

# 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：2022-08

投资者关系 活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input checked="" type="checkbox"/> 电话会议	<input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位	华西证券、中银基金、国盛证券	
时间	2022.4.11、2022.4.12	
地点	深圳	
上市公司 接待人员	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、 公司地产和文旅板块未来的拓展战略是怎样的？未来会重点发展哪些区域？</p> <p>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。</p> <p>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</p>	

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。

未来，公司投资区域在布局上将聚焦一线城市及重点区域（长江经济带、粤港澳大湾区、成渝及西安都市圈等经济发达区域以及其他重点区域）或部分重点城市。

## 二、目前新拓项目和已售未结项目的毛利率水平如何，未来有何提升毛利率的措施和计划？

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，目前的利润率水平基本代表了现阶段及未来一段时间公司的毛利率水平。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。

公司应对举措包括：（1）从拿地端管控，更加注重项目的质量“优中选优”，对项目进行严格的可研审核，原则上开发团队需对项目进行跟投；（2）在开发中严格进行成本管控，同时加强税务筹划，结合公司数字化转型，达到全方面精细化管理的目标；（3）积极发挥公司成片综合

开发的优势，从拿地成本、文旅品牌溢价等方面，继续实现公司独有的行业竞争壁垒。

### 三、目前公司项目主要集中在哪些区域？今年在拿地方面有何计划？

在项目区域方面，主要分布在粤港澳大湾区、长江经济带、成渝及西安都市圈等国家重点战略区域。

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，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。

#### 四、介绍一下公司1-2月销售下降的原因？

受多重因素影响，年初房地产市场延续低迷趋势，行业销售表现普遍低于上年同期。叠加公司部分重要推售项目受疫情及网签名额限制等因素影响，进度慢于预期，相关销售金额尚未纳入合同销售金额统计。公司将持续关注各区域市场情况，动态把控各项目推盘销售节奏，以及时把握市场窗口期，提升周转效率与质量。

#### 五、请问今年公司在地产或文旅项目方面有没有收并购的计划？

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。

#### 六、与国外的一些主题公园相比，公司的核心竞争力主要体现在哪些方面？

公司作为中国主题公园产业的开创者和领跑者，是中国旅游业的一面旗帜，具有行业领军优势。

一是多年来，华侨城秉持“优质生活创想家”的理念，

始终以坚定的文化自信引领企业高质量发展，坚持以文塑旅、以旅彰文，以创新驱动、高质量供给引领和创造新需求，为大众提供极具品质、独具特色、持续创新的文化旅游产品和服务，致力于创造人民美好生活。

二是公司文化旅游资源丰富、业态布局多元广泛，拥有众多特色文旅产品，分为民俗文化、欢乐休闲、自然康养、艺术展演、美食潮玩、旅行服务 6 大产品体系，能够覆盖到不同的消费客群。

三是公司布局战略重心聚焦于经济发达及文旅资源禀赋优秀的地区，目前主要布局全国一二线核心城市，全国化战略布局具有行业领先优势。

四是公司具有数十年丰富的景区多业态开发、运营、管理经验和相关专业人才梯队。

五是多年来公司培育并发展了具有市场竞争力的文旅产业集群和品牌矩阵，拥有旅游、酒店多个知名品牌，形成了具备较大影响力和市场号召力的品牌优势。

六是公司拥有成熟且可延展的商业模式，构筑了成熟的成片综合开发模式，具备极强的延展性和创新力，未来将创造更大的商业价值。

**七、公司 2021 年发生了大额的减值，主要是什么原因？**

**计提减值比较多的项目主要是哪些？今年是否还有减值的预期？**

	<p>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。</p> <p>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。</p>
附件清单 (如有)	
日期	2022.4.11、2022.4.12