

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：2022-14

投资者关系 活动类别	<input checked="" 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	联博集团、深圳新产业创投	
时间	2022.6.7	
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、未来3到5年,公司房地产板块的发展计划是什么?</p> <p>公司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。</p> <p>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</p>	

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。

二、公司文旅业绩情况怎么样？受疫情影响程度如何？公司有何应对举措？

2022年前3至4个月部分区域出现疫情反弹，上海、深圳地区的景区停业了一段时间。总体来看，目前的经营成果相比2020年同期要好。

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不会改变。

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。

三、 请问公司今年暑假景区的来访量预计会上升吗?

从端午节的数据来看,像深圳欢乐谷、世界之窗、锦绣中华,人数和收入同比较好。但因为国内疫情环境比较复杂,暑假未知是否会有新的疫情产生。根据中国国情的不同,因此暑假的情况难以预测。从目前的旅游趋势来看是持续向好的。

四、 公司毛利率预计什么时候会触底?有何提升毛利率的举措?

在当前疫情和行业情况不是很明朗的情况下,我们预计公司业绩会到2020年的水平。公司毛利率水平的走势是遵循整个行业的变动趋势。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。

五、最近不同地区政府推出了一些积极的政策，如何看待现在房地产行业发展形势？

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。

六、公司对于今年拿地方面的策略大概是什么？

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，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。

七、 公司收并购的计划和方式是什么？

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。

八、 请问公司有关注第三方机构（譬如 MSCI）对公司的 ESG 评级吗？

公司积极关注 MSCI、富时罗素、Wind 等境内外主流第三方机构对公司的 ESG 评级。

附件清单 (如有)	
日期	2022.6.7