

## 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：28

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、西南证券尉鹏洁、广发基金蔡宇杰、华银精冶资产谭鹏飞、宝赢基金吕功绩
时间	2018.12.13
地点	深圳
上市公司 接待人员	董事会秘书处总监陈兰、投关专员袁叶龙、财务部报表管理专员吴文霏
投资者 关系活动主 要内容介绍	<p>一、2018年3月15日华侨城集团无偿划转股份公司6.48%的股权给到诚通金控、国新投资，以实践国有资本运营公司的试点工作，那么现在国资委对华侨城集团的考核及管理方式具体与过去有哪些不同？具体有哪些考核指标？</p> <p>2017年12月22日，公司收到国务院国资委通知，为进一步优化国有控股上市公司股权结构，推动国有资本运营公司试点工作，决定将华侨城集团持有公司的股权（6.48%）分别无偿划转给诚通金控（3.24%）和国新公司</p>

(3.24%)，并于2018年4月4日完成过户。

国务院国资委依据《中央企业负责人经营业绩考核办法》对华侨城集团进行考核，考核重点突出在发展质量、注重资本运营效率、发挥功能作用、坚持创新发展等方面。对于处于充分竞争行业和领域的商业类企业，重点考核企业经济效益、资本回报水平和市场竞争能力。

从管理方式看，国务院国资委以管资本为主加强国有资产监管，突出经济增加值考核。

**二、今年上半年拿地328万方，10月新增太原地块，今年就拿地618万方，相比较而言很多同行拿地较为谨慎，公司目前拿地的标准和考虑？**

太原项目位于太原市晋源区，项目紧邻晋阳古城、明太原县城、晋源文庙、秦氏民宅，文旅资源丰富。华侨城的进入能为太原经济结构转换贡献力量。

目前公司的项目拓展重点依然集中在一二线城市，未来公司将继续积极拓展一线城市和二线热点中心城市的土地资源，并同时关注具有较大发展潜力、文旅资源丰富的三线城市，公司未来拿地也会秉持优中选优的原则，在地块选择上会更加考虑质量。为巩固公司自身优势、持续实现公司效益创造良好条件。

**三、公司在12月7日的董事会会议通过了调整公司组织架构的议案，现在新设的企业管理部与投资管理部、旅游**

#### 管理部及企业文化部的职能是如何区分的？

公司于12月5日第七届董事会第十五次临时董事会审议通过了《关于本部组织架构调整的议案》。随着公司业务的扩张，公司层级增多、股权关系复杂、与国资委各局室等上级单位的专项工作职责对接缺位等管理问题逐步显现，尤其对各经营指标不佳的企业整合管理，需有专门职能部门进行综合统筹、专项负责，因此增设企业管理部负责以上职能。调整后，公司本部有11个职能部门。

投资管理部负责战略和投资管理，如战略滚动修编、产业联盟、投资制度和计划管理、战略补差等；旅游管理部负责景区统筹管理；企业文化部负责公司品牌维护与推广。

#### 四、公司对区域负责人和职能部门核心骨干的激励是怎么样的？

目前公司的激励机制主要包括以下方面：

一是股权激励计划。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，并于2017年10月19日实施了第一期限限制性股票解除限售；

二是设立年终奖。通过对区域负责人设立年终奖与“断

崖式”考核指标，建立健全权责双重机制，为公司快速发展提供机制保障。

三是对项目开发团队实施跟投制度。2016年9月，公司出台了跟投制度，通过跟投方式，结合监管部门的要求，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。

五、房地产行业去杠杆一方面可以凸显华侨城的信用优势，公司的净负债率自2016Q3以来有过两波抬升，截止到2018Q3为89%（相比去年底增加了37pp），通过长期借款、应付债券进一步提高财务杠杆的空间还有多大？公司还有哪些经营性杠杆可以利用的？

2018年第三季度末，公司资产负债率为74.36%，扣除预售账款后的资产负债率为59.6%。公司债务结构合理稳定，债务风险可控，属财务杠杆利用的合理范围。

目前，公司主要通过三种方式开展直接融资与再融资：一是通过公司控股股东华侨城集团委托贷款，为公司发展提供资金支持；二是通过发行公司债募集资金；三是通过资产证券化项目融资。

六、731中央提出遏制房价上涨，新房限价对公司的高毛利慢周转提出很大挑战，除了处理些高地价项目的股权，公司的营销战略会作出什么样的调整？未来三年公司的土增税清缴会不会面临很大的压力？

新战略下，华侨城 A 将通过加快周转、股权转让、合作开发等多种模式，加快综合性开发项目中地产项目的开发速度，加快现金回流，从而提高整体资产周转效率，实现公司经营成果的快速发展。

公司产品体系除了“欢乐谷+地产”模式外，近年来开创“欢乐海岸+地产”模式，目前已在顺德、宁波、南昌、南京、郑州等城市落地。营销策略上，公司围绕文化央企定位，举办地方特色文化活动，紧抓有利营销窗口期，适时推出产品。未来三年公司的土地增值税需视未来项目转让情况而定。

### 七、公司住宅体系、产品的打造会不会放缓？住宅都是精装修吗？

与其他纯地产公司相比，公司地产的质量和造城能力会更有优势，公司考量的不仅是住宅产品质量一方面的因素，会更加着重对城市的整体规划和周边造景。住宅是否选择精装修根据当地市场特点而定。

### 八、公司的文化旅游产品除了欢乐谷以外还有什么？

欢乐谷和欢乐海岸是公司综合开发项目的重要部分，公司目前开业运营了七家欢乐谷，南京欢乐谷预计将于2019年开业，郑州欢乐谷也已立项。公司将加快欢乐海岸综合项目的全国布局建设节奏，未来公司将在南京、南昌、西安、郑州等地落地欢乐海岸及其升级版。

九、公司对旅游地产的后期进入者，比如融创中国（收购万达的文旅资产）、恒大（以文化旅游、健康养生为两翼）带来竞争格局的变化有无预期？公司当前有没有对区域性文化民俗进行深入研究？

公司对旅游地产的后期进入者持开放态度，竞争者的进入将带来文旅行业规模的提升。作为中国文旅行业的引领者，公司将继续坚持自身特色的基础上，坚持做好差异化竞争。公司创新研究院专门深耕公司文旅产品研究。

十、公司当前文化旅游产业的突破点主要是在哪一块？比如加大已经资源的开发变现、拓展自然旅游资源、打造 IP 内容、通过互联网实现流量锁定与变现？

新时期，公司创新性提出“文化+旅游+城镇化”、“旅游+金融+互联网”战略。在新战略引领下，公司正通过发掘新项目，不断丰富产品业态，完善功能配套，积累 IP 内容，提升整体品质，最终通过与业内优秀合作伙伴合作的方式，提高项目的开发周转速度，为公司的文化旅游项目以及加快资源获取速度提供强有力支持。

十一、公司的旅游综合收入具体怎么构成的？

公司旅游综合收入包括旅游景区门票、二次消费及配套物业销售和租赁收入。

十二、未来公司会提高分红率吗？

持续稳定的分红政策对于上市公司市值表现具有十分

	<p>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都希望广大投资者能享受到华侨城快速发展的成果，未来公司管理层还将在市值管理事项上投入更多精力，希望中小股东能在公司市值管理的运作下通过二级市场获得更多的回报。</p> <p><b>十三、公司董监高的减持是出于什么考量？</b></p> <p>根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，公司已对相关高管的减持计划进行了公告披露。该事项属于高管个人的财务安排，与公司的经营无关。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	