

# 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：2022-03

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 type="checkbox"/> 电话会议	<input type="checkbox"/> 分析师会议 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位	通过全景网召开公司年报业绩说明会，面向全体投资者	
时间	业绩说明会：2023年3月31日 15:00-16:30	
地点	全景·路演天下 <a href="https://rs.p5w.net/">https://rs.p5w.net/</a>	
上市公司 接待人员	副董事长刘凤喜、总裁王晓雯、总会计师冯文红、董事会秘书关山、战略与投资管理部总监陈洪江、企业管理部总监李峥	
投资者 关系活动主 要内容介绍	<p><b>一、公司 2022 年年度业绩介绍</b></p> <p>公司管理层分别从公司经营、财务数据、投资与房地产、文旅业务四个方面介绍了 2022 年经营业绩以及未来发展规划。</p> <p><b>二、问答交流环节</b></p> <p>公司管理团队、信披和投关工作小组通过全景网直播、互动易等渠道与投资者交流互动。</p>	

**1. 公司 2022 年的业绩情况如何？营收、净利润、毛利率等？**

公司 2022 年实现收入 768 亿，净利润-128 亿、归母净利润-109 亿，毛利率 23%。

**2. 公司目前的资产负债情况如何？是否稳健？**

公司整体资产负债结构稳定，风险可控。公司目前资产负债率为 74.39%，较上年下降 0.5 个百分点，各项主要经营资产占总资产比无重大变化。有息负债 1281 亿，较上年同期下降 110 亿，短期负债 213 亿，较年初减少 60 亿。

**3. 公司 2022 年费用率情况如何？占比较大的是哪个部分？**

公司 2022 年三项费用总额为 88 亿，占收入 11.48%，其中销售费用 32 亿，较上年下降 2 亿；管理费用 29.5 亿，较上年下降 0.5 亿；财务费用 26.6 亿，较上年上升 2.7 亿，主要为资本化比例的下降，但总体利息支出下降 7 亿。

**4. 公司在文旅市场的市占率、销售规模如何？**

公司文化旅游资源丰富、业态布局多元广泛，包括景区、酒店和开放式旅游区等。其中，公司主题公园“欢乐谷”布局全国 9 个城市，连续第 6 年入选全球休闲旅游品牌价值榜 10 强，位居中国品牌价值 500 强榜单第 162 位，进一步明确了“世界一流主题公园集团、中国主题公园行业龙头企业、华侨城主题公园产品线核心平台”的战略目

标。

5. 公司 2022 年以及 2023 年前三个月的新增项目有多少？

公司 2022 年采取“以收定投”的原则稳妥推进。期内，华侨城新获取项目开发用地 3 宗，新增土地面积 31 万 $m^2$ ，计容建筑面积 31 万 $m^2$ ，落地成都市锦绣天府文旅综合项目、东莞市松山湖 2022WR012 地块文旅综合项目、深圳市龙岗区龙城 G01019-0042 地块安居型商品房等项目，2023 年前三个月获取顺德欢乐海岸二期项目，土地面积 24 万 $m^2$ ，计容建面 30 万 $m^2$ ，详见公司定期报告及主要业务经营情况月度公告。

6. 2023 年 1-2 月文旅业务游客人次同比高增，请问这种复苏是全面性的还是仍然存在分化？公司如何看待 2023 年文旅市场情况？预计今年公司文旅业务情况如何？

根据中国旅游研究院预测，2023 年国内旅游人数约 45.5 亿人次，实现国内旅游收入约 4 万亿元，人次和收入均同比超去年 80%以上，恢复至 2019 年约 70%左右，预计全年旅游市场将呈“稳开高走、持续回暖”总体格局。2 月以来，我国出境游、港澳游业务已经有序恢复。我们相信，文旅行业的向好发展已见苗头。

2023 年春节期间，公司旗下文旅企业合计接待游客人

次的增长数据优于行业总体平均水平。1-2月，公司旗下文旅企业累计接待人数1600万人次，较去年同比增长约60%。公司一方面将紧跟文旅消费的新趋势，推进成熟旅游产品更新改造，以全新面貌迎接广大游客；另一方面要继续向市场供给优质新品，例如今年推出的南京摩天轮，要力争打造城市旅游新热点，树立城市新地标。随着行业形势转好，公司今年有足够的信心实现文旅业务稳中求进，持续向好发展。

**7. 请问在目前房价水平的情况下，2023年公司的资产减值压力是否已经结束、后续是否还有减值预期、对业绩的影响如何？2023年的业绩预期是什么？**

公司在2022年的减值测试是基于市场环境、产品结构、销售去化等因素做出，后续是否存在进一步减值的风险取决于上述因素是否有得到根本性改善。2023年公司将积极努力夯实资产质量，争取资源质量、资产质量和经营质量方面的提升。

