

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：2023-01

投资者关系 活动类别	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 电话会议 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位	泰康资产、银华基金、中欧基金、驼铃资产、汇华理财、方圆基金、招商证券、富国基金、海富通基金、融通基金、人保资产、国寿资产、大成基金
时间	2023.02.08
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、 请问新任领导上任之后，地产是否会未来经营的主线？</p> <p>首先，公司将坚定文旅+地产双主业发展。但房地产板块的经营策略可能会有所调整。2022年，公司全面完成了城市公司组建，全国160多家参控股法人单位已整合到22家城市公司统一管理，人均在建面积提升约26%。在此基础上，公司全面完成授权体系建设及流程制度体系调整，</p>

推动“总部-事业部-城市公司-项目部”管理体系高效运行。

今年，公司将“向市而生”，更加旗帜鲜明地做地产。但对待当前市场，依旧会比较谨慎。

二、 公司现在对物业这一块有什么想法？

公司改组了旗下物业商业集团为华侨城服务集团。公司的物业板块经过几十年的发展，不仅在住宅、商业等传统物业管理方面具备成熟运营经验，更具备**自然景区、主题乐园、文商旅综合体**等业态的物业管理经验，这一块是具有较强的排他竞争性的。目前华侨城服务集团的规模相对来说并不大，但发展前景是广阔的。未来，公司将积极在市场寻找优质标的，积极外拓、收并购，提高业务独立性及公司盈利水平。也将拓展市场化。抓住市场机会，依托公司品牌及管理优势，稳步拓展市场化项目。同时发挥独立性优势，充分发挥公司文旅业态物业管理在国内市场具备的独特优势，积极拓展文旅项目物业市场。

三、 公司业绩亏损原因？

公司业绩预亏的原因主要为以下几点：一是房地产销售量同比下降。受房地产市场严峻形势影响，公司地产销售受到较大冲击，2022年累计合同销售面积、销售金额均较同期下降了33%。二是地产结转量同比下降。2022年公司结转收入下降了30%左右。三是结转毛利率降低。2022年公司项目结转结构有所调整，深圳本部等高毛利项目结

	<p>转完毕，毛利水平回归市场平均区间，约 23%，毛利率水平仍位于行业中高区间。四是投资收益减少。2022 年受疫情和市场因素影响，房企投资策略普遍趋于谨慎，行业股权交易大幅减少，公司可实现的投资收益同比出现下降。</p> <p>五是根据谨慎性原则计提减值拨备。受房地产行业形势影响，公司审慎客观应对市场风险，将未来 2-3 年去化和产品价格做了预判，对存货进行了充分的计提减值。</p> <p>四、张振高董事长来自于保利集团，未来公司与保利及其他的国央企是否会更频繁地合作？</p> <p>近两年，随着我国房地产市场的不断发展，国内房地产市场分化持续加剧。资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步退出市场，行业的集中度也将持续提高。公司与保利等头部房企一直保持着长期稳定的战略合作关系。</p> <p>未来，公司在持续加强与其他国央企的合作的同时，也将加快专业化整合步伐，持续推动各主营业务全面提升专业化水平，培育独立自主经营、市场化发展、滚动可持续发展与风险防范能力。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2023.02.08</p>