

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2020- 089

大悦城控股集团股份有限公司 2020 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

☐ 适用 ☒ 不适用

全体董事均亲自出席了审议本次半年报的董事会会议。

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

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	(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		
电话	86-010-85017888；86-755-23999288		
电子信箱	cofco-property@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

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）	12,186,840,535.17	18,270,846,528.34	18,274,351,398.87	-33.31%
归属于上市公司股东的净利润（元）	565,600,917.68	1,931,621,336.78	1,869,136,343.73	-69.74%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	566,983,707.88	1,465,250,254.62	1,465,250,254.62	-61.30%
经营活动产生的现金流量净额（元）	178,892,236.88	168,593,169.34	62,456,537.54	186.43%
基本每股收益（元/股）	0.13	0.49	0.48	-72.92%
稀释每股收益（元/股）	0.13	0.49	0.48	-72.92%
加权平均净资产收益率	2.92%	11.83%	11.28%	减少 8.36 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	197,250,377,133.76	183,182,566,384.14	184,188,013,768.53	7.09%
归属于上市公司股东的净资产（元）	18,946,947,439.65	19,410,977,267.68	19,353,828,258.77	-2.10%

注：因本报告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。

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		140,966		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	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	其他	1.80%	77,025,469	77,025,469	-	-

行一中国工商银行股份有限公司						
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.54%	65,864,600	0	-	-
全国社保基金一零八组合	其他	1.19%	51,000,022	0	-	-
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	0.85%	36,574,200	0	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.76%	32,664,066	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.20%	8,412,236	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	0.17%	7,305,792	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 7,459,136 股，普通账户持股 953,100 股，实际合计持有 8,412,236 股。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、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，且在半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	发行日	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	2015 年 08 月 17 日	2020 年 08 月 17 日	200,000	4.40%
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	155123	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	155124	2020 年 03 月 27 日	2025 年 03 月 27 日	60,000	3.60%

(2) 截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	78.53%	76.93%	上升 1.60 个百分点
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.89	3.11	-1.22

三、经营情况讨论与分析

2020 年初，突如其来的新冠疫情对整个房地产行业造成了巨大的影响。公司积极响应国家号召，履行央企社会责任，全力确保员工、租户、商户、住户和消费者的生命健康安全，并通过多种举措帮扶困难商户、提振消费者信心。面对严峻的市场环境，公司坚决贯彻执行“精准投资、科学运营、力控风险、良好回报”的高质量发展经营方针，提升运营效率和质量，优化组织管控，深耕城市运营和美好生活服务，持续推进高质量发展。

1、总体经营情况

投资拿地方面，公司以“精准投资”为纲，力控风险为原则，报告期共获取项目 11 个，主要集中在成都、武汉、西安等中西部高潜区域。公司上半年累计新增项目计容建筑面积合计 273 万平方米，同比增长 165%；平均楼面价同比下降 24%，公开市场平均溢价率创五年来新低，总体投资风险可控。截止报告期末，公司已进入了全国 35 个城市。

公司深化大运营管控，持续提升开发效率。2020 年上半年开工开盘周期均创历史最快记录，拿地到开盘 10.6 个月，较 2019 年底缩短 1.3 个月，较推行大运营前缩短 6.9 个月，开发效率显著提升。公司加强成本管控，推行工程新技术、新工艺等方式实现成本优化，推进实现降本增效目标。

公司凭借良好的市场信用，多渠道降低融资成本。2020 年 3 月，控股子公司中粮置业投资有限公司成功发行 15 亿元公司债券；2020 年 7 月，公司成功获批发行 20 亿元公司债额度并于 8 月完成发行。报告期公司整体融资成本 5.14%，保持较低融资成本水平。报告期公司销售回款（含权益类项目）268.07 亿元，良好的销售回款和低成本融资为公司未来发展提供有力资金支持。

上半年，由于疫情影响以及本期达到收入结算条件的商品房资源同比减少、结算产品结构变动，公司实现营业收入 121.87 亿元，利润总额 19.22 亿元，归属于上市公司股东净利润 5.66 亿元，分别同比下降 33.31%、57.75% 和 69.74%。公司资产规模进一步扩大，总资产达到 1,972.50 亿元，较年初增长 7.09%。经营活动产生的现金流量净额 1.79 亿元，同比增长 186.43%。

2、各业务板块经营情况

销售型业务

面对疫情的冲击，公司快速反应，2 月启动线上销售中心，通过线上直播等多种营销手

段获取客户。同时加快项目开发进度，力保重大工程节点。在产品研发方面持续发力，结合疫情对健康提出的更高需求，3 月推出“Hygienic 更卫生”、“Hospitable 更舒适”、“Heart-Warming 更愉悦”的“3H 健康居住体系”，在沈阳隆悦祥云、台州黄岩瑞府等试点项目获得了良好的市场反响。公司 2020 年上半年销售类项目实现全口径签约面积 118.45 万平方米，全口径签约金额 298.86 亿元¹；公司住宅类项目实现全口径结算面积 35.39 万平方米，全口径结算收入 96.90 亿元。报告期末已售待结转面积 558.33 万平方米。