**8. 如何看待房地产债务问题的发展趋势？目前市场是否已经开始走入行业信用修复阶段，公司如何判断后阶段融资趋势？**

随着近期房地产的利好政策纷纷出台，特别是监管释放“第三支箭”后，从政策层面支持改善优质房企资产负债表计划，加大权益补充力度，房地产企业的债务得到有

效缓解。房地产市场在国家政策的有力支持下，后续在融资的种类、融资方式、融资成本，企业将有更多更好的选择。

**9. 股权融资放开后，公司是否有定增或者资产重组的考虑和相关计划？**

2022年11月28号监管释放“第三支箭”后，华侨城A积极响应，适时启动再融资工作，主动落实中央政策，利用资本市场工具，希望藉此，进一步增强公司资金实力、夯实高质量发展基础，实现资本市场和业务发展之间的长期良性互动。

公司本次发行的品种为定向可转债，拟发行总额不超过88亿元，期限为6年。主板定向可转债是2023年2月全面注册制改革后的重要创新产品，是首次发行的品种。

目前公司发行定向可转债的方案已通过董事会审议，相关公告已于3月30日上网，并将于4月21日提交年度股东大会审议，敬请各位投资者关注。

**10. 近期国资委提出“一利五率”考核目标，同时2023年要求“一增一稳四提升”。公司在以上指导思想下如何引导2023年具体工作，目前有哪些提升盈利和经营指标的方法？**

“一利五率”的考核指标和“一增一稳四提升”的年度经营目标，充分体现了国资委对国资央企提高核心竞争

力，加快实现高质量发展的考核导向，对提升企业盈利和流动性水平提出了更高的要求，这也正是公司今后一段时期的重点工作。公司当前的首要任务是要通过调仓换仓、推进业务整合、加强精益管理、优化资本结构等举措，提升公司的盈利能力，提高流动性的安全边际。

一是强化营销、加快去化、补充优质增量，不断优化资源结构。公司将抢抓市场窗口机遇，通过积极的营销去化策略加快存量资源变现。通过市场化招拍挂及时补充核心城市、核心区域的优质项目。通过资源结构的优化，提升公司房地产业务的周转速度和盈利水平。

二是抓实内部资源整合，实现主业专业化运作。在房地产开发主体业务方面，进一步完善城市公司管理格局，提升资源配置效率。在旅游、商业、酒店及物管等两翼业务方面，做精欢乐谷集团、旅发集团、商管公司、酒店集团、华服集团等专业化运营管理平台，完成各类在运营项目的管理口径重组，实现公司旗下个业务“一业一企、一企一业”运作。

三是践行精益管理理念，提升主业核心竞争力。强化房地产大运营体系建设，在实现产供销平衡的基础上，进一步优化生产成本和开发周期；做好旅游业务、商业、酒店等业务的产品体系建设，增强标准化能力、创新能力与服务能力。力争通过主业专业能力的提升，增厚经营效益

的产出。

四是严守风险底线，优化资本结构。公司会继续加强现金流管理，动态跟踪、预测和控制公司的现金流走势，控制好支出节奏，确保流动性安全底线。同时，充分用好房地产融资信贷、债券、股权融资的“三箭齐发”支持，通过拓展融资渠道、优化长短期债务结构等措施持续强化流动性管理和控制资金成本。

#### 11. 请问公司如何判断 2023 年全年整个市场的销售趋势？

##### 请介绍下今年的销售目标？

房地产行业是国民经济的支柱产业，中央明确提出要大力支持房地产行业健康发展，信贷、债券、股权支持政策“三箭齐发”，部分城市限购政策全面放开，政策面全面向好。从市场看，国家从上到下都提出了较多的利好政策来刺激市场恢复。2023 年，市场已经呈现“点状回暖”现象，局部核心城市如北京、上海、杭州等改善需求释放，但大部分城市市场持续承压，分化情况比较明显。2023 年 1-2 月，公司实现签约销售金额 45.5 亿元，较上年同期下降 13%，降幅情况较 2022 年末有大幅收窄，但较多项目短期还是面临较大的市场压力。

对于公司而言，“抓销售、促回款、强周转”是年度工作的重中之重。公司将保持对市场的高度关注，合理铺排开发节奏，采取灵活价格策略，积极把握每个城市每个

	<p>市场窗口机会，争分夺秒抢抓销售。新拿地的东莞松山湖、顺德欢乐海岸 PLUS 二期和深圳龙岗安居房要做到上市即热销。其他在售项目，例如苏州胥江路、南昌象湖、东莞高埗等等，要契合市场节点做好加推，延续畅销趋势。同时，公司也将积极提升营销能力，开展自有营销队伍和渠道建设，从公司和事业部层面树立销冠榜样，以激励表彰提升一线营销士气。公司将力争 2023 年签约销售较 2022 年实现同比增长。</p> <p><b>12. 能否大致介绍下公司当前合联营企业情况？公司后阶段对合联营企业的管理方式、态度和未来对合作权益的控制比例是什么？</b></p> <p>目前公司对联营公司的投资额占总资产比重不高，主要合作方有头部央企、地方国资、大型民企，从合作项目来看有纯房地产开发项目，也有旅游综合项目。与其他房企合作开发，是优势互补、互利共赢的方式。未来公司仍将对合作开发保持积极开发的态度，选择资质较好、信用优良、风险较低的优质房企合作。在合作权益占比方面，要视项目情况而定，相对会以华侨城方占股比高为主。</p>
附件清单 (如有)	
日期	2023.03.31