

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2024-020

# 大悦城控股集团股份有限公司

## 2023 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	郭锋锐	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	86-010-85017888		
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，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“城市运营与美好生活服务商”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，进行新一轮产品升级，将祥云、锦云等云系产品迭代升级为悦系产品，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明星力量。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，业务分布在香港及北京、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

	2023年	2022年	本年比上年增减	2021年
营业收入（元）	36,783,248,051.15	39,578,691,796.06	-7.06%	42,614,497,358.92
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,465,394,727.50	-2,882,769,952.94	49.17%	107,510,183.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-3,758,363,553.80	-2,954,679,667.86	-27.20%	41,172,691.93
经营活动产生的现金流量净额（元）	10,641,533,128.36	2,710,451,072.07	292.61%	-8,464,132,339.15
基本每股收益（元/股）	-0.34	-0.67	49.25%	0.03
稀释每股收益（元/股）	-0.34	-0.67	49.25%	0.03
加权平均净资产收益率	-10.02%	-16.84%	增加6.82个百分点	0.58%
	2023年末	2022年末	本年末比上年末增减	2021年末

总资产（元）	198,061,182,289.98	214,432,267,769.07	-7.63%	212,727,104,515.44
归属于上市公司股东的净资产（元）	13,842,730,757.62	15,402,385,024.43	-10.13%	18,838,312,762.83

(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	6,085,492,212.23	8,225,139,760.01	6,387,660,278.63	16,084,955,800.28
归属于上市公司股东的净利润	171,381,768.89	-120,627,288.69	-553,479,793.86	-962,669,413.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	162,877,443.80	-141,093,739.20	-587,167,561.32	-3,192,979,697.08
经营活动产生的现金流量净额	2,748,299,692.55	3,370,026,639.18	1,261,401,322.06	3,261,805,474.57

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	104,445	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	102,294	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	-	-	-	
中粮集团有限公司	国有法人	20.00%	857,354,140	-	-	-	
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	-	-	-	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.53%	22,805,810	-	-	-	
张忱业	境内自然人	0.43%	18,322,137	-	-	-	
徐开东	境内自然人	0.37%	15,834,240	-	-	-	
中国工商银行股份有限	基金、理财产品	0.23%	9,972,900	-	-	-	

公司一南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	品等					
莫介飞	境内自然人	0.19%	8,061,900	-	-	-
阿拉丁传奇科技集团有限公司	境内一般法人	0.18%	7,648,300	-	-	-
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；股东莫介飞通过安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有6,447,100股，普通账户持有1,614,800股，实际合计持有8,061,900股。					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位：股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
股东名称（全称）	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
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	11,144,592	0.26%	1,317,900	0.03%	7,175,292	0.17%	2,088,100	0.05%

前十名股东较上期发生变化

√适用 □不适用

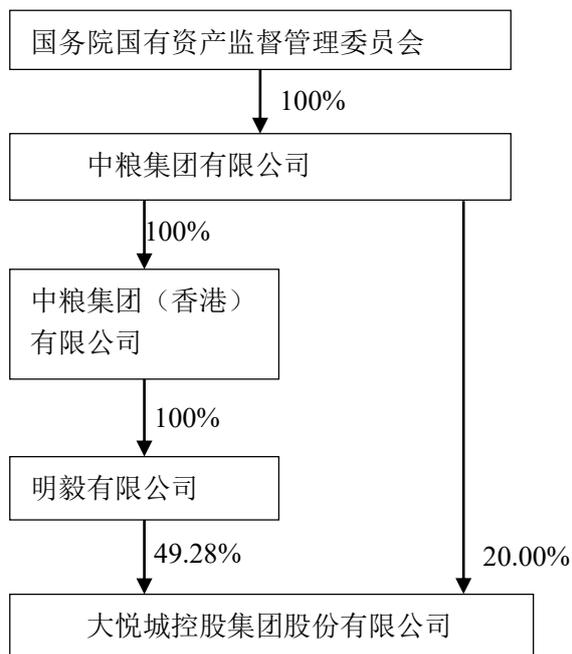
单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
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	退出	2,088,100	0.05%	9,263,392	0.22%

(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	2019-01-09	2025-01-09	16,895	3.20%
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	2024-1-09	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	3.15%
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	2022-1-19	2027-1-19	100,000	3.08%

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	2022-1-19	2029-1-19	50,000	3.49%
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	2022-10-26	2027-10-27	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	2022-12-16	2027-12-19	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	2023-1-18	2028-1-19	200,000	3.97%
中粮置业投资有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 中粮 01	148228	2023-4-14	2028-4-17	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	2024-1-17	2029-1-18	70,000	3.13%
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	1021006 47	2021-4-8	2024-4-12	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	1021012 52	2021-7-5	2024-7-7	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	1021021 82	2021-10-27	2024-10-29	82,000	3.44%
中粮置业投资有限公司2022年度第一期中期票据(注)	22 中粮置 业 MTN001	1022827 94	2022-12-30	2024-12-27	150,000	5.10%
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	1023821 40	2023-08-17	2025-08-21	150,000	3.45%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内各期债券均根据约定按时、足额支付利息。					

注：22 中粮置业 MTN001 期限为 2+N，23 中粮置业 MTN001 期限为 2+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	2023 年	2022 年	本年比上年增减
资产负债率	76.73%	77.85%	减少 1.12 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-459,866.83	-240,274.27	-91.39%
EBITDA 全部债务比	4.99%	2.26%	增加 2.73 个百分点
利息保障倍数	1.48	0.56	164.29%

## 三、重要事项

2023 年，面对日益复杂严峻的外部环境，公司迎难而上、稳中有进。销售排名创历史新高，全年实现签约 461 亿元，销售排名提升至第 29 位<sup>1</sup>，较去年上升 4 位；资产盘活成果显著，实现多宗整售交易；购物中心成功实现了无锡江南大悦城、京西大悦城、广州大悦汇、成都天府大悦城、天津西青大悦汇 5 个项目高质量开业；组织架构持续优化，为稳健可持续发展打下了坚实的基础。

公司 2023 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。

<sup>1</sup>中指研究院中国房地产企业销售业绩排行榜排名

（本页无正文，大悦城控股集团股份有限公司 2023 年年度报告摘要签字盖章页）

法定代表人签名：姚长林

大悦城控股集团股份有限公司

二〇二四年四月二十五日