

## 兴通海运股份有限公司关于接待机构投资者调研情况的公告

证券代码:603290 证券简称:兴通股份 公告编号:2022-002

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

兴通海运股份有限公司(以下简称“公司”)于2022年3月30日通过电话会议交流形式接待了投资者调研,现将主要情况公告如下:

一、调研基本情况  
调研时间:2022年3月30日  
调研方式:电话会议  
调研机构名称(排名不分先后):中信证券研究部、富国基金、交银施罗德基金、南方基金、招商基金、大成基金、朱雀基金、珠海万方资产、国寿养老、中信另类投资、中信股份部等11家投资机构。

公司接待人员:副董事长、总经理陈其先生,董事、副总经理柯文理先生,财务负责人黄水生先生、董事会秘书欧阳广先生,证券事务代表柳思颖女士

二、交流的主要问题及公司回复概要  
1.从竞争格局的角度来看,未来行业竞争格局的走向是怎么样的?公司目前的市占率情况如何?未来是否有市占率预期?

答:目前国内内河危化品海运领域总体格局较为分散,主要是与过去20多年中国炼油化工的起步与发展相匹配的结果。过去20多年,中国的炼油产业规模从小到大,从弱到强,海运物流行业随之发展壮大。国内目前经营危化品运输的企业约70家,以民营中小企业为主,近5年来随着国家炼油化工发展带来的强劲的海运需求以及安全环保政策的强力推进,部分较早规范经营的民营企业在行业中的竞争优势逐渐显现出来,尤其是安全管理、服务水平方面。从国家政策方面,随着国家对行业实施的宏观调控政策趋严,为确保水路运输安全、绿色、健康、有序发展,鼓励行业做大做强,未来行业头部集中度将会进一步增强。从下游客户需求来说,大型国有企业、中外合资企业以及大型民营炼化上市公司对于承运商要求是非常高的,他们更愿意与有能力、有实力的企业合作,让船队规模大、安全管理水平高的航运企业为其提供相匹配的服务。从整体物流行业来看,以内贸集装箱运输市场为例,从2000年开始百家齐放,到如今CR3已经达到87%水平,形成了头部集中的态势。未来借助资本市场平台,公司将全力推进“1+2+1”发展战略,进一步提升市占率。另外,鼓励优秀航运企业做大做强也是符合公司“十四五”水运规划,培育更多的优秀民营企业有实力有能力走出国内,参与国际化竞争。所以,公司自身对未来发展充满信心。

2.无论是水上危化品船舶还是成品油船舶,过去十年国家批准的数量较低,未来如何保证自身的供给(运力)方面保持增长?

答:国家对于散装液体危险化学品航运市场进行宏观调控的目的就是保持行业安全、绿色、健康、有序发展,每年根据市场调研,释放合适的运力规模,确保整个市场供需相对平衡。未来公司运力规模的扩大发展主要有三个路径:

①通过交通運輸部每年的新增运力评审获取运力指标,然后通过新建船舶或购置境外船舶来实现运力投入。自交通運輸部168号文件实行以来,结合近年来运力释放情况可以看出,规范大约释放5万载重吨左右的新增运力。公司自身的生产经营业绩、诚信规范以及安全管理能力和安全管理水平都有良好的记录,因此有足够的信心通过运力评审获取新增运力。

②在存量中找增量:通过购买船舶或者并购相关公司的方式扩大船队规模。

③新能源也是未来发展的主要方向和趋势,公司已在新能源(LPG)运输方面进行布局,在继续巩固和提升化学品运输行业龙头地位以及市场占比的同时,加大对新能源运输领域的投入,公司于2022年2月已有两艘LPG船投入运营,未来将进一步扩大LPG船的市场份额,助力公司长期持续健康的发展。

3.将小船换成大船,是否会占据相关指标?

