

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2021-025

## 大悦城控股集团股份有限公司 2020 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
王涌	独立董事	工作原因	刘洪玉

#### 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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	宋冰心	杨杰	
办公地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层	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	
电子信箱	000031@cofco.com	000031@cofco.com	

## 2、报告期主要业务或产品简介

公司为中粮集团唯一的地产业务平台，旗下拥有在香港联合交易所上市的大悦城地产有限公司（股票代码：00207.HK），其开发、管理、经营的以大悦城为品牌的城市综合体商业地产在中国商业地产领域处于领先地位。

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，经营业态涵盖住宅、商业地产及部分产业地产。公司充分利用两个上市公司的优势，定位“城市运营商与美好生活服务商”的战略方向，深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝、长江中游等五大城市群及周边辐射区域，聚焦辽中南、山东半岛、海西、关中等城市群核心重点城市。

公司秉持“健康、安全、智能、绿色”的住宅品牌理念，提供标准化、系列化的住宅与商业产品，是中国房地产开发企业国家一级资质单位。在住宅地产领域，公司打造了面向刚需客户的鸿云系列、面向首次改善客户的锦云系列、面向再次改善客户的祥云系列、面向高端改善的壹号系列，形成了四条互补的产品线，满足多层次的客户住房需求。

在商业地产领域，公司始终以创新驱动商业升级与行业发展，成功打造了大悦城、大悦春风里、祥云小镇三条重点产品线，并运营多个高品质写字楼及高端酒店。大悦城城市综合体秉承“年轻、时尚、潮流、品位”的品牌内涵，精准定位18-35岁新兴中产阶级客群，赋予产品青年文化属性，以精细化运营形成差异化竞争优势，持续巩固行业引领者的地位；大悦春风里定位“温馨、时尚、惬意、品位”，致力为25-45岁城市中产阶级打造理想生活的区域型商业中心；祥云小镇则是全景开放式休憩型商业街区，以“国际化、高品质、漫生活、情感圈”的核心定位，引领新的国际化生活方式。同时，公司充分发挥“大悦城”品牌号召力及运营能力，旗下大悦城地产与GIC、中国人寿、高和资本等专业机构分别成立了大悦城核心基金、大悦城并购改造基金以及区域型并购改造基金，积极开展房地产金融领域的探索，并结合管理输出等方式加快“轻重并举”的布局。

## 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

追溯调整或重述原因：同一控制下企业合并

单位：元

	2020 年	2019 年		本年比上年增 减	2018 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	38,445,284,255.56	33,786,623,201.85	33,794,948,813.45	13.76%	22,168,629,906.05	22,181,465,640.07
归属于上市公司股东的净利润	-386,833,565.96	2,378,452,817.17	2,049,336,279.73	-118.88%	2,063,396,555.86	1,943,844,106.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-501,185,321.39	1,230,672,788.40	1,230,672,788.40	-140.72%	1,224,444,003.11	1,224,444,003.11
经营活动产生的现金流量净额	9,814,109,859.72	4,064,992,371.91	3,936,873,869.37	149.29%	1,126,807,356.15	894,391,603.22
基本每股收益（元/股）	-0.09	0.61	0.52	-117.31%	0.53	0.50
稀释每股收益（元/股）	-0.09	0.61	0.52	-117.31%	0.53	0.50
加权平均净资产收益率	-2.06%	14.69%	12.57%	减少 14.63 个 百分点	13.97%	12.91%
	2020 年末	2019 年末		本年末比上年末增 减	2018 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	199,871,387,964.97	183,182,566,384.14	184,188,013,768.53	8.51%	160,378,290,510.16	161,329,844,324.44
归属于上市公司股东的净资产	18,351,072,907.55	19,410,977,267.68	19,353,828,258.77	-5.18%	15,452,020,827.58	15,723,988,356.11

