

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。

本公司董事、监事及高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

全体董事均出席审议本报告的董事会会议。没有董事声明对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

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

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 4,286,313,339 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.7 元(含税),送红股 0 股(含税),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

一、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	范少登	
办公地址	(1)北京市朝阳区朝阳门大街8号中粮集团大厦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		
传真	86-755-23990009		
电话	(1)北京:86-010-85017888 (2)深圳:86-755-23992888		
电子信箱	cofco-property@cofco.com		

2、报告期主要业务或产品简介

公司于 2019 年 10 月完成重大资产重组,形成“A 控红筹”架构,成为中粮集团唯一的地产业务平台,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:0027.HK)。其定位:管理经营以一线城市为品牌的城市综合体商业地产在中国内地地产领域处于领先地位。公司充分利用两个上市公司整合的优势,定位“城市运营商与美好生活服务商”的战略方向,深耕粤港澳大湾区、长三角一体化城市、京津冀核心重点城市,聚焦成渝、长江中上游、海西、中原等城市群核心重点城市。公司从事的主要业务包括:房地产业开发、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。同时,公司旗下运营多处高品质写字楼及高端酒店,在住宅地产领域的主要产品为壹号系、祥云系、锦云系及锦云系等品牌,在商业地产领域的主要产品为“健康、安全、智能、绿色”的住宅品牌理念,在商业地产领域,公司成功打造了大悦城、大悦春风里、祥云小镇三条购物中心产品线,大悦城城市综合体以“年轻、时尚、潮流、品位”为品牌精神,精准定位于 18-35 岁新兴中产阶级,赋予产品青年文化属性,并以精细化的运营形成差异化竞争优势,继续巩固商业地产品牌引领者的行业优势。

经过多年发展,依托中粮集团的资源优势、资源、优势,以及自身的优良品质和完善服务,公司积累了丰富的市场知名度和品牌美誉度。

2019 年,房地产业长效机制逐步建立,住宅交易市场及土地市场政策收紧,房地产行业金融监管不断收紧,市场外部压力持续加大。面对市场的激烈竞争,公司明确“精准投资、科学运营、力控风险、良好回报”的高质量发展经营方针,扎实推进重点业务,全年实现全口径签约金额(包含权益类项目)710.82 亿元(操盘口径为 618.54 亿元),营业收入 337.87 亿元,利润总额 60.05 亿元,净利润 37.05 亿元,签约金额及营业收入同比大幅上扬。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近 3 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

追溯调整或重述原因:同一控制下企业合并

单位:元	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	33,786,623,201.85	14,119,575,135.54	22,668,029,906.06	52.41%
归属于上市公司股东的净利润	2,378,452,817.71	1,388,769,282.20	1,063,366,555.67	15.27%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,230,672,788.40	1,224,460,797.52	1,224,444,003.11	0.51%
经营活动产生的现金流量净额	4,064,992,371.19	1,863,863,180.51	1,126,807,356.15	260.75%
基本每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%
稀释每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%
加权平均净资产收益率	14.06%	19.18%	13.97%	增加 0.72 个百分点

2019 年末

单位:元	2019 年末	2019 年初	调整后	调整后	2017 年末
总资产	183,182,566,384.44	91,171,929,971.15	160,572,651,500.86	14.08%	75,751,475,788.67
归属于上市公司股东的净资产	19,419,977,267.68	7,860,703,188.86	15,452,020,827.58	25.62%	6,630,485,613.97

注:因本年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。

(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	8,418,924,844.21	9,851,921,686.29	4,061,609,877.41	11,454,166,796.11
归属于上市公司股东的净利润	1,197,171,792.70	734,449,544.08	503,754,557.48	-56,923,077.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,125,537,365.72	739,712,889.35	-6,878,632.12	698,834.10
经营活动产生的现金流量净额	236,795,269.75	-68,022,100.41	2,513,922,418.26	1,382,476,783.92

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	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	33,786,623,201.85	14,119,575,135.54	22,668,029,906.06	52.41%
归属于上市公司股东的净利润	2,378,452,817.71	1,388,769,282.20	1,063,366,555.67	15.27%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,230,672,788.40	1,224,460,797.52	1,224,444,003.11	0.51%
经营活动产生的现金流量净额	4,064,992,371.19	1,863,863,180.51	1,126,807,356.15	260.75%
基本每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%
稀释每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%
加权平均净资产收益率	14.06%	19.18%	13.97%	增加 0.72 个百分点

2019 年末

单位:元	2019 年末	2019 年初	调整后	调整后	2017 年末
总资产	183,182,566,384.44	91,171,929,971.15	160,572,651,500.86	14.08%	75,751,475,788.67
归属于上市公司股东的净资产	19,419,977,267.68	7,860,703,188.86	15,452,020,827.58	25.62%	6,630,485,613.97

注:因本年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。

(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	8,418,924,844.21	9,851,921,686.29	4,061,609,877.41	11,454,166,796.11
归属于上市公司股东的净利润	1,197,171,792.70	734,449,544.08	503,754,557.48	-56,923,077.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,125,537,365.72	739,712,889.35	-6,878,632.12	698,834.10
经营活动产生的现金流量净额	236,795,269.75	-68,022,100.41	2,513,922,418.26	1,382,476,783.92

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	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	33,786,623,201.85	14,119,575,135.54	22,668,029,906.06	52.41%
归属于上市公司股东的净利润	2,378,452,817.71	1,388,769,282.20	1,063,366,555.67	15.27%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,230,672,788.40	1,224,460,797.52	1,224,444,003.11	0.51%
经营活动产生的现金流量净额	4,064,992,371.19	1,863,863,180.51	1,126,807,356.15	260.75%
基本每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%
稀释每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%
加权平均净资产收益率	14.06%	19.18%	13.97%	增加 0.72 个百分点

