

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：2022-09

<p>投资者关系 活动类别</p>	<p> <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 </p>
<p>参与单位</p>	<p> 中信建投、银叶投资、创金合信基金、中信集团、信达澳 银基金、鹏扬基金、中邮证券、德睿恒丰资产、泰达宏利 基金、兴业基金、东方证券、中民投资本、克而瑞乐苇、 华安证券、诺德基金、中银基金、易鑫安资产、路博迈投 资（上海）、惠升基金、兴业基金、西部利得基金、泰康 资产、尚艺投资、CSOP Asset Management Limited（南方 东英资产）、趣时资产、聚鸣投资、东兴证券、海通证券、 泰康养老保险、金恒宇投资、光大永明资产、长城基金、 慎知资产、DAIWA Asset Management Co.（大和证券投资 信托株式会社）、富国基金、太平养老保险、东方基金、 上海人寿保险、招商基金、金恒宇投资、平安资产、华商 基金、财通证券、澹易资产、中加基金、中信保诚基金、 中国国际金融、祥溢资产、泰信基金、沅京资本（北京）、 源乐晟资产、广发基金、东吴基金、汇华理财、环懿私募 基金、中国人寿养老保险、天弘基金、平安养老保险、长 </p>

	江证券、Manulife Investment Management (Hong Kong) Limited、金鹰基金、博时基金、鹤禧投资
时间	2022. 4. 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 关系活动主 要内容介绍	<p>一、 公司 2022 年文旅业务发展规划？</p> <p>2022 年公司在华东地区，围绕“大江、大河、大海”布局优质项目，高质量推动常熟时光小镇、济宁运河 1283、南京欢乐时光、南京欢乐滨江等项目建设。在西部地区，成都龙泉驿欢乐田园、成都东安阁酒店、西安沣东摩天轮项目计划年内建成开业；全力推动西安沣东欢乐谷二期建设。在北方地区，一是持续推进淄博华侨城商街建设及乐园策划；二是紧抓青岛华侨城项目分期落地，打造北方的文旅名片；三是推动济南华侨城落地酒店业态，丰富文化定制餐饮市集。在华南地区，积极推进中山欢乐海岸、茂名南海岛、湛江欢乐海湾、漳州欢乐美港等项目建设，完善城市功能，提升城市能级，带动价值增值，实现地产、文旅合作共赢。在中部地区，郑州文化艺术中心、南昌玩美公园、南昌青少年星际科普研学基地、南昌华侨城福朋喜来登酒店、襄阳奇幻谷、襄阳奇趣森林酒店、衡阳水公</p>

园计划在 2022 年开业；将全力推动南昌华侨城万豪酒店项目建设。

二、 疫情影响和公司应对举措是什么？

近两年疫情的反复对国内文旅行业造成较大影响，2022 年也仍然是影响市场恢复的最大变数，但国民社会经济复苏向上的进程不会停止，旅游行业不断变革迭代、不断创新发展的进程也不会停止，文旅市场长期向好的趋势不会改变。

在常态化疫情防控形势下，公司通过不断探索和尝试，来积极降低疫情带来的影响。主要包括以下几方面：一是公司坚持以市场需求为导向，不断创新文旅产品供给，新业态、新产品陆续推出。二是公司旗下各文旅企业多措并举，降本增效成果显著。三是积极推动数字化转型。

未来，随着疫情防控形势好转，行业整体将持续复苏，预计公司文化旅游业务将跟随市场规模的扩大处于持续向好的态势。

三、 请问 2022 年公司在拿地方面有何安排和计划？

结合公司自身的文旅业务，形成了具有自身特点的地产发展模式。在当下复杂的内外部环境，公司在 2022 年将密切关注市场动态，加强综合研判，稳中求进、以收定投，在守住风险底线的前提下，优中选优拓展资源。一方面，充分发挥公司成片综合开发模式的优势，在经济发

展好、市场活跃的地区获取优质土地资源，促进地产和文旅业务协同发展；另一方面，修炼内功，通过创新开发模式、提升管理水平等手段，推动公司实现可持续的高质量发展。

四、 未来文旅和地产两个板块发展计划？

公司“十四五”规划明确了以旅游为核心增长极，城镇化为底盘，创新和数字化为新动能的发展思路。公司将保持战略定力，坚持具有强大生命力的创新发展模式，坚持以房地产和文化旅游为主要业务。

具体而言，优化“文化+旅游+城镇化”发展模式的核心是实现三个转变。一是确立旅游业务的中心地位，强化运营能力建设和产品创新，突出旅游产品对综合开发项目的驱动作用，突出旅游产品自身盈利能力的提升。二是回归城镇化的补偿功能。通过区域整体规划，精准布局，提升开发专业能力，继续发挥城镇化支持旅游发展的补偿作用。三是聚焦高能级和优势区域，深挖市场潜力，聚焦于优势产品线，通过专业能力和业务规模的提升来提高整体发展效率。

五、 介绍一下欢乐谷和欢乐海岸未来的发展规划？

“十四五”期间，公司将以“建设具有全球竞争力的世界一流的文旅企业”为目标，聚焦文旅主业高质量发展，进一步提高文化旅游产品经营效益和运营效率。在主题公

园方面，以欢乐谷为核心，继续打造主题公园产品体系并推进欢乐谷子品牌落地，同时积极推进现有主题公园更新改造。在城市文旅商娱综合体方面，巩固当前发展成果，总结提炼欢乐海岸系列产品成功经验，在一线和强二线城市探索复制欢乐海岸系列产品。

六、 介绍一下毛利率下滑的原因及未来应对的举措？

公司 2021 年毛利率有所下滑，一是受房地产调控政策和市场行情下行影响，行业整体毛利率处于下行趋势，二是公司结转区域及结转结构的变化，毛利率较往年有所下滑。

公司应对举措包括：（1）从拿地端管控，更加注重项目的质量“优中选优”，对项目进行严格的可研审核，原则上开发团队需对项目进行跟投；（2）在开发中严格进行成本管控，同时加强税务筹划，结合公司数字化转型，达到全方面精细化管理的目标；（3）积极发挥公司成片综合开发的优势，从拿地成本、文旅品牌溢价等方面，继续实现公司独有的行业竞争壁垒。

七、 公司在 reits 方面的计划？

公司一直不断尝试和创新融资方式，于 2012 年 12 月发行欢乐谷主题公园入园凭证专项资产管理计划，是国内首单以入园凭证为基础资产的 ABS 项目。根据目前发改委、证监会相关政策，公募 REITs 试点区域和试点行业已扩容，

	<p>公司将密切关注相关政策变化趋势及落地情况。</p> <p>八、 公司目前的融资结构及成本，未来融资计划？</p> <p>公司融资渠道包括银行贷款、债券、非银行类贷款、基金融资等，截至 2021 年融资余额为 1402 亿元，其中银行贷款占比约 71%、债券占比约 9%。2021 年公司平均融资成本 4.46%，较 2020 年和 2019 年分别下降 2BP、10BP，连续三年下降，处于同行业较低水平。</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>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2022.4.13</p>