

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2022-066

大悦城控股集团股份有限公司 2022 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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		
变更前的股票简称（如有）	无		
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	(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		
电话	86-755-23999288; 86-010-85017888		
电子信箱	000031@cofco.com		

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	15,001,302,358.55	14,248,381,892.04	5.28%
归属于上市公司股东的净利润	85,913,889.21	614,539,647.15	-86.02%

(元)			
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	51,075,755.66	602,272,506.49	-91.52%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-360,212,496.32	-7,792,985,283.07	95.38%
基本每股收益 (元/股)	0.02	0.14	-85.71%
稀释每股收益 (元/股)	0.02	0.14	-85.71%
加权平均净资产收益率	0.46%	3.32%	降低 2.86 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
总资产 (元)	218,030,298,154.95	212,727,104,515.44	2.49%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	18,759,523,737.05	18,838,312,762.83	-0.42%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	115,684	报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有)				
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、标记或冻结情况	
					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	基金、理财产品等	6.61	283,417,532	283,417,532	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.50	64,479,900	-	-	-
工银瑞信投资—工商银行—中国工商银行股份有限公司	基金、理财产品等	0.90	38,512,834	-	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.64	27,415,204	-	-	-
徐开东	境内自然人	0.36	15,334,240	-	-	-
招商证券股份有限公司—天弘中证 500 指数增强型证券投资基金	基金、理财产品等	0.31	13,416,400	-	-	-
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	基金、理财产品等	0.31	13,313,400	-	-	-
张忱业	境内自然人	0.28	12,198,537	-	-	-
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客户信用交易担保证券账户持有 12,198,537 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 12,198,537 股；股东徐开东通过国金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,984,140 股，普通账户持有 12,350,100 股，实际合计持有 15,334,240 股。

4、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东、实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

(1) 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 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	19 中粮 01	155123	2019/1/9	2025/1/9	16,895	3.20%
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	2019/1/9	2026/1/9	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	2020/3/27	2023/3/27	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	2020/3/27	2025/3/27	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	2020/8/4	2025/8/4	200,000	3.78%
中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	22 中粮 01	149782	2022/1/19	2027/1/19	100,000	3.08%
中粮置业投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	22 中粮 02	149783	2022/1/19	2029/1/19	50,000	3.49%
大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 大悦城 MTN001	102100647	2021/4/8	2024/4/12	150,000	3.73%

大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 大悦城 MTN002	102101252	2021/7/5	2024/7/7	120,000	3.50%
大悦城控股集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 大悦城 MTN003	102102182	2021/10/27	2024/10/29	82,000	3.44%
中粮置业投资有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 中粮置业 MTN001	101901700	2019/12/12	2022/12/16	150,000	4.25%
中粮置业投资有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 中粮置业 MTN001	102002105	2020/11/4	2023/11/6	150,000	4.51%

(2) 截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末
资产负债率	76.19%	75.51%
项目	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.17	2.06

三、重要事项

2022 年上半年，面对严峻复杂的疫情考验和多重风险交织的外部环境，公司积极应对，始终坚守国有企业的使命和职责，通过租金减免措施减轻小微企业及个体工商户负担，帮助合作商户渡过疫情难关，同时坚持“深化改革、固本强基、稳中求进、转型发展”年度经营方针，稳扎稳打、迎难而上，统筹做好生产经营各项工作。

土地储备方面，报告期公司获取 7 宗地块，土地面积 24 万平方米，计容建筑面积 41 万平方米，土地款总额 77 亿元，平均楼面价为 18,776 元/平方米。从投资布局来看，新增土地储备主要位于成都、南京、杭州、苏州、北京等地。报告期末，公司土地储备主要分布于长三角、长江中游、粤港澳大湾区、成渝等核心都市圈，土地储备可售货值约 2,165 亿元。

销售型业务方面，2022 上半年在疫情冲击及市场下行双重压力下，公司快速制定疫情应对方案及阶段性销售方案，采取多种举措持续发力，一是分类分城施策，按不同项目类型制定销售策略；二是根据市场变化定期更新经营策略，加快销售回款，上半年多个项目实现良好去化，中粮瑞虹·海景壹号项目创造单盘四开四罄的成绩，实现 2022 年开年开门红；三是聚焦商办项目，大宗交易有明显突破，多个项目写字楼等业态实现整售，如上海大悦中心、杭州大悦城写字楼等。报告期完成签约金额 285 亿元，较上年同期减少 21%；签约面积 106 万平方米，较上年同期降低 35%。克而瑞操盘金额榜较 2021 年年底排名提升了 17 位至第 32 位，行业地位进一步提升。报告期全口径结算金额 249.33 亿元，结算面积 127.19 万平方米，已售未结算的合同面积 342.27 万平方米。

