

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：2021-16

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 type="checkbox"/> 电话会议 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
参与单位	宁波理财、平安基金、融通基金、中信证券
时间	2021.11.10
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、 目前房地产行业预售资金监管趋严，能否介绍一下各地监管政策情况</p> <p>每个城市的资金政策及监管力度具有一定的差异性，但其核心前提是为了保交付预防烂尾。全国大部分城市会对项目销售回款进行资金监管，在执行过程中对销售回款的资金使用有明确的限定，比如资金要用于本项目的开发建设等相关支出、归还本项目到期的债务。涉及其他用途的资金，可能要到项目竣工验收之后才能够解除资金监管。</p>

二、 近几年行业毛利率持续下行，公司未来毛利率如何变化？

随着“房住不炒”相关配套政策落实落深，限地价、限房价政策的实施，行业整体毛利率处于下行趋势。公司前三季度毛利率有所下降，一方面是受宏观调控政策的影响，房地产行业毛利率处于下行趋势，公司近年新拓展项目可售物业的毛利率也呈下降趋势；另一方面是公司三季度结转项目的结转结构和结转区域的占比不同。得益于公司成片综合开发的优势、文旅品牌溢价等方面实现公司独有的行业竞争壁垒，预计未来毛利率将保持在行业具有竞争力的水平。

三、 公司未来在拿地结构上是否会有所变化？

文旅是华侨城的“根”与“魂”，十四五期间公司初步确立了建设“具有全球竞争力的世界一流的文旅企业”的目标，将凝聚发展共识，永葆初心，坚定不移地发展文化旅游主业，巩固文旅主业的发展成果。未来，公司将继续关注优质土地资源，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。

四、 介绍一下公司文旅业务的经营情况？

今年疫情反复和突发较多，出入境游依然没有开启，跨省游受冲击较大，对以境外客人和跨省客人为主的旅游项目影响较大。公司欢乐谷系列主题公园定位为繁华都市

开心地，主要客群为当地城市及周边游客，恢复情况较好。

如在 2021 年国庆节假期期间，欢乐谷集团通过深挖传统节日文化内涵、引入创新潮流元素等方式，向市场推出了一系列丰富多彩、新意十足的高质量文旅产品，持续推进旅游市场恢复。节日期间接待人数、营业收入较 2020 年同期增长 13%、27%，较 2019 年同期增长 7%、39%，园区二消、年卡销售均有大幅提升，深圳欢乐谷、北京欢乐谷、成都欢乐谷、上海欢乐谷、天津欢乐谷共计 10 余项主要指标创历史新高，欢乐谷集团业绩增长远超全国文旅行业平均水平。

五、 能否进一步细化文旅业务收入及利润情况？

因公司独特的成片综合开发模式，文旅综合项目中的各个业态协同发展、相互促进，构成不可分割的有机整体，公司暂未就收入利润做分拆披露。

六、 介绍一下公司未来的拿地及销售规划？

公司始终注重严控项目本身质量，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；并根据公司经营情况，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。

“十四五”时期，公司将以旅游业务为重心，优化发展模式，致力通过产品力构建、产业链布局、大数据赋能、

	精细化运营等体系化举措推动公司业务的高质量发展和高效益增长。
附件清单 (如有)	
日期	2021.11.10