

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：2022-22

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	招商证券、宇实投资、德汇投资、华安基金、平安基金、 建信理财
时间	2022. 11. 23
地点	深圳
上市公司 接待人员	公司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、 今年管理层发生变动后，公司未来发展有哪些新的想法和思路？</p> <p>一是积极推进规划修编。当下，房地产行业的底层逻辑和运行规则逐步发生变化，呈现去金融化、制造业化、功能民生化、空间格局分化等特征，公司正对十四五发展规划进行积极调整，以引导公司穿越行业周期，实现可持续高质量发展。本次战略调整的总体思路是聚焦公司主业，提升房地产业务专业化、市场化运作水平及存量文商旅业务</p>

经营能力，并适时探索相关新兴行业机会。相关成果将适时向投资者公布。

二是加大专业化整合力度。公司地产板块将基于城市公司建设成果，开展管理流程再造，推动城市公司体系高效落地运行；景区、酒店、商业、物业等板块将进一步完善归口管理体系，通过归集资产、管理关系与组织结构调整等方式，促进业务规模化、专业化发展。

三是深入落实精益管理。精益管理是行业发展和公司高质量发展的必然选择，是企业稳健经营、提升市场竞争力、建设世界一流企业和牢牢守住不发生重大风险底线的必然选择。公司要以精益管理推动质量变革、效率变革和动力变革。

二、公司景区和乐园业务后阶段主要发展战略思路是什么？

对于经营效益好、运营效率高、符合公司文旅产业发展战略的产品，公司正有序推进其建设及运营等经验的分析总结，将在加强区域经济、商业环境可研论证的基础上，根据战略需求进行复制和推广。

以文旅商娱综合体为例，公司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。同时，随着短途游进一步崛起，在二线及以下经

济和商业强市探索布局顺德欢乐海岸 PLUS 这样的文旅综合体项目。

以欢乐谷为例，公司旗下欢乐谷集团将本着世界一流主题公园产业集团的定位，以“主题公园+N”的创新发展模式，以现有公园为基础拓展主题公园周边业态和娱乐业态。通过搭建存量主题公园业务，新产品发展业务，产业链业务和新文娱业务，推动欢乐谷业务组合发展模式的创新升级，实现线上线下的联动发展。

除了现有产品外，公司积极研判市场需求变化，全面开展创新产品研发，积极培育轻量化文旅产品，努力探索以亲子、运动、研学教育为一体的小型主题公园产品，如今年开业的襄阳奇幻谷。

三、 公司在手资金充裕，为什么今年在公开市场没有拿地，明年及未来的投资计划是什么？

截至目前，公司共获取文旅综合用地 2 宗，其中 1 宗位于东莞市松山湖片区，计容建面 18.25 万 m²；1 宗位于成都市龙泉驿区，计容建面 9.79 万 m²。

未来，公司将持续关注重点区域与优质资源，深度对接国家重大区域发展战略，聚焦中心城市和中心城市圈，本着稳中求进、优中选优的原则，兼顾资源质地与价格的合理性，密切跟踪房地产行业政策变化，在做好充分市场调研的情况下，伺机获取优质的资源。

	<p>四、 公司后续的综合毛利率大致保持在什么水平？</p> <p>2022年1-9月，公司结转项目毛利率约20%，虽达到近年来最低点，但公司毛利率水平仍优于行业平均。</p> <p>未来，公司毛利率水平仍会略高于行业平均水平，原因主要有以下三点，一是公司文旅结合的品牌优势，二是公司综合拿地优势；三是公司结转资源主要集中于一、二线城市，结转单价有较好的保障。</p> <p>除非市场出现特别不利的影响因素，目前公司的毛利率水平基本代表未来一段时间内的毛利率水平。</p> <p>五、 公司新一期股权激励为何迟迟没有进展？是否存在终止的可能？</p> <p>新一期股权激励计划的具体方案尚在制定中，目前还没有最终确定，公司正积极和国资委沟通，并将在符合国资委相关要求的情况下尽快推动激励计划落地实施，如有重大进展，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>2022.11.23</p>