

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2026-011

大悦城控股集团股份有限公司

2025 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。

董事董保芸女士因工作原因无法亲自出席审议本次年报的董事会会议，委托董事王国新先生出席会议并代为行使表决权；其他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		
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

公司作为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化公司，坚持“卓越的城市运营与美好生活服务商”的战略定位，坚持“1123”战略体系。其中，“1”提升，即提升商业引领地位，坚持“年轻力”第一品牌地位不动摇，加快 REITs 发展，持续提升经营能力。“1”夯实，即夯实高质量开发业务，面向改善性需求，打造“好房子”。“2”聚焦，即产品聚焦、区域聚焦，发展优势产品，提升品牌影响力；聚焦核心城市、核心板块，坚持深耕。“3”精进，即朝着“差异化发展、专业化经营、精细化管理”的方向不断精进，在商业年轻化、住宅高品质、产业创新化等方面实现差异化发展；持续提升专业能力，坚持专业化经营，做好产品好服务；以降本提质增效为核心，向管理要效益。公司将不断“提升、夯实、聚焦、精进”，构建发展新模式，实现高质量发

展。

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并构建大运营、大服务、大会员、大数据体系，实现精细化运营，现已在北京、上海、天津、成都、重庆、西安、杭州、沈阳、广州、深圳等全国 20 余个城市布局，在运营、在建项目总数 40 余个，引领消费升级背景下的商业地产高质量发展。践行“近者悦 远者来”的经营理念 and “潮流生活文化引领者”的品牌理念，公司商业地产已经成为引领城市居民消费和生活方式升级的明星力量，致力实现“卓越的城市运营与美好生活服务商”的愿景。

在住宅业务领域，公司积极响应国家“双碳”目标、“健康中国 2030”规划与“好房子”建设号召，将国家战略深度融入住宅业务发展全过程，持续打造符合时代需求与人民期待的优质住宅产品。公司围绕“主动健康 场景生活”产品主张，通过创新研发打造“中粮好房子”产品体系，联合清华大学等头部科研院所及产业链头部企业开展技术创新与场景实践，不断完善产品理念、居住场景、核心技术与部品体系。同时，通过居住示范场景的营造，强化产品力转译，持续提升产品影响力；坚持新项目品质提升与存量项目价值重塑并重，将好房子理念全面落地于项目开发与优化提升工作中，稳步推进住宅业务高质量发展。

在产业地产和写字楼领域，公司目前业务分布于北京、深圳、成都、香港等核心城市，围绕大健康、智能制造、清洁能源三大产业领域，通过重、中、轻结合的方式，优做增量，做大规模贡献收益，以运营带动资产提升，以更新带动价值重塑。同时，公司以“品牌力、产品力、招商力、运营力、焕新力”五大核心能力为引擎，打造产业服务体系、构建竞争优势，为政府、企业与合作伙伴创造可持续的长期价值。

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

	2025 年	2024 年	本年比上年 增减	2023 年
营业收入（元）	30,892,372,928.84	35,790,676,999.47	-13.69%	36,783,248,051.15
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,350,270,677.56	-2,976,784,327.74	21.05%	-1,465,394,727.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,472,102,405.03	-4,049,823,780.96	38.96%	-3,758,363,553.80

经营活动产生的现金流量净额（元）	3,022,719,556.75	6,617,322,861.11	-54.32%	10,641,533,128.36
基本每股收益（元/股）	-0.55	-0.69	20.29%	-0.34
稀释每股收益（元/股）	-0.55	-0.69	20.29%	-0.34
加权平均净资产收益率	-22.52%	-24.36%	增加 1.84 个百分点	-10.02%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	157,016,387,023.65	178,574,917,228.68	-12.07%	198,061,182,289.98
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,281,118,349.27	10,595,809,900.29	-2.97%	13,842,730,757.62

（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	5,113,330,517.86	10,118,121,468.29	5,416,240,793.53	10,244,680,149.16
归属于上市公司股东的净利润	-257,654,608.44	366,259,452.75	-641,585,041.35	-1,817,290,480.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-272,496,907.12	365,127,524.98	-664,545,687.98	-1,900,187,334.91
经营活动产生的现金流量净额	643,361,142.79	2,043,711,338.06	-949,391,517.95	1,285,038,593.85