持有型业务方面，公司商业遵循夯实管理、精细运营和加强轻资产拓展的原则，报告期公司获取轻资产商业项目 2 个，分别为广州黄埔大悦汇和成都金牛大悦城，并实现武汉大悦城开业。报告

期末，公司商业在营 27 家（含轻资产和非标准化产品）购物中心，累计总商业面积约 300 万平方米。其中包括 16 个大悦城，累计总商业面积 239 万平方米，平均出租率 90.5%。在建、筹备的项目（含轻资产）共 20 个，商业面积约 183.5 万平方米。疫情防控常态化背景下，公司积极创新营销手段，发力线上营销，夯实“大悦中国开门红”“大悦嗨新节”等营销活动，满足目标客群多元需求。凭借在商业地产领域积累的核心竞争力，上半年公司上榜 2021 年中国购物中心企业排行榜 TOP20，获得“2021-2022 年度行业贡献成就企业”、“ICSC 2022 MAXI Awards 全球创新奖”、“2021 年度热门商业综合体”等行业荣誉。

2022 年上半年，国内经济增长放缓，写字楼及产业地产市场需求受到抑制。公司通过强化运营提升租户满意度与忠诚度、加速空置面积去化、保证营收稳定性。报告期写字楼及产业地产整体出租率为 92%，均高于项目所处地区的市场平均水平，平均租金单价较上年同期增长 2.2%。报告期内深圳地区在运营产业地产项目 11 个，整体平均出租率 97%。

物业管理服务业务，公司持续布局多业态、提高在管面积、优化管理效率。目前公司物业管理已实现住宅、公寓、别墅、写字楼、大悦城综合体等多业态布局。报告期末，合同管理项目 186 个，在管项目 147 个，合同管理总面积约 2,329 万平方米，其中在管面积近 1,753 万平方米。

资金管理方面，报告期公司把握政策机会，创新融资手段，提高资金使用效率。凭借良好的市场信用，获批了 50 亿元中期票据额度及 30 亿元私募公司债额度，2022 年 1 月成功发行 15 亿元公司债，成本较 2021 年进一步下降（3+2 年期利率 3.08%、5+2 年期利率 3.49%）。2022 年上半年新增借款平均成本 4.84%。报告期末，公司有息负债余额 741.62 亿元，长短期融资结构合理匹配，平均融资成本降至 4.87%，较年初下降 0.04 个百分点，处于行业较低水平。公司货币资金余额 257.36 亿元，现金短债比 1.37；净负债率 93.28%；扣除预收账款后的资产负债率 71.12%。报告期，中诚信国际信用评级有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司维持公司 AAA 主体信用评级。

报告期内，公司实现营业收入 150.01 亿元，同比增加 7.53 亿元，同比增长 5.28%。综合毛利率 33.94%，同比提高 3.74 个百分点；毛利额 50.92 亿元，同比增加 7.90 亿元，同比增长 18.35%。本期达到结算条件的商品房资源增加，销售型收入 121.94 亿元，同比增长 12%，因本期结算项目产品差异，毛利率 31.63%，同比提高 9.51 个百分点。本期对旗下租户进行租金减免，持有型业绩有所下降，投资物业及相关服务实现营业收入 20.04 亿元，同比降低 18.90%，毛利率 49.91%，同比降低 15.33 个百分点。受持有型减免租及销售型本期结利项目平均权益占比下降影响，报告期公司实现净利润 10.58 亿元，同比降低 8.90%，实现归母净利润 0.86 亿元，同比降低 86.02%。本报告期，经营活动净现金流 -3.60 亿元，同比增长 95.38%。报告期末公司总资产 2,180.30 亿元，较年初增长 2.49%；归属于上市公司股东的净资产 187.60 亿元，较年初降低 0.42%。

（本页为大悦城控股集团股份有限公司 2022 年半年度报告摘要签字页）

董事长签字：由伟

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二二年八月二十九日