

## 深圳华侨城股份有限公司投资者关系活动记录表

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

编号：25

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"/> 电话会议 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位	招商证券赵可、招商证券李洋、海富通基金周雪军、海富通基金黄峰、海富通基金李志、海富通基金陆怡雯、海富通基金王振遨、中信建投陈慎、国泰基金赵大震、招商基金王华、银华基金陈晓雅、建信基金杨荔媛、景顺长城江科宏、上投摩根李文杰、如今投资徐颢、九霄投资卢星屹
时间	2018.10.24
地点	深圳
上市公司 接待人员	董事会秘书处总监陈兰、内控和信披专员江媛媛、综合事务专员赵丽雯、财务部报表管理专员吴文霏、战略发展部投资管理专员王杨
投资者 关系活动主 要内容介绍	<p>一、 面对当前市场去化率不太理想的情况，公司有没有考虑在策略上做一些降价调整？</p> <p>虽然市场环境不理想，但对公司目前的地产销售影响有限，目前尚没有考虑降价。在当前调控政策环境下，公</p>

公司将通过加快周转、股权转让、合作开发等多种模式，采取积极的开发销售策略，坚持“现金为王”，提高去化速度，加大回款力度，确保公司持续健康发展。

## 二、最近公司频繁出售资产，基于怎样的考量？

通过资产处置、股权转让、合作开发等方式，加快现金回流，从而提高整体资产周转效率，是公司现有战略的重要组成部分，是新的发展模式下实现企业高质量发展的重要路径。

## 三、城镇化业务中，集团和上市公司之间的关系是怎么样的？

围绕新时期华侨城发展战略的逐步落地，华侨城集团将充分发挥央企作用以及华侨城团队优势，继续深入发挥孵化平台的作用，利用华侨城集团整体优势，优先把握利于华侨城整体发展的优质资源与合作机遇，承担特色小镇项目开发中前期重资产、高投入、低回报的初期建设阶段，对内部收益率较低、需长期持有的项目进行投资、前期培育和开发。华侨城 A 继续运营短平快、轻资产、即期效益明显的文化旅游项目和地产项目，并在未来陆续承接开发由集团孵化成熟、内部收益率达标的部分。

## 四、公司现在项目拓展方面的战略是怎么考虑的？项目拓展重点是否转移至三四线城市？

目前公司的项目拓展重点依然集中在一二线城市，未

来公司将继续积极拓展一线城市和二线热点中心城市的土地资源，并同时关注具有较大发展潜力、文旅资源丰富的三线城市，为巩固公司自身优势、持续实现公司效益创造良好条件。

**五、 目前市场上很多公司的拿地金额占销售回款比例有所下降，公司在拿地和回款的比例方面有怎样的目标？回款是指房地产项目销售，还是包括处理项目的股权？**

2018年上半年公司销售回款217亿，同比增长42%，今年年初，在市场普遍面临资金压力的环境下，公司就开始重视资金回款的问题，采取了一系列应对措施。同时，公司调整了区域公司资金获取方面的安排，规定所有下属公司的项目资金来源，一半依靠母公司支持，另一半需要依靠下属公司自身的市场融资。公司现有的回款包括了项目股权交易的款项，股权交易涉及的回款是按照协议约定来进行，目前尚未发生违约情况。

**六、 公司的拿地模式是怎样的？公司和其他地产公司合作拿地的时候，有面临来自政府方面的困难吗？和其他地产公司合作之后，公司是否拥有控股权？**

目前，公司主要通过三种方式获取土地资源：一是直接参与土地市场的招拍挂；二是通过合作的方式获取土地资源；三是参与集团特色小镇的二级土地开发。

在项目开发过程中，公司坚持共享理念，引入优秀企业作为合作伙伴，实现优势互补、互利共赢，从而加快资金周转速度，实现收益最大化。公司与其他地产公司以合作方式获取土地资源时，并没有面临来自政府方面的压力。合作开发模式中，公司会根据各个地块的不同特点选择不同的合作模式，但通常是公司拥有控股权。

**七、 对于市场热议的取消房地产预售制的传闻，公司怎么看？**

2016年9月以来，地产市场政策趋紧，对地产行业造成一定影响。预售制取消政策如果落实，地产行业形势将会更加严峻，目前华侨城地产销售以现房居多，因此预售制取消对公司的影响有限。

**八、 从今年半年报看，旅游综合收入比去年稍微下降，是否受消费能力下降因素影响？**

上半年旅游综合业务收入同比下降是因配套物业结转时间分布不均，导致销售收入同比下降所致。上半年公司欢乐谷连锁游客量和收入均实现同比增长，其中接待游客人次同比增长13%。其他各综合旅游度假区也加大产品创新和市场营销力度，经营效益稳步提升。

**九、 华侨城亚洲地产公司参股禹洲地产一事，会促进禹洲地产跟公司的合作么？**

华侨城亚洲入股禹洲地产是基于其稳定的收益回报、

未来五年的业绩承诺，以及高比例的分红保证。入股禹洲地产仅属于财务投资，与地产业务无关，目前公司与禹洲地产无其他方面的合作。

**十、公司目前公告对项目的拓展情况披露较少，未来准备如何解决这个问题？**

受交易所信息披露标准的限制，公司部分项目达不到披露的标准，只能在定期报告中体现。因此会导致部分信息存在时滞，导致市场误认为公司新增项目较少。

针对这个问题，公司目前正在规划按季度对项目情况进行披露，包括项目的合作方式、开发方式等信息。相关信息披露优化成果将于后续定期报告中逐步体现。

**十一、公司地产项目销售受网签管制价格的影响吗？**

公司目前的地产项目开盘价都需要事先进行报备，经过同意才可以进行，若超过管制价格，项目将无法上市交易。目前公司网签方面仍是正常的备案流程，不存在受网签管制价格影响销售的问题。

**十二、目前做文旅的公司很多，如万达文旅等，会不会存在供应过剩？**

文旅业务投入多、产出少、且未来的产出具有不确定性，需要有实力、有资源、有长期经营能力的公司去开展。目前市场上出现部分公司以“圈地”为目的开展文旅业务，这种情况属于短期行为，政府已进行相应的调控，部分主

	<p>题公园不再允许使用商业用地。未来随着相应政策的持续出台，行业内竞争力小、长期经营能力差的公司压力会进一步加剧，长期来看，政策还是会趋向于真正从事文旅业务的公司。</p> <p><b>十三、公司 2017 年分红比例提升，未来会延续怎样的分红策略？</b></p> <p>2017 年，随着公司业绩快速增长，管理层制定的分红方案相较于往年也有较大幅度提高。持续稳定的分红政策对上市公司市值表现具有十分重要的支撑作用。目前，整个华侨城进入快速发展阶段，公司董事会希望广大投资者能享受到华侨城快速发展的成果，让广大股东特别是中小股东能在公司快速发展过程中有更多获得感。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	