

# 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：2022-06

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"/> 电话会议 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位	通过全景网召开公司年报业绩说明会，面向全体投资
时间	2022年3月31日 15:00-16:35
地点	全景.路演天下 <a href="https://rs.p5w.net/">https://rs.p5w.net/</a>
上市公司 接待人员	副董事长刘凤喜、总裁王晓雯、副总裁张大帆、副总裁袁静平、副总裁倪明涛、总会计师冯文红、董事会秘书关山、战略与投资管理部总监汪文进、旅游管理部总监张树民
投资者 关系活动主 要内容介绍	<p><b>一、公司 2021 年年度业绩介绍</b></p> <p>公司管理层分别从总体经营情况、财务数据、文旅业务、地产业务四方面介绍了 2021 年经营业绩以及未来发展规划。</p> <p>2021 年，面对新冠疫情反复与房地产调控升级压力，公司坚定聚焦主业谋发展，文旅业务恢复情况领跑行业，地产业务表现相对稳健，营业收入首次突破千亿规模，虽</p>

然利润表现承压，但“三道红线”全面健康保绿，资本结构合理、流动性充裕、资产效率持续提升，风险管控能力全面增强。

2021年，公司在文化旅游、房地产、数字化转型领域不断创新，展现出诸多经营亮点，为公司高质量发展奠定了良好基础。

文旅业务恢复水平领跑行业。公司旗下景区、酒店、旅行社和旅游演艺共接待游客3656.4万人次，恢复情况远超行业平均水平。在2021华侨城文化旅游节中，公司整合旗下各类文旅资源，以百余场主题活动串联起一波又一波节庆热潮。本年新推出的深圳欢乐港湾“湾区之光”摩天轮、襄阳奇趣童年亲子乐园、西安欢乐谷玛雅海滩水公园等项目迅速成为各地文旅新地标。

地产业务发展稳健。资源获取方面，围绕核心城市优中选优，全年共获取土地项目23个，其中15个项目以底价或接近底价摘牌，新增计容建筑面积435万平米，有力保障持续发展。开发去化方面，严抓工程、销售，部分项目实现拿地到开盘仅7个月，公司全年实现签约面积399万平米、签约销售额825亿元。物业管理方面，全年新增管理建筑面积373万平米，在管建筑面积超2000万平米，业务范围覆盖深圳、北京、上海、成都等54个城市。

数字化转型稳步推进。管理信息化方面基本实现系统

全覆盖，高效支持行政办公、战略管控与经营决策。业务数字化方面，上线“i 欢乐谷”小程序，构建多业态组合与协同生态体系，为主营业务持续赋能。数字产业化方面，旗下花橙旅游平台销售额同比增长超 60%，注册用户数突破 1100 万。

## 二、问答交流环节

1、公司地产周转效率与头部企业存在差距，是否有相关考核要求，未来销售型业务周转速度是否有提升空间？

公司年度考核内对回款、地产销售项目的周转速度有明确的要求。目前公司部分项目开发周期、成本管控与质量控制已达到行业领先水平。未来，公司将持续聚焦经营管理质量与效率的提升，并坚持将股权、资产合作及转让作为增加流动性的长期经营策略，在严格确保项目品质的前提下，进一步提升各项业务的周转速度。

2、公司 1-2 月销售面积、金额大幅下降的原因是什么；上海唐镇项目 788 套房源货值超 60 亿，已在 1 月售罄，但公司 1、2 月总销售额仅为 32、53 亿，是什么原因导致的？

2022 年 1-2 月，国内地产销售延续下行的态势，在此环境下公司 1、2 月的销售面积、金额均较上年同期呈下降趋势。公司将持续跟踪行业状态、及时把握市场窗口，在项目的不同阶段，面向不同的市场时期，采取灵活的经

营手段促进销售。公司定期报告和月度公告发布的签约销售金额为已实际完成网签的金额。唐镇项目于1月24号开盘，788套房子全部售罄，首付款36.5亿已全部收到。因上海市每天正式网签名额有限，该项目1、2月分别完成了3.5亿元、3.8亿元的网签，金额已全部计入当月合同销售金额，按揭回款将根据后续网签进度推进。

