

分析师: 苏雪晶 (8621)68751692 suxj@cjsc.com.cn

执业证书编号: S0490209010200

联系人: 杨靖凤 (8621) 68751636 yangjf@cjsc.com.cn

华侨城调研简报

主要内容

近日, 我们走访调研了华侨城, 并与公司高管进行了交流。

Q: “6. 29 事件” 对公司影响

A: 深圳东部门票收入有所冲击, 到访人数从 30000 下降 15000 人次, 主要是关闭了大峡谷的游乐设施, 影响到了其他区域和酒店的收入。在事故认定报告书完成后, 公司会准备恢复营业。

Q: 今年上半年公司地产业务情况和未来推盘计划?

A: 地产上半年主要销售 50 亿左右, 主要区域是深圳、上海、成都等地, 大约有 20 万平米。全年未来销售目标推 60 万平米, 销售金额共 180 亿。未来推盘 9、10 月份是高峰, 主要区域是上海、成都和深圳。

武汉区域预计明年 10 月开园, 同时明年争取开盘销售, 目前地块处于规划设计阶段。天津区域目前也是前期规划设计, 7 月刚刚拿到土地证, 争取后年开盘销售。

预计西安区域今年年底开盘销售; 上海浦江镇项目现在销售价格在 26000 左右, 前不久获得的土地价格比较便宜, 原因是年初招标所以土地价格有下降, 上海区域年初的土地是因为拍卖, 所以价格偏贵。

Q: 计划未来土地储备在哪个区域扩展?

A: 北京欢乐谷 2 期改造, 可能会带来一些土地机会; 未来公司采取对外发展, 而采取东部模式的是昆明区域。昆明年底获得地产土地 4000 多亩建设用地, 另外租赁了 6000 亩旅游高尔夫体育公园项目。

Q: 公司旅游和酒店业务发展情况?

A: 公司深圳多个酒店入住率都排名靠前, 目前东部区域配套 6、7 个酒店。目前深圳区域城市客栈也已对外拓展, 和景区配套的酒店业绩都相对出色; 但其它区域恐怕短期业绩不会表现明显。

因为集团央企背景, 未来可能获得酒店资源, 但这要通过国资委进行整合, 目前还没有新的进展。

目前景区净利润能到达 17%, 深圳区域酒店能接近 10%。

Q: 公司中期报告提出目前各控参股企业共接待游客 1039 万人次, 已突破千万的瓶颈, 附加值如何提升?

A: 2000 万人次目前很容易实现, 附加值目前仍没有突破, 动漫公司参股本来是想财务投资, 但目前可能进行更深度合作。

Q: 未来旅游的拓展方向?

A: 目前仍是省会城市进行微缩版欢乐谷拓展, 也曾考虑过对于景观资源旅游项目的拓展。但从前山东项目的及时退

出，也证明这条道路同样是需要时间来进行布局的，目前时机尚不成熟。对于目前的分时度假酒店形式，公司认为必须达到一定酒店和旅游资源后，才有充分交换的余地，但公司目前是在规模扩张上，所以还没有考虑。

Q: 关于前段时间，深圳区域的大鹏半岛区域开发热点话题，公司如何关注？

A: 目前半岛开发契合的是《深圳综合配套改革总体方案》、《深圳大鹏半岛区域开发策略》等重磅规划的相继出台，围绕大东部，服务和资源进行整合；未来的大东部，是辐射环大鹏湾、大亚湾地区、巽寮湾、汕尾的重要港口。未来规划为深港都市群新兴产业的聚集区；深港都市群滨海文化的承载地和旅游中心；以及深港都市群最具现代化、国际化、高品位的海滨城区；是吸纳高素质人口、承载国际顶级旅游功能的生态居住区。

表：华侨城五月份以来开盘及销售情况

时间	城市	楼盘名称	推出情况	销售情况
成都华侨城·纯水岸				
8月15日	成都	三期	192套 70-90 平米	首批次房源开盘，实现了开盘即清盘 7日、8日周末两天销售率超过 93%，销售金额 4.7 亿
8月7日	上海	浦江华侨城三期	新推 227 套房源 130-230 平方米环湖精装	
7月11日	深圳	波托菲诺纯水岸	大宅	起价约 4.5 万元/平方米，总价约 580 万元/套起
5月份	深圳	侨城馨苑	486 套，32046.21 平米	售出 185 套，12357.66 平米，价格 26000 左右
5月30日	北京	北京华侨城	66 套，11215 平米	签约 51 套，价格 21713 元/平方米

资料来源：长江证券研究部整理

对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

姓名	分工	电话	E-mail
伍朝晖	副主管	(8621) 68752398	13564079561 wuzh@cjsc.com.cn
甘露	华东区总经理	(8621) 68751916	13701696936 ganlu@cjsc.com.cn
王磊	华东区总经理助理	(8621) 68751003	13917628525 wanglei3@cjsc.com.cn
鞠雷	华南区副总经理	(8621) 68751863	13817196202 julei@cjsc.com.cn
程杨	华北区总经理助理	(8621) 68753198	13564638080 chengyang1@cjsc.com.cn
李劲雪	上海私募总经理	(8621) 68751926	13818973382 lijx@cjsc.com.cn
张晖	深圳私募总经理	(0755) 82766999	13502836130 zhanghui1@cjsc.com.cn
沈方伟	深圳私募总经理助理	(0755) 82750396	15818552093 shenfw@cjsc.com.cn

投资评级说明

行业评级	报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 看好： 相对表现优于市场 中性： 相对表现与市场持平 看淡： 相对表现弱于市场
公司评级	报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 推荐： 相对大盘涨幅大于 10% 谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5% ~ 10% 之间 中性： 相对大盘涨幅在 -5% ~ 5% 之间 减持： 相对大盘涨幅小于 -5% 无投资评级： 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

重要声明

长江证券系列报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不代表对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。