

# 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：2022-17

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	华西证券、万家基金
时间	2022.6.10
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><b>一、 新董事长到任之后，华侨城十四五期间发展战略有何变化？</b></p> <p>公司在 2021 年年度报告和业绩说明会中发布了“十四五”发展规划，“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，坚持以房地产和文化旅游为主要业务。</p> <p>张振高先生于 4 月 30 日的董事会被选举为公司第八届</p>

董事会董事长，目前对公司情况正在调研、了解、熟悉的过程，未来如果对经营目标等方面有新的指示，将会第一时间与各位投资者沟通。

## **二、 主题公园的培育期，从开业到现金流回正，一般需要经过多长时间？**

正常情况下，公司主题公园在开业三到五年左右现金流可以回正。

## **三、 疫情对公司文旅业务冲击有多大？公司做了哪些有效的措施应对疫情带来的风险？**

近两年疫情的反复对国内文旅行业造成较大影响，特别是今年全国本土疫情反弹较为严重，上海于6月1日解封，深圳地区3月14日至3月20日所有封闭式景区和开放式景区室内场馆全部关闭，这些无疑对公司的旅游企业经营造成了较大影响。

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。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。

## **四、 公司未来少数股东损益占比的变化趋势？**

2021年少数股东权益占净利润比重近50%，主要是因为结转项目合作比例较高，而上年同期结转的收入大部分

来源于全资子公司，两个报告期结转结构差异较大。

随着两集中供地政策的落地，部分城市采取竞地价、竞配建等措施，过分竞争将压缩企业利润空间，同时集中拍地对房企资金方面带来更大考验，促使房地产企业联合开发项目，多方合作共同开发将成为行业常态。

公司具备一定资金优势，且除了获取纯地产项目以外，也会发挥成片综合开发优势获取带条件的地块，权益比例预计将不会低于行业平均水平。

#### **五、 今年公司的拿地计划是什么？**

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

	<p>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。</p> <p><b>六、 公司去年资产减值的原因是?今年是否会再进行大规模减值?</b></p> <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;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;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>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。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2022.6.10</p>