

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	<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）
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币 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

	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">4、公司土地储备情况及未来扩张计划</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 style="text-align: center;">5、公司的债务结构及融资成本</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>
附件清单 (如有)	无
日期	2019年06月05日