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：2019-003

|  |  |
| --- | --- |
| **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** | 天风证券 潘 捷  天风证券 叶土生  第一创业 王铭榕  创金合信基金 祝培标  创新投资 葛斌  兴业基金 何梓菱  德邦证券 郑斌 |
| **时间** | 2019.06.05 09:30-11:00 |
| **地点** | 深圳市大中华国际交易广场35楼2号会议室 |
| **上市公司接待人员姓名** | 财务部资金部 李 公  资本市场部投资者关系部 王 敏、葛彦彤、罗 希 |
| **投资者关系活动主要内容介绍** | **1、资产负债率水平及降负债措施**  截至2018年12月31日，大悦城控股的总资产911.72亿元，较上年末增长20.36%，公司所有者权益137.60亿元，较上年末增长17.16%，资产负债率84.91%。  根据大悦城地产发布的2018年年报，大悦城地产于2018年12月31日总有息负债为人民275.94亿元，较上年末增长27.25%，持有现金71.20亿元，较上年末减少26.58%，净负债率为45.32%，处于行业较低水平。  2019年一季度大悦城控股完成对大悦城并表，大悦城控股资产负债率降至77.46%重组完成后，公司资产负债率有所优化，未来公司将积极拓展境内外低成本融资渠道，继续保持高质量发展。  **2、未来大悦城购物中心的布局情况**  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。未来大悦城布局仍将着力于一线城市和二线城市的核心区域，打造城市地标性的商业。  **3、深圳城市更新项目的进展**  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，目前，除在售的深圳中粮天悦壹号、深圳祥云国际、深圳云景国际、69区创芯公园等城市更新项目外，公司还申报了深圳宝安25区城市更新项目（简称“25区项目”）、深圳金帝食品厂城市更新项目（简称“金帝项目”）、深圳宝安区福海街道的大洋工业统筹片区启动区城市更新项目（简称“大洋工业统筹片区项目”）等项目。截至2018年12月31日，项目进展如下：  25区项目：该项目一期A地块于2017年6月15日获得实施主体确认书，于2017年11月14日取得用地规划许可证,现正处于开发建设阶段；一期B、C地块正在开展拆迁、谈判等前期工作。  金帝项目：该项目于2017年9月规划草案公示，于2017年12月28日取得专项规划批复，该项目拟更新方向为新型产业等功能，更新单元用地面积28,409.5平方米，拆除用地面积28,409.5平方米，其中开发建设用地24,147.5平方米，计容建筑面积144,810平方米。2018年4月28日，公司全资子公司中粮（深圳）智汇置业有限公司取得该项目的城市更新项目实施主体确认书，现正在开展清租谈判等前期工作。  大洋工业统筹片区项目：该项目于2017年12月20日在《2017年深圳市宝安区城市更新单元第一批计划》进行了公示，更新方向以普通工业为主，更新单元面积为187,631.2平方米，拟拆除范围用地面积为166,439.4平方米。  **4、公司土地储备情况及未来扩张计划**  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。  **5、公司的债务结构及融资成本**  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。 |
| **附件清单**  **（如有）** | 无 |
| **日期** | 2019年06月05日 |