

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：2022-001

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（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	线上参与公司 2021 年度业绩说明会的投资者
时间	2022. 05. 20 15:00-16:30
地点	全景网投资者关系互动平台（ https://ir.p5w.net ）
上市公司接待人员姓名	董事、总经理 曹荣根 董事、副总经理 姚长林 总会计师（财务负责人） 吴立鹏 总法律顾问、董事会秘书 宋冰心
投资者关系活动主要内容介绍	<p>公司于 2022 年 5 月 20 日（星期五）15: 00-16: 30 在全景网举行 2021 年度业绩说明会，本次年度业绩说明会采用网络远程互动的方式举行，本次业绩说明会问答环节主要内容如下：</p> <p>1、2022 年公司有哪些重点推盘项目及在售商办项目，分别在年底预计能带来多少回款？</p> <p>答：上海瑞虹海景壹号、西安奥体壹号、厦门云玺壹号、南昌祥云悦府等良好市场口碑的项目均有新货推售。另外在苏州、常州、绍兴等长三角城市以及成都、重庆等二线城市均有新项目推售。我们回款质量很好，销售回款率处在行业前列，各项目也会紧跟当地银行放款政策调整。商办项目中上海、北京、深圳也将有新项目推出。</p> <p>2、本年度融资完成情况介绍？ 2022 年初步融资计划？包含银</p>

行和债券融资。公司目前融资成本？融资成本变化趋势？

答：2021年，公司合并报表口径累计融资约300亿元，其中，发行中期票据35.2亿元，购房尾款ABS19亿元；CMBS18亿元；其他金融结构借款225亿元。公司合并报表口径平均融资成本4.91%，较2020年下降19个BP，剔除信托，平均融资成本4.83%，处于行业内较低水平。2022年，预计年末有息负债基本与年初持平。目前已经完成中粮置业15亿元公司债券发行，其中3年期10亿元，利率3.09%，5年期5亿元，利率3.49%。2022年以来，公司正在积极争取公司债券及中期票据额度，目前已经取得50亿元中期票据额度，年内安排部分发行。此外，公司已经与招行及浦发银行签订共计200亿元并购贷款合作协议，将视并购标的情况按需提款。截至2021年末，公司银行贷款授总额1426亿元，可使用额度673亿元，在手额度充裕。

3、公司轻资产战略模式？如何扩大大悦城品牌影响力，提升商业管理规模？

答：轻资产发展战略：公司将在十四五期间，以一、二线与强三线城市为核心，加速轻资产商业项目的布局扩张。一方面迅速增加项目数量，形成规模效应；一方面通过输出商业管理能力，完成从开发运营商向资产管理商身份的进一步转变，不断增强品牌影响力。

轻资产运营与收费方式：公司商业轻资产将以项目管理输出方式为主，按照资产增值、共赢互利的方向，通过输出行业领先的运营能力，为业主做好“资产管家”的角色。通过项目收益分成获取管理费收益。大悦城轻资产竞争力：核心产品大悦城的客群定位优势、多条产品线适配不同项目的灵活性、品牌的地标级影响力、丰富的轻资产管理经验。

4、一季度营业利润14.87亿，但是最后为什么是亏损，是减了什么东西吗？

答：净利润是在营业利润基础上，考虑营业外收支因素影响并

扣除所得税费用后得来；而归母净利润是净利润扣除少数股东损益后得来。公司一季度利润贡献主要来自权益占比低的合作项目，受公司平台费用及对非并表合作项目的投资收益等因素影响，综合导致一季度归母净利润为负。

5、请问公司如何看待房地产市场后续表现，对于可能面临的市场风险公司有无应对措施？

答：2022年，房地产政策将继续坚持“房住不炒”方向，稳房价、稳地价、稳预期，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。2022年政策由全面收紧转向维稳楼市，由抑需求转向稳供给，即从之前的抑制投机需求和促进房企降杠杆，转向保交楼和满足购房者合理住房需求。这些都将对今年市场形成较强支撑，但预期修复仍需时间，预计全年市场走势前低后高，全国商品房销售面积下降为大概率事件。随着并购贷款发放力度加大，行业整合速度可能加快，前期高杠杆、高负债企业面临压力较大，行业正经历市场出清过程，集中度将产生变化。

面对当前房地产行业的诸多风险，公司将积极应对市场变化，秉持“稳中求进”的总基调，聚焦能力提升，深化机构改革；坚守“双轮双核”战略定力，加强投资管理，强化投资战略导向，抢抓机遇赢得发展主动；坚持重型持有类项目和轻资产输出项目同时发力，巩固商业引领地位。

6、截至2021年12月31日，公司的有息负债总额？银行贷款及债券占比多少？未来是否有下降空间？

答：截至2021年末，公司有息负债总额717.98亿元。其中公司银行贷款占比59%，直接融资占比16%，信托借款余额为64.5亿元，信托占比9%，加权平均融资成本4.91%，剔除信托后的融资成本约在4.83%左右。债务结构合理，目前公司在手资金充裕，有息负债具有下降空间。

7、公司是否考虑拆分轻资产平台上市？是否考虑私有化？

答：目前阶段，公司整体轻资产业务规模还较小。未来公司仍然坚持品质做强品牌，一方面做大自身规模，一方面也积极拓展第三方管理项目，通过轻资产做大规模、完善布局，在完善业务布局的同时，公司会根据经营情况和资本市场情况密切关注商管和物管板块的发展。

