

# 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：2022-01

投资者关系 活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input checked="" 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	广发证券、海通证券、华夏基金、天弘基金、恒大人寿保 险、广发基金、景林资产、富国基金、新疆前海联合基金、 金鹰基金、易方达基金、民生加银基金、中融基金、恒越 基金、浦银安盛基金、平安养老保险、平安养老保险、高 毅资产、平安基金、华安基金、南方基金、璞林资本
时间	2022.1.6
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><b>一、 城市能级方面是否会进一步下沉？</b></p> <p>2021 年公司新增的土地储备中，约有 80%位于一二线            城市。公司并不拘泥于城市能级这一单一标准，而是紧密            围绕自身战略定位开展业务布局。</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</p>

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。

## 二、介绍一下公司“十四五”规划？

“十四五”期间，公司明确了“建设具有全球竞争力的世界一流的文旅企业”的目标。公司将坚持“优质生活创想家”的核心理念，坚持“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者、互联网创新实践者”的战略定位，坚持践行华侨城具有强大生命力的创新发展模式——继续优化“文化+旅游+城镇化”和落地“旅游+互联网+金融”。同时，公司将聚焦于高质量发展目标，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。

## 三、介绍一下公司近年来在景区运营效率提升及 IP 打造方面的举措？

华侨城的主题公园业务在国内长期处于领先地位，但依然存在很大的进步空间。在主题公园业务板块，公司也一直将国际顶尖主题公园作为研究、学习的对象和合作伙伴，在 IP 培育、主题公园设计包装、优质服务、二消等各方面吸取优秀经验，探索适合自己的发展模式，构筑华侨

城 A 的核心竞争力。

景区运营方面，公司积极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。

IP 方面，公司十分重视 IP 的积累，在 IP 自创及合作方面取得了多项实质性的进展及成果。例如公司在重庆欢乐谷二期项目“超级飞侠”主题区于 2021 年 5 月开放，与顶级民族动漫 IP 深度融合，标志着重庆欢乐谷正式领跑“大 IP 时代”。未来也将持续提升 IP 内容创新研发水平，继续着力打造“文化+”的 IP 产业链，坚持自主培育 IP，同时也积极收购较为成熟的 IP，快速提高旅游产品的主题性。

#### **四、 介绍一下未来欢乐谷板块的发展规划？**

未来，在保证现有存量的欢乐谷持续创新发展的基础上，欢乐谷集团会研发落地适应不同城市量级以及客群特征的新产品，主要包括代表全球最新科技与娱乐趋势的旗舰型欢乐谷产品、现有欢乐谷和玛雅水公园等经典型欢乐谷产品、针对不同城市的不同客群研发的创新型欢乐谷产品三大类，以丰富和完善华侨城主题公园的产品类型和品牌体系。

#### **五、 公司旗下景区是否有关于冰雪类的项目？**

近几年冰雪游呈现高速增长趋势，目前华侨城旗下部

分主题公园、开放式旅游区内建有室内冰雪场馆，例如深圳世界之窗于2020年全新升级“阿尔卑斯冰雪世界”，是以阿尔卑斯“冰雪之旅”主题为背景包装的大型全景式室内娱乐型滑雪场，分为滑雪区和嬉雪区；顺德欢乐海岸PLUS的购物中心内引入乐漫冰雪王国等；另有部分水公园采取全季运营模式，例如襄阳奇梦海滩水公园冬季将造浪池改造为滑冰场，并打造多项冰雪活动。

**六、在行业背景下，目前部分企业可能面临资产减值的风险，公司是否面临这方面的压力？公司在财务风险管控方面有何措施？**

从会计计量上来说，减值是公司每年都必须考量的事情。2021年市场波动较大，旅游行业持续受到疫情影响，地产行业在三四季度暴雷事件频发，加之金融监管政策的叠加，市场的去化以及消费者的信心受到很大的影响公司将按照一以贯之审慎的财务和资金管理策略，结合市场情况从审慎角度对资产进行压力测试。

公司一直以来十分重视财务风险的管控并坚持采取审慎融资的策略。一是公司内部采取了一系列措施来控制杠杆率以防范风险，在前期债务结构的搭建及债务杠杆的控制上构筑了较高的安全底线，今年以来公司三道红线指标始终保持“绿档”，各项指标与监管要求相比具备较高的安全边际。二是公司始终坚持以收定投和底线思维，同时优

先把项目回款作为资金筹措的首要措施，并结合多种渠道融资作为回款的补充，合理地改善公司的债务结构，降低公司债务和资金的风险。三是公司严格管控融资成本，利用不同的时间窗口进行财务成本、投资成本的降压工作，进行政策性的贷款及发债等。

近几年公司整体的融资规模与发展的节奏相匹配，目前公司在资金及融资额度的储备上仍有充足的空间，未来也将根据市场变化按照审慎融资策略来储备与公司未来发展相匹配的资金资源。

**七、目前公司毛利率有一定的下滑，未来公司的拿地策略是否变化？**

公司三季度毛利率变化主要是受两方面影响，一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。

在拿地方面，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。未来，公司在获取土地资源时将更注重发挥成片综合开发优势，促进文化旅游业务和房地产业务协同发展。

附件清单

(如有)	
日期	2022. 1. 6