

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：2022-07

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	富安达基金、朴拓投资、Marco Polo Pure China Fund、海通证券、上投摩根基金、彼得明奇、黄河财产保险、中资国信、人保资产、复星保德信人寿保险、澄金资产管理、嘉实基金、合众资产、长安基金、泰达宏利基金、上海自然拾贝投资、深圳前海辰星投资、博时基金、申万菱信基金、上海理成资产、国联安基金、志开投资、峰岚资产、华泰保兴基金、凯石基金、浙江九章资产、财通证券、诚通诚昉投资、生命保险、创金合信基金、农银人寿保险、万家基金、浦银理财、上海中域投资、方正富邦基金、中信保诚人寿保险、韩国投资基金、恒大人寿保险、嘉实基金、建安投资、东方基金、国泰基金、华宝基金、华商基金、华夏基金、建信基金、农银汇理、平安基金、万家基金、信达澳银基金、银华基金、招商基金、中金基金、长甲资本、中国人寿养老保险、相聚资本、泰康人寿、晨钟资产管理、奇盛基金、上海重阳投资、融通基金、仁桥（北

	<p>京)资产管理、美的-盈峰资本、红塔资管、鼎晖投资、大成基金、Western Capital、CGN Investment (HK) Co., Limited、申万宏源、长城财富保险、华夏财富创新投资、太平基金、中再资产、前海人寿保险、兴全基金、华泰证券、幸福人寿、财通证券、乘是资产、北京悦溪投资、幻方量化、查理投资、华富基金、长城财富保险、China Life Insurance (Overseas)、国投瑞银、信诚基金、浦银安盛、中金资管、上海彤源投资、中邮理财、三井住友资产、深圳私享股权投资基金、弘尚资产、长江养老保险、清水源投资、韩国投资信托、Value Partners、广发基金、富国基金</p>
时间	2022.3.31、2022.4.1
地点	深圳
上市公司接待人员	副总裁倪明涛、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>一、介绍一下公司2021年毛利率下滑的原因及未来的变化趋势?</p> <p>公司2021年毛利率有所下滑,一是受房地产调控政策和市场行情下行影响,行业整体毛利率处于下行趋势,二是公司结转区域及结转结构的变化,毛利率较往年有所下滑。</p>

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。

二、如何看待现在房地产行业发展形势？未来公司地产业务发展思路？

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，在经济发挥好、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。

三、介绍一下公司今年的分红情况及未来几年的分红政策？

为积极回报股东，与所有股东分享公司发展的经营成果，充分考虑了公司 2021 年度盈利状况、未来发展的资金需求以及股东投资回报等综合因素，制定了 2021 年度分红预案。

分红政策和公司经营的利润以及现金流的情况是正相关的。公司将根据经营状况以及发展计划，并结合股东回报、盈利情况和公司发展资金需求等多方面因素制定未来分红计划。

四、请问“十四五”期间公司的文旅和地产两大板块的战略重心、发展思路是什么？

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，通过专业和规模的提升来提高整体发展效率。

五、 开年以来，多地陆续推出地产行业的支持性政策，包括下调按揭利率和首付比例等。公司在近期是否有感受到销售市场的回温？

从一季度的市场表现来看，暂未发现整个市场发生根本性的变化。政府虽近期发布较多利好市场及利好融资方面的政策，但由于时间距离较短，政策发布到市场反馈需要一定的时间。因此我们会密切跟踪市场状态，把握整个时间和市场的窗口。

六、 具体介绍一下资金盘活的流程机制和提高使用效率的具体方式？

第一，我们针对各地情况，要求各地项目公司对当地预售监管资金的政策进行系统梳理。第二，根据当地政策规定的前提下，我们将项目开发销售的各个节点和政策做

详细的匹配，制定不同环节的资金使用计划。第三，根据项目销售和推进计划，按周、按月对应节点，实时监控资金的盘活和使用进度。第四，后续会按季度对整个资金的使用情况做一些动态的跟踪和评价，相当于做闭环的管理。

七、 为何公司 2021 年减值规模同比扩大？目前的减值计提是否足够？之后是否还会有减值的预期？

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，因其债务及应收账款可能发生无法偿还或收回而计提减值，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。

八、 今年融资逐步宽松的情况下，请问公司下半年有何拿地和投资计划？

从公司角度来说，拿地策略坚持两个原则，一是要优中选优。第二，坚持底线思维及现金流的保障。

具体计划为，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。

九、 近两年国内旅游业依旧受疫情影响着。请问公司文旅业务受到了哪些影响？公司采取了哪些措施应对疫情不断的冲击？

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。在常态化疫情防控形势下，公司通过不断探索和尝试，来积极降低疫情带来的影响。主要包括以下几方面：

一是公司坚持以市场需求为导向，不断创新文旅产品供给，新业态、新产品陆续推出。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、宁波欢乐海岸、扬州梦幻之城等一大批新产品相继推出，迅速成为各地文旅新地标。其中“湾区之光”

摩天轮开业紧八个月收入破亿，打破国内单体游乐项目年度营收记录，已经成为深圳当下最火热的旅游目的地；襄阳奇趣童年亲子乐园是中国首个陪伴式自然亲子乐园。同时，公司通过统筹推进旗下经典文旅项目升级改造，全面提升软硬件品质，持续优化游客体验。以北京欢乐谷为例，近年来不断保持大的主题区域更新，目前已完成6期更新改造投入且市场反响积极，未来仍将持续推进相关区域更新改造计划。2021年，北京欢乐谷顶住竞争压力和疫情影响，营业收入提前2个月超历年最高记录，票务收入、商品收入、会员收入与餐饮收入均破历史记录。

二是公司旗下各文旅企业多措并举，降本增效成果显著。一方面，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，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

	<p>注政府各项政策并对符合条件的政策积极申请。</p> <p>三是积极推动数字化转型。在文化旅游产业数字化转型中，我们一方面以数字化为手段，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，公司旗下景区也通过不断加强科技应用，为游客带来更好的游玩体验，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”。</p> <p>未来，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。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2022.3.31、2022.4.1</p>