答:顺应绿色、低碳、智能航运发展趋势,国家鼓励船舶大型化、高端化和船龄年轻化。国家对液货危化品运输船舶的强制报废年限为31年,出于安全与环保考虑,国家鼓励以小船换大船,以旧船换新船,交通運輸部67号文件规定

“沿海省际散装液体危险化学品船舶运输企业以“退一进一”或“退多进一”方式,申请将自有的沿海省际散装液体危险化学品船舶退出市场后新增同类型船舶运力,且新增船舶运力退出市场运力增加的总吨位不超过50%的,可免于综合评审”。比如拟退出的船舶运力是5000吨,建造新船运力可以增加到7500吨。所以,以“小船换大船”的方式不需要参加运力评审,也不会占据相关指标。

4.化工行业过去3年发展很快,化工品运量增长迅速,化工品运价在运力可控的情况下还是处在比较好的情况,从大周期来看,能否介绍运力跟需求之间的关系?

答:最近几年大家对于石化物流领域的关注有了比较大的提升,在过去20年中,从兴通自身的经验和经历来看,区别于集装箱和散货的周期性较强的行业,危化品运输基本没有受到周期的影响。尤其是体现在运价方面,这些年其他行业不论是在低周期还是高周期的时候,危化品运输运价还是处在一个比较稳定的状态。总体上来说,中国整个市场还是保持对化工品需求的强劲的需求,所以从大周期来看是个成长的过程,目前也是处在比较景气的阶段。

5.随着船舶的数量越来越多,结构越来越完善,客户区域越来越全面化,往后去看,对提高船舶周转率和资产的周转率是否存在边际上比较好的作用?

答:这方面是公司的竞争优势之一,在危化品运输行业中,有不少资本和企业尝试进入这个市场,但是没有发挥很好的作用。除了行业本身有很高的准入门槛之外,船队规模与船舶结构是很重要的,因为一艘船是很难服务好客户的多样运输需求的,公司的船舶运力从3500吨到5000吨,在满足不同客户不同批量运输需求的同时,且有能力、有实力去做航线的优化设计和匹配,以及区域间的调动,对船舶运营效率的提升是非常有帮助的。假设我们有10条船,另一家公司只有2条船,因为规模因素,譬如对方一个月只能跑4个航次,而我们一个月能跑5个航次,多出来的一个航次可能就是我們一个月的净利润。假设一艘船一个航次是50万的运费收入,一年就是600万,10条船就是6000万。所以丰富的船队规模与船舶结构对于航线的布局、货源的优化和提升经济效益都是很有帮助的。同时值得一提的是,只有企业有足够的船舶运力规模,才能具备帮助客户应对各种运输应急的能力。因此,客户在选择运输企业时,也会重点关注一家企业的船队规模和船舶结构。

6.在当前油价比较高的情况下下,对于客户的需求和自身的燃油成本有什么影响?

答:油价波动一直都是行业比较关注的一个问题。公司目前主要有两种运营模式,分别为程租和期租。期租模式的燃油成本由客户承担,程租模式由公司承担燃油成本。在程租方面,公司通过与客户COA合同中的运价与油价联动机制条款,消化了燃料油价格上涨对经营效益产生的影响。同时公司通过船舶规模、船舶结构、航线优化等多方面优势,提高船舶运营效率,以应对油价上涨对公司经营效益的影响。

7.公司是如何管理船员的?  
答:公司一直践行“以人为本,以新为向,创造价值,追求卓越”的价值观,船员对船舶的安全运营起到至关重要的作用。公司历来重视船员队伍建设,在优秀船员的培养、安全文化建设和船员薪酬及福利待遇等方面处于行业较高水平。船员是公司重要的竞争优势,船员本身是一个流动性很强的职业,但是在兴通则是非常稳定的,船员流失率一直保持在80%以上。未来公司还会持续在航运人才方面加大投入,在船员培养方面加大投入,建立一支遵纪守法、服从管理、业务精湛、技术过硬、慎小慎微、热爱航海事业的合格、尽职的兴通船员队伍,进一步打造兴通职业船员品牌。

公司指定的信息披露报刊网站为《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》《经济参考报》《中国日报网》以及上海证券交易所(www.sse.com.cn)。公司发布的信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准。敬请广大投资者理性投资,注意投资风险。

兴通海运股份有限公司  
2022年4月1日证券代码:603876 证券简称:鼎胜新材 公告编号:2022-035  
债券代码:113534 债券简称:鼎胜转债

