

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：2020-03

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	西南证券胡华如、清水源投资吴伟、广发基金杨健、国盛证券杨倩雯、博远基金王华鸣
时间	2020.07.08
地点	深圳
上市公司 接待人员	董事会秘书关山，董事会秘书处总监陈兰，财务部副总监刘宇、吴飞，旅游管理部副总监李毅、何凤云，投资管理部高级经理马鑫，财务部高级经理王华，旅游管理部业务经理张曦
投资者 关系活动主 要内容介绍	<p>一、 公司对于未来负债率指标有哪些规划和指引？</p> <p>公司重视对负债率的管理，一方面通过提升存货周转速度和项目去化速度加快资金回流；另一方面通过多种渠道融资，合理地改善公司的债务结构，降低公司债务和资金的风险。</p>

二、 公司的旅游产品是否具有可复制性？

人民对美好生活的向往不会变，对文旅产品的需求不断增加、不断升级，发展空间极其巨大。公司的旅游产品需要不断满足市场需求的提升和变化，就具体的旅游产品而言，华侨城倡导标准化基础上的个性化产品和服务，很多项目是可以复制的，比方说我们在全国布局多个欢乐谷和酒店，但非常重要的一是会根据地域差异、技术进步、客群偏好等来做出差异性和个性化，并且不断的迭代发展；比方说深圳欢乐海岸、顺德欢乐海岸 PLUS、深圳欢乐港湾，再到正在积极建设中的南京、宁波、郑州等地的欢乐海岸，有其共同性，同时也根据市场需求变化不断优化升级。

三、 公司整体的拿地策略是怎样的？

公司在拿地方面有自身的标准，会综合地方经济发展情况和市民需求以及自身投资判断标准去做投资决策。现阶段公司拿地时坚持优中选优的原则，在地产行业风险逐步凸显和旅游行业投入产出周期较长的背景下，为保障公司的持续健康发展，公司决策时会秉持审核决策原则。

四、 华侨城集团和华侨城 A 各自的定位是怎样的？

从定性上讲公司控股股东华侨城集团以“中国文化产业领跑者、中国新型城镇化引领者、中国全域旅游示范者”为战略定位，着力搭建文化产业、旅游产业、新型城镇化、电子科技产业及相关业务投资五大业务板块；华侨城 A 以

“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为战略定位，以文化旅游、房地产为主营业务。从定量上讲，华侨城 A 是控股股东华侨城集团的价值实现者，贡献了较大比例的收入和利润。

五、 公司经营性现金流改善方面有何措施？

公司两大业务板块房地产及旅游综合项目前期建设周期较长，现金流分布不均匀，流入与流出不具有同步性，导致近几年财务报表列示的经营活动现金净流量为负值，主要是公司进入快速发展阶段后通过土地招拍挂方式获取了较大体量的优质地块，导致经营性活动现金流净额有所下滑。如果刨开新项目拓展支出，近三年运营性现金流量均为正值。

同时，公司非常关注经营性现金流的问题，综合采取加快销售回款速度，加强与标杆房企强强联合、合作开发，增加销售回款在考核中的比重和以销定投等措施改善现金流。2019 年公司经营性净现金流较 2018 年有大幅改善，改善幅度为 48%，未来公司还将持续的改善。

六、 2019 年加大了拿地速度，未来毛利率处于什么水平

公司地产业务毛利率与同行业相比具备一定竞争优势，主要是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，项目具备一定溢价优势和增值空间。未来公司将继续强化成片综合开发能力，并持续布局一线、

	<p>重点二线城市和国家重点战略区域的优质项目，预计地产业务毛利率仍保持在相对稳定水平。</p> <p>七、 能否介绍一下公司的跟投制度？</p> <p>公司自 2016 年开始探索尝试项目跟投。2019 年 12 月，公司推出新版项目跟投管理办法，创新文旅综合项目的跟投激励，要求公司投资的项目均实施跟投，旨在激发核心人才与公司共创、共担、共享，为公司和股东创造更大价值。</p> <p>跟投机制的设计和推进具备十分显著的积极意义。一是项目开发效益与个人效益挂钩，因此在项目前期可研、论证、决策过程中，项目团队更加审慎；二是在整个项目开发过程中予以项目团队更多的主动性，进一步加快开发的步伐及资金回笼的速度。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2020.07.08</p>