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	88,828	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	86,115	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	-	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	-
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	数量	

					态	
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	6.01	257,787,732	-	-	-
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	1.09	46,704,636	-	-	-
招商银行股份有限公司-工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.53	22,907,300	-	-	-
徐开东	境内自然人	0.44	18,984,240	-	-	-
张忱业	境内自然人	0.43	18,262,637	-	-	-
唐永江	境内自然人	0.40	17,123,106	-	-	-
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	0.25	10,908,400	-	-	-
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）	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 16,000,100 股，实际合计持有 18,984,240 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 17,123,106 股，普通账户持有 0 股，实际合计持有 17,123,106 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

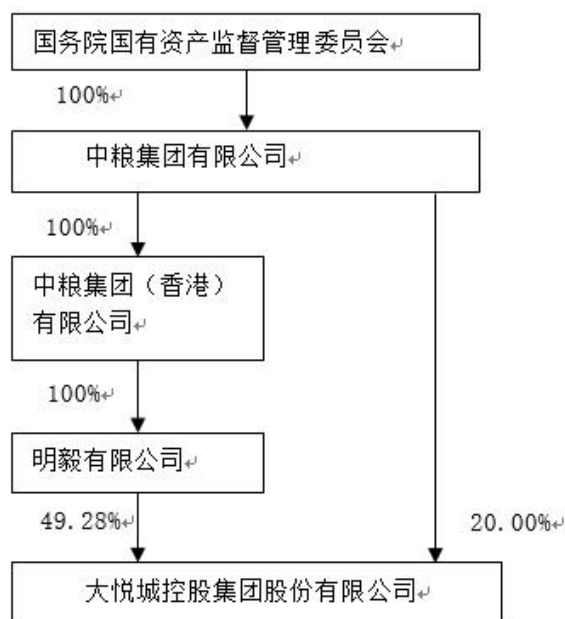
前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

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

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额	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	2022-10-27	2027-10-27	150,000	2.25%
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	2022-12-19	2027-12-19	150,000	2.15%
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	2023-1-19	2028-1-19	200,000	3.97%

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额	利率
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	2023-4-17	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	2024-1-18	2029-1-18	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	2025-03-26	2029-03-26	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	2025-03-26	2030-03-26	50,000	2.60%
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(第二期)(品种一)	25 大悦 03	134376	2025-7-28	2029-7-28	80,000	2.2%
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(第二期)(品种二)	25 大悦 04	134377	2025-7-28	2030-7-28	120,000	2.41%
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	2024-3-28	2029-3-28	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	2024-4-3	2029-4-3	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	2024-10-18	2029-10-18	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	2024-11-06	2027-11-06	140,000	3.20%
中粮置业投资有限公司2025年度第一期中期票据(注)	25 中粮置业 MTN001	102501548	2025-8-15	2027-8-15	150,000	2.26%
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：24 中粮置业 MTN001 期限为 3+N，25 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

适用 不适用

根据相关法规，公司存续面向普通投资者交易的债券的，应当披露截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标。截至报告期末，公司无存续面向普通投资者交易的债券。

三、重要事项

2025 年，公司围绕“全面重塑、强化执行、固本培新、转型发展”经营方针，系统推进各项改革和经营管理工作：夯实战略重塑，保持发展态势，为未来发展储备动能；开展资本重塑，圆满完成大悦城地产私有化，理顺资本架构，有力提升资产价值及治理效能；实施业务重塑，商业一体化改革步伐坚定；推进产品重塑，打造“中粮好房子”；坚决履行央企责任，落实“保交付、促消费”，在服务和保障民生中发挥央企作用；持续加强团队建设，建立核心人才库。公司通过持续深化改革提升管理效益，实现 2025 年总体经营稳中有进，同时也向着高质量转型发展的目标坚实迈进。

公司 2025 年年度报告全文第五节“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

二〇二六年四月二十三日