## 江苏鼎胜新能源材料股份有限公司关于可转换公司债券2021年度付息的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●可转债付息债权登记日:2022年4月8日  
●可转债除息日:2022年4月11日  
●可转债兑息发放日:2022年4月11日  
江苏鼎胜新能源材料股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年4月9日公开发行的可转换公司债券(以下简称“鼎胜转债”或“可转债”)将于2022年4月11日支付自2021年4月9日至2022年4月8日期间的利息,根据公司《公开发行可转换公司债券募集说明书》(以下简称“《募集说明书》”)有关条款的规定,现将有关事项公告如下:

一、本期债券的基本情况  
1.债券名称:江苏鼎胜新能源材料股份有限公司可转换公司债券  
2.债券代码:鼎胜转债  
3.债券代码:113534  
4.证券类型:可转换为公司A股股票的可转换公司债券  
5.发行规模:125,400万元  
6.发行数量:1,254,400张  
7.票面金额和发行价格:本次发行的可转换公司债券按面值发行,每张面值为人民币100元。

8.债券期限:本次发行的可转换公司债券的存续期限为自发行之日起6年,即自2019年4月9日至2025年4月8日。  
9.票面利率:第一年0.40%、第二年0.60%、第三年1.00%、第四年1.50%、第五年1.80%、第六年2.00%。

10.还本付息的期限和方式:本次发行的可转换公司债券采用每年付息一次的付息方式,到期归还所有未转股的可转债本金和最后一期利息。

(1)年利息计算  
年利息指可转换公司债券持有人按持有的可转换公司债券票面总金额自可转换公司债券发行首日起每满一年可享受的当期利息。

年利息的计算公式为:  
I=B1×i  
I:指年利息;  
B1:指本次发行的可转换公司债券持有人在计息年度(以下简称“当年”或“每年”)付息债权登记日持有的可转换公司债券票面总金额;

1.指可转换公司债券的当年票面利率。  
(2)付息方式  
1)本次发行的可转换公司债券采用每年付息一次的付息方式,计息起始日为可转换公司债券发行首日。

2)付息日:每年的付息日为本次发行的可转换公司债券发行首日起每满一年的当日。如该日为法定节假日或休息日,则顺延至下一个工作日,顺延期间不另付息。每相邻的两个付息日之间为一个计息年度。

3)付息债权登记日:每年的付息债权登记日为每年付息日的前一交易日,公司将在每年付息日之前五个交易日内支付当年利息。在付息债权登记日前(包括付息债权登记日)申请转股的公司股票的转股可转换公司债券,公司不再向其持有人支付本计息年度及以后计息年度的利息。

4)可转换公司债券持有人所获得利息收入的应付税项由可转换公司债券持有人承担。

11.转股期限:本次发行的可转换公司债券转股期限自可转换公司债券发行结束之日起满六个月后的第一个交易日起至可转换公司债券到期日止,即自2019年10月16日至2025年4月8日。

12.转股价格:初始转股价格为人民币20.80元/股,最新转股价格为人民币15.18元/股。

(1)2019年7月8日,公司披露了《江苏鼎胜新能源材料股份有限公司关于“鼎胜转债”转股价格调整的提示性公告》(公告编号:2019-062),因实施2018年度利润分配方案,鼎胜转债的转股价格自2019年7月15日由20.80元/股调整为20.70元/股。

(2)2019年9月24日,公司披露了《江苏鼎胜新能源材料股份有限公司董事会关于向下修正“鼎胜转债”转股价格的公告》(公告编号:2019-075),鼎胜转债的转股价格自2019年10月16日起由20.70元/股调整为人民币15.28元/股。

(3)2020年7月17日,公司披露了《江苏鼎胜新能源材料股份有限公司关于“鼎胜转债”转股价格调整的提示性公告》(公告编号:2020-050),因实施2019年度利润分配方案,鼎胜转债的转股价格自2020年7月24日由15.28元/股调整为15.18元/股。

13.可转债信用等级:AA-

深圳市美芝装饰设计工程有限公司  
简式权益变动报告书

上市公司名称:深圳市美芝装饰设计工程有限公司  
股票简称:美芝股份  
股票代码:002856  
上市地点:深圳证券交易所  
信息披露义务人:李苏华  
住所及通讯地址:广东省深圳市福田区\*\*\*\*\*  
股份变动性质:减少(协议转让)  
签署日期:二〇二二年三月三十一日  
信息披露义务人声明

