

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：2022-10

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	农银汇理、国投瑞银、中信建投、平安养老、海通证券、中金基金	
时间	2022.4.15、2022.4.18	
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、 请问公司文旅和地产两个业务板块未来有何发展计划？</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，通过专业能力和业务规模的提升来提高整体发展效率。

二、 未来公司将以何种计划和模式进行拿地？

结合公司自身的文旅业务，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，更加关注于项目的质量，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。

三、 请问公司毛利率水平未来预期是什么？有何提升毛利率的举措？

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。

四、 介绍一下公司对管理团队的激励政策？

在激励机制方面，公司建立了短期年薪、中期跟投、长期股权激励长短结合的激励措施。

短期年薪是指公司为员工提供行业内具有市场竞争力的薪酬，公司员工的薪酬包括工资、奖金、福利及长效激励等。每年，公司针对个人绩效表现情况对员工的薪酬进行年度薪酬调整；每两年，公司根据居民消费价格指数及市场劳动力价位变动情况，对整体薪酬方案进行检视和调整。此外，根据国家相关激励政策，我们一直在不断探索和完善公司的薪酬激励方案。

中期跟投方面，公司于2019年实施新版跟投管理办法，要求公司所有投资的项目均要跟投，截至2021年底累

计跟投认购总额为 1.99 亿元。跟投机制充分地激励项目团队的积极性,进一步提升获取项目的质量和项目运营效率,切实控制项目风险,实现收益共享,风险共担,激励项目核心人才为公司和股东创造更大价值。

股权激励方面,为健全激励约束机制,吸引与保留符合公司需要的优秀管理骨干和技术人才,提高可持续发展能力,推动公司发展,公司在 2008 年、2015 年实施了两次股权激励计划,其中 2015 年股权激励计划最后一期于 2020 年 10 月解锁。基于对公司未来发展前景的信心和对公司价值的高度认可,同时结合了公司的经营和财务状况,公司于 2020 年 3 月 21 日起启动了回购股份用于实施新一期股权激励的计划。截至 2021 年 3 月 20 日,回购已实施完毕,共回购了 1.64 亿股,成交金额为 10.41 亿元。公司新一轮股权激励计划方案尚在制定中,如有进展公司将按照相关规定进行披露。

五、介绍一下公司物业管理目前的定位及未来的发展规划?

物业集团是公司旗下专业子集团之一,未来将保持战略定力,促进战术落地,坚持规模和口碑并重,统筹做好以下两方面工作:一是保存量、拓增量、优结构,全面挖掘价值创造力。继续秉承“向规模要效益”的发展理念,培育物业服务与泛物业服务两大收入贡献增长极。二是提

升服务品质,创造精品口碑。始终坚持“优质生活创想家”的品牌定位,立足“中国高端社区服务的示范者”“中国文旅物业服务的领军者”“中国城市协同治理的先行者”三个定位不动摇,以精细化运营和品质管理为抓手,持续做好标准化创建工作和客户需求挖掘工作,不断拓宽服务深度,延伸服务边界,探索创新服务模式。

六、 请问公司未来有何并购和融资方面的计划?

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。

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。

七、 公司文旅业务受疫情的影响程度和公司应对举措是什么?

近两年疫情的反复对国内文旅行业造成较大影响,2022年也仍然是影响市场恢复的最大变数,但国民社会经济复苏向上的进程不会停止,旅游行业不断变革迭代、不断创新发展的进程也不会停止,文旅市场长期向好的趋势

	<p>不会改变。</p> <p>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。二是公司旗下各文旅企业多措并举,降本增效成果显著。三是积极推动数字化转型。</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>八、 请问公司目前在 reits 方面有何计划?</p> <p>公司一直不断尝试和创新融资方式,于 2012 年 12 月发行欢乐谷主题公园入园凭证专项资产管理计划,是国内首单以入园凭证为基础资产的 ABS 项目。根据目前发改委、证监会相关政策,公募 REITs 试点区域和试点行业已扩容,公司将密切关注相关政策变化趋势及落地情况。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2022.4.15、2022.4.18</p>