

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： 2024-002

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" 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（ <u>请文字说明其他活动内容</u> ）
活动参与人员	线上参与公司 2024 年半年度业绩说明会的投资者
上市公司接待人员	1、董事长、总经理姚长林先生 2、董事、总会计师（财务负责人）吴立鹏先生 3、独立董事杨金观先生 4、董事会秘书郭锋锐先生
时间	2024 年 10 月 8 日 (周二) 下午 15:00~16:00
地点	中证路演中心（ <a href="https://www.cs.com.cn/roadshow/">https://www.cs.com.cn/roadshow/</a> ）
形式	网络互动方式
交流内容及具体问答记录	<p style="text-align: center;"><b>投资者提出的问题及公司回复情况</b></p> <p>公司就投资者在本次业绩说明会中提出的问题进行了回复：</p> <p>1、大悦城控股 2024 年半年报报告期内实现净利润 0.38 亿元，同比下降 92.98%，归母净利润-3.64 亿元，同比减少 4.14 亿元，2024 年全年业绩是否能实现转亏为盈？</p> <p>答：2024 年以来，房地产市场整体延续调整态势，多项政策出台促进房地产市场平稳健康发展，公司将紧盯政策落地情况和市场动态，加快存量房源去化，同时持续提升精细化管理能力，优化组织结构，发挥品牌优势，统筹做好在营和在建持有型项目降本增效工作，以应对房地产市场波动对公司业绩的影响。</p> <p>2、关于近两年持续出售大宗资产，包括上海鹏利辉盛阁、中粮置地广场及深圳大中华等核心城市核心区域资产，公司是有何考虑呢？下一步是否有更大规模的资产处置计划？</p>

答：房地产市场整体延续调整态势，多项政策出台促进房地产市场平稳健康发展。随着房地产行业深度调整，进一步收缩聚焦、减重瘦身、盘活存量资产成为行业共识。公司如有资产处置计划，将及时履行信息披露义务。

**3、上半年多部门发布楼市重磅利好政策。想问一下对于2024年市场整体的判断，以及大悦城在在这种市场环境下的经营策略？**

答：2024年下半年，政策环境宽松，去库存、稳市场政策持续发力。9月24日国新办举行新闻发布会，介绍金融支持经济高质量发展有关情况，发布会宣布了降息降准，降低存量房贷利率，统一首套和二套房贷最低首付比例至15%等一系列政策；9月26日，中央政治局会议指出，要促进房地产市场止跌回稳，要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。9月29日，部分新政落地，央行会同金融监管总局连发四条新政，包括完善商业性个人住房贷款利率定价机制、优化个人住房贷款最低首付比例、优化保障性住房再贷款、延长部分房地产金融政策期限，并提出了关于批量调整存量房贷利率的倡议；十一节前，上海、深圳、北京出台政策放松限购，广州取消限购政策。本轮宽松政策短期内将会对市场有一定的提振作用，行业“银十”可期，我们相信随着政策的持续发力，市场有望低位企稳。

展望下半年，投资方面，公司将深耕已进驻城市，围绕抗风险能力强、去化速度快、盈利空间合理等维度，持续强化研判分析、优中选优，实现稳健发展；运营方面，2024年上半年新获取项目前期开发节奏进一步加快，部分项目刷新最快开工纪录记录，新获取项目均力争年内实现开盘；销售方面，加大库存去化力度，多措并举抓销售回款；商业方面，通过结构优化、运营提质、品牌焕新，不断提升引领力；酒店与长租公寓业务将紧抓市场机会，持续强化运营管理提升，压实成本费用支出，推进品牌建设推广，加强创新联动和渠道拓展，全力冲刺业绩目标。

**4、请问公司有没有回购计划？**

答：公司如有股份回购计划，将及时履行信息披露义务。

**5、大悦城地产 207 在港股每股低于一元，请问公司是否有提振市值的计划？**

答：公司高度重视企业价值和股东利益，并持续在研究探讨可行的方式和策略。在行业持续深度调整的大背景下，公司会继续苦练内功。一方面，确保公司自身资产流动性状况保持稳定，削减不必要的存量资产并充分利用好各种政策工具，包括银行信贷、债券发行、类 REITs、公募 REITs 等，在守住现金流安全的基础上，不断改善流动性。另一方面，通过多种方式做好与投资者的信息沟通和交流，让投资人及时、充分了解公司经营情况和相关决策。