一、信息披露义务人依据《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《上市公司收购管理办法》(以下简称“《收购办法》”)、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号—权益变动报告书》(以下简称“准则第16号”)及相关的法律、法规编制本报告书。

二、信息披露义务人签署本报告书已获得必要的授权和批准。其履行亦不违反信息披露义务人章程或内部规则中的任何条款,或与之冲突。

三、依据《证券法》、《收购办法》、《准则第16号》的规定,本报告书已全面披露了信息披露义务人在深圳市美芝装饰设计工程有限公司(以下简称“美芝股份”)中拥有权益的股份变动情况。

截至本报告书签署之日,除本报告书披露的信息外,上述信息披露义务人没有通过任何其他方式增加或减少其在美芝股份中拥有权益的股份。

四、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。除本报告书披露的信息外,信息披露义务人没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或说明。

五、信息披露义务人承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

除非文另有所指,下列简称在本报告书中具有以下含义:

深交所、上市公司、公司	指	深圳市美芝装饰设计工程有限公司
信息披露义务人	指	李苏华
本报告书、权益变动报告书	指	深圳市美芝装饰设计工程有限公司简式权益变动报告书
本次权益变动、本次转让	指	信息披露义务人通过深圳证券交易所交易系统协议转让其所持美芝股份
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证券交易所	指	深圳证券交易所
《股份转让协议》	指	李苏华分别与李彦强、魏耀宇、唐彦成、王峰签订的中国证券股份有限公司签署的《股份转让协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第二节 信息披露义务人介绍

一、信息披露义务人的基本情况

(一)李苏华基本情况  
姓名:李苏华  
性别:男  
国籍:中国  
身份证号码:4403011967\*\*\*\*\*  
住所:广东省深圳市福田区\*\*\*\*\*  
通讯地址:广东省深圳市福田区\*\*\*\*\*  
是否有其他国家永久居留权:无  
二、信息披露义务人在境内、境外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况  
截至本报告书签署日,信息披露义务人持有公司30,319,700股股票,占公司总股本比例为22.41%。除上述情形之外,信息披露义务人不存在持有境内、境外其他上市公司股份达到或超过其发行股份5%的情况。

三、信息披露义务人及其一致行动人的关系说明无。

第三节 权益变动的目的

一、本次权益变动的目的  
信息披露义务人李苏华通过协议转让方式进行股票质押式回购交易违约处置,用以归还其在银河证券的股票质押融资借款本金负债,进一步降低股票质押比例。

二、信息披露义务人未来十二个月内增持或减持计划  
截至本报告书签署日,除本次权益变动外,信息披露义务人李苏华在未来12个月内不排除根据股市走势情况,在遵守现行有效的法律、法规及规范性文件的基础上对上市公司股份进行减少等相关安排的可能性,若发生相关权益变动事项,信息披露义务人将严格按照相关法律法规的规定及时履行信息披露义务。

第四节 权益变动的方式

一、本次权益变动前后信息披露义务人持有上市公司股份情况及变动情况

2020年12月17日,信息披露义务人在巨潮资讯网披露了《简式权益变动报告书》,将其持有的美芝股份12,619,340股人民币普通股股票转让给广东怡建股权投资合伙企业(有限合伙),转让完成后,李苏华持有美芝股份股票数量为49,419,700股,具体内容详见信息披露义务人在巨潮资讯网刊登的《简式权益变动报告书》。本次权益变动前,信息披露义务人李苏华持有美芝股份股票数量为49,419,700股,占美芝股份总股本的36.52%。本次股份协议转让完成后,信息披露义务人持有美芝股份30,319,700股股票,占美芝股份总股本的22.41%,持股比例变动减少达到14.12%。

本次权益变动前后,李苏华持股和表决情况如下:

股东名称	本次变更前		本次变更后	
	持股数量(股)	持股比例(%)	持股数量(股)	持股比例(%)
李苏华	49,419,700	36.52	22,367,138	16.52
			30,319,700	22.41
			22,367,138	16.52

