

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：2021-21

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	Lazard Asset Management Group 、安信基金、民生加银基金、3W Fund Management Limited、农银汇理基金、华泰柏瑞基金、弘毅远方基金、长信基金、海通证券、招商基金、西南证券、平安基金、农银汇理基金
时间	2021.12.16
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、 公司明年的投资计划是什么？</p> <p> 调控政策短期来看确实对行业产生了一定的影响，但长期来看对促进房地产业健康发展和良性循环具有重要意义。</p> <p> 对于华侨城而言，公司始终坚持“主题公园领导者、</p>

旅游产业领军者、城镇化价值实现者”的战略定位，积极发挥综合成片开发模式的核心优势，未来投资计划不会因为短期的政策波动和市场的调整而有所改变，将在防风险的底线思维下持续推动公司可持续、高质量发展。

二、 近期元宇宙概念较火，公司在这方面有何计划？

元宇宙是未来数字化转型的大方向，科技巨头纷纷入局。元宇宙核心是基于现实世界和虚拟空间，从游戏、社交等泛娱乐体验延伸到各种现实场景的线下线上一体化，其核心要素包括极致的沉浸体验、丰富的内容生态、超时空的社交体系、虚拟交互的经济体系等。元宇宙将彻底改变文旅供给侧的超重资产模式、彻底颠覆行业的游戏规则。游客可以在元宇宙中打破时空的限制，获得突破人类生理极限的不同人生体验。各类相关企业可以基于元宇宙产生各种新盈利模式，重塑文旅行业的产品与服务。公司对于元宇宙的发展非常重视，目前正在积极跟踪与研究。

三、 公司毛利率下降原因和未来变化趋势？

房地产行业从黄金时代进入白银时代，且随着“房住不炒”相关配套政策落实落深，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。

未来,公司将积极发挥综合成片开发模式的核心优势,采取加快存货去化、利用信息化提升成本管控水平等措施,保持公司在行业中具有竞争力的盈利水平。

四、 请介绍一下公司文旅板块的展望?

公司文化旅游资源丰富、业态布局多元广泛,截止目前,公司旗下有 27 个景区、26 家酒店、1 家旅行社、6 家开放式旅游区和 1 台旅游演艺。主题公园方面,西安欢乐谷陆公园、襄阳奇幻谷、乐清欢乐水陆公园等 5 个项目正在积极推进中;开放式旅游区方面,公司在南京、中山、湛江、滁州、巢湖有 6 个项目正在推进中。

未来,在主题公园方面,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。在旅游综合体方面,将继续巩固城市文旅综合体发展成果,总结欢乐海岸、欢乐港湾、欢乐海岸 PLUS 系列产品经验,在一线和强二线城市探索复制欢乐海岸系列产品。

五、 公司未来是否有文旅项目并购计划?

文化旅游业务是公司最主要的主业,公司始终高度关注优质项目机会,在保证自身现金流及精益管理的前提下,将综合考虑资产的质量和对价,以优中选优原则拓展优质资源。

	<p>六、 公司如何面对迪士尼、环球影城等同行业竞争？</p> <p>目前，国内外竞争者加速亚太区域文旅布局，竞争愈发激烈。面对行业良好的发展前景和激烈的市场竞争，华侨城将不断强化自身在旅游业务领域的专业能力，继续努力提升行业地位，朝着世界一流文化旅游企业集团的目标迈进。</p> <p>以北京欢乐谷为例，一是北京欢乐谷近年来不断保持大的主题区域更新，目前已完成6期更新改造投入且市场反响积极，未来仍将持续推进相关区域更新改造计划；二是北京欢乐谷通过每年贯穿全年的潮玩节和主题节庆活动，为游客市场带来了新奇的体验和互动，吸引了大批游客；三是加强精细化运营管理，通过推行年卡战略以增加景区游客复游率，进而带动景区二消提升。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2021.12.16</p>