### **3、公司旗下文旅综合项目众多，该种模式的优势体现在哪些方面？**

依托文旅项目为核心而形成的片区综合开发一直以来是华侨城的独特优势，由公司开发运营景区、酒店、商业综合体等文旅业态，通过文化创意等产业导入、物业服务、其他配套设施建设等形成多业态的开发运营。这类项目由于满足政府产业招商需求，土地资源获取面临的市场竞争压力相对较小，会有一定成本优势；同时，在物业销售上，基于公司在文化旅游等产业的长线贡献，叠加品牌溢价以及成片综合开发对项目的升值等影响，产业能够提供赋能。因此，综合来看竞争优势是很明显的。

### **4、十四五期间，公司两大主营业务发展思路是什么，文旅、地产两个板块战略重心是否会调整？**

公司“十四五”规划明确了以旅游为核心增长极，城镇化为底盘，创新和数字化为新动能的发展思路。公司将保持战略定力，坚持具有强大生命力的创新发展模式，坚

持以房地产和文化旅游为主要业务。

具体而言，优化“文化+旅游+城镇化”发展模式的核心是实现三个转变。一是确立旅游业务的中心地位，强化运营能力建设和产品创新，突出旅游产品对综合开发项目的驱动作用，突出旅游产品自身盈利能力的提升。二是回归城镇化的补偿功能。通过区域整体规划，精准布局，提升开发专业能力，继续发挥城镇化支持旅游发展的补偿作用。三是聚焦高能级和优势区域，深挖市场潜力，聚焦于优势产品线，通过专业能力和业务规模的提升来提高整体发展效率。

#### **5、如何看待地产行业中长期发展前景，公司 2022 年投资策略、拓展计划是什么？**

2016 年中央经济工作会议首次提出“房住不炒”，后续又出台如“三道红线”等一系列调控措施，有效的抑制了投机性、投资性地产需求，强化了房企金融监管，推动资金脱虚向实。2022 年政府工作报告再次明确要保障好群众的住房需要，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。这些都反映地产行业在社会主义市场经济下将持续健康发展，仍将是我国经济发展的重要产业之一，只是会改变发展模式和产品形态，回归居住属性。近期从中央到地方都在陆续出台促进房地产业健康发展的政策。随着房地产业的深入调整，竞争格局重塑，行业将进一步分化。具

备优秀运营管理能力、有安全现金流、注重社会福祉的企业将迎来新的发展机遇。

华侨城 A 结合自身的文旅业务，形成了具有自身特点的地产发展模式。在当下复杂的内外部环境下，公司在 2022 年将密切关注市场动态，加强综合研判，稳中求进、以收定投，在守住风险底线的前提下，优中选优拓展资源。一方面，充分发挥公司成片综合开发模式的优势，在经济发展好、市场活跃的地区获取优质土地资源，促进地产和文旅业务协同发展；另一方面，修炼内功，通过创新开发模式、提升管理水平等手段，推动公司实现可持续的高质量发展。

具体为，一是坚持把资源质地作为项目拓展的核心指标，加强标的研判，聚焦核心区域与优质项目，以核心城市群的核心地段作为主要投资方向，重点关注去化率和资金周转；二是发挥优势、创新模式，为政府提供公共服务设施建设及运营全流程专业服务，间接获取优势资源；三是拓展业务边界，以城市更新/旧城改造方式介入城市存量核心区域综合开发；四是适度进行工业园区和其他项目的建设，作为地产业务的补充；五是介入政府政策性保障住房开发项目；六是积极推进数字化转型、赋能管理，向管理要效益。

6、21 年大规模计提减值的原因，22 年是否可能冲回、还

### 有没有减值预期？

2021 年公司减值规模有所扩大，一是部分房地产收并购项目，因受行业政策、政府限价等原因，销售价格低于项目可研的市场预期价格，出于谨慎性原则计提减值，这部分占减值的 56%；二是对禹洲、易居两项长期股权投资，因其债务可能无法偿还或应收账款无法收回而发生的流动性风险所计提减值，占 33%；三是因疫情反复影响部分综合经营项目，予以计提减值。

若未来市场情况好转，对于减值迹象已消失的存货部分的减值可以转回；对于固定资产、长投减值部分按照会计准则的规定，无法转回。后续是否持续计提减值取决于行业情况和市场走势，如市场持续下行，不排除持续计提减值可能性。

### 7、公司如何看待收并购风险，现阶段收并购的计划和进展是什么？

收并购中主要可能存在的风险有项目质量风险，对价过高风险，被并购公司存在或有负债风险，并购后公司整合风险等。

公司将在国资委和董事会的领导下，遵照相关政策指引，本着稳中求进、优中选优的原则，做好充分的项目尽调，兼顾项目质量与对价的合理性，通过合理控制收购价格、明晰商务条款等多种方式尽可能将风险降低到可以控

