

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2019-075

## 大悦城控股集团股份有限公司 2019 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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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	因公无法出席	刘园

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

## 2、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

追溯调整或重述的原因：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）	18,270,846,528.34	4,994,372,302.99	9,002,197,629.83	102.96%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,931,621,336.78	624,067,747.26	1,360,578,517.65	41.97%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,465,250,254.62	427,280,033.15	427,148,883.28	243.03%
经营活动产生的现金流量净额（元）	168,593,169.34	-2,479,409,483.27	-677,734,883.49	124.88%
基本每股收益（元/股）	0.49	0.34	0.35	40.00%
稀释每股收益（元/股）	0.49	0.34	0.35	40.00%
加权平均净资产收益率	11.83%	9.03%	9.26%	增加 2.57 个百分点
	本报告期末	本报告期初		本报告期末比年初增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	170,233,057,139.06	91,171,929,971.51	160,572,651,508.68	6.02%
归属于上市公司股东的净资产（元）	16,836,499,772.35	7,860,703,188.86	15,452,020,827.58	8.96%

注：因本期发生同一控制下企业合并，公司新增合并 Joy City Property Limited（大悦城地产有限公司），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	159,759	报告期末表决权恢复的	0
-------------	---------	------------	---

		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	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
明毅有限公司	境外法人	53.80	2,112,138,742	2,112,138,742	-	-
中粮集团有限公司	国有法人	21.84	857,354,140	0	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.68	65,864,600	0	-	-
洪卓斌	境内自然人	0.43	16,703,554	0	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.37	14,683,491	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	0.36	14,199,848	0	-	-
融通新蓝筹证券投资基金	其他	0.35	13,808,683	0	-	-
全国社保基金四零七组合	其他	0.26	10,166,577	0	-	-
易方达基金—工商银行—外贸信托—外贸信托 稳富 FOF 单一资金信托	其他	0.21	8,258,500	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.17	6,803,836	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，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。					
<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 6,803,836 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 6,803,836 股。					

注：本次重大资产重组，中粮集团出具了《关于股份锁定期的承诺函》：“本次发行股份购买资产完成前本公司持有的上市公司股份，包括因上市公司发生配股、送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，自本次发行股份购买资产结束之日起 12 个月内不转让。”

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。

#### 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	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%
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	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	2025 年 01 月 9 日	166,000.00	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	2026 年 01 月 9 日	70,000.00	4.10%

## (2) 截至报告期末的财务指标

项目	本报告期末	本报告期初	本报告期末比年初增减
资产负债率	78.61%	77.76%	上升 0.85 个百分点
	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	3.14	3.21	-0.07

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

2019 年上半年，随着重大资产重组的完成，公司成为中粮集团唯一的房地产业务平台，公司发展步入新阶段。本次重大资产重组为公司主营业务注入新的商业地产元素，公司规模、业务结构发生较大变化。2019 年 3 月，公司名称由“中粮地产（集团）股份有限公司”正式更名为“大悦城控股集团股份有限公司”。4 月，公司召开品牌战略发布会，首次对外展示整合更名后全新的大悦城控股品牌理念及战略愿景，宣布将以“大悦中国 赋美生活”作为全新品牌理念，以“城市运营商与美好生活服务商”为战略发展方向，向市场展现了公司整合后统一的品牌形象。

公司继续巩固提升大悦城品牌影响力和商业地产行业优势。在品牌推广方面，公司持续创新，2019 年公司发布未来 3-5 年大悦城品牌主题“青年引力场”，全国各大悦城结合属地化特色，举办多样化活动，持续释放大悦城“青年时尚”品牌本质，打造青年文化地标。在创新 IP 方面，作为突破物理空间限制的迷你商业体，“移动大悦城”落地上海、成都、西安三地草莓音乐节，并正在以“轻”、“动”、“快”的运营特点逐步深入住宅地产。在巩固提升大悦城品牌影响力基础上，上半年公司推动 4 个“大悦春风里”项目在北京、苏州、青岛等城市落地。大悦春风里聚焦品质中产，定位区域型时尚生活中心，随着第二条产品线的开启，大悦城品牌更加多元，两条产品线将共同促进品牌价值和规模的快速提升。同时，公司积极推动大悦城项目的收并购及管理输出工作，在长沙、南京、广州、成都、重庆等地深入推进目标项目。