购物中心

2020 年上半年在实体商业整体严重受阻的大环境下，公司将商业领域多年积淀下来的优质品牌资产与实体运营经验注入到线上运营逻辑中，致力形成线上线下最大程度的互补，快速形成一套独有的线上整合营销闭环。上半年公司联动 20 余家核心品牌总对总合作推出“星品狂欢周”，并打造了多场单店销售破百万的品牌内购会，有力地帮助商户拓宽销售渠道，增强了用户粘性。同时把握疫后复苏良机，重启线下，5 月举办的“嗨新节”同时自创 IP 与甄选 SP 活动，结合线下沉浸式体验，刺激线下客流回暖。

报告期末公司已开业 10 个大悦城购物中心及 1 个祥云小镇项目（不含管理输出项目），可出租面积共计 85 万平方米，上半年平均出租率 91.4%，上半年实现租金收入 10.9 亿元²。此外，除天津和平大悦城项目及昆明大悦城，公司新增了长沙大悦城及鞍山大悦城管理输出项目。公司拥有在建及拟建的大悦城 8 个，位于北京、武汉、重庆、成都、济南、三亚、深圳等城市；在建拟建的大悦城春风里项目 3 个及祥云小镇项目 2 个，位于北京、苏州等城市，其中的北京大兴春风里项目计划于今年年底开业。

写字楼与产业地产

2020 年上半年楼宇租赁市场延续 2019 年态势进一步承压，本次疫情加速租金的降低及空置率的升高。公司通过稳定客户、强化招商、争取补贴等多种渠道保障收入，同时压减费用降低成本，继续推进 3C 智慧运营管理体系的推广和落地，提升写字楼运营管理质量，确保整体出租率，写字楼及产业地产项目上半年总体经营状况良好。报告期末公司持有运营 5 家写字楼，同时积极拓展新项目，上半年通过轻资产模式拓展了中糖大厦、双子座大厦等升级改造项目。公司在深圳等地拥有较大规模的产业地产项目及储备用地，位于深圳宝安的创芯研发中心项目投入运营 9 个月，平均出租率 64%，获得政府授牌认定宝安区桃花源产业园，将向政府申报 2020 年宝安区和深圳市孵化基地。

¹ 签约面积、签约金额均不包含公司代建项目数据。

² 租金收入不包含长风大悦城与西安大悦城。

酒店与长租公寓

2020 年上半年，酒店市场在新冠肺炎疫情的影响下出现严重下滑，住宿需求严重萎缩，旅游餐饮行业受到重创。公司创新产品和营销方式，努力提高市场份额，同时分析疫情后市场及客群变化趋势，根据消费群体的需求变化做好针对性的产品设计，积极开拓市场。二季度以来，公司位于三亚的高端酒店市场回暖形势良好。

公司长租公寓“大悦乐邑”各门店通过创新渠道，稳定运营。疫情期间，所有门店开通线上看房渠道，强化品牌宣传、助力产品推广。2020年上半年，大悦乐邑（商务公园店）和大悦乐邑（创邑031店）出租率较好。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，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

除公司控股子公司大悦城地产有限公司及其下属子公司外，本公司及其他子公司于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，本公司及其他子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，本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。本公司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”。合并资产负债表项目调整如下：

单位：元

报表项目	合并报表		
	2019年12月31日	调整数	2020年1月1日
其他流动资产	4,786,014,291.16	35,476,140.21	4,821,490,431.37
未分配利润	5,544,702,579.68	24,307,490.49	5,569,010,070.17
少数股东权益	23,130,063,139.29	11,168,649.72	23,141,231,789.01

预收款项	29,792,315,314.27	-29,491,345,901.08	300,969,413.19
合同负债	7,781,447,545.78	27,988,749,171.62	35,770,196,717.40
其他应付款	12,985,391,788.00	-692,133,524.32	12,293,258,263.68
其他流动负债	0.00	2,194,730,253.78	2,194,730,253.78

(续)

报表项目	母公司报表		
	2019年12月31日	调整数	2020年1月1日
预收款项	17,458,912.69	-15,959,298.00	1,499,614.69
合同负债	0.00	15,314,525.69	15,314,525.69
其他流动负债	0.00	644,772.31	644,772.31

(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

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

公司本期因非同一控制下企业合并增加子公司1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，详见半年报全文第十一节财务报告附注“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 年半年度报告摘要签字页）

董事长签字：周政

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二〇年八月二十八日