

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：2021-06

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>由榕资产、中船财务公司、中金公司、建信信托、恒健远志投资、国泰君安资管、苏州远道投资、地平线投资、资本相聚、东方阿尔法基金、大家资产、明达资产、宝新资产、彤源投资、南方基金、美迪投资、凯丰投资、花旗银行、平安资管、民生加银基金、人保养老、中金资管、泓德基金、天安财险、兴全基金、创金合信基金、建信养老、中科沃土基金、中国人寿资管、Capital SIT、上投摩根基金、富国基金、名禹资产、招商证券、顶天投资、巨杉投资、华泰证券资管、国投瑞银、尚雅投资、泰康资产、国寿资产、广发证券、上海泊通投资、诺安基金、申万宏源证券、上海乘是资产、招商基金、富果投资、上海汇利资产、祥镒资产、中邮创业、沅杨资产、工银瑞信等投资者</p>
时间	2021.03.31
地点	深圳

<p>上市公司 接待人员</p>	<p>董事会秘书关山，信披和投关工作小组成员</p>
<p>投资者 关系活动主 要内容介绍</p>	<p>一、 未来面临着房地产行业毛利率触底的压力，公司整体毛利率趋势？</p> <p>由于近年来各种调控政策的陆续出台，目前整体行业的毛利率处于下行的趋势。但公司“文化+旅游+城镇化”的商业模式使得片区内各业务板块相互融合，景区、酒店、租赁、物业服务、城区配套服务及商业综合体以多种形式组成有机整体，产生明显的协同和集群优势，能够实现比单个业务板块单个运营更好的溢价效应，预计未来毛利率仍将保持行业中上水平。</p> <p>二、 介绍一下物业公司在管规模？</p> <p>2020年，物业公司全年新增管理建筑面积312万平方米、储备管理面积431万平方米。目前整体管理项目占地面积超过200平方公里，在管建筑面积近2000万平方米，业务范围覆盖深圳、北京、上海、成都、南京、武汉等超50个城市，目前全国共有66家分、子公司，已初步完成了在全国发展的战略布局。</p> <p>三、 新一轮的股权激励计划预计什么时候推出？</p> <p>公司新一期股权激励计划方案尚在制定中，目前还未最终确定，公司将积极和国资委进行沟通，在符合国资委相关要求的情况下推动激励计划的落地，如有进展公司将</p>

按照相关规定披露。

四、 两集中供地等调控政策出台后，对公司拿地策略上是否有影响？

相关调控政策的目的是引导房地产行业的规范化高质量发展，这整体与公司防范风险的底线思维高度匹配。一直以来，风险防范都是公司高度重视的问题，公司已采取了一系列措施来防范风险，如严控负债、以收定投、改善经营现金净流量等等。相关调控政策更多的是坚定了公司在风险防范方面的决心，让公司继续加大风险防范力度，坚定不移地落实各项风险防范工作。

经过多年发展，公司构筑了成熟的成片综合开发模式，开创“旅游+地产”模式。进入新时代，华侨城根据国家战略，创造性地提出“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”的发展模式，现有商业模式顺应经济发展需求与国家战略方向，具备极强的延展性和创新力，未来将创造更大的商业价值。

五、 公司未来的拿地计划及投资方向？

投资方向上，公司将聚焦文化旅游核心竞争力，持续占领行业制高点；将聚焦热点区域(长江经济带、粤港澳大湾区、成渝及西安都市圈等经济发达区域以及其他重点城市)或部分具备优质文旅资源的重点项目。

拿地计划方面，公司不是一家以规模而是以优质资源

取胜的公司，未来将结合“十四五”战略进行稳健投资，继续获取优质土地资源，发挥公司在成片综合开发方面的优势，促进地产和文旅业务的协同发展。一是严控项目本身质量，优中选优拓展优质土地；二是在坚持以收定投和底线思维的基础上，结合公司实际去化速度进行资源布局，既保障可持续发展，又不轻易冒进。

六、介绍一下目前文旅业务各类产品线当中的典型的代表项目？

截至2020年底，公司旗下共有24家景区、24家酒店、1家旅行社、4家开放式旅游区。公司文化旅游资源丰富、业态布局多元广泛，拥有众多特色文旅产品，按照不同的旅游体验类型可以分为以下六大产品体系：一是以娱乐游玩和时尚休闲为主要内容的欢乐休闲类产品，代表业态有主题公园、城市文旅综合体、主题酒店等；二是以传统文化和特色民俗风情体验为主要内容的民俗文化类产品，代表业态有文化主题公园等；三是以自然观光和休闲度假为主要内容的自然康养类产品，代表业态有自然景区、美丽乡村、度假区及度假酒店等；四是以文化艺术体验为主要内容的艺术展演类产品，代表业态有主题演艺与各类艺术活动等；五是以特色美食体验和萌宠互动、灯光秀、潮玩节等各类创意活动为代表的美食潮玩类产品；六是以华侨城旅行社和“花橙旅游”线上官方商城为代表的旅行服务

类产品。

七、 文旅业务收入能不能具体拆一下，包括业绩、利润率、经营情况等？

公司旅游综合业务板块收入和利润未拆分披露是由公司商业模式的独特性所决定的。在旅游综合业务收入构成方面，景区、酒店以及商业物业的收入和利润规模近几年呈稳健上升的态势，2020年旅游业态虽受疫情影响较为严重，但通过公司全体员工的努力，景区业绩恢复情况远超预期，达到了去年同期8成的水平。

八、 乐园业务后续有证券化可能吗？

公司于2012年以欢乐谷主题公园入园凭证发行18.5亿元的专项资产管理计划，是国内首单以入园凭证为基础资产的ABS项目。后续公司是否再度发行，公司将根据业务的实际需要综合考虑，公司也会积极探索新的融资途径，持续优化资金成本，创新融资产品。

九、 未来欢乐谷、欢乐海岸的拓展计划？

目前公司旗下共有深圳、北京、成都、上海、武汉、天津、重庆、南京八地欢乐谷。未来，公司将以欢乐谷为核心，继续打造主题公园产品体系。在一线和强二线城市继续布局欢乐谷连锁主题公园，并探索在全国二三线城市布局基于“欢乐谷”母品牌的子品牌和子产品，同时，积极推进现有主题公园更新改造，提升园区品质。此外，加

	<p>大攻坚力度积极开拓本地市场和国内市场。</p> <p>欢乐海岸作为华侨城全新一代文旅融合新标杆项目，目前已开业深圳欢乐海岸、顺德欢乐海岸 PLUS 及深圳宝安欢乐港湾项目；宁波欢乐海岸购物中心已进入试营业阶段，宝安欢乐港湾摩天轮预计将于 2021 年向公众开放。近期，公司将加快推进南京欢乐滨江、中山欢乐海岸等项目建设。未来，我们也会继续在一线和强二线城市探索布局欢乐海岸系列产品。</p> <p>十、 介绍一下未来地产销售计划？</p> <p>加快周转是公司的经营策略，也是公司管理层非常关注的。2021 年，公司将多措并举、提升周转速度、加快回款，一是修炼内功、加快项目开发速度，加强市场形势研判，加快项目推盘上市，从实际情况来看公司近几年自身的开发能力有了显著的提升；二是部分项目与行业内标杆房企合作，优势互补、加快去化；三是通过股权转让、资产转让的方式加快项目的周转。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2021.03.31</p>