

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：2022-18

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	<p>海通证券、彼得明奇、国寿安保基金、天安人寿、西部利得基金、中再资产、长城基金、广发证券、万家基金、国联人寿、上海中域投资、人保资产、中信银行、东方衍生、国任财产保险、Neuberger Berman、第一创业、长城证券、中信证券、中大君悦投资、通和投资、太平洋资产、太平基金、中胤信弘基金、博普科技、上投摩根基金、上海禧弘资产、上海泓湖投资、仁桥资产、挪威央行、路博迈投资、理成资产、江海证券、华兴证券、华强金控、和聚投资、和基投资、国泰君安、广东美楷创业投资、广东金灿、观富资产、高盛工银、高测股份、东莞证券、东方引擎、大朴资产、创金合信、宝蓁投资、安信基金、CSOP Asset Management Limited、瑞信、西南证券、中银、国投瑞银基金</p>
时间	2022.6.22

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、 公司收并购方面有什么规划，是否有和一些出险企业的文旅项目做谈判？</p> <p>收并购中主要可能存在的风险有项目质量风险，对价过高风险，被并购公司存在或有负债风险，并购后公司整合风险等。</p> <p>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。</p> <p>二、 公司 2021 年下半年拿地较少，请问公司今年拿地计划是怎么样？下半年市场好转，公司拿地会不会更加积极？</p> <p>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，在经济发挥好、</p>

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。

三、 公司新董事长到来对公司的未来发展目标和发展战略有没有什么展望和想法？

张振高先生于4月30日被董事会选举为公司第八届董事会董事长，目前对公司情况正在调研、了解、熟悉的过程中，未来如果对经营目标等方面有新的指示，将会与各位投资者沟通交流。

张董事长在2021年年度股东大会上提到，在公司文旅、房地产主业各项业务大幅度下行的压力下，一是要有底线思维，提前预判风险，保障公司现金流的稳定充裕，

保障公司可持续健康发展。二是进一步采取灵活的经营策略，加大销售去化力度，盘活各类资产。要降本节支，提质增效，提高精益管理的能力和水平，向管理要效益，加强管理水平，对体制机制、规章制度、工作流程等都要进行梳理、优化和提升。三是继承巩固、优化和提升公司的发展战略、业务模式、核心竞争力和品牌影响力，争取为市场持续提供优质的产品、服务内核、品牌内核，为股东创造更大的价值，通过大家不断的努力推动保障公司的高质量、可持续发展。

四、如何看待旅游行业的产能整合？公司对景区类资产收并购的主要衡量标准和收购要求是什么？

疫情放缓了行业的发展速度，但也加速了行业的变革，未来一段时间行业整合将进一步深化，存量提质改造和增量结构调整将并重。旅游产业将进一步加大在资源、管理、运营等各方面的整合，大规模企业逐步整合零散资源，管理与运营品质不断提升，连锁化经营优势更加明显；行业头部企业逐步整合渠道入口，对文旅资源和销售服务进行全产业链布局；文旅运营商将逐步探索系统性运营模式，发展成为具有专业水准的专业运营商，共同促进行业发展格局的重塑。

在自主研发之外，公司密切关注、研究市场上的优质标的，以收并购方式获取优质旅游资源。衡量标准方面，

除了收购标的的价格、投资回报率等财务指标外，还包括是否能够丰富公司产品线，扩大公司各文旅业务间的协同优势，推动核心产品群加速布局，在“吃住行游购娱”等全产业链领域丰富旅游业务内容等衡量标准。

五、目前景区类资产已经进入 REITS 的范畴，公司是否有计划推动 REITS 业务来盘活目前存量资产？

公司密切关注公募 REITs 政策变化趋势及落地情况，2019 年公司旗下子公司上海华侨城置地就出租公寓做了资产证券计划。目前，与基建相关的 REITs 有政策指导，但与景区资产相关的，暂无实际落地的情况，如果后续有政策的变化，公司会做进一步的研究。

六、目前旅游行业受疫情冲击相对严重，公司如何判断未来旅游行业的政策？未来是否会扶持及拉动行业的景气度？

旅游产业是提高人民幸福度的产业，自疫情发生以来，国家和各级政府相继出台了一系列助企纾困政策对旅游企业进行扶持，拉动旅游行业景气度，政策内容不断递进，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在持续关注政府各项政策并积极申请符合条件的政策优惠。

可以预见，2022 年疫情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

	<p>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。</p> <p>七、 近期公司的销售同比出现下降，从一线的情况看，哪些地方的销售情况较好，哪些较差？最近的销售数据是否有边际向好的倾向？</p> <p>受到宏观经济形势、疫情、调控政策等多方面因素影响，上半年国内房地产市场下行压力持续，行业销售普遍较上年同比降幅较大，市场信心恢复尚需时间。</p> <p>本年房地产市场的主要特点是不同城市市场呈现明显的分化趋势，能级较强的一线和强二线城市市场需求相对稳定，在政策放松条件下呈现出一定的复苏迹象。</p> <p>公司始终对市场环境保持高度关注，5月以来公司销售情况环比确实有所改善，相关数据请以公司披露的经营情况报告为准。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2022.6.22</p>