制的范围内，谨慎、稳妥地开展收并购事宜。

总的来说，收并购与招拍挂是资源获取的两种方式，我们都是以资源质地为核心标准，并购项目的风险一般更高，所以对风险控制方面会有更高的要求。

**8、近两年疫情持续多点爆发，公司文旅业务受到了哪些影响，受影响程度怎么样？**

近两年疫情的反复对国内文旅行业造成较大影响，公司文旅业务也受到了一定程度影响。公司一方面紧抓疫情防控。自2020年疫情发生以来，公司积极采取应对举措，陆续制定并发布各项防控措施指引文件，如《华侨城旅游景区疫情防控及开园运营工作指引》、《关于推进华侨城旅游景区预约管理工作的通知》等。去年疫情多点爆发后，公司也第一时间下发《关于进一步加强华侨城文旅企业疫情防控工作的紧急通知》。旗下各文旅企业一直以来严格落实“限量、预约、错峰”的要求，严格落实预约旅游、实名登记、测量体温、“一米线”、佩戴口罩、查验健康码和行程码等措施，确保游客信息可查询、可追踪。特别是对游客服务中心、乘车点、排队区、用餐点等容易形成人员聚集的区域、项目和场所，进一步加强疫情管控和一线员工防疫措施。酒店严格落实对餐具进行消毒、提倡非接触式点餐结账、使用公筷公勺、保持就餐距离、佩戴口罩等措施。旅行社密切关注疫情最新形势，做好旅游产品



调整和平稳应对举措，为广大游客提供安全、卫生、周到、体贴的旅游环境与服务。

另一方面，公司紧抓生产经营，各文旅企业从产品更新、节庆活动、营销模式、服务品质和技术应用等方面积极转变经营思路，适应市场变化，努力作出更多的创新和探索，积极降低疫情带来的影响。公司旗下各文旅企业经营情况良好，2021年共接待游客7797.9万人次，为2020年182%的水平，恢复至2019年同期的150%，恢复情况远超行业平均水平。

随着疫情防控形势好转，行业整体将持续复苏，预计公司文化旅游业务将跟随市场规模的扩大处于持续向好的态势。

**9、公司与哪些头部企业合作开发项目，有没有同出险民企合作，是否会考虑通过收购合作项目股权防止未来风险？**

引入头部企业进行合作开发，有助于实现优势互补、增强竞争能力，并降低开发风险，是过去及未来一段时间公司加快周转的举措方式之一。目前与公司合作的头部企业包括万科、保利、碧桂园、融创、招商蛇口等，总的来看目前这些企业的经营状况良好、资金风险尚能可控。

对于个别合作的项目前出现的风险问题，公司高度关注，包括拟定后续风险应对方案，如果合作的企业出现资

金风险，导致合作项目无法进行的，不排除以收购合作方股权方式，减少公司可能出现的损失。

**10、十四五期间，集团对上市公司的主要考核要求是什么？**

国资委考核集团，集团考核股份公司，考核指标以净利润、营业收入或回款为主。由于华侨城 A 属于集团重要的上市公司平台，对集团经营业绩的贡献较大，所以华侨城 A 的日常经营管控会将部分国资委对集团考核指标分解、穿透至各实体项目公司，考核维度既包含财务表现，也纳入了旅游业务创新、数字化建设、董事会规范有效运作等各类企业发展指标，一是确保在较好地完成公司经营业绩的同时保证集团整体经营目标的实现，二是确保公司十四五发展战略的逐层分解落实，兼顾企业中长期的发展需求。

**11、在疫情反复的影响下，公司文旅、酒店项目采取哪些成本管控措施应对？**

公司旗下各文旅企业多措并举，降本增效成果显著。一是通过精细化运营管理，培养各层级精细化管理思维，制定降本目标，向管理要效益，如酒店形成标准化、链条化的餐饮出品模式，合理确定库存、确保餐饮品质，避免滞销货物的堆积和食物浪费；二是通过落实节能降耗，加强对节能类产品的使用及资源循环利用，合理控制部分区

