

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：27

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	平安资管丁宁、中宏保险徐运义、景林投资吴宪、人保资产孙秋波、圣杰投资李然、横琴贝莱尔李琢、招商证券赵可、招商证券董浩、人保资产李明杰、鹏华基金姜灿慧、信达澳银基金冯明远
时间	2018.11.06
地点	深圳
上市公司 接待人员	董事会秘书处副总监刘轲、综合事务专员刘兴燕、财务部报表管理专员吴文霏、战略发展部投资管理专员马鑫
投资者 关系活动主 要内容介绍	<p>一、公司和集团的业务协同，可否具体一些，比如集团的小镇项目资源能否注入到上市公司层面，或者上市公司何种方式在什么节点来实现价值实现？</p> <p> 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</p>

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。

二、公司前两年拿地很少，今年公司拿地数量占所有开发商第十，原因是什么？

公司积极拿地主要有两方面的原因：第一，基于集团的整体战略，公司保持一定的扩张速度；第二，公司通过加快周转、股权转让、合作开发等多种模式，确保公司持续健康发展。

三、从三季报的数据看，公司目前的负债率水平怎么样？

公司 2018 年三季报的资产负债率 74.36%，尽管稍有提升，但扣除预收账款的资产负债率为 59.6%。公司债务结构合理稳定，债务风险可控，资产负债率的上升属于财务杠杆利用的合理范围。

四、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？

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，公司将坚持“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。

五、现在公司有一些项目在进行股权转让，明年公司还会继续这种策略么？

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。

六、从今年半年报看，旅游综合收入比去年稍微下降，原因是什么？

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。上半年公司在各综合旅游度假区加大产品创新和市场营销力度，经营效益稳步提升。从全年看，旅游综合收入占比和去年不会有太大的变化。

七、公司园区式的旅游项目对游客是否还有吸引力？在经济下行周期中，旅游产业会不会受到一定冲击？对于未来主题公园的发展，公司会在原有的城市基础上拿地，还是考虑拓展新的城市？

经过二十年的运营与总结，公司积淀了成熟的主题公园运营管理经验，使得旗下主题公园能够持续盈利。公司始终重视以弘扬文化为宗旨，结合自身优势拓展特色品牌内涵，利用各类节庆开展相应的特色活动，例如啤酒节、

	<p>万圣节等活动，吸引了大批游客。同时公司也一直注重景区的不断升级更新，为游客提供“常玩常新”的欢乐体验。目前公司旅游地产业绩可观。</p> <p>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。</p> <p>八、公司有没有感受到什么来自销售回款或者开发贷方面的变化？</p> <p>和市场上的大多数房地产业务公司一样，临近年底，不同程度存在着来自资金的压力。公司和合作银行建立了长期合作的友好关系，银行也会优先考虑给予公司这样优质的央企放款额度。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。未来公司将通过银行贷款、发行公司债、门票证券化、租赁住房资产证券化和商业不动产资产证券化等多种融资途径解决资金问题。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	