

雪球访谈

华夏幸福，产业新城领跑行业？

2016年09月12日

雪球

聪明的投资者都在这里

免责声明

本报告由系统自动生成。所有信息和内容均来源于雪球用户的讨论，雪球不对信息和内容的准确性、完整性作保证，也不保证相关雪球用户拥有所发表内容的版权。报告采纳的雪球用户可能在本报告发出后对本报告所引用之内容做出变更。

雪球提倡但不强制用户披露其交易活动。报告中引用的相关雪球用户可能持有本报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能与这些公司或相关利益方发生关系，雪球对此并不承担核实义务。

本报告的观点、结论和建议不构成投资者在投资、法律、会计或税务等方面的任何操作建议。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，根据本报告做出的任何决策与雪球和相关雪球用户无关。

股市有风险，入市需谨慎。

版权声明

除非另有声明，本报告采用知识共享“署名 3.0 未本地化版本”许可协议进行许可（访问 <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/deed.zh> 查看该许可协议）。



访谈嘉宾



滚一个雪球

访谈简介

提起北京郊区大盘\$华夏幸福(SH600340)\$首屈一指，公司上半年度公司营业收入1760483.54万元，同比增长4.34%，归属于上市公司股东的净利润395655.87万元，同比增长30.54%。2016年1-6月，华夏幸福共完成销售额584.34亿元，比2015年同期增长75%，行业排名比去年同期再提升3名位居第7。本期访谈我们请到了雪球人气用户@滚一个雪球来与大家交流探讨~

除下京郊廊坊，华夏幸福的事业版图遍布北京、河北、上海、辽宁、江苏、浙江、四川、安徽、印度尼西亚等全球40余个区域，并聚焦12大重点行业，形成了近百个区域级产业集群。截至2015年底，公司为各地产业新城累计引进签约企业约900家，招商引资额突破2200亿元。

那么华夏幸福目前估值是否合理？未来的利润主要来自哪里？净利高增速能否保持？童鞋们速来提问吧~

[\(进入雪球查看访谈 \)](#)

本次访谈相关股票：华夏幸福(SH600340)

以下内容来自[雪球访谈](#)，想实时关注嘉宾动态?立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧!

[问] 海无涯的世界:

关于[\\$华夏幸福\(SH600340\)\\$](#)，对[@滚一个雪球](#)说：哈哈

[答] 滚一个雪球:

谢谢!

[问] 尊敬的旅客您好:

关于[\\$华夏幸福\(SH600340\)\\$](#)，对[@滚一个雪球](#)说：华夏幸福预期价格，或者说合理价格是多少呢?

[答] 滚一个雪球:

我一般不愿意谈论目标价，这是很个人的事，还是多聊聊企业吧。

[问] xujiauwcn:

关于[\\$华夏幸福\(SH600340\)\\$](#)，对[@滚一个雪球](#)说：华夏幸福频繁拿地，是不是过于激进了？现金流会不会出问题？一旦宏观经济出问题了，是否会导致公司的危机？

[答] 滚一个雪球:

我不知道你所谓的频繁拿地指的是什么，因为如果是土地储备的话，华夏幸福并不激进，因为它的产业新城模式，所圈定的大量土地是不需要提前支付所有的土地出让金的，而是根据自己的实际需要进行购买（独家享用），这也是华夏幸福高roe水平的一大原因，也是它与传统地产商相比所具备的独特优势。

华夏幸福的现金流不是很稳定，前两年有较大规模的流出，去年又大规模流入，但整体的货币资金存量还是挺多的，这和房产销售大量的预收款有关，16年预计可以达到900亿的规模，而且凭借上市公司平台优势和良好的信用等级，华夏幸福的融资渠道不断拓宽，融资成本不断下降（16年1h下降到6.99%），我认为现金流问题不会是华夏幸福的主要问题。

[问] 超级长线--张贵茂:

关于[\\$华夏幸福\(SH600340\)\\$](#)，对[@滚一个雪球](#)说：请问球哥，华夏幸福按季度公告的经营情况简报中，产业园区配套住宅与城市地产项目有何区别，二者在土地获

