

招商蛇口 2019 年度业绩发布会暨投资者交流会活动记录表

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"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及 人员姓名	深圳市全景网络有限公司 深圳市路演中网络科技有限公司
时间	2020 年 4 月 21 日 14:30-17:00
地点	直播摄制地点：蛇口南海意库 3 号楼 503 会议室 直播观看地址： • 全景网 http://wxly.p5w.net/roadshow/120662.html • 路演中 https://www.roadshowchina.cn/Meet/detail.html?mid=7950
上市公司 接待人员姓名	许永军（董事长）、蒋铁峰（董事总经理）、刘伟（董事常务副总经理）、聂黎明（副总经理）、黄均隆（财务总监）、刘宁（副总经理兼董事会秘书）
投资者关系活动 主要内容介绍	<p>一、业绩发布</p> <p>招商蛇口 2019 年度业绩发布会暨投资者交流会，由公司副总经理兼董事会秘书刘宁主持。主持人开场逐一介绍了出席本次会议的公司管理层，并以数字动画的方式发布了公司 2019 年度业绩情况。随后，公司董事长许永军、董事总经理蒋铁峰各自分享了对公司 2020 年以及未来发展的看法。</p> <p>二、主要问题及回复</p> <p>（一）主持人宣读三个网上征集的提问</p> <p>问题 1：疫情对全球邮轮产业形成巨大的冲击，是否对蛇口下一步的战略构成影响？对邮轮未来的投入和发展公司是怎么考虑的？</p> <p>回答：有影响，但对于战略来说，影响是短期的。公司邮轮战略是由多个方面构成的，叫做船、港、城、域、购、游，这种体系不会因为疫情的发生就改变公司中长期策略。在疫情这次发生之后，对公司有很多的启发，比如说船上的一些防疫的功能、一些应急的反应、通风，将来全球在</p>

公共事件上怎么样一起合作的布局等等。

问题 2: 招商蛇口的销售排名一直都是在 11、12 名左右，未来是否有进一步提升行业排名的计划？

回答: 2020 年的目标是 2500 亿销售额，规模不能不要，但是要做有效益、有质量的规模。

问题 3: 根据地产行业常规的 2 年预收期结算的惯例，公司 19 年业绩应当大部分为 17 年销售，在公司 17 年销售业绩和权益数据明显增长的背景下，19 年归母净利润只有 5% 增长，主要原因是什么？

回答: 第一、销售额和权益销售额的增长与净利润规模的增长没有直接关系，净利润构成除了受结转规模的影响还受到投资收益等因素的影响。第二、销售额的实现和入伙结转额之间存在时间差。2017 年的销售额当中有比较多深圳区域的商办整售，由于受精装期工期等因素影响，从销售到结转时间超两年。第三、从结转看，2019 年结转的项目中有 2017 年、2018 年和 2019 年销售的项目贡献。公司结转毛利率 2019 年比 2018 年有所下降，主要是受限价和市场下滑的影响，此外还受结转区域不同、产品结构不同的影响。除以上的情况以外，2019 年公司为了稳健起见，计提了一部分减值。

（二）投资者通过拨入电话会议进行现场提问

问题 1: 如果市场有好转机会的话，今、明两年的业绩能不能重回到更好的轨道上，或者有相对长的爆发阶段？

回答: 从历史看，招商蛇口每年规模、利润总额都是在一个持续平衡的状态；对于未来，从行业整体来看，要保持原有增速，对行业来说挑战都很大，再加上疫情影响，我们也在综合评估这些因素的影响。

问题 2: 产业园区 T+30 的模式可持续性，将来的资源价值是很好，但是早期要找到这些项目可能都有一定的难度，这个方面招商蛇口会怎么去发挥我们的特长？

回答: 蛇口就是在经过四十年的发展才释放它的贡献，招商漳州从 1992 年开始开发也进行了快三十年。做园区产业是核心，以产业来兴园，招商蛇口将围绕着产业的组织能力、园区的运营能力和产融结合的发展，不仅做“房东”，还要投资优质的企业。蛇口过去就是这样培育了一批优秀的企业。招商蛇口将保持 T+30 业务方面的战略定力，孕育出新的增长点。

问题 3：如果说增加持有资产的比重，未来分红比例会不会受到影响？

回答：未来 3-5 年，招商蛇口的持有型物业将出现较大规模的增长，做好持有物业的经营管理是存量时代的基本功。招商蛇口主动调整，今年，成立了资产运营管理中心，统筹持有物业经营、管理、发展的一系列问题，招商积余将成为持有物业的经营管理平台。公司的分红政策一向稳定，持有物业能够持续增长，并且越管越好，可以让投资者长远地享受公司经营成果。

问题 4：去年公司的综合资金成本是 4.92，公司在融资的结构、融资方式这些方面会有怎样的安排？资金成本下降的空间幅度会有多大？

回答：公司将会抓住融资环境宽松的趋势，将继续提升中长期借款的比重，以应对好外部市场周期性的调整，保障公司的资金安全，抓住市场流动性宽裕的窗口期，提高公开市场直接融资的份额，降低资金成本，加强新渠道的开拓，保持资金成本的领先优势。

