

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：2022-02

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	华西证券、景顺长城基金、东证资管、东北资管、相聚资本、天弘基金、融通国际、民生加银基金、博时基金、永赢基金、华泰国际、中金资管、昆仑健康保险、希瓦资产、华泰保险、中银国际证券、浙商自营、长信基金、银华基金、国信自营、合众资管、嘉实基金、上海信托、中山自营、华商基金、交银施罗德基金、中融人寿、中欧基金、中国人保资产、万家基金、农银汇理基金、工银瑞信基金、西南证券、富国安盛基金、华安基金、上投摩根基金、信诚基金、中邮理财基金、前海开源基金、浦银安盛基金
时间	2022.1.13
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	一、介绍一下公司未来文旅项目布局规划？

<p>关系活动主要内容介绍</p>	<p>截止目前，公司旗下共有 27 家景区、26 家酒店、1 家旅行社、6 家开放式旅游区和 1 台旅游演艺。在建项目方面，西安欢乐谷陆公园、襄阳奇幻谷、乐清欢乐水陆公园等 5 个主题公园项目正在推进中；南京、中山、湛江、滁州、巢湖等地 6 个开放式旅游区项目正在推进中。</p> <p>“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，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，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。</p> <p>二、介绍一下公司未来在经营性现金流方面的规划？</p> <p>公司上下高度重视经营性现金流的问题：一是加快了销售回款速度；二是通过风险共担、利润共享的合作方式，加强与市场上优质企业项目合作力度；三是在确保负债率达标、资金流动性合理充裕的基础上，实施稳健投资，优中选优项目，匹配好运营性现金流入与新项目拓展的依存关系，实现公司持续良性的未来现金流。</p> <p>三、介绍一下未来公司的城市布局规划及投资计划？</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。在进行项目拓展时，公司会从以下几个方面进行综合考虑：一是聚焦于经济发达地区及都市圈，包括粤港澳大湾区、长江经济带、成渝及西安都市圈和主要省会城市等经济较活跃的区域；二是深度挖掘文旅资源禀赋优秀区域的发展机会；三是考虑合作方条件优越、支持力度较大的项目；四是基于公司中长期发展，适当的在未来发展潜力较好的城市进行布局。

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。

四、今年公司毛利率有一定的下降，怎么看待未来毛利率的变化趋势？

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。

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。

五、公司在应对环球影城等同业竞争方面有何措施？

目前，国内外竞争者加速亚太区域文旅布局，近两年都有新项目布局的计划，部分已经动工或开业，竞争愈发激烈。面对越来越多的行业竞争对手，竞争强度增加的同时也代表了文旅行业繁荣的发展趋势。

面对行业竞争和良好的发展前景，公司采取以下应对措施：第一，持续提升主题公园核心竞争力，注重景区、酒店、旅行社等传统旅游业务发展。第二，关注运营与管理流程优化、产品与设计创新、市场与需求跟进等方面的工作。第三，明确各个板块战略目标：主题公园要保持领先，力争突破；旅游综合体要精耕细作，总结模式；酒店板块要提质增利、明晰方向；旅游演艺要传承经典，创新活力；旅行社要坚守品质、坚持创新；在线旅游业务要持续培育花橙旅游平台，壮大流量。

以北京欢乐谷为例，一是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

	<p>动景区二消提升。</p> <p>六、 未来公司在元宇宙与项目结合应用上有何展望？</p> <p>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。</p> <p>元宇宙是未来数字化转型的重要方向，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。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。华侨城正在积极考虑元宇宙相关布局，并进行相关技术的引进与研发。旗下景区未来也将加强科技应用，为游客带来更好的游玩体验。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2022.1.13</p>