

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2021-078

大悦城控股集团股份有限公司

2021 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。

董事张作学先生因工作原因无法亲自出席审议本报告的董事会，委托董事姚长林先生出席会议并代为行使表决权；其他董事均出席了董事会。

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	深圳市福田区福华一路1号大中华	

	粮福临门大厦 13 层	国际交易广场 35 层
电话	86-010-85017888	86-755-23999288
电子信箱	000031@cofco.com	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）	14,248,381,892.04	12,186,840,535.17	16.92%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	614,539,647.15	565,600,917.68	8.65%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元）	602,272,506.49	566,983,707.88	6.22%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	-7,792,985,283.07	178,892,236.88	-4,456.25%
基本每股收益（元/股）	0.14	0.13	7.69%
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.13	7.69%
加权平均净资产收益率	3.32%	2.92%	增加 0.4 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）	213,921,888,257.35	199,871,387,964.97	7.03%
归属于上市公司股东的净资产 （元）	19,232,199,621.90	18,351,072,907.55	4.80%

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	123,432	报告期末表决权 恢复的优先股股	0
-------------	---------	--------------------	---

				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	0	0
中粮集团有限公司	国有法人	20.00	857,354,140	0	0	0
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	0	0
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	1.80	77,025,469	0	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.54	65,864,600	0	0	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.65	27,689,938	0	0	0
张忱业	境内自然人	0.29	12,448,537	0	0	0
中信证券股份有限公司—社保基金 1106 组合	基金、理财产品等	0.25	10,677,700	0	0	0
高有金	境内自然人	0.15	6,378,700	0	0	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	基金、理财产品等	0.14	5,891,992	0	0	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）	<p>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，普通账户持股 250,000 股，实际合计持有 12,448,537 股。</p> <p>公司股东高有金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 6,378,700 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 6,378,700 股。</p>
--------------------	---

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	2019-01-09	2025-01-09	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	2019-01-09	2026-01-09	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	2020-03-27	2023-03-27	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	2020-03-27	2023-03-27	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	2020-08-04	2025-08-04	200,000	3.78%
中粮地产(集团)股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 中粮地产 MTN002	101800771	2018-07-17	2021-07-19	120,000	5.0%
中粮地产(集团)股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	18 中粮地产 MTN003	101801271	2018-11-01	2021-11-05	120,000	4.45%

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	2020-11-04	2023-11-06	150,000	4.51%
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	2021-04-08	2024-04-12	150,000	3.73%

(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	76.87%	77.16%
项目	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.06	1.89

三、公司经营情况

2021 年上半年，面对行业调控政策频密、行业毛利率持续下降、后疫情时代等复杂经营局面，公司牢牢聚焦高质量发展，落实严紧细实的工作作风，深化劳动、人事、分配的三项制度改革，优化市场化的考核激励机制与人员编制标准，出台了一系列改革举措，以体制机制活力推动高质量发展。同时，公司深入贯彻精细化管理要求，控周期、提效率、降成本，项目开工开盘周期较 2020 年持续提升。

报告期公司实现销售额（全口径）359.59 亿元，同比增长 20.32%，销售面积（全口径）163.32 万平方米，同比增长 37.88%。首开项目实现热销，多项目开盘当日即售罄，如“壹号系”产品上海中粮瑞虹海景壹号、西安奥体壹号、重庆天悦壹号等项目均实现开盘当日售罄，充分体现市场对公司产品的认可，进一步树立了公司良好品牌形象。上半年首开项目平均去化率超 90%，达历史新高。报告期公司实现全口径销售回款 340.01 亿元。截至 7 月末，公司已实现签约金额约 490 亿元。下半年公司销售型业务将继续深化 3H 健康生活体系，打造受消费者欢迎的美好住宅产品，同时狠抓签约、回款，努力实现年度目标。

投资拿地方面，报告期公司获取项目 10 个，目前公司已进入了全国 38 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。报告期新增土地面积 90 万平方米，新增土储计容建筑面积 202 万平方米，土地款总额 215 亿元，平均楼面价为 10,666 元/平方米，平均溢价率为 14%。从布局来看，新增土地储备有 53% 位于长三角城市群，26% 位于成渝经济圈，15% 位于京津冀城市群，多数地块土地成本低于周

