

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：2022-04

<p>投资者关系 活动类别</p>	<p><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</p>
<p>参与单位</p>	<p>中金公司、大成基金、凯丰投资、久期投资、盈峰资本、路博迈基金管理（中国）、中银基金、沁源投资、capital group、诺安基金、浩躋投资、国泰君安资管、天风证券、峰岚资产、华安基金、华泰证券自营、香港鲍尔太平、衍航投资、恒大金融资管、好奇资产、泉上投资、民生加银基金、中国人保、熙山资本、鸿汇资产、建信养老金、泰康养老保险、基石资产、平安资产、国联安基金、西部利得基金、长信基金、同犇投资、第一创业证券、弘润资产、中信资本、金元顺安基金、中信证券资管、兴业银行资管、中兵财富资产、华富基金、瑞华投资、盘京投资、崇山投资、工银瑞信基金、中信建投、华宝基金</p>
<p>时间</p>	<p>2022. 2. 23</p>
<p>地点</p>	<p>深圳</p>

<p>上市公司 接待人员</p>	<p>信披与投关工作小组成员</p>
<p>投资者 关系活动主 要内容介绍</p>	<p>一、 介绍一下公司旗下冰雪项目的布局情况？</p> <p>随着冬奥会的到来，冰雪旅游热度持续攀升，华侨城积极响应“带动三亿人参与冰雪运动”的号召，旗下景区推出丰富多彩的冰雪活动，让更多游客体验冰雪乐趣，感受冬奥氛围。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。</p> <p>二、 介绍一下公司2022年房地产业务经营计划，如何看待后续市场？</p> <p>房地产业仍是支撑我国经济稳定发展的重要产业，引导其良性循环和健康发展是政策导向的核心基调。公司将秉持过程管控、防范风险、稳中求进、优中选优、保障现金、以收定投的投资原则，一是加强投资全过程管控，新项目谨慎决策，优中选优；二是存量项目加快去化，提高周转速度；三是坚决落实以收定投策略，严防现金流风险。</p>

三、 公司如何理解“管理红利”时代，有何应对措施？

“管理红利”时代来临，把存量业务做好做精才能让公司保持更大发展空间和弹性。文旅是华侨城的“根”与“魂”，一直以来，公司始终坚持高质量发展，以“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”，致力于不断提升专业化运营能力，提高经营效率；减少重资产的持有比例，放大资源效率；同时建设智慧旅游，积极推动全域数字化，为游客和消费者提供综合性系列增值服务。

另外，公司将通过开展旅游管理智慧化工程建设、搭建全员营销平台，建立旅游会员体系，将在“旅游+互联网+金融”发展战略的引领下，持续推进数字化转型和升级，将流量优势转变为营销推广优势、产品创新优势、服务优化优势，推动公司文旅产业提质升级。

四、 公司如何看待国内文旅市场的发展？

文旅产业是满足人民精神需求、提升人民幸福感的产业，虽然近两年受疫情影响较大，但中国市场消费潜力巨大，从长远来看文旅市场具有良好的发展前景，是处于蓬勃向上的发展态势的。同时，基于对文旅市场未来发展前景的看好，行业竞争也更加激烈，不仅现有国内外文旅企业加速新项目布局，许多其他行业的出色企业也纷纷入局。我们可以在各个竞争者身上看到许多可借鉴之处，也会吸

取很多经验。基于文旅行业“成行成市”的特性，良性竞争将加速文旅市场的恢复、繁荣。此外，疫情给旅游产业带来了危机，也驱动了变革，加快了产业的转型升级，从业者也必须紧跟市场趋势，抓紧机会推出符合市场期待的产品。

五、与国内外旅游同业公司相比，公司的竞争优势如何体现？

公司作为中国主题公园产业的开创者和领跑者，是中国旅游业的一面旗帜，具有行业领军优势。

一是多年来，华侨城秉持“优质生活创想家”的理念，始终以坚定的文化自信引领企业高质量发展，坚持以文塑旅、以旅彰文，以创新驱动、高质量供给引领和创造新需求，为大众提供极具品质、独具特色、持续创新的文化旅游产品和服务，致力于创造人民美好生活。

二是公司文化旅游资源丰富、业态布局多元广泛，拥有众多特色文旅产品，分为民俗文化、欢乐休闲、自然康养、艺术展演、美食潮玩、旅行服务6大产品体系，能够覆盖到不同的消费客群。

三是公司布局战略重心聚焦于经济发达及文旅资源禀赋优秀的地区，目前主要布局全国一二线核心城市，全国化战略布局具有行业领先优势。

四是公司具有数十年丰富的景区多业态开发、运营、

管理经验和相关专业人才梯队。

五是多年来公司培育并发展了具有市场竞争力的文旅产业集群和品牌矩阵，拥有旅游、酒店多个知名品牌，形成了具备较大影响力和市场号召力的品牌优势。

六是公司拥有成熟且可延展的商业模式，构筑了成熟的成片综合开发模式，具备极强的延展性和创新力，未来将创造更大的商业价值。

六、 介绍一下公司未来毛利率变化趋势？

2021年因结转区域及结构变化，深圳本部较高利润的地产开发项目基本结转完毕，其他区域整体毛利率水平与行业平均水平相当，造成毛利率下降幅度较大。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。

七、 近期行业利好收并购政策出台，公司是否相关收并购计划？

公司将本着稳中求进、优中选优的原则，兼顾项目质量与对价的合理性，在做好充分项目尽调的情况下，择机获取优质的并购资源。

八、 介绍一下国资委对于公司负债率的要求，公司未来负债率规划？

资产负债率一直以来都是国资委对于中央企业的管控

	<p>及考核指标，以保持企业合理债务水平。公司高度重视财务风险的管控，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，防范债务风险的发生。目前公司整体的债务结构良好，“三道红线”处于绿档，未来也将继续加大风险防范力度，坚定不移地落实各项风险防范举措。</p> <p>九、介绍一下公司的融资安排及计划？</p> <p>公司目前融资渠道畅通且具有一定融资成本优势，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。</p> <p>除了银行贷款等常规融资方式外，在保证公司稳健的资产负债结构情况下，将积极探讨股权合作、长期债权等方式融资，并密切关注公募 REITs 政策变化趋势及落地情况。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2022.2.23</p>