取方式、成本方面是否存在差别，前者是否更有优势，而在售价方面前者是否受到地方政府限制？

[答] 滚一个雪球：

城市地产项目和一般房地产商做的是一样的，需要通过正常的土地招拍挂流程拿地开发，而园区配套住宅是与产业新城模式相配套的业务，产业园区内的土地由华夏幸福独家开发，虽然也需要通过招拍挂的形式，但由于没有其他竞拍者，因此可以以一个非常低的价格拿到土地，因此在毛利上会有比较明显的优势。在售价方面，我也通过电话调研问过公司，得到的答复是公司会从整体考虑向园区内的企业员工进行一定幅度的优惠以促进园区的健康发展，而对外销售不受政府价格限制，除非出台了类似限价令等行政政策。

[问] 数据驱动力：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：请问怎么看待华夏幸福在环北京地产销售客户中投资客比较多的风险？

[答] 滚一个雪球：

如果是短期内，投资客可能会占据一定的主导地位，因为一般投资客会比刚需提前一步了解市场需求和投资机会；但长期来说，真实的需求才是支撑当地房地产销售的核心。而华夏幸福的产业新城模式的核心就是以产兴城，只有把产业做大做强，才能吸引更多的企业和人才聚集，只要做好了产业这一核心业务，地产销售就是一个水到渠成的结果，在这一点上固安就是一个非常成功的案例，并且这个成功模式正在霸州、香河、大厂等第二梯队产业新城不断的得到印证和复制。

[问] 蜗牛追宝马：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：对于华夏的经营模式很大程度要依赖于地产变现、特别是产业服务政府支付一块，房地产行情火爆自然没问题，但如果地产销售趋冷、土地成交不景气，那么依靠地产变现的路径依赖是否会很大程度收到影响，这个问题带来的市场预期会压制华夏的市场估值。这个问题你是如何理解？

[答] 滚一个雪球：

所以，对于华夏幸福的地产业务，我更关心的是规模而不是利润，虽然这两点在近几年都表现的非常好。但我们必须认识到，地产业务并非华夏幸福的核心竞争力，这是

一个变现渠道，所以保持渠道的通畅是第一位的，我也在15年的年报中找到了公司关于“薄利多销”的描述，也算是印证了我的看法。

由于华夏幸福园区独特的拿地模式可以保证足够低的土地成本，所以完全有能力实现这样一个目标，当然在地产销售行情好的时候并不需要动用，只是对地产或经济低迷期的一个应对预案。

[问] 宅基地：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：按说华夏模式是比较依赖地方政府关系的，走出国门的话，不同政体的国家这一块自然不同，如何看待它的海外战略？最近好像跟商务部投资促进局签了个约，您怎么看？

[答] 滚一个雪球：

我认为从华夏不断走出国门的事实，正反映了它并非靠着与地方政府的关系才取得现今的成绩，它独特的产业新城模式才是不断受到地方政府甚至是国外政府欢迎的真正原因。与“投促局”的合作，使得华夏幸福的战略层级又提高了一个等级，能够从国际层面对产业合作进行更高层次的推动。

[问] 小茗：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：对3-5年的市值空间看到多少？

[答] 滚一个雪球：

确实不太愿意谈估值，如果非要说的话，2000亿市值是我个人的看法。

[问] 小茗：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：公司领导人政治风险这块怎么考量？特别是这种与政府、土地深度勾兑的行业，怎么防御此类风险。

[答] 滚一个雪球：

华夏幸福与地方政府的合作都是通过签订产业新城合作协议的形式进行的，我不认为这里面有太多的秘密，而且华夏要想获得利益也必须通过自己的产业招商来实现，并非单纯的低价拿地。

[问] 远虑近忧：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：关于华夏幸福现金流回收和政府支付方式这一块，华夏幸福拿到地后，可以用政府还未支付的招商返还款或前期土地整理等的未支付返还款，抵土地出让金吗？或者年终该交税时，可以用政府未支付的欠款抵税吗？