域能耗，如非面客区的空调、电梯等，减少非必要能耗；三是通过优化岗位流程及排班、加强内部管理等举措，提升精细化用工水平，提高人工效能。

同时，创收方面，各企业一是强化线上营销，借助抖音、微信、微博等，通过短视频、直播带货等方式持续宣传推广；二是积极开拓本地市场，如欢乐谷大力实施年卡计划，年卡保有量近100万张；三是加快开发新产品，如根据需求和特色推出“客房+”套餐产品；四是落实政策优惠，自疫情突发以来，各级政府部门出台了一系列纾困政策，包括减税降费、金融支持、稳岗就业等方面，从一定程度上减轻了企业的资金及经营负担。华侨城各文旅企业也持续关注政府各项政策并对符合条件的政策积极申请。

## **12、疫情对公司地产开发、销售有哪些影响，公司将如何应对**

疫情对公司地产项目的开发和销售还是有一定的影响。在开发方面，因地产涉及产业链条较长，工地的封闭管理、停工等防疫措施致劳动力流动较往常频繁，各地因疫情影响在材料的供应和运输方面也存在一定困难，这些因素都会影响项目的开发进度。在这方面公司在严格落实防疫政策的前提下，积极与项目所在政府、街道、社区以及供应商、施工方等进行充分沟通，在人力补充、材料方面提前准备，尽最大能力以减小疫情对项目的影响。在销

售方面，受各地疫情防控政策的影响，一是项目的到访量减少，尤其对以非本地投资客为主要群体的文旅盘部分项目影响较为明显，二是疫情对经济的影响也间接影响投资者的购买力，三是各调控政策及疫情导致的市场低迷，大多投资者处于观望状态。公司目前已积极推广应用直播看房、VR看房、线上购房等多种互联网营销手段，但由于住房消费的特殊性，从短期来看，互联网营销手段暂时不能完全抵消疫情影响。此后，公司还将积极探索更多有效的方式、方法补充进来，促进销售工作的开展。

**13、近两年新拓展项目毛利水平如何，未来几年毛利率是什么预期？**

从 2021 年的结转项目来看，基本是近年来市场招拍挂或文旅综合拿地项目，特别是招拍挂获取的房地产项目，除非未来市场行情发生较大变化，2021 年的毛利率基本代表了公司现阶段及未来一段时间的毛利率水平。公司上下也清楚地认识到未来房地产企业所面临的压力，加快周转、提升能力建设，是公司管理层的统一认识。

**14、目前公司文旅与科技结合的战略是什么，VR、AR 技术在文旅项目中有哪些应用？**

华侨城作为以文化旅游为主业的中央企业，全面贯彻落实国资委加快推进国有企业数字化转型的相关工作部署，积极践行“互联网新思维”和“数字互联共识”，着

力推动“旅游+互联网+金融”破题及互联网业务发展，全力推进企业数字化转型，以全方位打造数字华侨城为目标，围绕管理信息化、业务数字化和数字产业化，提升管理精益化水平，赋能主营业务发展，落实公司战略举措，助力实现高质量发展。

在文化旅游产业数字化转型中，我们主要从两方面发力：一方面以数字化为手段，通过消费互联网升级和产业互联网落地，将互联网嵌入我们的文旅主业中，使其成为赋能业务、变现流量、提升价值的重要手段。我们自主构建的华侨城智慧旅游管理体系入选国资委中央企业“十三五”网络安全和信息化优秀案例，花橙旅游入选国资委中央企业数字化转型典型案例，并在去年推出了首款官方APP——花小橙，一起为公司文旅业务的创新发展提供了数字化力量。

另一方面，我们将借助AR、VR、“元宇宙”等新技术，朝着数字孪生、虚实场景结合的方向，探索打造新的线上线下结合的主题乐园等创新型产品。

VR、AR技术在文旅项目应用方面，目前，公司旗下景区均有虚拟现实类娱乐项目，并且引入虚拟现实技术打造沉浸式主题节庆，例如西安欢乐谷玛雅海滩水公园结合电竞游乐，联动国漫IP“秦时明月”、游戏IP“剑侠情缘”等多元顶级IP，用最符合新生代潮玩的设计理念和最先进

	<p>的科技手段，打造全国首个“电竞嘉年华”游乐体验基地和全球首个“AR 虚拟现实乐园”；长沙世界之窗“快乐星球”VR 馆在 2021 年全新引进幻影星空、机器人格斗等时下最新 VR 设备，区域打造炫酷科技风；锦绣中华在近两年的万圣节活动中均设有 VR 鬼屋等。</p>
附件清单 (如有)	
日期	2022.03.31