## (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	5,458,737,756.02	6,728,102,779.15	5,617,253,328.93	20,641,190,391.46
归属于上市公司股东的净利润	189,651,118.32	375,949,799.36	194,768,936.23	-1,147,203,419.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	197,286,972.92	369,696,734.96	172,059,262.28	-1,240,228,291.55
经营活动产生的现金流量净额	-2,538,113,013.02	2,717,005,249.90	6,198,496,694.69	3,436,720,928.15

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	131,793	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	128,494	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
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	0			
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	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.48%	20,729,767	0			
灰石投资管理有限公司—道明中国收入成长基金（交易	境外法人	0.38%	16,153,801	0			

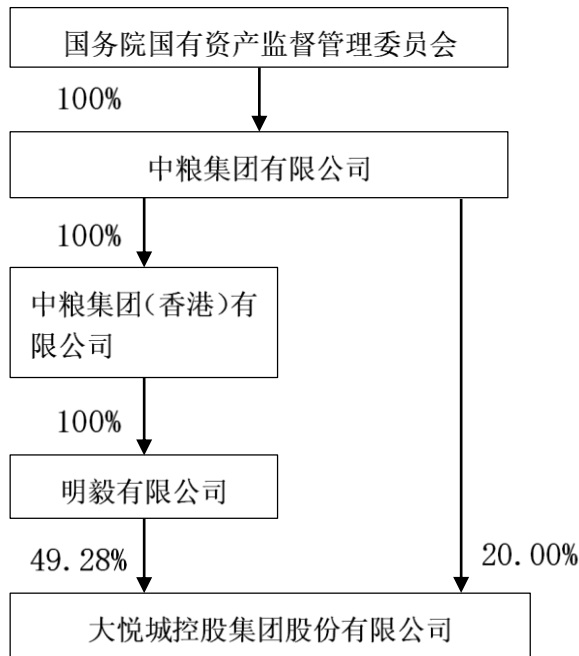
所)						
张忱业	境内自然人	0.28%	12,198,537	0		
农银人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	其他	0.23%	9,999,927	0		
中国农业银行股份有限公司—中证500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.14%	6,061,192	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，明毅有限公司是中粮集团有限公司的全资子公司，两者存在关联关系，属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司信用交易担保证券账户持有 12,198,537 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 12,198,537 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**



## 5、公司债券情况

### (1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券(第一期)	16 中粮 01	136147	2016 年 01 月 14 日	2021 年 01 月 14 日	73,221.2	3.95%
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	19 中粮 01	155123	2019 年 01 月 09 日	2025 年 01 月 09 日	166,000	3.94%
中粮置业投资有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二)	19 中粮 02	155124	2019 年 01 月 09 日	2026 年 01 月 09 日	70,000	4.10%
中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 中粮 01	149072	2020 年 03 月 27 日	2023 年 03 月 27 日	90,000	3.14%
中粮置业投资有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	20 中粮 02	149073	2020 年 03 月 27 日	2025 年 03 月 27 日	60,000	3.60%
大悦城控股集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20 大悦 01	149189	2020 年 08 月 04 日	2025 年 08 月 04 日	200,000	3.78%

### (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

#### 16中粮01:

中诚信证券评估有限公司于2020年05月28日出具《中粮置业投资有限公司2016年公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告》,维持公司主体评级AAA,本期债券评级AAA,评级展望稳定。

#### 19中粮01、19中粮02:

中诚信证券评估有限公司于2020年05月28日出具《中粮置业投资有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告》,维持公司主体评级AAA,本期债券评级AAA,评级展望稳定。

#### 20中粮01、20中粮02:

中诚信证券评估有限公司于2020年05月28日出具《中粮置业投资有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告》，维持公司主体评级AAA,本期债券评级AAA，评级展望稳定。

## 20大悦01:

中证鹏元资信评估股份有限公司于2020年7月8日出具了《大悦城控股集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券评级AAA，发行主体长期信用等级：AAA，评级展望：稳定。