[答] 滚一个雪球：

应该不可以，因为华夏幸福与政府的结算方式是有约定的，有相应的结算周期和结算条款，但两者之间有直接关联，华夏拿的地多了，政府的支付能力就提高了

[问] MoEn：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：问个大家都想问的，你觉得目前的估值是高还是低？

[答] 滚一个雪球：

静态15倍pe，动态10倍左右，增长率保持在30%，至于高还是低由你自己判断。

[问] i远行健：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：@i远行健：@滚一个雪球：

近水楼台先得月，我先提两个问题哈：（1）关于毛利：毛利率为什么可以远超同伦？在可以预计的未来，这么高的毛利率可以持续吗？（2）关于增长：对未来的增长，战略是什么？是模式的复制，还是深挖价值？是否存在人才以及管理上的瓶颈？

[答] 滚一个雪球：

1) 我觉得你说的应该不是毛利率，它的毛利率并没有显著高于同行，可能你指的是roe水平吧？华夏能获得两市最高roe水平之一，主要依托的是高毛利的产业发展服务，低杠杆的土地储备，和低成本的园区土地成本。

[问] i远行健：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：@i远行健：@滚一个雪球：

近水楼台先得月，我先提两个问题哈：（1）关于毛利：毛利率为什么可以远超同伦？在可以预计的未来，这么高的毛利率可以持续吗？（2）关于增长：对未来的增长，战略是什么？是模式的复制，还是深挖价值？是否存在人才以及管理上的瓶颈？

[答] 滚一个雪球：

2) 我觉得在3年内，华夏幸福的增长主要还是依靠模式的复制，也就是华夏从环北京走向全国甚至海外的复制过程，从今年大量签订的产业园区合作协议就能体会到，这样的复制速度对公司的人才和管理上肯定会提出很大的挑战，我也有所担心，至于具体的影响我们就需要不断跟踪公司的经营来不断验证了。

[问] 宁波-飞翔鸟：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：请问：未来几年，来自地产和产业园区收入的增速会如何？

[答] 滚一个雪球：

产业园区收入，按照我自己的测算模型，今后几年大概可以维持在30%左右的水平，重点关注新签园区的招商引资工作开展的是否顺利。地产部分，我认为像今年这样的井喷式增长是不可持续的，只要地产销售能够维持兑现产业发展服务利润的水平以上就是一个良性的结果，量重于价。

[问] 味多美：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：您好，地方政府这些年来透支不少，很多都负债累累，有人评价说连孙子辈的钱都花完了。那么，华夏的模式，从地方政府回收款项是否存在风险，毕竟如果ZF耍流氓，谁也没办法啊……

[答] 滚一个雪球：

政府此前的财政支出是粗放式的，大量举债却投向了很低效、重复的产能建设或者没有效益的楼堂馆所等领域，这也是我们此前经济发展所带来的最大问题。PPP模式，正是为了解决政府低效投资的弊端，将社会资本更好的引导进来，发挥他们高效的生产和经营优势。这样的发展，并不会给政府带来负担，而是形成了自身的造血功能，比如华夏的利润来自于地方政府的税收和存量土地的增值部分，如果开发的顺利，将能很好的盘活地方经济，这也是华夏幸福作为国家级PPP示范项目的原由。

[问] 朋友12：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：你好！今天周末华夏幸福的收盘价是26.69，以你对该公司的了解和理解，目前的估值处在什么样的水平？谢谢！\$华夏幸福(SH600340)\$

[答] 滚一个雪球：

低估。

[问] 华子子子：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：黑牛食品会拿来干嘛呢？

[答] 滚一个雪球：

资本运作。

[问] 大灰狼律师：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：活动开始前不少精彩的问题，也会被放入活动访谈里吧？