**6、请问公司 2024 上半年购物中心业务情况如何？**

答：报告期内，公司购物中心销售额 196 亿元，同比增长 14%；客流量 1.7 亿人次，同比增长 24%；平均出租率 94%。下半年，在国家政策聚焦高质量发展、经济重回正循环的新态势下，公司商业守正出新、稳健发展，因地因时制宜推出一系列政策性商业活动，紧抓消费热点，全力抢夺市场，打造 3+N 政策性商业活动体系（包括总部牵头全国性的“大悦中国开门红”、“大悦嗨新节”、“大悦疯抢节”及各购物中心因地制宜开展的活动等）。

**7、2024 年上半年，公司营业收入 160.8 亿，同比增加 12.38%，为何公司营业收入大幅增加的情况下，公司净利润较去年同比下降？**

答：2024 年 1-6 月，公司营业收入 160.82 亿元，同比增长 12.38%，净利润 0.38 亿元，同比下降 92.98%。主要原因是：受房地产开发项目结算周期影响，本期综合毛利率有所下降、对联合营企业投资收益同比减少，同时为应对市场变化，公司积极调整量价策略，部分项目计提资产减值准备。

**8、年初至今，全国商品房销售面积和销售金额累计同比大**

**幅下降，当下房地产利好政策密集发布，公司今年下半年有什么战略规划？**

答：展望下半年，公司将紧盯政策变化和市场动态，积极调整经营策略。发展战略方面，公司仍将坚持“城市运营与美好生活服务商”的战略方向；开发业务方面，公司将把握市场机会，聚焦改善型住宅，聚焦核心城市核心板块，打造“好房子”；经营业务方面，公司将大力发展商业，持续提升经营能力，坚持轻重并举，推动 REITs 发展，强化竞争优势。

**9、本次公司成都大悦城消费基础设施公募 REITs 项目的落地，关于募集资金后期有什么使用安排？公司有多少项目符合 REITs 扩募条件，请介绍未来的扩募计划。**

答：本公司拟将募集资金用于在建项目、前期工作成熟的新项目，并启动扩募相关准备工作，加快明确种子项目，由一个项目沉淀成一种稳定的盈利模式，实现成熟项目价值，做大做强悦城商业 REITs 平台。后续公司将根据届时监管审核要求以及公司发展规划，择机在可扩募资产中选择合适的资产申请扩募。

**10、请问公司今年下半年的拿地计划是什么？分别在哪些城市布局？是否有战略调整？**

答：下半年，公司将深耕已进驻城市，围绕抗风险能力强、去化速度快、盈利空间合理等维度，持续强化研判分析、优中选优，实现稳健发展。

**11、请问公司有什么降低负债率的举措？**

答：随着房地产开发告别高杠杆、高增长的模式，支持性政策连续、精准实施，助力行业进入稳健发展的新阶段。公司采取了针对性举措，通过提高运营效率、加强资产管理、驱动自身经营现金流增长等方式，将资产负债率稳定在合理水平。

**12、请问公司上半年在资金管理优化做了哪些改进？**

答：公司采用先进的财务管理系统，加强对现金流的监控和管理，以满足公司的运营需求；同时与金融机构建立良好的合作关系，与多家银行签订战略合作，截止 6 月末，银行授信额度 2,133.67 亿元，尚未动用额度 1,191.54 亿元。公司通过公开市场发行债券，持续优化债务结构，降低财务风险，提高公司的抗风险能力。

**13、“收储”城市扩围至一线、核心二线城市。地方“收储”若进一步加力提速，对地产新模式发展可能产生哪些影响？公司是否有相关业务涉及？**

答：“去库存”已成为近期房地产政策的重心之一。“收储”相关政策的落地，不仅有助于增加保障性住房供给，对于构建政府保障基本需求、市场满足多层次住房需求、租购并举的住房制度具有重要意义，同时也有利于企业库存去化，缓解资金压力。总体来看，“收储”政策对于行业去库存、稳市场起到积极作用。

