

# 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：2022-16

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	<p>中金公司、德汇集团、榜样投资、彼得明奇、阿布扎比投资局、民生银行、中信建投、西部利得基金、恒安标准人寿、长信基金、创金合信基金、海金投资、丹羿投资、中邮证券、兴银理财、东方引擎投资、国海证券、中信保诚基金、中信证券、大和证券、银叶投资、明世伙伴基金、途灵资产、尚艺投资、海通证券、源闾投资、金恒宇投资、格林基金、国联安基金、银华基金、中信保诚人寿、中国人保资产、大家养老、广州香元、平安基金、汇丰晋信、招商证券、东方基金</p>
时间	2022.6.9
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、 公司 2021 年毛利率有所下滑，请问是短期还是长期

<p>关系活动主要内容介绍</p>	<p><b>的情况？未来毛利率将是怎样的水平？有何应对措施？</b></p> <p>公司毛利率水平的走势是遵循整个行业的变动趋势。从 2021 年的结转项目来看，基本是近年来市场招拍挂或文旅综合拿地项目，特别是招拍挂获取的房地产项目，在未来市场行情不发生较大变化的情况下，目前的利润率水平基本代表了现阶段及未来一段时间公司的毛利率水平。公司上下也清楚地认识到未来房地产企业所面临的压力，加快周转、提升能力建设，是公司管理层的统一认识。</p> <p>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。</p> <p><b>二、 公司目前有做 REITs 吗？未来在此方面有何规划？</b></p> <p>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，公司将密切关注相关政策变化趋势及落地情况。</p>
-------------------	---

**三、 介绍一下公司与哪些头部企业合作开发过？是否和出险民企合作过及是否会考虑通过收购合作项目股权来防止风险？**

引入头部企业进行合作开发，有助于实现优势互补、增强竞争能力，并降低开发风险，是过去及未来一段时间公司加快周转的举措方式之一。目前公司的合作对象主要为万科、保利等头部企业，总的来看目前这些企业的经营状况良好、资金风险尚能可控。

对于个别合作的项目前出现的风险问题，公司高度关注，包括拟定后续风险应对方案，如果合作的企业出现资金风险，导致合作项目无法进行的，不排除以收购合作方股权方式，减少公司可能出现的损失。

**四、 公司拿地的标准和策略是什么？下半年有何拿地方面的计划？**

从公司角度来说，拿地策略坚持两个原则，一是要优中选优。第二，坚持底线思维及现金流的保障。

具体计划为，一是坚持把资源质地作为项目拓展的核心指标，加强标的研判，聚焦核心区域与优质项目，以核心城市群的核心地段作为主要投资方向，重点关注去化率和资金周转；二是发挥优势、创新模式，为政府提供公共服务设施建设及运营全流程专业服务，间接获取优势资源；三是拓展业务边界，以城市更新/旧城改造方式介入城市存

量核心区域综合开发；四是适度进行工业园区和其他项目的建设，作为地产业务的补充；五是介入政府政策性保障住房开发项目；六是积极推进数字化转型、赋能管理，向管理要效益。

### **五、 疫情对公司文旅业务带了怎样的冲击？公司做了哪些有效的措施应对及如何看待未来文旅经营情况？**

近两年疫情的反复对国内文旅行业造成较大影响，特别是今年全国本土疫情反弹较为严重，上海于6月1日解封，深圳地区3月14日至3月20日所有封闭式景区和开放式景区室内场馆全部关闭，这些无疑对公司的旅游企业经营造成了较大影响。

近端午节期间，全国疫情得到较好控制，广东全域低风险，全国各地恢复经营跨省团队旅游及“机票+酒店”业务，深圳旅游行业复苏趋势较强。

进入六月以来全国疫情防控有持续向好的趋势，端午节期间，华侨城持续以超行业平均水平的速度恢复。

但由于新冠疫情的复杂性，以及中国国情和体制与其他国家不同，目前很难对行业何时出现强力反弹（类似西方国家那样）做出精准的预测。同时，从疫情发生两年多的经验来看，从疫情中止到行业复苏会有一个时间周期。

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：

一是我们通过不断巩固央企的自身优势，勤练内功，为市场复苏做好充分准备。在产品创新方面，我们坚持以市场需求为导向，不断推出创新文旅产品。去年，深圳欢乐港湾“湾区之光”摩天轮、襄阳奇趣童年亲子乐园、西安欢乐谷玛雅海滩水公园、宁波欢乐海岸、扬州梦幻之城等一大批新产品相继推出。在优质服务方面，我们将持续对标世界一流文旅标杆，深化标准化服务基础上的个性化服务；开展优质服务各项活动，通过培训、交流等提升服务质量。

二是公司旗下各文旅企业多措并举，通过不断提升专业化运营能力，提高经营效益和运营效率。另一方面，通过精细化运营管理，培养各层级精细化管理思维，制定降本目标，向管理要效益；通过落实节能降耗，加强对节能类产品的使用及资源循环利用，合理控制部分区域能耗，如非面客区的空调、电梯等，减少非必要能耗；其次，通提升精细化用工水平，提高人工效能。同时，自疫情突发以来，各级政府部门出台了一系列纾困政策，包括减税降费、金融支持、稳岗就业等方面，从一定程度上减轻了企业的资金及经营负担。华侨城各文旅企业也持续关注政府各项政策并对符合条件的政策积极申请。

三是积极推动数字化转型。在文化旅游产业数字化转型中，我们一方面以数字化为手段，使其成为赋能业务、

变现流量、提升价值的重要手段。我们在去年推出了首款官方 APP——花小橙，一起为公司文旅业务的创新发展提供了数字化力量。另一方面，公司旗下景区也通过不断加强科技应用，为游客带来更好的游玩体验。

虽然目前我们面对重重挑战，但是我们将坚定信心、激流勇进，踔厉奋发、笃行不怠，用高质量的文旅产品不断满足人民日益增长的美好生活需要。我们相信，尽管在疫情反复影响下国内旅游市场在短期和局部可能会有波动，但是，旅游业长期复苏向好的趋势不会改变。

#### 六、 公司文旅业务板块方面，下半年有何展望和计划？

下半年，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，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、

	<p>南昌华侨城福朋喜来登酒店、襄阳奇趣森林酒店、衡阳水公园计划在 2022 年开业；将全力推动南昌华侨城万豪酒店项目建设。</p> <p>未来随着国内疫情及调控形势的好转，旅游业务也将是持续好转的态势。</p> <p><b>七、关于员工股权激励，公司未来有什么计划？</b></p> <p>基于对公司未来发展前景的信心和对公司价值的高度认可，同时结合了公司的经营和财务状况，公司于 2020 年 3 月 21 日起启动了回购股份用于实施新一期股权激励的计划。截至 2021 年 3 月 20 日，回购已实施完毕，共回购了 1.64 亿股，成交金额为 10.41 亿元。公司新一轮股权激励计划方案尚在制定中，如有进展公司将按照相关规定进行披露。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2022.6.9</p>