注:上述股份比例部分合计在尾数上如有差异系因四舍五入导致。

二、本次权益变动的协议主要内容

1.2021年3月24日,李苏华与唐彦成、质权人银河证券签署股份转让协议,拟将其持有的美芝股份6,600,000股股份(占美芝股份总股本的4.88%)转让给唐彦成,具体内容详见公司于2022年3月25日刊登在巨潮资讯网《关于第一大股东签署股份转让协议的提示性公告》(公告编号:2021-028)。2021年3月30日,公司收到李苏华提供的中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》,李苏华转让给唐彦成的无限限售流通股已于2021年3月29日完成了过户登记手续。具体内容详见公司于2022年3月31日刊登在巨潮资讯网《关于第一大股东股份转让过户完成的公告》(公告编号:

2021-033)。  
2.2021年8月27日,李苏华与魏耀宇、质权人银河证券签署股份转让协议,拟将其持有的美芝股份3,000,000股股份(占美芝股份总股本的2.203%)转让给魏耀宇,具体内容详见公司于2021年8月30日刊登在巨潮资讯网《关于第一大股东签署股份转让协议的提示性公告》(公告编号:2021-080)。2021年9月13日,公司收到李苏华提供的中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》,李苏华转让给魏耀宇的无限限售流通股已于2021年9月10日完成了过户登记手续。具体内容详见公司于2021年9月14日刊登在巨潮资讯网《关于股东股份转让过户完成的公告》(公告编号:2021-081)。

3.2021年9月24日,李苏华与唐彦成、质权人银河证券签署股份转让协议,拟将其持有的美芝股份2,750,000股股份(占美芝股份总股本的2.03%)转让给唐彦成,具体内容详见公司于2021年9月25日刊登在巨潮资讯网《关于股东签署股份转让协议的提示性公告》(公告编号:2021-086)。2021年10月29日,公司收到李苏华提供的中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》,李苏华转让给唐彦成的无限限售流通股已于2021年10月28日完成了过户登记手续。具体内容详见公司于2021年10月30日刊登在巨潮资讯网《关于股东股份转让过户完成的公告》(公告编号:2021-090)。

4.2022年2月21日,李苏华与高峰、质权人银河证券签署股份转让协议,拟将其持有的美芝股份6,750,000股股份(占美芝股份总股本的4.99%)转让给高峰,具体内容详见公司于2022年3月22日刊登在巨潮资讯网《关于股东签署股份转让协议的提示性公告》(公告编号:2022-022)。2022年3月29日,公司收到李苏华提供的中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》,李苏华转让给高峰的无限限售流通股已于2022年3月28日完成了过户登记手续。具体内容详见公司于2022年3月30日刊登在巨潮资讯网《关于股东股份转让过户完成的公告》(公告编号:2022-024)。

三、信息披露义务人权益限制情况  
截止本报告书签署之日,本次权益变动涉及的信息披露义务人权利限制情况如下:

(一)质押情况  
截止本报告书签署之日,李苏华先生持有的美芝股份30,319,700股股票中,累计被质押股份数量为23,688,660股,占其所持股份比例的78.13%,占美芝股份总股本的17.51%。

(二)司法冻结情况  
截止本报告书签署之日,李苏华先生持有的美芝股份30,319,700股股票中,累计被司法冻结25,575,352股,占其所持股份比例的84.35%,占美芝股份总股本的18.90%。

第五节 前6个月内买卖公司股份的情况

在本报告书签署日期前六个月内,除上述已披露的股份协议转让情形外,信息披露义务人不存在买卖上市公司股份的行为。

第六节 其他重大事项

截至本报告书签署日,信息披露义务人已按有关规定对本次权益变动的相关信息进行了如实披露,不存在为避免对本报告书内容产生误解而必须披露的其他信息,以及中国证监会或者深圳证券交易所依法要求信息披露义务人提供的其他信息。

第七节 备查文件

一、备查文件  
(一)信息披露义务人身份证复印件;  
(二)本报告书所提及的有关合同、协议以及其他相关文件;  
(三)中国证监会及证券交易所要求的其他材料。  
二、备查文件置备地点  
本报告书及备查文件备置于公司董事会秘书办公室  
联系电话:0755-83262887  
联系地址:深圳市福田区八卦四路一号  
附表

