

## 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：2019-04

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	银河证券潘玮、王秋蘅
时间	2019.11.05
地点	深圳
上市公司 接待人员	董事会秘书处副总监刘轲、董事会秘书处投关专员袁叶龙、 财务部报表专员李燕杰
投资者 关系活动主 要内容介绍	<p><b>一、上半年，公司地产业务毛利率水平较高，原因是什么？</b></p> <p>主要是深圳本部地产业务结转占比较高所致，公司独特的成片综合开发模式产生了明显的协同效应和集群优势，地产销售溢价较高，预计将来公司地产业务毛利率仍保持在行业中上水平。</p> <p><b>二、公司旅游综合收入的具体构成部分是什么？</b></p> <p>公司旅游综合收入包括主题公园门票、二次消费及配套物业销售和租赁收入。</p>

### 三、看到公司今年第三季度拿地积极，请问公司的拿地策略是什么？

公司获取土地资源的区域主要集中在一二线城市以及旅游资源丰富的强三线城市，尤其注重长三角、粤港澳大湾区、京津冀等重点区域的资源获取；策略上，公司坚持“以销定投，优中选优”的原则。

### 四、公司近期股权转让较为频繁，是出于什么考虑？

股权转让是公司围绕加快周转的具体举措，是一种正常的经营行为，有利于公司进一步聚焦主业，保证公司有更多精力和资源集中到文旅产业的开发建设中，不断提升文旅核心竞争力，通过资源优化配置，为消费者开发与建设更优质的文旅项目。

### 五、公司的分红政策规划是什么？

近年来，随着公司业绩较大幅度增长，管理层制定的分红方案较以往也有了较大提高。持续稳定的分红政策对于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，华侨城股份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。

### 六、公司对员工的考核和激励机制是什么？

公司目前的激励机制主要包括以下方面：

一是短期激励的年终奖。通过对区域负责人设立“跨越式发展、断崖式考核”指标，将考核指标与年终奖挂钩，

建立健全权责双重机制，为公司快速发展提供机制保障；

二是中期激励的跟投制度。通过跟投方式，将管理骨干的目标同公司的事业目标结合在一起，激发全员创新、创业活力；

三是长期的股权激励。为了进一步建立健全公司长效激励机制，吸引和留住优秀人才，充分调动公司员工的积极性，公司于2015年10月对公司高级管理人员、中层管理干部及核心管理、技术骨干实施了限制性股票激励计划。

#### **七、公司目前资金来源有哪些渠道？**

公司目前资金来源主要是银行贷款，其余是公司债、reits和集团委贷。

#### **八、公司的发展战略是什么？**

新时期，公司发展战略进一步清晰，将更加聚焦于旅游产业，进一步增强旅游属性，专注旅游综合业务及房地产等业务的专业化经营，并通过经营创新、资本运作等方式做强做优主营业务，打造核心竞争力，创造更多利润。

#### **九、公司在旅游项目方面未来有什么新的扩张计划？**

公司旅游项目目前以欢乐谷和欢乐海岸为主打产品，欢乐谷目前全国已开业7家，南京欢乐谷预计明年上半年开业，西安、郑州欢乐谷正在前期规划中；欢乐海岸全国已开业2家，宁波、南京、南昌等地欢乐海岸正在有序建设中，西安、郑州正在前期规划中。

	<p>十、公司的主题公园产品与其他竞争对手相比，优势是什么？</p> <p>一是公司经过数十年在主题公园行业的积累与沉淀，形成了具有代表性的主题公园产品以及卓越的行业品牌。公司旗下“欢乐谷”被国家工商管理总局评为中国驰名商标，是首个获此殊荣的主题公园品牌；</p> <p>二是经过数十年的运营与总结，公司积淀了成熟的主题公园运营管理经验和节庆活动策划能力，使得旗下主题公园能够持续盈利。凭借这一优势，公司将在轻资产运营方面进行拓展。</p> <p>三是公司拥有与地方政府合作的丰富经验。经过数十年的发展，公司的主题公园品牌以及行业管理运营经验已得到各级地方政府的认可。同时，通过坚持扎根地方，公司主题公园产品提供了较多的就业岗位，培训了一批专业的行业人才，为拉动地方经济、提升区域竞争力作出了重要贡献，同时也为公司创造了更多的合作机遇。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	