### (3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	同期变动率	备注
息税折旧摊销前利润	685,513.05	967,059.61	-29.11%	
流动比率	152.37%	156.78%	减少 4.41 个百分点	
资产负债率	77.16%	76.93%	增加 0.23 个百分点	
速动比率	63.09%	68.04%	减少 4.95 个百分点	
EBITDA 全部债务比	4.44%	6.82%	减少 2.38 个百分点	
利息保障倍数	1.27	1.94	-34.54%	主要是本年利润总额同比下降所致
现金利息保障倍数	3.17	2.49	27.31%	
EBITDA 利息保障倍数	1.59	2.27	-29.96%	
贷款偿还率	100%	100%		
利息偿付率	100%	100%		

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

#### 报告期公司经营回顾

2020年，面对新冠疫情冲击下的严峻市场环境，公司调整思路、把握机会、迎难而上，积极履行央企责任，带动产业链上企业复工复产，帮助商户度过难关；同时，继续提升经营效率和管理效益，持续完善标准化建设，优化组织管控，推进精细化管理。公司全年实现销售额（全口径）694亿元，销售面积（全口径）312万平方米。公司积极应对疫情给持有型业务带来的负面影响，抢客流、促销售、控费用，持续保持品牌影响力。

土地储备方面，公司贯彻精准投资理念，坚持稳中求好的原则，优化战略布局，提升投

资质量。报告期内，公司获取项目18个，成功获取厦门大悦城综合体、南昌大悦城综合体地块。目前公司已进入了全国36个城市（含香港），土地储备主要分布于京津冀、长三角、长江中游、粤港澳大湾区、成渝等核心都市圈。2020年全年新增土地面积205.65万平方米，新增土储计容建筑面积456.73万平方米，土地款总额209.12亿元，平均楼面价为4,579元/平方米，平均溢价率为10.2%。截止2020年末，公司土地储备可售货值约2460亿元。

资金方面，公司强化现金管控，降低融资成本，提升资金管理水平。公司狠抓销售回款，2020年实现权益销售回款648.73亿元，同比增长6.9%，保障了公司现金流安全。同时，公司凭借良好的市场信用，积极拓宽融资渠道，有效地降低了公司整体的融资成本：2020年3月控股子公司中粮置业投资有限公司发行15亿元公司债券，2020年8月公司发行20亿元公司债，2020年11月中粮置业投资有限公司发行15亿元中期票据。报告期末，公司有息负债余额708.06亿元，长短期融资结构合理匹配并不断优化。平均融资成本降至5.10%，较年初下降0.13个百分点，处于行业较低水平。报告期末，公司现金短债比1.76，公司短期偿债能力较强；净负债率85.53%；扣除预收账款后的资产负债率71.76%。

公司持续深化大运营体系应用，运营效率和工程质量稳步提升。公司坚持推进以“计划、货值、利润、现金流（TVPC）”为核心的大运营标准和管理体系应用，截至报告期末，拿地到开工平均周期7.4个月，拿地到开盘平均周期11.2个月，拿地到现金流回正平均周期29个月，分别较推行前缩短2.7个月、6.3个月、10个月，回报指标显著提升。同时，公司从严从紧加大考核和问责激励力度，实施月度业绩龙虎榜、业绩排名红黑榜公示机制，对业绩偏差严重、触碰业绩底线的团队，加大问责惩罚力度。

报告期内，公司实现营业收入384.45亿元，同比增长13.76%；全年经营活动净现金流98.14亿元，同比增长149.29%。报告期末公司总资产1,998.71亿元，归属于上市公司股东的净资产183.51亿元，较年初减少5.18%，主要是由于本年结算项目中低毛利项目占比提高，商品房销售毛利率较去年的38%下降约10个百分点；以及受宏观调控及疫情影响，公司部分在建在售项目销售价格未达预期，个别项目因疫情工期延误，成本增加，公司对相应的资产计提了减值。

