

# 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：2021-08

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 checked="" type="checkbox"/> 电话会议 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位	炳申投资、华夏基金、招商证券
时间	2021.05.14
地点	深圳
上市公司 接待人员	董事会秘书关山、信披和投关工作小组成员
投资者 关系活动主 要内容介绍	<p><b>一、 介绍一下公司未来三年的毛利率变化趋势？</b></p> <p>目前整体行业的毛利率处于下行的趋势，在目前行业背景下以及受公司未来结转区域及结构的影响，预计公司的毛利率会存在一定程度的下滑，并在未来几年保持在一个较为平稳的水平上。基于公司在成片综合开发方面的优势，以及文旅带来的溢价效应，公司未来整体的毛利率仍会处于行业较高的水平。</p>

## 二、介绍一下公司股权激励计划的进展？

公司新一轮股权激励计划的具体方案尚在制定中，目前还没有最终确定，股权激励计划的实施与推进需要按照国资委的相关意见做相应的统筹安排，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尽快落地，如有进展公司将按照相关规定进行披露。

## 三、欢乐海岸项目未来三年的落地规划？

目前，公司已在大湾区、长三角、长江经济带等多地投资拓展欢乐海岸、欢乐港湾系列产品。深圳宝安欢乐港湾摩天轮“湾区之光”已于4月18日向公众开放，宁波欢乐海岸购物中心已试运营。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，在旅游综合体方面，我们将继续巩固城市文旅综合体发展成果，总结欢乐海岸系列产品经验，继续在全国布点布局。

## 四、两集中供地政策出台对公司拿地模式产生的影响？

集中供地政策的目的是引导房地产行业的规范化高质量发展，对房地产企业的风险防范能力、融资能力及开发运营能力等提出了更高的要求。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。同时，公司能够依托自身对文化旅游资源价值的理解、旅

游运营经验的积淀、区域成片开发的能力，基于区域特色资源，通过区域整体规划，发展多种文旅业态，打造高品质的综合性文化旅游目的地，提升区域城镇化水平和价值。

未来，公司将重点在创新文化旅游发展模式、旅游与互联网融合方面进行探索与实践，不断创新产品、提升品质、锤炼内功，提升旅游核心竞争力和业务规模，创造更大的商业价值。

#### **五、介绍一下2020年拿地区域分布？**

公司2020年新增项目主要聚焦于去化和经济条件比较好的城市，以及文旅资源禀赋优秀的地区。从公司2020年新增项目获取成本来看，约七成的新项目投资集中于一二线城市。

#### **六、介绍一下公司未来的投资及销售计划？**

公司不是一家以规模而是以优质资源取胜的公司，未来将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，不为单纯追求规模而获取项目，而是优中选优拓展优质土地，充分保证公司相对稳定的盈利水平；

二是根据公司经营情况，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。

	<p><b>七、 介绍一下公司在三四线城市布局的逻辑？</b></p> <p>公司并不拘泥于城市能级这一单一标准，而是以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为战略定位，业务布局亦紧密围绕该战略定位开展。</p> <p>公司的核心竞争力和独特的商业模式不因城市能级而削弱，反而在某些文旅资源禀赋比较优秀、城市综合竞争力上升中的三四线城市更具竞争力。从趋势上看，有些强三、四线城市的发展动能和潜力，不亚于一、二线城市，公司也将根据更好的合作条件和发展潜力，为未来发展择优储备资源。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2021.05.14</p>