体确认书，于2017年11月14日



取得用地规划许可证,现正处于开发建设阶段;一期B、C地块正在开展拆迁、谈判等前期工作。

**金帝项目:**该项目于2017年9月规划草案公示,于2017年12月28日取得专项规划批复,该项目拟更新方向为新型产业等功能,更新单元用地面积28,409.5平方米,拆除用地面积28,409.5平方米,其中开发建设用地24,147.5平方米,计容建筑面积144,810平方米。2018年4月28日,公司全资子公司中粮(深圳)智汇置业有限公司取得该项目的城市更新项目实施主体确认书,现正在开展清租谈判等前期工作。

**大洋工业统筹片区项目:**该项目于2017年12月20日在《2017年深圳市宝安区城市更新单元第一批计划》进行了公示,更新方向以普通工业为主,更新单元面积为187,631.2平方米,拟拆除范围用地面积为166,439.4平方米。

截至2018年12月31日,公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约131万平方米。其中新安片区建筑面积约26万平方米(占地约14万平方米);福永片区(含长营、全一项目)建筑面积约106万平方米(占地约72万平方米)。

## 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	12,730,347,853.94	5,548,774,911.12	43.59%	-2.21%	16.48%	7.00%

## 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

2018年,公司实现归属于上市公司股东的净利润13.89亿元,较上年增长46.91%,主要是本年结转项目毛利率较高所致。



## 6、面临暂停上市和终止上市情况

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

财政部于2018年6月15日颁布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）。根据通知的规定和要求，公司需对原报表格式进行相应的变更，按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表。

本次会计政策变更后，公司的财务报表格式执行财政部于2018年6月15日颁布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）相关规定。除上述会计政策变更外，其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

本次会计政策变更对公司的影响详见公司公告【2018-137】《公司关于会计政策变更的公告》。

### (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

本公司2018年度纳入合并范围的子公司共34户，孙公司55户，结构化主体1户，比上年增加21户，减少3户。

(本页为大悦城控股集团股份有限公司 2018 年年度报告摘要签字页)

董事长签名： 周政

大悦城控股集团股份有限公司

二〇一九年四月二日