8、公司在 2022 年的销售目标？每个季度推货节奏如何？前 4 个月销售情况怎么样？

答：2022年公司销售目标800亿。2022年各项目推货节奏依据各项目开发计划有序安排、合理推确定。在市场低迷及疫情影响的背景下，公司及时应对，密集制定并出台各项销售指引、政策，支持各项目加速去化回笼资金。1-4月签约、回款均完成了同期预算。根据中国指数研究院的房企销售业绩排名，1-4月公司排名第29位，较2021年的47位上升了18位。部分项目逆市开盘热销，上海瑞虹海景壹号项目1月再次推盘，四开四罄，完美收官，成为海景壹号产品系上海高端楼盘标签；西北奥体壹号项目，3月再次推盘全部售罄，五开五罄，价格领跑区域。南昌祥云悦府项目，4月再次推盘去化率接近90%，逆市情况下开盘实现量价双丰收，成为当地热销红盘。

9、公司 2022 年拿地资金规划？投资强度是否下降？公司已有 200 亿并购贷款额度，具体申请需要哪些条件？公司是否有潜在收并购落地项目？

答：公司一直以来秉承精准投资、力控风险的总体原则，聚焦5+X城市群，在重点发展城市积极获取项目。按照监管调控政策，部分纳入三条红线的试点企业已经被要求权益拿地金额/权益销售额不超过40%，未来公司将加快回款，多元化土地拓展，按照监管要求规划拿地资金。2022年以来，公司已与多家金融机构达成并购融资合作，目前在积极跟踪、筛选市场上收并购项目。鉴于收并购项目存在一定潜在风险，故已相应提高投资标准。未来公司还将继续发挥自身优势，通过教育资源、产业资源、政府平台公司资源

等实现低价获取项目，并在集团内外部积极寻找优质收并购项目。

10、请问 2022 年初开发贷和按揭回款的放款时间是否有加速？公司 2022 年偿债压力如何？

答：2021年，由于稳健的财务政策和央企良好背景，各家银行在对公贷款上均对公司均有较大的支持，均可实现按计划放款。近期金融端对于地产企业融资额度有所放松，按揭回款速度有所加快，大部分地区1-2周内可完成放款。对公贷款方面利率也有所下降。近期民企频繁出现风险，各家金融机构更加倾向于央企合作，目前公司融资渠道畅通，2022年再融资工作正有序进行。

11、2021 年及 2022 年一季度经营活动现金流净额均为负数，主要原因？

答：2021年，经营活动产生的现金流量净额-84.64亿元，主要是2021年新获取土地储备，新增项目土地支出、开发项目建造支出及税费支出合计485.92亿元，而当年销售回款、租金收入等经营流入400.10亿元，致使当年经营现金流净额为负。2022年一季度，经营活动产生的现金流量净额-3.36亿元，主要是开发项目建造支出50.76亿元，支付各项税费30.24亿元，支付给职工以及为职工支付的现金6.25亿元，而一季度销售回款、租金收入等经营流入65.13亿元，其他经营净流入18.61亿元，不足以覆盖各项支出，以上因素综合致使一季度经营现金流为负。公司将着力强化经营能力，提升开发效率、加快周转、精细管理、狠抓执行，确保按进度完工、按进度销售、按进度回款、按进度结算，推动经营性现金流的改善，力争实现回正。

12、截至 2021 年 12 月 31 日，三条红线处于那一档？2022 年公司目标大致位于哪一档？

答：公司合并报表2020年末、2021年末剔除预收款后的资产负债率超70%，为黄色档。截至1季末，公司三条红线为绿色档。预计22年内将维持在黄色档以上。

13、过去酒店资产在报表内均为亏损，未来是否能改善？或出

表？

答：从整体而言，集团酒店资产占公司整体资产比例较小，且即便过往几年出现过亏损，但亏损金额也很小，对集团整体经营几乎没有影响。亏损的原因，主要是因为过往几年几家新开业酒店处于经营爬坡期，业绩提升需要有一个过程，而且这两年受疫情影响，业绩恢复也遇到一定的挑战，但团队在疫情发生后，已经采取相关措施，抓住各种市场机遇推出各项创新经营举措，业绩逆势增长，狠抓经营确保酒店业务的盈利目标，同时，发挥酒店业态在公司整体业务中的战略协同作用。

14、2021 年全年度结算毛利率？未来结算毛利率趋势？

答：2016年至2017年高价拿地项目入市后受到调控政策，很多城市遇到政府限价，毛利下降。2021年销售型项目结算毛利22.04%，同比下降5.72个百分点，主要系本期低毛利率产品收入占比增加。毛利预测情况，主要还是要关注新土拍政策后，对房地产市场的预判和市场拿地情况。目前预计近几年结算毛利率在20%左右，根据不同项目结算周期，在各年度之间略有波动。

15、公司商业地产项目平均出租率有所下滑，请问原因及对策？

答：截止3月底，大悦城平均出租率92%，受疫情影响，同比去年下滑1个百分点；预计年底出租率达96%；从全国项目整体看，成熟期项目的出租率保持在一个比较高的水平，西单项目96%、朝阳项目98.5%、南开项目98%、成都项目96%；这些项目虽然也受到疫情的影响但团队及时调整策略，对商户进行维稳帮扶，确保出租率的稳定。

16、公司少数股东损益占比较高是什么原因？

答：少数股东损益是公司并表的合作项目中少数股东按照股权比例应当享有的当期净利润。在项目层面，公司与合作方同股同权，回报率一致。但在上市公司合并报表层面，公司平台费用、对非并表合作项目的投资收益等，只影响公司的权益利润，不会影响

	少数股东损益，但这些因素每年都会发生波动。少数股东损益及归母净利润会受到当年利润贡献项目的股权结构影响及合并层面平台费用及投资收益等因素发生变动。
附件清单 (如有)	无
日期	2022年05月23日