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：2019-002

|  |  |
| --- | --- |
| **投资者关系活动类别** | √特定对象调研 □分析师会议□媒体采访 □业绩说明会□新闻发布会 □路演活动□现场参观 □其他 （请文字说明其他活动内容） |
| **参与单位名称及人员姓名** | 华泰证券 陈慎、韩笑汇丰晋信基金 朱杨林交银施罗德 谭星星社保基金 罗申海富通基金 陈怡雯长盛基金 赵雅薇华安财保 庞雅菁华夏久盈 魏玉波、王德彬兴业基金 张诗悦富国基金 金山安邦资管 王雪芹 |
| **时间** | 2019.04.18 13:30-16:00 |
| **地点** | 北京市福临门大厦13层1301会议室 |
| **上市公司接待人员姓名** | 总法律顾问、董事会秘书 宋冰心财务部总经理 张建国战略投资部总经理 魏学问资本市场部副总经理、证券事务代表 范步登资本市场部投资者关系部 王 敏 |
| **投资者关系活动主要内容介绍** | **1、公司地产业务组合、城市布局、战略及定位等相关情况**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。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、重组情况**2018年12月4日，公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得中国证监会无条件通过。2019年1月底本次重大资产重组完成资产交割，2019年2月新增股份上市。本次重大资产重组为公司主营业务注入新的商业地产元素，整合完成后，公司资产、业务结构等发生了重要变化，成为了以商业地产、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。**3、公司土地储备情况**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。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。**4、公司2018年的主要财务指标及业绩情况**因公司2019年初才完成重大资产重组，2018年底未将大悦城地产纳入公司的合并报表范围内，2018年年报数据不包括大悦城地产的数据。2018年，大悦城控股实现签约金额398.64亿元（含权益类项目），同比增长52.39%；综合毛利率42.51%，较上年同期增加6.18个百分点；归属于母公司净利润13.89亿元，同比增长46.91%；加权平均净资产收益率19.18%，较上年同期增加3.74个百分点；归属于上市公司股东的净资产78.61亿元，同比增长18.55%。根据香港联交所等相关规则已披露《截至2018年12月31日止年度之全年业绩公告》显示，2018年,大悦城地产股东应占利润人民币21.03亿元，同比增长82%；扣除非现金收益，归属于股东的核心净利润人民币15.67亿元。毛利率55.36%，较上年同期增加10个百分点。分红方面，2018年大悦城控股、大悦城地产的分红方案均较往年有大幅提升：大悦城控股拟以截至2019年2月28日总股本3,925,870,338股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每10股派现金红利1.10元，即431,845,737.18元（含税），分红率达31.1%；大悦城地产拟每股派息6港仙。上述分红方案均分别尚需大悦城控股、大悦城地产股东大会审议通过。**5、2018年经营情况**大悦城控股：2018年营业收入141.20亿元，其中：商品房销售结算收入127.46亿元；房屋租赁收入6.11亿元，较上年同期增长4.14%；物业管理收入5.88亿元，比上年同期增长121.98%。2018年，大悦城控股新开工面积371.69万平米，新开工项目36个。全年住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积128.86万平米，较上年同期增长50.93%；签约金额398.64亿元，较上年同期增长52.39%。大悦城地产：2018年营业收入81.29亿元，其中：投资物业及相关服务租金收入总额36.33亿元，较上年同期增长6%；待售物业销售收入35.69亿元；酒店经营收入7.34亿元。2018年，大悦城地产已开业10个大悦城，购物中心实现租金收入26.03亿元，较上年同期增长11%；商户销售额186亿元，客流1.46亿人次。截至目前，大悦城控股（含大悦城地产）共持有或管理了13个的已开业的大悦城和祥云小镇项目；同时拥有在建的大悦城及大悦城春风里项目9个。**6、是否有激励措施**公司始终坚持在发展好房地产开发主营业务的同时，把员工放在公司经营发展的重要地位，不断探索和完善薪酬福利体系和激励制度，通过充分发挥管理团队与员工的潜能，有效地促进公司的业绩增长，提升公司价值，回报投资者。目前公司已纳入国资委的“双百企业”名单，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和完善各层级的绩效激励工作。在上市公司层面，公司将进一步探索员工持股、限制性股票、股票期权等激励机制。此外，公司重组配套募集资金24亿元已获批，公司将根据市场行情择机进行发行。**7、大悦城地产的优势**大悦城的时尚有三个方面：客群的时尚（18-35岁，消费活跃）、经营手法的时尚（开发的时尚，运营的时尚）、品牌的时尚。大悦城会选择有商业氛围，有基础交通，地铁这种区域，拿一个好的地段，选择国际大牌设计师对不规则空间进行设计最大化空间价值。大悦城店铺相对比较小，保证租金的快速提升和时尚度而提升。经营人员年轻，思路年轻，最早和淘宝做线上线下双十一，最早通过微信、微博宣传，虽然投入成本高，但收益也高。一个大悦城的落地会再品牌、投资、就业、税收等方面给当地带来积极影响。 **8、大悦城、春风里的定位、体量、选址及业态配比**大悦城现在定位是时尚、品味、潮流，定位于18-35岁的人群，体量从财务模型上看要求的是十万平米以上。春风里的定位是社区型，年龄在25-45岁，除了时尚品味外，还要温和舒适，体量较小，十万平米以下，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、时尚餐椅以及新奇娱乐服务为主。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。三个业态从城市位置来看，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。**9、未来3年目标高质量的运营项目50个主要包括哪些？**截至目前，大悦城控股（含大悦城地产）共持有或管理了13个的已开业的大悦城和祥云小镇项目；同时拥有在建的大悦城及大悦城春风里项目9个。目前高质量的运营项目有20多个，其中包含酒店、写字楼和产业园项目。此外，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。**10、大悦城地产3年19亿业绩承诺情况**根据大悦城控股（原中粮地产）与明毅有限公司（以下简称明毅）签署的《盈利预测补偿协议》，明毅对大悦城地产中采用收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法估值的资产所属主体（以下简称“承诺资产”）在特定年度的净利润情况作出承诺，并就业绩承诺期内不足承诺部分按照约定进行补偿。根据协议约定，明毅对承诺资产在业绩承诺期的净利润累计数进行承诺，承诺资产在2019年、2020年和2021年的累计承诺净利润为189,420万元。 |
| **附件清单****（如有）** | 无 |
| **日期** | 2019年4月18日 |