简式权益变动报告书			
基本情况			
上市公司名称	深圳市美芝装饰设计工程有限公司	上市公司所在地	深圳市
股票简称	美芝股份	股票代码	002856
信息披露义务人姓名	李苏华	信息披露义务人住所	广东省深圳市福田区*****
拥有权益的股份数量	增加□ 减少□ 不变,但持股人发生变化□	有一致行动人	有□ 无□
信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是□ 否□	信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是□ 否□
信息披露义务人是否同时拥有境内和境外其他上市公司5%以上	是□ 否□	信息披露义务人是否拥有境外其他上市公司5%以上	是□ 否□
权益变动方式(可多选)	通过证券交易所集中竞价交易协议转让□ 国有股行政划转或变更□ 二级市场公开竞价交易取得股份□ 协议收购□ 其他□		
信息披露义务人披露前拥有权益的股份数量及上市公司已发行股份比例	持股种类:人民币普通股股票 持股数量:49,419,700股 持股比例:36.52%		
本次权益变动后,信息披露义务人拥有权益的股份数量及变动比例	协议转让变更数量:19,100,000股 协议转让占比:14.12% 变动后持有数量:30,319,700股 变动后持股比例:22.41%		
在上市公司拥有权益的股份变动的方式	协议转让□ 协议转让各方为中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请办理的协议过户□ 协议转让各方为境外人士□ 协议转让各方为境外人士□ 协议转让各方为境外人士□		
信息披露义务人是否属于未来12个月内增持或减持计划	是□ 否□		
信息披露义务人李苏华在未来12个月内不排除根据股市走势情况,在遵守现行有效的法律、法规及规范性文件的基础上对上市公司股份进行减少等相关安排的可能性。	是□ 否□		

信息披露义务人声明

信息披露义务人承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信息披露义务人:李苏华

2022年3月31日

信息披露义务人:李苏华

2022年3月31日

证券代码:601155 证券简称:新城控股 编号:2022-033

## 新城控股集团股份有限公司关于2021年度业绩说明会召开情况的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

新城控股集团股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)于2022年3月31日(星期四)15:30-16:30,通过互联网直播平台——路演中心召开了公司2021年度业绩说明会,就投资者关注的问题进行了沟通和交流。

一、本次业绩说明会情况  
2022年3月24日,本公司披露了公告编号为2022-021号《新城控股关于召开2021年度业绩说明会的公告》。本公司2021年度业绩说明会于2022年3月31日15:30-16:30通过互联网直播平台——路演中心召开。公司董事长王柳松先生、董事兼总裁兼总会计师、董事兼联席总裁兼德君先生、独立董事徐建东先生、高级副总裁兼财务负责人管有生先生、董事会秘书唐鹏先生出席了本次会议,与投资者进行了互动沟通和交流,就投资者普遍关注的问题进行了解答。

二、本次业绩说明会投资者提出的主要问题及公司回复情况  
本公司就说明会上投资者普遍关心的问题给予了回答,主要问题及答复整理如下:

1.感谢公司过去一年的不懈努力  
(1)请问公司对开发业务未来行业判断如何?  
(2)“2021年1月,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,1年期LPR为3.7%,下调10个基点;5年期以上LPR为4.6%,下调5个基点。这是5年期以上LPR自2020年4月以来的首次下调。2022年3月,北上深、苏州、杭州等城市的首套和二套房房贷利率均下降,比如,苏州多家银行将首套房房贷利率下调至5.1%,较2021年底5.7%的利率水平下降0.75%;二套房房贷利率最低可至5.1%,较2021年底的5%下降0.9%。”请公司结合有关政策的调整说明对房地产行业的影响,以及公司拟采取的应对措施。

(3)未来几年销售计划展望,2022年可销售货值多少?  
回答:(1)展望2022年,在稳增长和防风险的的双重目标下,预计宏观政策将持续支持,房地产行业将走出阵痛期,仍需保持谨慎乐观态度。“在房住不炒”总基调指引下,调控政策将延续局部放松,加大对刚需、改善住房需求的支持力度,市场有望重回稳定状态,进而走向良性循环。

(2)行业层面来看,从去年四季度开始融资端政策出台,到今年部分城市逐渐出现需求端的刺激政策,尤其是近期因城施策频繁出现,房贷利率及首付比例下调,2022年,公司将坚持“轻重并举”的双轮驱动2.0战略,围绕“有回笼的销售,有利润的增长,有品质的产品与服务”稳健运营,不断降低“囤、资本金”。同时,公司也会做好充足的应对策略,以保安全为第一要务,对投资者负责。

未来,高杠杆高周转的行业属性会发生改变,转向有质量的发展。公司积极响应“三条红线”政策,2021年末所有指标均达绿档,以实际行动合理降低杠杆。

(3)未来销售方面,公司更关注“有回笼的销售,有利润的销售”。截至2021年12月末,已获取土地中,2022年可销售值不少于2,800亿元;同时,按照公司施工节奏,上半年拿的土地都有可能形成当年可销售货值,是对2022年业绩指标完成进行有利的补充。谢谢!

