

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：2022-03

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	中信证券、华泰证券、博裕资本、North Oakridge、中信保诚基金、中邮基金、富国基金、华泰保险资管、华泰柏瑞基金、工银瑞信基金、中国人寿资产管理、浦银安盛基金、盈峰资本、九泰基金、上投摩根、农银汇理基金、申万宏源证券、国投瑞银基金
时间	2022. 2. 11
地点	深圳
上市公司 接待人员	总会计师冯文红、董事会秘书关山、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 style="text-align: center;">一、存货计提减值的原因是什么？</p> <p>公司基于财务谨慎性原则，结合当前的市场、政策、疫情影响等多重因素，根据资产的经营状况计提减值。存货减值主要原因是部分并购项目受到地方限价的影响，销售价格低于预期。</p>

二、2021年结转项目的毛利率下降幅度较大，未来毛利率如何变化？

公司2021年结转项目的毛利率变化主要是受两方面影响，一是受房地产调控政策影响，公司近年拓展的项目毛利率普遍在行业平均水平；二是公司内部结转结构和结转区域的占比变化，深圳地区高毛利率项目已于2020年结转完毕。

未来，公司将增强、巩固成片综合开发模式的核心优势，坚持优中选优原则拓展土地资源，并通过管理精细化管理、成本控制、加快开发进度等措施，保持公司在行业中具有竞争力的盈利水平。

三、介绍一下公司未来的业务方向及发展规划？

“十四五”期间公司将致力于成为中国具有全球竞争力的世界一流旅游企业，将坚持“优质生活创想家”的核心理念，坚持“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者、互联网创新实践者”的战略定位，坚持践行华侨城具有强大生命力的创新发展模式——继续优化“文化+旅游+城镇化”和落地“旅游+互联网+金融”。公司将凝聚发展共识，永葆初心，坚定不移地发展文化旅游主业，巩固文旅主业的发展成果。

四、未来是否会继续转让股权？

过去几年，股权转让是公司加速去化以及引入合作方的经营方式之一，2021 年度因市场行情下行及政策收紧导致各地产公司为保证资金安全趋于较为保守的投资策略，公司通过股权转让的项目相对较少，预计未来股转仍将是公司加快周转速度的举措之一。

五、公司在 IP 布局方面的计划？

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。目前公司 IP 方面与国际头部企业存在一定差距，未来将坚持自主培育 IP，同时积极与较为成熟的 IP 合作，快速提高旅游产品的主题性。

六、为支持公司业务发展，在融资方面有何措施？

公司目前融资渠道畅通且具有一定融资成本优势，在资金及融资额度的储备上仍有充足的空间，未来也将根据市场变化按照审慎融资策略来储备与公司未来发展相匹配的资金资源。

除了银行贷款等常规融资方式外，在保证公司稳健的资产负债结构情况下，将积极探索股权合作、长期债权等方式融资，并密切关注公募 REITs 政策变化趋势及落地情况。

七、公司在项目并购方面有什么计划？

公司将本着稳中求进、优中选优的原则，兼顾项目质量与对价的合理性，在做好充分项目尽调的情况下，择机获取优质的并购资源。

八、公司保持财务结构稳健的举措有哪些？

一是公司多年来积极开拓各种融资渠道，同时不断尝试和创新融资产品，综合运用直接融资、发行债券、权益融资等多样化手段实现融资；二是根据债务期限的长短合理地进行融资产品组合搭配，不断优化长短期债务占比；三是公司在探索新的融资途径的同时，充分利用自身资源优势，进一步降低整体融资成本。

九、介绍一下公司 2021 年销售规模下降原因？

公司 2021 年销售数据下降幅度较大的主要原因有，一是疫情的反复对地产项目的工期进度造成较大影响；二是下半年受政策导向及资金趋紧的影响，部分地方对购房贷款审批更加严格；三是受调控政策影响房地产行情下行，加之疫情反复等因素影响，下半年消费者对购房多持观望态度。

十、介绍一下公司 2022 年拿地计划？

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，而是坚持优中选优原则，聚焦一线城市及重点区域或部分重点城市，拓展优质土地。未来，公司将根

	据实际经营情况，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。
附件清单 (如有)	
日期	2022. 2. 11