

深圳华侨城股份有限公司

2020 年度董事会工作报告

2020年，公司董事会严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》等法律法规及公司制度的规定，以切实维护公司利益和本着对全体股东负责的态度，积极有效行使董事会职权，勤勉尽责地开展各项工作，推动公司战略落地和经营目标达成。现将董事会2020年度主要工作情况报告如下：

一、2020年度履职工作情况

（一）认真履职尽责，持续提升公司治理水平

围绕《公司章程》赋予的职责，董事会充分发挥科学决策和战略管理作用，持续提升公司治理水平和治理能力现代化建设，推动公司治理质量和效率的双提升。2020年，董事会召集股东大会2次，贯彻执行股东大会决议16项；召开董事会7次，其中现场或“现场+通讯”会议4次，通讯会议3次，审议通过重大事项38项，所有董事均出席或委托出席了董事会全部会议；董事会下设“战略、提名、审计、薪酬与考核”四个专门委员会共计召开会议18次，审议议案26项。

董事们在审议过程中，从公司实际情况出发，结合自己的专业特长和管理经验，积极建言献策，就公司发展战略、财务管理、经营计划、风险控制等方面提供了科学和专业的意见参考。

（二）切实履行信息披露义务，加强投资者关系管理

董事会高度重视信息披露和投资者关系管理工作，根据《信息披露委员会实施细则》，组建信披和投关工作小组，全年开展了如下工作：

1、丰富信披内容，提升信披频次

一是丰富定期报告内容。在新的战略模式下，公司增加经营情况讨论与分析内容，新增集团发展战略和主要经营指标，提炼公司核心竞争力和经营亮点；以业内优秀企业为对标对象，新增披露土储、销售、跟投、租赁等指标，引导投资者挖掘公司价值。

二是提升信息披露频次。在疫情延迟年报披露时间的情况下，公司于2月底公告了2019年经营情况说明和公司应对疫情的各项有力举措；于10月起按月披露公司经营情况公告，首次实现月报披露，及时回应市场需求。

2020年公司共披露包括定期报告、临时公告在内的174份公告，合计179万字，连续8年获深交所信息披露考核优秀评级。

2、深化投资者关系管理，畅通信息沟通渠道

一是统筹开展项目实地调研，展现标杆项目发展成果。公司在2019年“华侨城A价值发现之旅—武汉站”取得成功的基础上，在疫情得到控制后继续开展“顺德站”调研，邀请2批次、27位机构投资者调研顺德华侨城，展现公司成片综合开发模式优势及公司新一代文旅融合新标杆项目的发展成效；接待1批次、9位个人投资者前往南京华侨城项目，实地调研南京欢乐滨江和丰字河

项目。

二是建立多渠道沟通方式，提升沟通频次和效果。一方面在国内疫情形势严峻之时，为兼顾疫情防控和业绩推介，公司召开线上业绩交流会，集中宣介各项业务经营现状与计划，并在线同多位新财富首席分析师交流。业绩说明会的顺利召开得到了资本市场的高度关注，视频观看人数超过4.5万人次，进一步向市场传递了公司市场价值、坚定了投资者信心。另一方面疫情之下通过“线上+线下”多元化渠道，主动开展与投资者的沟通与交流。全年同26批次、100余位投资者沟通；通过互动易、IR邮箱、IR电话等渠道，及时回应近千次投资者关注；积极参与监管部门组织的网上集体接待日活动，现场回复投资者提问，回复率100%。

二、发挥战略引领，提升发展质量

2020年，面对复杂严峻的内外部环境，公司董事会围绕高质量发展要求，坚持稳中求进工作总基调，保持战略定力，引领公司砥砺奋进，攻坚克难，经营业绩和发展质量均取得明显成效。

（一）经营业绩再创新高，发展质量稳步提升

2020年，公司实现主营业务收入818.68亿元，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；公司严格执行“以收定投”经营原则，截至报告期末，经营性现金流由负转正，实现了投资和回款的良性循环；“三道红线”指标圆满实现“绿档”。

经营性现金流回正及“三条红线”达标，凸显公司多年来坚持的高质量发展已取得阶段性成效，公司在新的体量与平台上，实现了发展速度、效率、质量的平衡。

（二）主营业务创新发展，效果显著

1、文化旅游业务

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，维持了良好的态势。公司旗下 24 家景区、24 家酒店、1 家旅行社、4 家开放式旅游区共接待游客 4282.5 万人次，恢复至 2019 年的 82%，恢复情况远超行业平均水平。

2、房地产业务

（1）坚持优中选优，积极稳妥布局文旅及城镇化项目。公司年内累计获取土地项目 25 个，新增土地面积 494 万平方米，计容建筑面积 1033 万平方米。

（2）坚持狠抓项目开发，保障工程进度。复工复产后，各单位积极与地方政府、合作单位、施工队伍协调沟通，共同克服新冠疫情影响，全力推进现场工程进度，保障项目工期。

（3）坚持创新开发模式，实现合作共赢。公司各事业部通过内外部强强联合，实现优势互补，在践行央地合作、降低土地成本及投资风险、加快项目周转方面均取得良好效果。一是自身开发运营能力及项目周转效率的持续提升，特别是合肥空港项目及成都青白江项目，实现了当年拿地、当年开工、当年

销售回款；二是通过央地合作、与头部企业合作等模式，降低土地成本及投资风险，实现优势互补与效率提升；三是通过转让个别存量项目，进一步提升周转速度和资产效率。

3、物业管理业务

2020 年，物业公司全年新增管理建筑面积 312 万平方米、储备管理面积 431 万平方米。目前整体管理项目占地面积超过 200 平方公里，在管建筑面积近 2000 万平方米，业务范围覆盖深圳、北京、上海、成都、南京、武汉等超 50 个城市，目前全国共有 66 家分、子公司，已初步完成了在全国发展的战略布局。在 2020 的疫情防控工作中，华侨城物业常态测温超千万人次，协助社区隔离 9502 人，彰显责任担当。

深圳华侨城股份有限公司

董 事 会

二〇二一年三月三十日