

大悦城控股集团股份有限公司

2021 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。

董事张作学因工作原因无法亲自出席审议本报告的董事会，委托董事曹荣根出席会议并代为行使表决权；独立董事刘园因工作原因无法亲自出席审议本次年报的董事会会议，委托独立董事袁淳出席会议并代为行使表决权；其他董事均亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司经董事会审议通过的利润分配预案为：不进行现金分红、不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

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) 深圳市宝安区留仙一路 8 号中粮创芯研发中心 A1 栋 27 楼		
传真	86-755-23999288; 86-010-85017888		
电话	86-755-23999009		
电子信箱	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房地产业务平台，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，购物中心方面构筑了“2+X”产品线组合模式——以大悦城和大悦春风里为标准产品线，结合祥云小镇、悦街等非标产品，满足更多城市居民消费需求。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。同时，公司在一线及二线核心城市的核心地段运营多个高品质写字楼及高端酒店，打造了多元化业态。“十四五”期间，公司将坚持“轻重并举”的商业拓展模式，并以轻资产项目发展为重要战略方向，以一、二线与强三线城市为核心，加速轻资产商业项目扩张。

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

单位：元

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末 增减	2019 年末
总资产	212,727,104,515.44	199,871,387,964.97	6.43%	184,188,013,768.53
归属于上市公司股东的净资产	18,838,312,762.83	18,351,072,907.55	2.66%	19,353,828,258.77
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	42,614,497,358.92	38,445,284,255.56	10.84%	33,794,948,813.45
归属于上市公司股东的净利润	107,510,183.02	-386,833,565.96	127.79%	2,049,336,279.73
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	41,172,691.93	-501,185,321.39	108.22%	1,230,672,788.40
经营活动产生的现金流量净额	-8,464,132,339.15	9,814,109,859.72	-186.24%	3,936,873,869.37
基本每股收益（元/股）	0.03	-0.09	133.33%	0.52
稀释每股收益（元/股）	0.03	-0.09	133.33%	0.52
加权平均净资产收益率	0.58%	-2.06%	增加 2.64 个百分点	12.57%

(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	6,891,125,244.60	7,357,256,647.44	7,880,401,241.72	20,485,714,225.16
归属于上市公司股东的净利润	269,218,840.09	345,320,807.06	502,104,304.27	-1,009,133,768.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	271,639,456.80	330,633,049.69	501,928,504.04	-1,063,028,318.60
经营活动产生的现金流量净额	-1,782,061,908.47	-6,010,923,374.60	-731,426,353.47	60,279,297.39

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

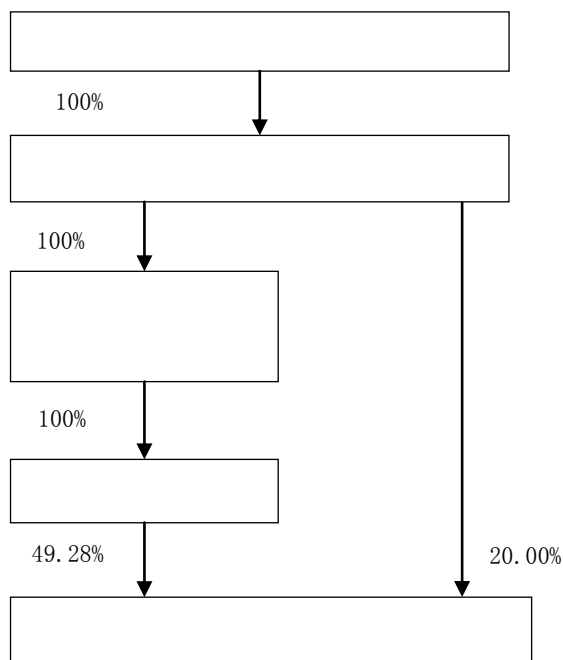
报告期末普通股股东总数	118,653	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	124,266	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
明毅有限公司	境外法人	49.28%	2,112,138,742	2,112,138,742	-	-	
中粮集团有限公司	国有法人	20.00%	857,354,140	0	-	-	
太平人寿保险有限公司—传统—普通保险产品-022L-CT001 深	基金、理财产品等	6.61%	283,417,532	283,417,532	-	-	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.50%	64,479,900	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	0.90%	38,512,834	0	-	-	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.62%	26,653,139	0	-	-	
高有金	境内自然人	0.31%	13,292,800	0	-	-	
张忱业	境内自然人	0.28%	12,198,537	0	-	-	
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指	基金、理财产品等	0.18%	7,612,792	0	-	-	

数证券投资基金						
徐开东	境内自然人	0.17%	7,491,100	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 13,292,800 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 13,292,800 股。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 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

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、在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	16,895	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	2025-03-27	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	2022-01-19	2027-01-19	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	2022-01-19	2029-01-19	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	2021-04-08	2024-04-12	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	2021-07-05	2024-07-07	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	2020-11-04	2023-11-06	150,000	4.51%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内上述公司债券均根据约定按时、足额支付利息。					

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内信用评级结果未调整，主体信用及债券信用评级均为 AAA。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	75.51%	77.16%	下降 1.65 个百分点
扣除非经常性损益后净利润(万元)	61,062.65	95,174.13	-35.84%

EBITDA 全部债务比	4.06%	4.44%	下降 0.38 个百分点
利息保障倍数	1.35	1.27	6.30%

三、重要事项

2021 年，面对日益复杂的外部环境，公司坚持改革为要，致力于提升内部管理能力，推动组织管控变革，激发内生活力，以保持自身的竞争力。公司坚持将企业高质量发展与国企改革行动重大部署相融合，落实国企改革“双百行动”，现代企业制度改革取得阶段性成果。公司积极应对行业政策及市场形势的变化，持续降本增效，不断提升地产开发运营环节的管控质量，开发运营效率进一步提高。公司坚持效益优先，各业态经营呈稳中向好态势：全年销售型业务签约额创新高，完成签约金额 727 亿元，持有型业务规模及运营收入稳步提升，商业轻重并举迈出新步伐。公司继续保持安全、稳健的资金状况，有效应对外部环境深刻变化。

公司 2021 年年度报告全文第六节“重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。

(本页为大悦城控股集团股份有限公司 2021 年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

二〇二二年四月八日