

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2025-016

大悦城控股集团股份有限公司

2024 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。

全体董事均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		
变更前的股票简称（如有）	-		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	邓晓天	杨杰	
办公地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层		
传真	86-755-23999009		
电话	86-010-85619759		
电子信箱	000031@cofco.com		

2、报告期主要业务或产品简介

公司作为中粮集团唯一的地产业务平台，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。

公司定位“卓越的城市运营与美好生活服务商”，深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝等主要城市群及周边辐射区域，业务布局全国 38 个城市。

在住宅地产领域，公司聚焦新生代居住需求，通过构建产品标准、精细产品管理、强化品质管控等管理动作，在原有住宅产品的基础上持续升级，以“中粮好房子”为目标构建产品研发新体系，洞见新生代的审美、喜好、态度，同频居住理想，发布“美好由你，共悦未来”生活主张，实现与新生代共建、共创、共悦。未来公司将聚焦壹号系和悦系，满足客户多层次的购房需求，并不断打造明星产品，提升品牌影响力。

在商业地产领域，公司以大悦城和大悦汇为标准产品线，立体化布局，通过不断创新线下场景体验和大数据系统，实现精细化运营，成为引领城市居民消费和生活方式升级的重要力量。大悦城以 18-35 岁城市新生代及青年客群为核心，以城市客群的潮流、娱乐、社交生活需求为经营导向，以“年轻、时尚、潮流、品位”为品牌内涵，提供时尚感、引领性的服务体验，倡导潮流文化，构建极具潮流影响力的辐射全域的城市商业地标，致力影响、启发消费者生活方式，推动商业革新与城市发展。大悦汇以城市主城区或城市副中心的城市新中产及家庭客群为核心，以区域客群的高频美好生活需求为经营导向，以“休憩、社交、生活、品位”为品牌内涵，提供生活化、情感性的服务体验，倡导生活文化，构建更加丰富、多元、包容的生活方式，致力城市区域价值提升，引领区域生活品质升级。

在产业地产和写字楼领域，公司依托强大的资源优势 and 卓越的运营能力，取得了稳健发展。写字楼业务始于上世纪 90 年代，经过多年深耕，业务分布在香港、北京及深圳等一线和核心二线城市。产业园业务立足大健康、新能源、信息科技三大优势产业领域，打造集聚全球创新资源的产业服务平台，充分发挥资源的协同整合能力，提升产业链水平，助力产业链布局、转型、升级，目前业务分布于北京、深圳等核心城市。未来，公司将通过轻资产管理输出、中资产运营等合作模式，不断做大管理规模，树立管理输出的行业标杆。

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

	2024 年	2023 年	本年比上年 增减	2022 年
营业收入（元）	35,790,676,999.47	36,783,248,051.15	-2.70%	39,578,691,796.06
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,976,784,327.74	-1,465,394,727.50	-103.14%	-2,882,769,952.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-4,049,823,780.96	-3,758,363,553.80	-7.75%	-2,954,679,667.86
经营活动产生的现金流量净额（元）	6,617,322,861.11	10,641,533,128.36	-37.82%	2,710,451,072.07

基本每股收益（元/股）	-0.69	-0.34	-102.94%	-0.67
稀释每股收益（元/股）	-0.69	-0.34	-102.94%	-0.67
加权平均净资产收益率	-24.36%	-10.02%	减少 14.34 个百分点	-16.84%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产（元）	178,574,917,228.68	198,061,182,289.98	-9.84%	214,432,267,769.07
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,595,809,900.29	13,842,730,757.62	-23.46%	15,402,385,024.43

(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	3,867,446,379.18	12,214,825,960.02	4,394,776,076.21	15,313,628,584.06
归属于上市公司股东的净利润	-93,763,064.30	-269,888,455.72	-223,118,785.37	-2,390,014,022.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-124,344,865.97	-295,523,465.81	-1,205,012,595.45	-2,424,942,853.73
经营活动产生的现金流量净额	-1,432,579,002.56	3,377,639,329.75	1,334,314,250.02	3,337,948,283.90

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	104,572	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	99,143	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（不含通过转融通出借股份）							
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	0	-	-
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	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.68%	28,989,384	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.43%	18,262,637	0	-	-
徐开东	境内自然人	0.37%	15,834,240	0	-	-
中国建设银行股份有限公司—东方红启东三年持有期混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.29%	12,617,000	0	-	-
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	0.24%	10,128,500	0	-	-
唐永江	境内自然人	0.23%	9,838,405	0	-	-
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项（即本次非公开发行股份募集配套资金）已经证监会于 2018 年 12 月 25 日予以核准。公司向太平人寿保险有限公司发行的股份已于 2020 年 1 月 6 日在深交所上市。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	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 12,850,100 股，实际合计持有 15,834,240 股。股东唐永江通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 9,838,405 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 9,838,405 股。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