公司以“精准投资”为纲，土地储备保质量、控风险。上半年公司累计获取 9 宗地块，总计容面积 103.38 万平方米，新获取土地聚焦产业基础好、人口导入强、市场基本面健康的

二线及强三线城市，如重庆、宁波、苏州、三亚等城市。7-8 月份又在昆明、台州、江门和沈阳新增了 4 个项目，总计容面积 138.62 万平方米。截至目前，公司已进入 30 个城市。上半年公司公开市场获取地块的溢价率均较低，以低成本获取土地。同时公司充分利用“中粮”与“大悦城”品牌优势，推动重点区域战略布局，获取成规模的优质土储，与西安、青岛、武汉、长沙、郑州、成都等多个城市或地区达成战略合作，积极推动相关项目落地。

公司坚持科学运营，扎实锻造各项核心能力。2019 年上半年，公司大运营体系全面实施。公司改革运营分析会形式，紧盯目标、聚焦偏差、整合各条线内容，形成覆盖全业态、全周期、全维度的运营分析报告；大运营线上管理平台上线，72 个项目纳入经营监控，96 个项目纳入货值管理，进一步深化大运营体系应用，提升管理效率。同时，公司以重组整合的完成为契机，对制度流程进一步梳理并完善。上半年公司出台 23 项制度指引，涉及商业、运营、战略、安全、财务、成本、工程、人力等多条线，在产品力提升、合作伙伴管控以及内部流程优化等标准化建设方面取得实质性进展。

上半年，通过抓开盘、抓整售、抓去化，狠抓签约回款，公司实现签约金额（含权益）253.98 亿元，同比增长 62.86%。投资物业和相关服务实现租金收入 26.64 亿元，同比增加 26.90%。公司整体营业收入 182.71 亿元，较上年同期增长 102.96%，净利润 29.88 亿元，较上年同期增加 23.19%，归属于上市公司股东的净利润 19.32 亿元，较上年同期增加 41.97%，各项指标均较去年同期有显著增长。未来，公司将紧抓行业发展机遇，贯彻高质量发展理念，充分利用两个上市公司整合的优势，力争实现三年销售型业务签约破千亿的目标。

## 2、项目经营情况

### （1）商品房

公司商品房销售业务持续增长。2019 年上半年销售类项目（包含权益类项目）实现签约面积 112.05 万平方米，较上年同期增长 115.77%；签约金额 253.98 亿元，较上年同期增长 62.86%。

### （2）购物中心

报告期末，公司持有已开业 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），分别位于北京、上海、天津、沈阳、成都、杭州、烟台、西安等 8 个城市。购物中心可出租面积共计 87.07 万平方米，上半年平均出租率 96%，上半年实现租金收入 16.01 亿元。此外，公司还通过管理输出模式运营天津和平大悦城项目及昆明大悦城项目。

同时，公司拥有在建及拟建的大悦城 5 个，位于北京、成都、重庆、武汉等城市；在建拟建的大悦城春风里项目 4 个，位于北京、苏州、青岛。

### （3）产业地产

公司积极推进产业地产布局，助力城市区域经济发展和产业升级转型。2019 年上半年通过招商、运营服务等方式提升产业地产资产价值，在运营的产业园、工业园等经营情况继续保持较高水平，平均出租率达到 99%，租金收取率 99%。

产业地产重点项目经营进展情况：

**创芯研发中心项目：**位于深圳市宝安区尖岗山战略新兴性产业集聚区该项目聚焦互联网、物联网、大数据、食品安全等领域，打造以物联网技术、智能应用终端为共生的食品安全智能化信息生态系统集群，并响应国家食安战略，建设“国家食品安全（深圳）创新中心”，现进行意向客户招商及开业筹备工作。该项目将于 2019 年 9 月开园。