[答] 滚一个雪球：

会的。

[问] 大灰狼律师：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：\$华夏幸福(SH600340)\$通过模式创新，从地产的红海杀进了产业地产模式的蓝海，而且独树一帜市场远未饱和。但华夏幸福现在也把相当精力放到了海外，并在印尼落地了第一个国外产业园。在国外小政府大社会的情况下，和华夏幸福协议内容也是和国内的一样吗？产业服务费如何约定返还？在国内收益远高于国外的情况下（姑且推测）这样的经济逻辑何在？是否会影响国内项目的扩张？

[答] 滚一个雪球：

华夏幸福的海外项目，在此前的公告中有详细的内容，华夏提供的服务和国内相差不多，主要还是土地一级开发、地产开发和产业服务，但并没有具体产业服务提成比例的内容，通篇来看，个人感觉应该没有国内这么优厚，华夏获得的直接好处还是低价获得的大量住宅和工业用地，具体的内容以后有机会我再向公司电话咨询。华夏幸福走出国门，应该不单单是单纯经济收益方面的考虑，和公司整体的战略布局有关，很多行业的龙头企业已经形成国内到国际的产业链布局，如果华夏不仅能完成它们的国内布局，还能伴随走出国门走向世界，那么华夏的招商能力将得到进一步提高，赢者通吃的局面也有可能形成。结合近日公司与国家“投促局”的战略合作，国际层面的

广泛开拓或许即将拉开，在产业招商领域，华夏幸福就可以打通国内和国际全通道。

[问] 价值投资之倾城：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：@上市公司财报分析

[答] 滚一个雪球：

？

[问] 衍一度心：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：本轮房价上涨是否打断了新型城镇化的进程，是的县域政府重回地产财政？

[答] 滚一个雪球：

我不认为此轮房价上涨有可持续性，更多的是货币政策的作用，大部分的三四线城市也并没有暴涨，我希望地产能够良性发展，对产业园区来说，过快的房价上涨也会对园区发展带来副作用，提高产业转移的成本。

[问] 衍一度心：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：如何看整个产业地产行业的发展？

[答] 滚一个雪球：

我认为，继住宅地产、商业地产之后，产业地产将成为整个地产行业的发展方向。以前的地产更多的是增量竞争，而进入白银时代后，将进入存量竞争，这个时候谁能够抓住人口、财富净流入的地区，谁就能获得超额利润，存量市场的挑战越来越大，而像产业地产这样依靠自己的产业服务能力制造出人口财富流入的机会的模式将会是含金量更高的模式，但更对地产公司提出了很高的竞争力要求，虽然很多大型地产公司有这个想法，但真正能去做、敢去做的不多，而原有的中小型产业地产企业还需要经历长期的积累才能真正做大做强，因此，在这个过程中，华夏幸福将在很长时间内保持产业地产绝对领军者的地位，就像万达之于商业地产，甚至比它更突出。

[问] beanjeang：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：对超过80%的资产负债

率，

[答] 滚一个雪球：

建议计算一下预收款形成的负债，刨除之后华夏幸福的负债率只有40%多。

[问] 啦啦啦1980：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：滚大你好！幸福的回款不会有问题～现金流有些弱啊～还有就是其他地区的复制以及世界范围内的复制可持续不～

[答] 滚一个雪球：

给你一组数据：2012~2015预收款:243亿，250亿，440亿，673亿
2012~2015货币资金：56亿，99亿，162亿，368亿 我觉得华夏幸福的异地复制已经粗见成效，但还需要继续观察，特别是京津冀之外的区域。

[问] xsho：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：华夏这么高的roe能持续下去吗？能持续几年？

[答] 滚一个雪球：

我觉得roe水平没必要非要维持在40%以上，只要企业的经营是良性的，体现核心竞争力的招商引资能力能够保持，roe水平适当下降一点并没什么问题。

[问] baikeer：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：园区内土地既然通过招拍挂，为什么没有其他竞拍者参与？

[答] 滚一个雪球：

招拍挂只是形式，价格是以政府评估的公允价格成交，由于园区签订的合作协议，土地招拍挂有排他条款，只能由华夏幸福拿。

[问] 52polo307：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：请问海兄，以您对华夏的研

究看，增长率保持在30%，能保持几年。谢谢

[答] 滚一个雪球：

我一般都是看三年，做三年的，一般也就只能看这么远吧。

[问] 镜净心明：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：请问球总，如果仅靠目前华夏在河北固安、大厂、香河等这些成熟园区支撑收入，而不开展异地投入，还能保持多久的高增长？