边项目。截至报告期末，公司土地储备可售货值约 2,465 亿元。

2021 年上半年，随着疫情得到有效控制，公司持有型业务恢复正常运营后业绩稳步提升，并在规模上实现进一步增长。报告期公司投资物业及相关服务实现营业收入 24.71 亿元，同比增长 21.86%。持有 12 个已开业购物中心总建筑面积 262.60 万平方米，可出租面积共计 91.25 万平方米，报告期平均出租率 94%；写字楼与产业地产整体出租率均为 90%。报告期内公司在南京市获取了 1 个持有型购物中心，建筑面积约 17 万平方米。

截至报告期末，公司持有已开业 10 个大悦城购物中心、1 个春风里项目及 1 个祥云小镇项目，位于北京、上海、天津、沈阳、成都、杭州、烟台、西安等城市，商业面积约 188 万平方米。报告期末，公司在建拟建的大悦城、大悦春风里、祥云小镇共 17 个，位于北京、武汉、重庆、成都、济南、三亚、深圳、厦门、南昌、南京、苏州、青岛、沈阳等城市，商业面积约 176 万平方米；其他非标准化产品管理项目（如成都鸿云悦街、杭州运河文化中心、北京永丰悦界等）共 8 个，商业面积约 14 万平方米。今年下半年预计将有苏州大悦春风里、长沙大悦城、北京丰台大悦春风里、重庆大悦城、武汉大悦城等 5 个项目开业，总计商业面积 65.9 万平方米。

历经十余年运营积累，公司已构建起覆盖经营、服务、团队的全维度重度运营商业管理体系，凭借公司商业核心竞争力，公司稳步推进管理输出（轻资产）业务。公司已通过轻资产模式运营 3 个大悦城项目，位于天津、昆明、鞍山，商业面积约 44 万平方米；已获取尚未开业的轻资产大悦城 2 个，位于长沙、无锡城市，商业面积约 32 万平方米。公司目前有 2 个轻资产管理的写字楼（北京双子座大厦及中糖大厦）。写字楼与产业地产板块持续优化 3C 运营服务体系，3C 运营服务将实现标准化及可复制性，为管理输出奠定基础。下半年公司将加大购物中心轻资产项目的拓展力度，并积极探索城市更新、TOD、社区商业等类型。

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，出租情况良好，如位于深圳宝安区的中粮创芯研发中心，是华南大区首个“工改工”城市更新项目，2021 年上半年项目办公出租率超过 98%，租金水平超过片区临近项目。未来公司产业地产业务将继续提升管理精细度，发力顶层产业研究，聚焦大健康、信息科技等国家战略性新兴产业，加强资源整合能力，搭建产业生态圈，同时加快城市更新项目进程。

报告期内公司凭借良好的市场信用，结合外部的政策形势，充分利用公司本部和控股子公司中粮置业两个 AAA 级融资平台，积极拓宽融资渠道，通过公司债券、中期票据、CMBS（商业房地产抵押贷款支持证券）、购房尾款 ABS 等融资工具持续优化债务结构，有效地降低

了公司整体的融资成本；同时不断提高资金精细化管理，提升公司对财务风险的防范能力，保障现金流安全稳健。报告期末，公司有息负债余额735.68亿元，平均融资成本降至5.06%，较2020年下降0.04个百分点；公司现金短债比1.44，净负债率95.19%，扣除预收账款后的资产负债率71.10%。

报告期内，公司实现营业收入142.48亿元，同比增加20.62亿元，增长16.92%。随着疫情减弱，各业态经营业绩均有所增长，但由于本期结算项目中低毛利项目较多，毛利额43.03亿元，同比减少11.71亿元，下降21.40%，综合毛利率30.20%，同比降低14.72个百分点。报告期公司实现净利润11.61亿元，同比增长20.43%；归母净利润6.15亿元，同比增长8.65%。报告期内经营活动现金净流出77.93亿元，主要由于本期新获取项目土地支出、建造支出、税费支出及支付的拍地保证金净额同比增加。报告期末公司总资产2,139.22亿元，同比增长7.03%；归属于上市公司股东的净资产192.32亿元，同比增长4.8%。

(本页为大悦城控股集团股份有限公司 2021 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

二〇二一年八月二十七日