### 未来发展的展望

2021年是我国“十四五”的开局之年，以国内循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局将加快构建。2020年年末的中央经济工作会议上明确指出，2021年仍将“坚持稳中求进工作总基调”，并指出要“促进房地产市场平稳健康发展”，为今年经济和房地产发展指明了方向。2021年，国内经济将保持恢复态势，房地产调控仍将坚持“房住不炒”的总基调，地方



因城施策更加灵活适度，行业整体发展平稳向好。住宅消费市场方面，我国新型城镇化仍在持续推进，多地放开落户政策，吸引人才回流，将会为市场带来发展空间；疫情也进一步催生了人们对于住宅升级的需求，改善型需求将持续释放。商业地产方面，中国拥有14亿人口，人均国内生产总值超过1万美元，是全球最大的和最具有潜力的消费市场，“双循环”政策推动内需释放，将为商业地产的发展提供空间。但疫情带来的消费习惯的改变仍在影响着行业的发展，数字化技术将进一步广泛应用，社群运营更加重要，购物中心的多元性也将持续加强。

结合行业新趋势和高质量发展要求，2021年公司将继续坚持“精准投资、科学运营、力控风险、良好回报”工作方针。2021年销售型业务将持续降本增效，升级3H健康居住体系。2021年计划实现签约金额1,000亿元。

2021年公司将迎来商业项目的集中开业，预计有苏州大悦春风里、长沙大悦城、北京槐新大悦春风里、重庆大悦城、武汉大悦城、青岛即墨祥云小镇等6个项目开业。公司将整体把控商业定位、加大品牌储备，确保项目如期开业、强化大悦城的市场引领地位。2021年公司将以原有商业项目及核心商业大区为基础，将轻资产项目发展作为重要的战略方向，以重资产与轻资产联动的点面结合、轻重结合的区域深耕式发展为模式，为十四五期间公司ROE的提升作出保障。

## 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
商品房销售及一级土地开发	32,575,174,164.95	9,042,826,039.93	27.76%	21.11%	-11.32%	-10.15%
投资物业及相关服务	4,438,189,054.76	2,731,805,029.08	61.55%	-13.85%	-13.47%	0.27%

## 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

本报告期，归属于上市公司普通股股东的净利润总额为-386,833,565.96元，较上年同期减少-118.88%，主要是由于公司本年结算项目中低毛利项目占比提高，销售毛利率较去年的38%下降约10个百分点，受宏观调控及疫情影响，公司部分在建在售项目销售价格未达预期，个别项目因疫情工期延误，成本增加，公司对相应的资产计提了减值。

## 6、面临退市情况

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

除大悦城地产及其下属子公司外，公司于2020年1月1日起执行了财政部于2017年颁布的《企业会计准则第14号——收入》（财会【2017】22号，以下简称新收入准则）。

执行新收入准则，公司按照准则的规范重新评估其主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面，并按照其规定，根据首次执行新收入准则的累积影响金额调整首次执行该准则当期期初（即2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对2019年度财务报表不予调整。

执行新收入准则前，公司对房地产销售中发生的代理佣金全部计入当期销售费用；执行新收入准则后，对销售佣金，属于为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为其他流动资产，属于履约义务中已履行部分相关的支出，列入当期销售费用，相应调整了其他流动资产和未分配利润、少数股东权益等项目。本集团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”。

公司执行上述准则对公司的影响详见财务报告“五、40.重要会计政策和会计估计变更”。

### (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

公司本年因非同一控制下企业合并增加子公司6户，因同一控制下企业合并增加子公司1户，因其他原因合并范围变动净增加30户，详见财务报告附注“八、合并范围的变更”相关内容。

(本页为大悦城控股集团股份有限公司 2020 年年度报告摘要签字页)

法定代表人签名：周政

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二一年三月二十五日