

## 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 ██████

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	Maple-Brown Abbott Howard Ho
时间	2018.8.31
地点	深圳
上市公司 接待人员	董事会秘书处总监陈兰、业务经理江媛媛、业务主管赵丽雯；财务部高级经理吴文霏
投资者 关系活动主 要内容介绍	<p><b>一 公司地产项目分布的地区目前主要有什么风险和机遇？</b></p> <p>在“坚决遏制房价上涨”、“房住不炒”的调控背景下，公司地产项目主要面临政策调控风险。中短期看，持续调控将使房地产流动性变差，回款周期延长，行业投资动力减弱；但长期看，支撑房地产行业发展的根本因素并未改变，房地产调控的目的也是为了促进行业的平稳健康发展。</p> <p>公司将积极应对市场变化，合理控制资本支出，加快开发销售和创新合作力度，进一步确保流动性；另一方面持续调控也可能带来更多更好的投资机会，如优质地块、企业并购等，公司将秉承财务稳健、优中选优的原则，把握增量市场空间，深耕重点都市圈及城市群，以更合理的价格获取更优质的资源，实现弯道超车，跨越发展。</p>

## 二 公司目前的负债率水平是多少？

公司半年报的资产负债率 73.28%，尽管稍有提升，但扣除预收账款的资产负债率仅为 57.92%，较上年同期下降 2.03 个百分点。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。

## 三 旅游项目方面将来是否会有资本性支出要求？大致的扩张计划是怎么样的？

公司目前开业运营了七家欢乐谷，未来三至五年，欢乐谷将陆续在南京、西安、郑州等地开业。公司成立了华侨城欢乐谷文化旅游发展有限公司，创新轻资产发展模式加快欢乐海岸综合项目在全国的布局，未来将在顺德、宁波、南京、南昌等地落地欢乐海岸及其升级版，进一步巩固华侨城在中国旅游业的龙头地位。

## 四 目前看，公司的再融资是否存在困难？有哪些解决措施？

目前公司再融资不存在困难，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。

## 五 就目前深圳地区房价的可负担性来说，公司如何考虑深圳地区的项目布局？

公司将积极贯彻“房住不炒”的原则，一方面优化现有产品的设计，坚持高品质，满足消费者的不同需求；另一方面通过城市更新平台积极参与存量旧改项目。公司已通过股权收购方式，获得了蛇口渔人码头改造项目、深圳市恒祥基房地产开发有限公司（现更名为“深圳华侨城城市更新投资有限公司”）所属的沙井后亭旧改项目、沙井工改商项目、珠光旧改项目等。

## 六 对于非深圳地区的项目，如何选择城市和地区？

公司在进行地产项目选址时会根据不同区域、不同城市的情况综合考虑其经济发展水平、地产业务发展现状、人口流入情况等诸多要素。与一般的纯地产公司不同，公司在开展地产业务时较为注重与旅游资源的结合，目前公司项目主要分布在深圳、成都、武汉、杭州、南京等一二线城市。未来，公司也将以一线城市和二线城市的优质土地资源为土地储备的重心，同时关注三四线城市具有较大

发展潜力的优质区域资源。

**七 世界之窗、锦绣中华项目已经运营 20 多年，如何保持吸引力与游客量？**

世界之窗与锦绣中华是整个中国大陆第一批做微缩景观的项目，也是深圳极具特色及代表意义的景区。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、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。

**八 公司是如何考虑 2017 年提高分红比例？**

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。就目前市场反馈来看，无论是机构投资者还是个人投资者，均对 2017 年公司的分红政策持肯定态度。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，公司全体管理层希望广大投资者能享受到华侨城快速发展的成果，未来公司管理层还将在市值管理方面投入更多精力，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。

附件清单  
(如有)