目前，公司正积极对接政府，把握地方收储要求，梳理自身项目，积极推动满足条件的项目“收储”。

**14、公司债务结构如何？上半年销售回款情况同比下降，公司是否有现金流压力？**

答：截止 2024 年 6 月末，公司资产负债率 76.66%，较上年末持平，稳定在合理水平。公司整体债务结构合理，后续将持续加强资产管理、驱动自身经营现金流增长等方式，满足公司发展需求。

**15、公司对于未来消费产业和购物中心行业的整体复苏以及发展情况的理解。**

答：感谢您的提问。扩大内需、促进消费是我国推动经济高质量发展的长期战略，商业地产蕴含巨大发展空间。商务部已把

2024 年定为“消费促进年”，将坚持“政策+活动”双轮驱动，突出重点品类、节庆时令等，继续组织开展丰富多彩的促消费活动，打造更多商旅文体融合消费新场景，营造良好消费氛围。同时，新技术与新消费理念引领商业地产市场变革的时代已经到来，零售商业的智慧运营与综合服务水平将不断提升。

#### **16、2024 年公司新开购物中心情况？**

答：公司 2024 年新开商业项目预计有 3 个包括厦门大悦城、三亚大悦城、北京海淀大悦城。截止目前厦门大悦城与三亚大悦城已成功开业。

1) 厦门大悦城于 9 月 30 日盛大启幕，该项目位于厦门集美中央活力区枢纽，定位滨海文艺浪漫地标，是公司进入福建的首座大悦城，商业建筑面积 10 万 m<sup>2</sup>，项目出租率 100%，开业率超 98%+，携手 200+ 品牌，超 70% 首店、旗舰店亮相厦门。开业双日客流突破 38 万，销售突破 2300 万元，十一期间累计客流突破 100 万人次。

2) 三亚大悦城于 10 月 1 日顺利开业，该项目是海南首座大悦城，以“海岛潮趣生活主场”为核心定位，项目引进品牌超 200+，其中城市首店/旗舰店/定制店占比超 60%。项目商业建筑面积约 10 万方，招商率 100%，开业率 100%，刷新体系内开业历史纪录，开业首日客流突破 14 万人次，销售突破 1500 万元，目前项目已位于三亚大众点评购物中心热门榜第一。

**17、大悦城控股 2024 年上半年投资活动产生的现金流量净额为-11.78 亿元，同比下降-847.91%，请说明原因。**

答：2024 年上半年投资活动产生的现金流量净额为-11.78 亿元，主要是在建项目工程支出以及收购合作项目的股权支出。

**18、9 月 20 日，华夏大悦城商业 REIT 成功发行上市，本次 REITs 发行对公司经营发展意义和影响是什么？**

	<p>答：该 REITs 的发行将使公司成熟投资物业的资产价值得到释放，并优化资产结构，从而提升资金周转效率及回报水平，促进公司在消费基础设施领域投资的良性循环，增强本公司可持续经营能力。本次 REITs 发行将带动公司持有的经营资产不断提高质量、提升经营水平，未来通过 REITs 平台扩募实现上市，对公司整体提升项目经营效率具有长远意义。大悦城商业 REIT 的成功发行对大悦城控股而言意义重大，未来将继续把商业综合体项目持续经营好，努力打造消费新场景、激发消费新活力，持续向公募 REITs 平台置入优质资产，以资产盘活扩大有效投资，以金融创新服务实体经济发展，为城市消费发展赋能，为满足人民群众美好生活需求贡献力量。项目成功上市意味着正式打通了“投融建管退”的资本循环，为未来进一步推进大悦城稳健发展提供了重要机会与坚实平台。</p>
<p>关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明</p>	<p>无</p>
<p>活动过程中所使用的演示文稿、提供的文档等附件（如有，可作附件）</p>	<p>无</p>