

证券代码：000031

证券简称：大悦城

大悦城控股集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2019-004

<p>投资者关系活动类别</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>特定对象调研                      <input type="checkbox"/>分析师会议  <input type="checkbox"/>媒体采访                                      <input type="checkbox"/>业绩说明会  <input type="checkbox"/>新闻发布会                                      <input type="checkbox"/>路演活动  <input type="checkbox"/>现场参观  <input type="checkbox"/>其他（请文字说明其他活动内容）</p>
<p>参与单位名称及人员姓名</p>	<p>东方证券 竺劲、马晓东</p>
<p>时间</p>	<p>2019.07.23 10:15-11:30</p>
<p>地点</p>	<p>北京市福临门大厦 13 层 1308 会议室</p>
<p>上市公司接待人员姓名</p>	<p>总会计师（财务负责人）                      许汉平  总法律顾问、董事会秘书                      宋冰心  战略投资部总经理                                      魏学问  商业管理中心副总经理                                      徐  蓁  商业管理中心    李英伟</p>
<p>投资者关系活动主要内容介绍</p>	<p><b>1、公司战略定位、产品结构、城市布局</b></p> <p>重大资产重组的实施完成标志着公司开启了高质量发展的新篇章。展望公司未来发展，站在国家及行业新的发展起点，公司将紧抓行业发展机遇，贯彻高质量发展理念，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，坚持“持有+销售”、“产品+服务”的双轮双核发展模式。商业地产确保领先地位，销售型业务确保稳健增长，实现行业地位稳中有升，经营回报稳中向好。坚持精准投资、科学运营、力控风险、良好回报，力争成为最具持续发展能力的城市美好生活创造者，为城市创造永续价值，为人民创造美好幸福生活。</p> <p>目前公司已经成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，既能通过开发型物业的高周转实现</p>

现金回流，又能分享持有型物业带来的长期稳定收益和升值红利，同时公司将对品牌进行深度融合，扩大品牌的市场影响力。

关于城市和区域布局。重组完成后，公司将继续以“3+X”城市群布局为主线，因城施策，重点布局京津冀、长三角、珠三角、长江中游、成渝等中国五大城市群的核心城市及周边辐射区域，在已经形成的“一线核心-二线中心-三线省域中心”分布格局基础上，以“三快两稳”投资策略为指引，快稳结合，到2021年，在现有26个城市布局的基础上，进一步拓展至45~50个城市。

关于产品和业态。公司在重组后成为以商业地产、住宅地产和产业地产为核心板块，涵盖酒店、长租公寓、旅游地产等创新业态的全产业综合地产开发平台。商业地产包含“大悦城”城市综合体旗舰品牌，“大悦春风里”区域性商业中心，中粮广场、中粮置地广场等持有型写字楼品牌，以及北京华尔道夫、亚龙湾瑞吉酒店等高端酒店产品。住宅地产方面，形成了壹号系列、祥云系列、锦云系列及鸿云系列四条品牌住宅产品线，以高品质生活空间及服务，满足不同人生阶段对于美好生活的向往，形成了良好的社会口碑。公司在深圳等地拥有较大规模的产业地产项目及储备用地，其中深圳中粮创芯公园、中粮（福安）机器人智造产业园、中粮深圳宝安67区商务公园等产业园区已经形成良好的经济及社会效益。此外，公司还拥有“乐邑”系列长租公寓、三亚亚龙湾国家旅游度假区等其他创新发展业务。

## **2、大悦城商业发展及布局、产品线**

大悦城购物中心目前包括大悦城、大悦春风里、祥云小镇三条产品线。截至目前，大悦城控股（含大悦城地产）共持有或管理了13个已开业的大悦城和祥云小镇项目；同时拥有在建拟建的大悦城及大悦春风里项目9个。

大悦城现在定位是时尚、品味、潮流，定位于 18-35 岁的人群。春风里的定位是区域型，年龄在 25-45 岁，除了时尚品味外，还要温和舒适，春风里选址不会选一线城市的核心区域。

大悦城选址是一线城市和二线城市的核心区域，主要是一线城市和重要城市的旧城改造和提升区域，一定是成为了城市地标性的商业，覆盖城市。春风里是在大悦城体系之下产生的，客群依托于大悦城，定位 25-45 岁客群，聚集在城市中产阶级聚集的居住区，类似香港的居住区的配套大型商业。大悦城的业态配置以时尚零售、时尚餐饮以及新奇娱乐服务为主。

大悦春风里会主要选择高频到访的业态，比如儿童娱乐教育型业态、大型餐饮（家庭聚会式）。

祥云小镇被定位成城市近郊旅游度假商业产品，业态上看既有周边的日常式服务（餐饮、零售），也有一些目的性的项目。

三条产品线从城市位置来看，大悦城是城市中心，向外周边辐射，可以辐射春风里和祥云小镇。

### **3、大悦城商业与基金合作的情况**

目前大悦城地产有 3 只房地产基金，其中 2016 年已向房地产核心基金出让 6 个购物中心 49%的股权。此外成立的并购基金目标为收购、改造、运营存量商业资产，另外一只区域基金主要关注北方片区的存量物业。

### **4、商业地产的发展趋势**

商业地产方面，新型城镇化叠加消费升级，为商业地产市场需求带来了更广阔的空间。随着城市内部空间形态的演变及个性化消费的兴起，高品质商业消费及办公的需求日益增加。市因城而起，城因市而兴，未来城镇化与商业地产的发展将更加相得益彰、共生共荣。

2019年公司将继续扮演商业地产引领者角色，打造行业标杆，

	<p>2019年公司力争实现购物中心业态租金收入双位数增长。</p> <p><b>5、公司的债务结构及融资成本</b></p> <p>2019年一季度完成并表后，公司资本结构有所优化，公司资产负债率减少 7.45 个百分点，从 84.91%降至 77.46%。截至 2018 年 12 月 31 日，大悦城控股的融资成本区间在 4.4%-9.5%，大悦城地产的平均借贷成本为 4.39%。未来公司将积极拓展境内外低成本融资渠道，进一步优化债务结构。</p> <p><b>6、公司激励措施</b></p> <p>目前公司已列入国资委“双百企业”，公司将积极争取政策支持，加大体制改革和激励的力度，结合市场环境和公司经营发展需要，在合法合规的前提下加速推进员工持股等绩效激励工作。</p> <p><b>7、公司土地储备情况及拿地策略</b></p> <p>截至2018年12月31日，大悦城控股、大悦城地产开发的项目建筑面积合计已超过千万平米规模，现已布局26个城市。</p> <p>未来，公司将继续以“3+X”城市群布局为主线，因城施策，重点布局京津冀、长三角、珠三角、长江中游、成渝等中国五大城市群的核心城市及周边辐射区域，在已经形成的“一线核心-二线中心-三线省域中心”分布格局基础上，以“三快两稳”投资策略为指引，快稳结合，到2021年，在现有26个城市布局的基础上，进一步拓展至45-50个城市。</p>
<p><b>附件清单</b> (如有)</p>	<p>无</p>
<p><b>日期</b></p>	<p>2019年07月23日</p>