2.2022年公开市场债务到期规模较大,公司偿债计划如何?公开市场融资计划何时取得进展?  
回答:(1)2022年公司公开市场债务到期为126亿元,1-3月已到期偿还或提前偿还46亿元,占比37%;其中3月份每月43亿元为公司全年的偿债高峰期,未来公司将根据资金及债务到期情况,做好相应排布,对投资者负责。公司积极做好两手准备,一方面在合理控制融资成本的前提下关注公开市场的机会及悦悦广场资产盘活机会,另一方面具备现金流底线思维,做好自有资金偿还的准备,确保每笔债务的到期偿付。

(2)由于前期公开市场融资利率较高,不符合公司对融资成本的要求。如今,随着整个按揭、开发贷的改善,公司公开市场融资正在积极筹备。公司和其他企业相比的优势在于多年来沉淀的100多座悦悦广场;目前889亿元有息负债中已有109亿元为通过悦悦广场进行的融资,2022年一季度也有新的经营性物业陆续落地,未来将更广泛和投资者可以盘活。

新城多年来积极维护各类投资者权益,和投资者同心同行。2021年11月,控股股东增持新城发展;2021年11月及2022年2月,公司两次原价提前赎回境外美元债;3月,公司提前完成公司债回售本息及中票到期本息支付;部分董事及管理拟以市场化方式购买公司债券,公司拟以不超过2亿元自有资金回购1.5亿元支持转债。谢谢!

3.疫情对悦悦广场的影响如何?公司有什么应对措施?  
回答:疫情在局部地区时有发生,对各行各业的发展都产生了较大影响,购物中心行业自然也不例外。就悦悦广场而言,公司积极响应政府号召,在做好各项防疫保障的同时,及时、主动出台各类扶持政策,主要包括:  
(1)在2021年,部分项目受到疫情影响不同程度延期,根据实际情况,对部分重点业态也适当给予了租金减免。南京建邺、沧州悦悦分别延期开业113天、37天。

(2)尽管受到疫情影响,但悦悦广场整体依然保持经营稳定,经营状态不断向好。  
①2020年、2021年,共计新增开业68座,累计在营悦悦广场达130座,在营面积1,248.38万平方米。  
②2020年、2021年分别实现含税商业营业收入57元、86亿元,均超额达成收入目标。

③在客流方面,2021年整体客流11亿人次,同比增长62%。其中与2020年同口径的62个项目中,日均客流同比增长17%。  
④在商户销售端方面,2021年整体销售额872亿元,同比增长79%。其中与2020年同口径的62个项目中,日均销售额同比增长32.5%。

⑤在出租率方面,始终保持行业较高水平,2021年底整体出租率达97.63%。其中70%的项目出租率超过98%以上。

(3)近两年购物中心行业的发展尽管受到疫情因素的影响,但市场空间还是很大,关键在于如何在竞争中分得更大的份额。公司主要在以下方面着手:

①提升品牌招商能力。在与原有的各类核心品牌保持密切合作关系的同时,积极引进标杆/首进品牌,2021年新增800余家标杆品牌店和1,400余家首进品牌店。  
②强调深度经营。2021年,公司启动与一些核心品牌的星光计划。30个星光品牌全年销售额达到90亿元,同比增长43%。

③积极创新,不断探索新模式。如Mini+X的商业模式(沈阳沈阳的运通主题空间、南京建邺的泰来水系)、商业+产业创新、合作方式创新(针对头部

14.信用评级机构:联合资信评估股份有限公司  
15.担保事项:本次发行的可转换公司债券不提供担保。  
16.等级、托管、委托债券派息、兑付机构:中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(以下简称“中登上海分公司”)

二