

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：2020-05

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	Rheos Capital Wei Shanshan, 中信证券陈聪、李金哲
时间	2020.09.04
地点	深圳
上市公司 接待人员	董事会秘书关山、证券事务代表陈兰、信披和投关工作小组成员
投资者 关系活动主 要内容介绍	<p>一、 请介绍公司未来五年的投资拿地计划？</p> <p>公司的持续发展需要相对稳定的持续投入，但绝对不是一成不变的按照计划进行投资。未来五年，公司将依据行业及自身发展情况，结合公司十四五战略进行稳健投资：一是严控项目本身质量，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，充分保证公司相对稳定的盈利水平；二是根据公司经营情况，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。</p>

二、 公司未来将重点布局哪些区域？

公司战略重心仍主要聚焦于经济发达地区及拥有特殊资源，尤其是文旅资源的地区。目前公司的布局主要集中于一二线城市，如深圳、上海、广州、武汉、成都、重庆、西安、郑州等都市圈，未来还将继续深耕粤港澳大区、长江经济带、京津冀鲁、成渝西（安）等区域，围绕重点中心区域、去化和经济条件比较好的城市群及部分优质旅游特色城市进行布局。

三、 公司未来在现金流方面有何规划？

公司两大业务板块房地产及旅游综合项目前期建设周期长，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逐年下降的负值，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，公司非常重视经营性现金流的问题，一方面，加快了资金的回笼速度；另一方面，严格执行“以收定投”原则，时时关注销售回款和投融资的匹配关系，将现金流回正作为本年现金流管理的重要目标。

	<p>四、 公司未来毛利率将保持在什么水平？</p> <p>因公司独特的成片综合开发模式使得片区内各业务板块相互融合，景区、酒店、租赁、物业服务、城区配套服务及商业综合体以多种形式组成有机整体，产生明显的协同和集群优势，实现了比单个业务板块单个运营更好的溢价效应，预计未来利润率仍将保持行业中上水平。</p> <p>五、 能否介绍一下公司在 IP 方面的规划？</p> <p>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。2019 年北京、重庆、深圳等地欢乐谷加大了 IP 自主培育和对外合作力度，并通过授权、合作等方式引入一定数量的 IP 储备，打造了丰富的主题活动。</p> <p>展望未来，公司将持续加大对具有自主知识产权的原创文化旅游产品发展，坚持自主培育 IP，同时积极收购较为成熟的 IP，快速提高旅游产品的主题性。</p>
附件清单 (如有)	
日期	2020.09.04