2019 年末

单位:元	2019 年末	2019 年初	调整后	调整后	2017 年末
总资产	183,182,566,384.44	91,171,929,971.15	160,572,651,500.86	14.08%	75,751,475,788.67
归属于上市公司股东的净资产	19,419,977,267.68	7,860,703,188.86	15,452,020,827.58	25.62%	6,630,485,613.97

注:因本年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。

(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	8,418,924,844.21	9,851,921,686.29	4,061,609,877.41	11,454,166,796.11
归属于上市公司股东的净利润	1,197,171,792.70	734,449,544.08	503,754,557.48	-56,923,077.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,125,537,365.72	739,712,889.35	-6,878,632.12	698,834.10
经营活动产生的现金流量净额	236,795,269.75	-68,022,100.41	2,513,922,418.26	1,382,476,783.92

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	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	33,786,623,201.85	14,119,575,135.54	22,668,029,906.06	52.41%
归属于上市公司股东的净利润	2,378,452,817.71	1,388,769,282.20	1,063,366,555.67	15.27%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,230,672,788.40	1,224,460,797.52	1,224,444,003.11	0.51%
经营活动产生的现金流量净额	4,064,992,371.19	1,863,863,180.51	1,126,807,356.15	260.75%
基本每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%
稀释每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%
加权平均净资产收益率	14.06%	19.18%	13.97%	增加 0.72 个百分点

2019 年末

单位:元	2019 年末	2019 年初	调整后	调整后	2017 年末
总资产	183,182,566,384.44	91,171,929,971.15	160,572,651,500.86	14.08%	75,751,475,788.67
归属于上市公司股东的净资产	19,419,977,267.68	7,860,703,188.86	15,452,020,827.58	25.62%	6,630,485,613.97

注:因本年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。

(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	8,418,924,844.21	9,851,921,686.29	4,061,609,877.41	11,454,166,796.11
归属于上市公司股东的净利润	1,197,171,792.70	734,449,544.08	503,754,557.48	-56,923,077.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,125,537,365.72	739,712,889.35	-6,878,632.12	698,834.10
经营活动产生的现金流量净额	236,795,269.75	-68,022,100.41	2,513,922,418.26	1,382,476,783.92

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	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	33,786,623,201.85	14,119,575,135.54	22,668,029,906.06	52.41%
归属于上市公司股东的净利润	2,378,452,817.71	1,388,769,282.20	1,063,366,555.67	15.27%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,230,672,788.40	1,224,460,797.52	1,224,444,003.11	0.51%
经营活动产生的现金流量净额	4,064,992,371.19	1,863,863,180.51	1,126,807,356.15	260.75%
基本每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%
稀释每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%
加权平均净资产收益率	14.06%	19.18%	13.97%	增加 0.72 个百分点

2019 年末

单位:元	2019 年末	2019 年初	调整后	调整后	2017 年末
总资产	183,182,566,384.44	91,171,929,971.15	160,572,651,500.86	14.08%	75,751,475,788.67
归属于上市公司股东的净资产	19,419,977,267.68	7,860,703,188.86	15,452,020,827.58	25.62%	6,630,485,613.97

注:因本年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。

(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	8,418,924,844.21	9,851,921,686.29	4,061,609,877.41	11,454,166,796.11
归属于上市公司股东的净利润	1,197,171,792.70	734,449,544.08	503,754,557.48	-56,923,077.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,125,537,365.72	739,712,889.35	-6,878,632.12	698,834.10
经营活动产生的现金流量净额	236,795,269.75	-68,022,100.41	2,513,922,418.26	1,382,476,783.92

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	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	33,786,623,201.85	14,119,575,135.54	22,668,029,906.06	52.41%
归属于上市公司股东的净利润	2,378,452,817.71	1,388,769,282.20	1,063,366,555.67	15.27%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,230,672,788.40	1,224,460,797.52	1,224,444,003.11	0.51%
经营活动产生的现金流量净额	4,064,992,371.19	1,863,863,180.51	1,126,807,356.15	260.75%
基本每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%
稀释每股收益(元/股)	0.61	0.77	0.53	15.09%
加权平均净资产收益率	14.06%	19.18%	13.97%	增加 0.72 个百分点

2019 年末

单位:元	2019 年末	2019 年初	调整后	调整后	2017 年末
总资产	183,182,566,384.44	91,171,929,971.15	160,572,651,500.86	14.08%	75,751,475,788.67
归属于上市公司股东的净资产	19,419,977,267.68	7,860,703,188.86	15,452,020,827.58	25.62%	6,630,485,613.97

注:因本年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。

(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	8,418,924,844.21	9,851,921,686.29	4,061,609,877.41	11,454,166,796.11
归属于上市公司股东的净利润	1,197,171,792.70	734,449,544.08	503,754,557.48	-56,923,077.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,125,537,365.72	739,712,889.35	-6,878,632.12	698,834.10
经营活动产生的现金流量净额	236,795,269.75	-68,022,100.41	2,513,922,418.26	1,382,476,783.92

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	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	33,786,623,201.85	14,119,575,135.54	22,668,029,906.06	52.41%
归属于上市公司股东的净利润	2,378,452,817.71	1,388,769,282.20	1,063,366,555.67	15.27%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,230,672,788.40	1,224,460,797.52	1,224,444,003.11	0.51%
经营活动产生的现金流量净额	4,064,992,371.19	1,863,863,180.51	1,126,807,35	