证券代码：000620 证券简称：新华联

**新华联不动产股份有限公司投资者关系活动记录表**

编号：2016-002

|  |  |
| --- | --- |
| 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 |
| 参与单位名称 | 国信证券曾光、上海天街投资周庆芳等2人、上海端喜资管顾樱莹、泓嘉基金魏维楠、鼎丰投资周济海、朴石投资贺利民、方正证券吴士明、厚行资管方雯、鸣熙资本鲁磊、量腾投资杨宇、东北证券刘乐文、怡丰投资张罡、磐厚基金牛彩娥等。  中邮人寿保险傅声声、李斯瑶、国商金控投资基金杜石磊、信诚人寿万力、民生证券李佐志、徐超、赵汐雯、中植启星投资闻静、北信瑞丰基金刘鹏、阳光资产管理林伟、人寿资产张加发、东兴基金杨秋鹏、方正证券韩旭、汪达、方正自营齐可、九泰基金符献、长城财富资产管理罗林、昊润资本刘昊为、徽商银行张晓娟、安邦基金吴悠等。 |
| 时间 | 2016年7月9日、7月14日 |
| 地点 | 北京、上海 |
| 上市公司接待人员姓名 | 公司董事、总经理苏波；集团助理总裁兼上市公司部总监、公司董事张建；公司副总经理兼董事会秘书杭冠宇；公司副总经理兼财务总监刘华明。 |
| 投资者关系活动主要内容介绍 | 在本次特定对象调研中，机构投资者就新华联文化旅游项目、战略转型及未来发展等情况进行了讨论和交流，主要内容如下：  1、长沙、芜湖两个文旅项目的拿地成本及各自的可售物业比例多少？  文化旅游项目作为三四线城市政府招商引资项目，项目的土地成本较市场用地价格相对要低，当地政府也会给予一定程度的政策支持。  按照项目的规划方案，项目的可售物业比例不低于50%，同时约定可根据项目经营运营情况，公司可调整可售物业与自持物业的比例。  2、北京房山十渡项目的进展情况？  2016年6月，公司与房山区人民政府签署《房山区十渡国际旅游度假区整体合作开发框架协议》，规划于北京十渡风景名胜区总面积301平方公里的区域以共同成立合资公司方式进行项目的开发建设、运营及招商引资。  目前，公司建立的旅游规划团队已到位，正在进行项目的前期规划。公司希望与房山区政府，共同努力将本项目纳入京津冀城市一体化的总体规划中，共同推动十渡风景名胜区经营管理及整体发展的转型升级。  3、文旅项目何时可为公司贡献收入，占比多少？  芜湖项目计划2016年年底之前交付，今年为文旅项目贡献收入的开始之年，今年7月底部分项目正式开街，未来2到3年收入将会逐年增加，按照目前公司发展战略规划，文旅项目未来将占公司总收入的一半以上（含可售物业及部分运营收入），这也将成为公司转型的目标，符合未来长期稳定发展的战略要求。  4、芜湖鸠兹古镇如何安排销售计划或销售周期？  芜湖项目开发时间将近两年，今年将入市销售，预计2017年将有近7万平米投入运营，真正的销售高峰期也将在明年开始，预计今年可售物业比重在20-30%，明年约60-70%，后年20-30%。芜湖项目开街运营后将会对可售物业的销售有较大提升及帮助。  5、公司为何投资再保险领域？  公司经全面分析和考量后认为，我国的金融行业将持续保持良好的发展，公司对类金融行业的投资基于公司对金融行业的看好。同时，“新国十条”的目标及其发展个税递延险、商业医疗保险免税等指示将推动商业保险的高速发展，居民收入的增加及人口老年化趋势将提高对保险产品的需求。保险市场的全面增长也将推动再保险行业的快速发展。加上目前国内再保险业务稀缺，涉足再保险行业的时机和环境均十分有利。未来，公司将依托控股股东新华联控股多元化发展的优势，适时置入其他优质金融资产，助推公司在金融领域跨越式发展。  6、大连圣亚的业绩分成安排？  大白鲸海洋公园是公司与大连圣亚合作的中国首个第五代海洋馆、中国第二大的企鹅种群基地，同时也是华东地区最好的极地海洋动物馆，预计于今年下半年开业。未来双方会根据签署的合资协议约定进行收益的分配。  7、公司财务费用是否会继续增加，是否存在未来大幅攀升的可能性？  预计公司财务费用2016年较2015年将有一定程度增长，主要原因是原已竣工交付的项目利息费用化所致。后续项目，如长沙铜官窑及韩国锦绣山庄等新项目主要财务费用也将资本化，不会对2017年业绩有较大冲击。  8、公司短期与中长期盈利如何平衡，如何应对市场对公司短期业绩的期待？  公司的文旅产业方式为古镇+，可售物业+自持物业的方式。可售物业所贡献的现金流将为公司的收入起到重要作用，可在发展文旅的长线收入的情况下为公司短期的现金流提供保障。  9、公司是否有发展主题乐园的意向？是否与方特有合作意向？  公司的文化旅游产业目前主要以古镇+的方式进行。主题乐园可能会作为公司具体文化旅游项目的一部分，但目前没有打算成为一个主要部分。目前公司还未与方特有合作，未来希望有机会与业界优秀的公司进行合作。  10、公司的各文化旅游项目均有非常大的体量，公司认为如此大规模的项目有何风险，又是如何管控的？  一方面公司在进行项目开发前必须明晰投资定位，公司在前期调研方面投入了大量的人力及物力；另一方面，古镇商铺的招商和运营对公司的管理是重大的考验，管控时在地区的选择上必须谨慎，考虑到如当地旅游资源的稀缺性及可辐射到的人口等重点问题，由于公司对招商运营的定位清晰，因此目前招商工作正在稳步推进。  **接待过程中，公司严格按照《信息披露管理制度》等规定，保证信息披露的真实、准确、完整、及时、公平。没有出现未公开重大信息泄露等情况，同时已按深交所要求签署调研《承诺书》。** |
| 附件清单（如有） | 无 |
| 日期 | 2016年7月15日 |