**创邑 031 项目：**位于深圳市宝安区新安街道 20 区。作为公司首个工业遗址创新项目，将打造为创意办公、配套商业、乐邑长租公寓为特色的文化创意产业孵化培训基地。创邑 031 项目已于 2019 年 8 月开园。

### （4）写字楼

报告期末，公司持有运营的写字楼包括北京中粮广场、西单大悦城写字楼、中粮·置地广场、香港中粮大厦及中粮地产集团中心大厦等。写字楼可出租面积共计 21.25 万平米，上半年平均出租率 84%。

上半年写字楼项目继续整合资源，持续创新，建立标准，推进写字楼品牌统一工作。持续推进 COFCO LIFE 及 COFCO FANTASY 创新升级，根据已有落地项目，公司进一步梳理定位-设计-招商-运营全周期 SOP 手册。

### （5）酒店与长租公寓

#### 酒店业务：

报告期末，公司拥有在运营的酒店有北京华尔道夫酒店、三亚美高梅度假酒店、三亚瑞吉度假酒店、三亚仙人掌酒店、北京大悦酒店等。其中北京大悦酒店位于北京市西单商圈中心位置，是大悦城控股首个自有品牌酒店，2019 年 5 月正式运营。

#### 长租公寓：

2019 年，持续深化长租公寓业务规划、产品定位及标准化建设工作。基于品牌定位与市场需求调研，旗下 Joyer Apt. 大悦乐邑及 Joyer Apt. 大悦乐邑 fresh 两条产品线产品标准将

于年内确定。伴随长租公寓项目陆续开业，长租公寓业态与商业地产、产业地产协同发展，构建品牌生态圈的战略规划逐步落地。

目前深圳乐邑商务公园店、深圳创邑 031 店已开业，深圳大洋店正在施工建设。大悦乐邑深圳创邑 031 店、大悦乐邑天津和平大悦城店以及大悦乐邑 fresh 深圳大洋店预计于本年内开业。

### （6）城市更新业务进展

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 区创芯研发中心等城市更新项目外，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”）、深圳宝安区长营地块城市更新单元、深圳宝安区全一地块城市更新单元（合称“固戍项目”）、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：**一期 A 地块处于开发建设阶段，其中住宅项目天玺壹号计划于本年内开盘预售。一期 B、C 地块完成了拆迁谈判工作。一期 B 地块于 2019 年 7 月 30 日取得了实施主体确认书，目前进行建筑物拆除阶段。

**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，于 2018 年 4 月 28 日取得实施主体确认书。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。现正在开展清租谈判等前期工作。

**固戍项目：**该项目包含长营地块与全一地块，该项目长营地块于 2018 年 6 月 19 日完成城市更新单元计划公告、全一地块于 2019 年 6 月 5 日完成城市更新单元计划公告。长营地块拟更新方向为普通工业用地+新型产业用地、全一地块拟更新方向为普通工业用地，更新单元用地面积共计 141,897 平方米。该项目目前正处于专项规划研究阶段及产业客户对接等前期工作。

**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 2019 年 6 月 30 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）。

此外，公司还在昆明、西安、成都等城市从事一级土地开发业务，累计平整土地面积 1.97 万平方米，上半年取得收入 275.13 万元。

## 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

详见半年报全文第十节财务报告“四、32.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

适用       不适用

本公司本期纳入合并范围的子公司共 234 户，结构化主体 1 户。其中，本期因同一控制下企业合并增加大悦城地产有限公司及其子公司 131 户，因其他原因合并范围比上年增加 15 户，减少 1 户。详见半年报全文第十节财务报告“七、合并范围的变更”及“八、在其他主体中的权益”相关内容。

(本页为大悦城控股集团股份有限公司 2019 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

二〇一九年八月二十七日