问题 5：管理层你们好，我是个人股东。深圳国际会展中心这个工程已经有四个年头了，到现在大概每年的回报率有多少？

回答：会展中心的回报从三类业态回应：一是深圳国际会展中心的运营，招商蛇口和华侨城的合资公司将运营会展中心二十年，目前已开馆，各方面达到预期。二是配套的销售型物业，主要是公寓。目前总体看回报不是太高，一方面是受到限价的影响，另一方面周边的配套设施尚未建成，政府也正在加大力度建设。相信后续项目的回报率将随着周边配套的完善逐步走高。三是持有运营的商业和酒店，商业部分将马上开工建设，会成为华南地区很有特色的购物中心。酒店业务将受益于展会的举办，目前已有两家酒店签约，另外一家正在洽谈。

问题 6：希望管理层重视一下公司的市值管理，是否可以降低分红比例，加大回购力度？

回答：回购方式市场用得比较普遍，短期内对股价可能有正面影响。但影响股价的因素颇多。招商蛇口特点鲜明，短期、中期、长期储备均有，长期项目的比例不小，也是一个稳健、综合的公司。相信只要招商蛇口把业务做好、把公司经营做好，就会得到广大投资者的支持，股价就有积极反应。

问题 7：公司未来一段时间计划在战略、运营、投资、考核、激励等多个方面有什么安排？

回答：首先是精细化管理，向管理要效益。分行业对标业内优秀同行，

提出改进措施。如不改，将调整团队，对考核更刚性；在投资上，将保持理性，今年将重点关注投资布局、投资测算的精确性、投资后能不能兑现拿地时的承诺和盈利标准。过去两年我们独特的综合开发优势在投资口已逐步得到显现。比如疫情之后，各地土拍市场非常火爆，但是我们依然在多个地方以底价获取了优质项目，就是因为我们有独特的产业园和综合开发的的优势，这些项目在未来几年里都会对公司收益产生良好贡献；关于考核和激励，今年特别强调以业绩论英雄，与工资奖金绩效高度挂钩，公开公平公正地选拔干部。今年我们对全国城市总经理进行梳理，对少数业绩一直不达标的进行了调整，然后全国公开选聘了一批优秀的年轻干部。在人才上讲“六能”：能上能下、能进能出、能多能少，工资与业绩高度挂钩，希望公司总体能力提升，把业绩做得更好。

问题8：从招商蛇口的角度来看，未来会对招商积余提出什么要求，或者什么改革计划？

回答：招商蛇口对招商积余的目标和要求已经在招商积余刚刚发布的战略规划里面充分体现，这个战略规划简称为“一、二、三、四、七”战略，一是招商积余的战略定位是成为国内领先的物业资产管理服务商，二是两大主业：大物业+大资管，同时采取七大举措来实现这个战略规划。招商积余重组上市以后，自有的4万员工加上外包的4万员工战斗在疫情防控的一线，非常辛苦。与此同时，关于招商积余的改革以及融合融效的工作一刻也没有停止。目前很多工作都按照计划在有条不紊地加快推进，后续投资者会看到更多的动作和更好的效果。

问题9：公司在蛇口太子湾、前海等核心区域有规模很大的土储，在可预见的短期，如未来两三年内，这些区域会有大概多大的货值是可售的？

回答：前海片区按照八到十年开发完毕来铺排。太子湾现在已经基本完成了1/3多一点，未来也将按照进度完成。

问题10：公司刚才提到目前净负债率比较低，有举债空间，那公司是不是认为目前这个时间点算是一个比较好的拿地时间点？有没有比较明确的拓展方向？

回答：公司负债率比较低，是秉承了一贯的稳健作风。招商蛇口资源获取的原则是获取优质土地，有合理的房价和地价差。目前重点投资区域紧紧结合国家战略，以产业、人口这些经济的发展状况为主要衡量指标，

再以房价和地价差有足够的**安全边际**、有**利润空间**这几个指标来衡量。目前相对重点的区域，首先是**粤港澳大湾区**，在这个区域本身我们的土地比较多、对市场也比较熟悉，然后是**长三角区域**。另外，中西部区域我们也会加大拿地，因为它的安全性比较高、土地规模比较大，我们已经连续获取了几宗单个项目面积一、两百万这种大规模的土地，它会穿越周期，给公司带来长期丰厚的回报。当然，京津冀、东三省这些地方我们也会积极拓展。我们将深耕已进入的城市，并提高项目的权益比，提高操盘能力。在保证效益和质量的前提下，稳定增长规模，在行业内不掉队。

问题 11：大家比较关注规模释放的方式和节奏，招商蛇口作为一个有禀赋的公司，未来释放的方式会不会更加多元化，比如说直接以股权转让的形式与别人合作。

回答：实际上公司也是从多角度来考虑这个问题，一些按照产品销售结转的方式，一些采取股权交易的方式，也有一些用资产处置的方式。这都表现出我们把资源怎么变成资金、资金再变成资产这样一个良性的循环。

问题 12：公司作为唯一一个在 A 股拥有重资产和轻资产两个品牌的公司，招商积余未来在整个集团中的定位，收入、利润、市值的占比或期望是怎样的？

回答：招商积余要做中国领先的资产运营管理服务商，在招商蛇口内部，它是轻资产运营管理的平台，也是招商蛇口产业数字化的领先者。以服务运营为核心内容是资本市场上比较看好的，这也是我们未来转型升级的重要举措。招商蛇口将协同好001979和001914两个A股公司，为股东带来更好的回报。