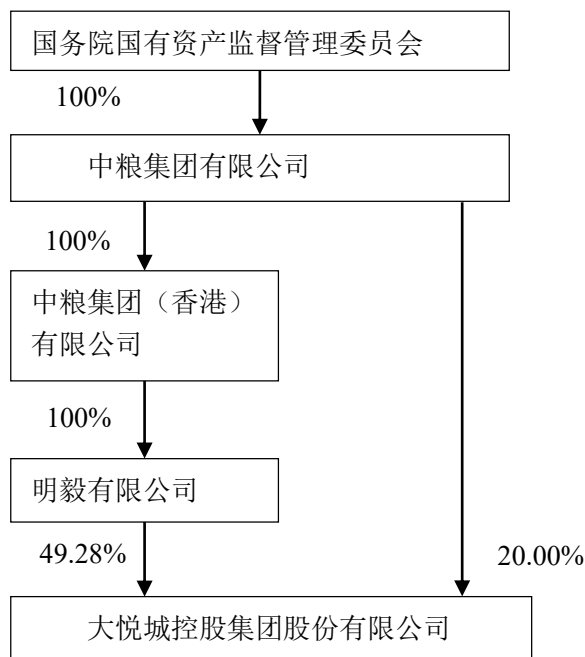
前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

（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

√适用 □不适用

(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年01月09日	2025年01月09日	16,895	3.20%
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年03月27日	2025年03月27日	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年08月04日	2025年08月04日	200,000	3.15%
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年01月19日	2027年01月19日	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	22 中粮 02	149783	2022年01月19日	2029年01月19日	50,000	3.49%

期)(品种二)						
大悦城控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	22 大悦 01	148102	2022 年 10 月 26 日	2027 年 10 月 27 日	150,000	3.13%
大悦城控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	22 大悦 02	148141	2022 年 12 月 16 日	2027 年 12 月 19 日	150,000	4.27%
大悦城控股集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	23 大悦 01	148174	2023 年 01 月 18 日	2028 年 01 月 19 日	200,000	3.97%
中粮置业投资有限公司 2023 年公开发行公司债券(第一期)	23 中粮 01	148228	2023 年 04 月 14 日	2028 年 04 月 17 日	100,000	3.34%
中粮置业投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	24 中粮 01	148570	2024 年 01 月 17 日	2029 年 01 月 18 日	70,000	3.13%
大悦城控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	25 大悦 01	133991	2025 年 03 月 25 日	2029 年 03 月 26 日	110,000	2.45%
大悦城控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	25 大悦 02	133992	2025 年 03 月 25 日	2030 年 03 月 26 日	50,000	2.60%
中粮置业投资有限公司 2023 年度第一期中期票据(注)	23 中粮置业 MTN001	102382140	2023 年 08 月 17 日	2025 年 08 月 21 日	150,000	3.45%
大悦城控股集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 大悦城 MTN001	102400704	2024 年 03 月 27 日	2029 年 03 月 28 日	200,000	3.18%
大悦城控股集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 大悦城 MTN002	102400708	2024 年 04 月 02 日	2029 年 04 月 03 日	150,000	3.10%
大悦城控股集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 大悦城 MTN003	102400989	2024 年 10 月 17 日	2029 年 10 月 18 日	150,000	2.80%
中粮置业投资有限公司 2024 年度第一期中期票据(注)	24 中粮置业 MTN001	102401027	2024 年 11 月 04 日	2027 年 11 月 06 日	140,000	3.20%
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。				

注：23 中粮置业 MTN001 期限为 2+N，24 中粮置业 MTN001 期限为 3+N

(2) 公司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

单位：万元

项目	2024 年	2023 年	本年比上年增减
资产负债率	76.73%	76.73%	与上年末持平
扣除非经常性损益后净利润	-444,160.54	-459,866.83	3.42%
EBITDA 全部债务比	2.99%	4.99%	减少 2 个百分点
利息保障倍数	0.76	1.48	-48.65%

三、重要事项

2024 年，公司锚定高质量发展目标任务，实现生产经营稳中有进、质效向好，各项工作取得新成效。销售方面跑赢大势，排名提升至第 23 位¹，同比上升 6 位。商业方面再拓版图，圆满完成厦门、三亚、海淀三个大悦城高质量开业；建立起“投融建管退”平台，成功发行了成都大悦城商业 REIT，发展路径进一步拓宽。改革方面锐意进取，明确了“1123”战略体系，优化了组织架构，重塑了全新的企业文化。同时，公司全力以赴“严投资、保交付、稳结算、强运营”，为未来高质量、可持续发展打下了坚实基础。

公司 2024 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。

法定代表人签名：姚长林

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二五年四月十七日

¹ 2024 年中指研究院中国房地产企业销售业绩排行榜