

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：2021-05

投资者关系 活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 其他
参与单位	西南证券、中金公司、华泰证券、天风证券、广发证券、海通证券、招商证券、横琴贝莱尔、申万宏源证券等机构投资者参与华侨城 A2020 年年度报告线上业绩说明会；中小投资者参与深交所互动易平台交流
时间	业绩说明会：2020 年 3 月 30 日 15:00-16:40
地点	深圳(电话会议+全景网直播+互动易交流)
上市公司 接待人员	副董事长姚军、副总裁倪明涛、总会计师冯文红、董事会秘书关山、欢乐谷集团总经理李珂晖、物商集团总经理刘丹林、人力资源部总监李海涛、投资管理部总监汪文进、财务部总监叶肖虹、旅游管理部总监张树民
投资者 关系活动主 要内容介绍	一、 公司 2020 年年度业绩介绍 公司分别从总体经营情况、财务数据、文旅业务、地产业务四方面介绍 2020 年经营业绩和未来发展计划。

2020年，在席卷全球的疫情影响之下，作为文旅央企的华侨城，勇于直面诸多困难和挑战，不失时机一手抓抗疫、一手抓复工，全年各项主要指标均取得了历史最好成绩，实现营业收入818.68亿元、归母净利润126.85亿元，分别同比增长36.39%、2.80%；实现经营性净现金流212.19亿元，标志着公司在新的体量与平台上，实现了发展速度、效率和质量的平衡，为高质量的可持续发展奠定了坚实的基础。截至2020年12月31日，公司资产总额达4,565.88亿元、所有者权益达1,103.76亿元，分别较年初增长20.28%、16.19%，企业整体发展水平再上新台阶。

2020年，面对前所未有的严峻宏观环境，公司积极应对考验，在逆势中奋进，成果丰硕。同时，公司通过加快去化速度、优化负债结构、“以收定投”等多种手段降低资金风险，实现经营性净现金流由负转正、三道红线“保绿”的目标。

2020年，华侨城文旅在克服疫情影响的前提下，旗下各个版块朝着既定目标稳步发展，取得了阶段性成果，维持了良好的发展态势。2020年，公司旗下24家景区、24家酒店、1家旅行社、4家开放式旅游区累计接待游客4282.5万人次，恢复至2019年的82%，恢复情况远超行业平均水平。

2020年，公司累计实现签约销售面积465万平方米、签约销售额1052亿元，均创历史新高。年内新获取项目共25个，土地总价款359亿元，权益地价287亿元，其中有23个项目以底价或接近底价摘牌，成本优势明显。在项目区域方面，主要分布在粤港澳大湾区、长江经济带、成渝及西安都市圈等国家重点战略区域，一二线城市新增项目投资额占比约73%。

二、 问答交流环节

公司管理团队、信披和投关工作小组通过电话会议、全景网直播、互动易等渠道与投资者交流互动。

1. 顺德华侨城欢乐海岸 Plus 运营状况很成功，公司主要做了哪些举措，推动该项目高效运营？

公司始终坚持高质量发展，致力于不断提升专业化运营能力，提高经营效益和运营效率，顺德欢乐海岸 PLUS 是公司探索创新、高效运营模式范例。在主题乐园的运营上，创新性地采用“开放式运营+分票制经营”的模式，满足不同游客的消费需求；在智慧旅游建设方面，积极推动全域数字化，建立了覆盖项目全业态的“大会员”运营体系，为入园游客和消费者提供综合性系列增值服务；在节庆活动方面，根据不同的节事策划相应活动，开业以来打造了魅力广府文化节、顺德美食文化风情周、中秋游园会、跨年点灯节等一系列精彩的主题活动，吸引大量游客。

2. 公司未来的投资方向、拿地计划，未来的发展目标是什么

投资方向上，公司将聚焦文化旅游核心竞争力，持续占领行业制高点；将聚焦热点区域（长江经济带、粤港澳大湾区、成渝及西安都市圈等经济发达区域以及其他重点城市）或部分具备优质文旅资源的重点项目。

拿地计划方面，未来将继续获取优质土地资源，发挥公司在成片综合开发方面的优势，促进地产和文旅业务的协同发展。一是严控项目本身质量，优中选优拓展优质土地；二是在坚持以收定投和底线思维的基础上，结合公司实际去化速度进行资源布局，既保障可持续发展，又不轻易冒进。

战略规划方面，“十四五”时期，公司将继续坚持以高质量发展为主线，质量规模效益并举，努力成为具有全球竞争力的世界一流文旅企业集团。

3. 文旅项目疫情后的恢复情况？疫情对于文旅业态的长期发展趋势有哪些改变？

2020年，公司文旅业务在克服疫情影响的前提下，旗下各个版块朝着既定目标稳步发展，取得了阶段性成果，维持了良好的态势，全年累计总体接待游客量已恢复至2019年82%的水平，恢复情况远超同行业平均水平。

