

# 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：2021-19

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 type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input checked="" type="checkbox"/> 电话会议 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位	<p>中银国际证券、安信基金、景顺长城基金、广银理财、农银汇理、众钰/钰创、长信基金、兴全基金、双创沣壤私募、中金资管、盛世知己投资、上投摩根基金、罗觉资产、龙智投资、中欧基金、聚劲投资、高新投、民森投资、平安资管、长隽资本、涌峰投资、华富基金、中国人寿资管、普尔投资、龙航资管、天风证券、泓德基金</p>
时间	2021.12.7
地点	深圳
上市公司 接待人员	信披与投关工作小组成员
投资者 关系活动主 要内容介绍	<p><b>一、 介绍一下公司现有的考核激励机制？</b></p> <p>在考核机制方面，公司确立跨越式目标、断崖式考核、市场化薪酬三位一体的制度，激发了各区域事业部和专业子集团的发展动力；在激励机制方面，建立了短期年薪、</p>

中期跟投、长期股权激励长短结合的激励措施。

短期年薪是指公司为员工提供行业内具有市场竞争力的薪酬，公司员工的薪酬包括工资、奖金、福利及长效激励等。中期跟投方面，公司于2019年实施新版跟投管理办法，激活和调动了企业员工的积极性、创造力与凝聚力，稳定了企业核心人才队伍，实现了企业核心人才与公司利益共享、风险共担，利于公司长远健康发展。股权激励方面，为健全激励约束机制，吸引与保留符合公司需要的优秀管理骨干和技术人才，提高可持续发展能力，推动公司发展，公司在2008年、2015年实施了两次股权激励计划，其中2015年股权激励计划最后一期于2020年10月解锁。

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，公司于2020年3月21日起启动了回购股份用于实施新一期股权激励的计划。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。

**二、11月以来，公司多次转让旗下项目股权的原因是什么？**

股权转让是现阶段公司加快周转的具体举措，是一种正常的经营行为。一是通过一定比例的股权转让项目，有利于公司进一步聚焦主业，不断提升文旅核心竞争力。二是部分项目通过股权合作与行业内标杆房企合作，优势互补、加快去化。三是通过股权转让加快部分资产的周转速

度，提高整体经营效率。

### 三、介绍一下近期地产融资政策的波动对公司的影响？

公司在融资层面始终采取审慎稳健的融资策略，内部采取了一系列措施来控制杠杆率以防范风险，在前期债务结构的搭建及债务杠杆的控制上构筑了较高的安全底线。今年以来公司三道红线指标始终保持“绿档”，各项指标与监管要求相比具备较高的安全边际，整体的影响在可控范围内。此外，随着央行对房地产行业融资和按揭政策逐步进行优化及调整，预计房地产企业现金流压力将有所缓解。

### 四、介绍一下公司未来的拿地计划，在城市能级分布上是否有所改变？

公司始终注重严控项目本身质量，不为单纯追求规模而获取项目，而是优中选优拓展优质土地；并根据公司经营情况，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。

### 五、介绍一下公司在文旅 IP 方面的布局情况？

公司十分重视文旅产品与内容的创新，不断推进 IP 产业链的布局，在 IP 自创及合作方面取得了多项实质性的进展及成果。

在自主知识产权及原创文化旅游产品方面，公司入股了江通动画，其动漫 IP “饼干警长”落地北京欢乐谷甜品

王国区域；公司控股子公司华侨城（亚洲）入股了德盈控股，其核心 IP “B. Duck 小黄鸭”落地南京欢乐谷“奇想海洋”项目、顺德欢乐海岸 plus 一周年纪念活动；欢乐谷集团自有欢乐七星系列形象、欢欢、乐乐、小谷形象，主要应用在景区餐饮、表演、花车巡游、人偶服、定制周边产品等。

与外界合作方面，多地欢乐谷纷纷牵手顶级 IP，并结合 B 站、抖音、快手、腾讯、网易、小红书多个传播路径提升欢乐谷品牌价值和感召力。例如上海欢乐谷举办多场大型电竞活动赛事，包括网易《第五人格》一周年庆、网易电竞 NEXT 春季赛、盛大游戏龙之谷 DWC 全球总决赛等；重庆欢乐谷二期项目“超级飞侠”主题区于 2021 年 5 月开放，与顶级民族动漫 IP 深度融合，标志着重庆欢乐谷正式领跑“大 IP 时代”等。

未来公司将持续提升 IP 内容创新研发水平，继续着力打造“文化+”的 IP 产业链，坚持自主培育 IP，同时也积极收购较为成熟的 IP，快速提高旅游产品的主题性。

## 六、 公司旗下文旅项目是否有 REITs 计划？

公司一直不断尝试和创新融资方式，于 2012 年 12 月发行欢乐谷主题公园入园凭证专项资产管理计划，是国内首单以入园凭证为基础资产的 ABS 项目。根据目前发改委、证监会相关政策，公募 REITs 试点区域和试点行业已扩容，

	公司将密切关注相关政策变化趋势及落地情况。
附件清单 (如有)	
日期	2021.12.7