[答] 滚一个雪球：

其实最近两年，华夏幸福的收入增长主要靠的是大厂、香河、霸州这几个第二梯队的园区，固安的占比逐年下降，而第二梯队应该才刚刚进入成长期，还能保持多年的增长，固安也是经过十多年的发展才慢慢进入成熟期，而其他新开发的园区要贡献利润还需要3~5年的培育，短期内还无法形成实质业绩贡献。

[问] 涨潮不裸泳：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：公司很靓丽但很难理解，能否解释招商能力和形成护城河具体是什么？一个公司和产业要搬到一个待开发的地方是否可行我觉得不是企业自己最能决定吗？一定要通过华夏么？招商不是就是和公司去谈，介绍好处一个中介服务吗？望具体解释一下。

[答] 滚一个雪球：

华夏幸福靠的是前期深度调研和精准定位先选取一个目标区域，然后通过自身的城市设计规划开发能力，将所有一级开发完成，再通过自己强大的招商团队和招商数据库有针对性的吸引行业内有实力的公司入驻，再吸引产业链上下游的中小公司入驻，形成一个完整的产业链集群，最大程度提高企业的生产经营效率，对企业来说，有这样一家全方位服务的产业新城运营商可以省去很多工作量和避免很多选址风险，是一个多方共赢的模式。

[问] jinglun小屋：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球 说：您对今年和明年华夏幸福的每股收益预测大概是多少？

[答] 滚一个雪球：

不太愿意回答，可以翻看我写的《华夏幸福：携稀缺资源以令诸侯》，讨论里有过阐述。

[问] 镜净心明：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：华夏幸福适合全仓买入吗？

[答] 滚一个雪球：

这个问题需要你自己把握，实在不敢妄加指导。。。

[问] 枯道曦枫：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：我也来凑热闹提两问题：

一、带来主要收入的成熟园区如固安、大厂的土地，已开发利用了几成，即还剩多少可带来实际收入？

二、估计华夏的发展高点会大约在何时？（即会在何时增长会失速，失去成长性）

[答] 滚一个雪球：

一。这方面我没计算过，估计也很难计算。比如固安，在前两年已经进入平稳发展的成熟期，但今年公司又和固安政府签订了新的合作区域，可能又将带来新一轮的增长，所以这个容量有多大是一个动态的过程，只能边走边看，但至少像大厂、香河、霸州等园区还远远未到成熟期。

二。这个问题也很难回答，我建议你每年关注招商引起签约额这个先行指标，只要这个指标是良性的，华夏幸福的发展就没有问题。

[问] 没人陪我玩：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：最近看到荣盛公告，签了一个和华夏几乎一摸一样的合同，请问，以你的了解，华夏幸福的业务模式的护城河有多宽？其他企业进入的难度大吗？

[答] 滚一个雪球：

荣盛应该也算是产业地产行业一家比较成熟的公司，但规模和专注度和华夏幸福有较大差距。华夏幸福的产业新城模式发展迅速，带来的成绩有目共睹，地方政府和相关企业肯定也会做出更多的尝试，这样的竞争是良性的，可以让产业新城的PPP模式

更容易被大众所接受。至于华夏幸福的护城河有多宽，或者说行业竞争对手能形成多大的威胁，可以具体看看它们每年的招商引资数据，这是核心，比较一下就能看出差距。

[问] MoEn:

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说:问个大家都想问的，你觉得目前的估值是高还是低？

[答] 滚一个雪球:

回复@雪球嘎子: 在地产行业，还只是个中青年



//@雪球嘎子:回复@滚一个雪球:不过目前市值已经800亿了 算比较大了

[问] 大灰狼律师:

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说:\$华夏幸福(SH600340)\$通过模式创新，从地产的红海杀进了产业地产模式的蓝海，而且独树一帜市场远未饱和。但华夏幸福现在也把相当精力放到了海外，并在印尼落地了第一个国外产业园。在国外小政府大社会的情况下，和华夏幸福协议内容也是和国内的一样吗？产业服务费如何约定返还？在国内收益远高于国外的情况下（姑且推测）这样的经济逻辑何在？是否会影响国内项目的扩张？

[答] 滚一个雪球:

回复@天健磊磊: 说实话，我也对过早的进行海外扩张有所顾虑，因为毕竟国内还有大量园区留待开发，足够华夏幸福再开发十年以上。但公司既然去做了，我也只能多多观察了，我的投资体系向来秉承商业模式判断+财务数据验证的双轮驱动，不会盲目乐观的。

单独一个项目的成败对目前华夏的体量和布局来说不会有太大影响，但海外的风险肯定要高于国内。//@天健磊磊:回复@滚一个雪球:@滚一个雪球

在华夏幸福把环北京模式向全国扩张过程中同时推进印尼项目，是不是有点步子过大？如何看待公司的印尼项目？

印尼腐败非常严重，远超中国，如果印尼项目失败会给公司带来多大损失？

[问] xsho:

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：华夏这么高的roe能持续下去吗？能持续几年？

[答] 滚一个雪球：

回复@仲壖110：华夏的园区选址基本都在一线核心城市或省会附近，承接的是大城市大量外溢的产业转移，主要属于存量转换，而非增量提升。华夏推动的五大产业，都属于产业升级领域，相关企业的竞争力应该还是有保证的。环北京的先天条件更有利一些，但目前公司在环上海的园区开发也渐入佳境，后续全国的复制推广还需要更多观察。//@仲壖110：回复@滚一个雪球：我没做功课，问个可能无知的问题。实体经济差的背景下，华夏从哪里招来这多实体企业？这些企业的竞争力持续性技术含量怎么样？推广到全国，有没有这样的问题？

[问] 啦啦啦1980：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：滚大你好！幸福的回款会不会有问题～现金流有些弱啊～还有就是其他地区的复制以及世界范围内的复制可持续不～

[答] 滚一个雪球：

回复@Laughing星哥：固安到环北京已经明显成功，京津冀到环上海初见成效，推广到全国还需要多多观察。//@Laughing星哥：回复@滚一个雪球：阻碍估值的模式能否在别的地区复制，现在还是说说不准

[问] 枯道曦枫：

关于\$华夏幸福(SH600340)\$，对@滚一个雪球说：我也来凑热闹提两问题：
一、带来主要收入的成熟园区如固安、大厂的土地，已开发利用了几成，即还剩多少可带来实际收入？
二、估计华夏的发展高点会大约在何时？（即会在何时增长会失速，失去成长性）

[答] 滚一个雪球：

回复@枯道曦枫：固安已经开发了十多年了，仍旧能保持很好的生命力，那么最近几年才开发的新园区的潜力我像应该是巨大的。//@枯道曦枫：回复@滚一个雪球：谢谢！我的两个问题都不是要精度的，只是凭你感觉拍脑袋毛估估一下。

固安目前是超级奶牛状，但这种“壮年”状态能挺多久，是很重要的问题，是评估后续园区的参照指标，是一个更超前的指标。后面的第二问题其实就是第一问题的估算

版。

[问] 啦啦啦1980:

关于\$华夏幸福(SH600340)\$, 对@滚一个雪球 说: 滚大你好! 幸福的回款会不会有问题~ 现金流有些弱啊~ 还有就是其他地区的复制以及世界范围内的复制可持续不~

[答] 滚一个雪球:

回复@Laughing星哥: 还不错, 可以查看去年年报和今年的半年报, 有无锡和嘉善的招商数据, 增长挺快。//@Laughing星哥: 回复@滚一个雪球: 环上海的企业招商顺利么

(完)

以上内容来自[雪球访谈](#), 想实时关注嘉宾动态?立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧!

没别的
就是比人聪明。



雪球

聪明的投资者都在这里