疫情为旅游业的长远发展孕育着新的机遇。从需求端

看，社会反响很强烈的康养旅游、近郊旅游、亲子旅游、自驾旅游等消费需求加速扩张，从供给端看，旅游企业加速拥抱线上化和智慧化，并将技术与产品深度融合，推动行业向“互联网+旅游”深度转型。新需求和新供给相互影响，相互促进，相互推动，共同助力旅游业迈向发展新阶段。

4. 公司目前地产开发跟投制度进展如何？

公司2017年制定了《项目跟投管理办法》，并于2019年结合试行情况对项目跟投管理办法进行了修订。截止2020年末，在公司开展的跟投项目中，跟投认购总额1.19亿元，占跟投项目资金峰值的0.56%，其中，2020年新落地项目跟投率100%，新增跟投本金9125.36万元。

现有跟投制度充分调动了项目团队的积极性，进一步提升了资源获取质量和项目开发与运营的效率。同时也为激励项目团队为公司和股东创造更大价值提供了有力工具、发挥了重要作用。

5. 过去几年加快周转背景下，每年股权出让的规模都不小，未来几年规模是会维持稳定还是下降？

股权转让为公司围绕加快周转的具体举措之一。公司在项目开发过程中采取多种方式加快项目的周转速度，一方面通过提升房地产业务运营能力、优化产品结构、实施跟投制度等措施提升整体运营效率。另一方面在部分项目

中与业内优秀企业建立战略合作联盟，通过合作开发、股权转让等多种方式实现项目快速周转。未来发展过程中，公司仍会保持股权转让的方式来加快项目的周转速度。

6. 公司后续财务结构是否有进一步优化的可能，能否看到现金流的明显改善？

公司一直非常重视财务风险的管控，近年公司整体规模实现大幅增长，公司相关负债比率虽有所上升，但均控制在合理范围内，融资相关成本逐年降低，综合资金融资成本 2020 年下降至 4.48%，体现出金融市场对公司整体风险管控的高度认可。公司 2020 年圆满完成三道红线的保绿目标，经营净现金流也达到了历史新高，更加坚定了公司执行“以收定投”、“严抓回款”等政策，持续加强各项风险防范工作，注重通过加速存货周转增加公司持续发展的资金，公司会持续改善现金流的状况，进一步保障企业高质量可持续发展。

7. 20 年公司在三四线拿地较多，城市能级下沉的比较快，后续城市能级上是怎么考虑的，是否会进一步下沉？

从公司 2020 年新增项目投资额来看，有 73% 的新项目投资集中于一二线城市。公司并不拘泥于城市能级这一单一标准，而是以“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，业务布局亦紧密围绕该战略定位开展。

在进行项目拓展时，公司会从以下几个方面进行综合考虑：一是聚焦于经济发达地区及都市圈，包括粤港澳大湾区、长江经济带、成渝及西安都市圈和主要省会城市等经济较活跃的区域；二是深度挖掘文旅资源禀赋优秀地区的发展机会；三是考虑合作方条件优越、支持力度较大的项目；四是基于公司中长期发展，适当的在未来发展潜力较好的城市进行布局。

8. 宝能系减持的原因是什么，后续是否会继续减持？

2021年3月18日，公司收到持股5%以上股东前海人寿及一致行动人钜盛华出具的《股份减持告知函》，拟减持数量不超过公司总股本的2%，股份来源主要为认购公司2015年非公开发行所取得的股份。减持计划基于持股人自身业务发展的需要，与公司经营管理无关。

本次减持计划的实施不会导致公司控制权发生变更，不会对公司治理结构、股权结构及持续经营产生影响。本次减持计划的实施符合相关法律、法规及规范性文件的规定，后续如果有应披露的事项，公司将严格按照有关规定的要求及时进行信息披露。

9. 公司过去的激励举措效果如何；目前回购已经结束，后续激励措施的推进计划、力度和范围是什么？

过去几年，公司在严格考核管理的基础上，建立并完善了覆盖奖励年薪、项目跟投、股权激励等长、中、短期

	<p>激励相结合的三位一体的完整激励体系，有效激发了各区域事业部和专业子集团的发展动力，有力推动了公司各项经营业绩的不断提升和屡创新高。</p> <p>基于对公司未来发展前景的信心和对公司价值的高度认可，同时结合了公司的经营和财务状况，公司于2020年3月21日起启动了回购股份用于实施股权激励的计划。截至2021年3月20日，此次回购已实施完毕。</p> <p>公司新一轮股权激励计划将覆盖公司总部及下属企业关键管理干部和核心业务骨干，激励计划的具体方案尚在制定中，如有进展公司将按照相关规定进行披露。</p>
附件清单 (如有)	
日期	2021.03.30