

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：2025-02

投资者关系 活动类别	☒ 特定对象调研 ☐ 分析师会议 ☐ 媒体采访 ☐ 业绩说明会 ☐ 新闻发布会 ☐ 路演活动 ☐ 电话会议 ☐ 其他
参与单位	兴业证券、中国人保资产、中宏人寿保险、禾永投资管理、浙商证券、华泰保兴基金、新华基金、中加基金、鲸域资产管理、平安资产管理、泰信基金、上海德汇集团、广东正圆私募基金、上海途灵资产管理
时间	2025. 5. 22
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	一、今年看到很多省份推进专项债的发行，请公司介绍一下在收存量土地方面的情况？ 去年 9 月 26 日中央政治局会议提出“促进房地产市场止跌回稳”以来，中央和地方政府持续释放积极信号，取消限购限售、降低贷款利率及首付比例、降低税费，实施城中村改造、专项债收购商品房及土地等政策“组合拳”

持续出台落地。自专项债收购商品房政策出台以来，公司各区域项目均已积极响应政策号召，紧密与当地政府对接专项债收储事宜。

二、去年以来，地产行业基本面尤其是核心城市基本面有明显改善，公司会不会去考虑恢复拿地动作？

从地产行业市场表现来看，重点百城新房销售量去年四季度、今年一季度均保持同比增长，市场“止跌回稳”成效初现。随着各项政策的加快落实，相信市场长期会平稳健康发展，一线及核心二线城市市场有望率先“止跌回稳”。

公司积极关注房地产市场变化，一方面坚持区域聚焦，聚焦核心城市核心区域获取优质资源；另一方面坚持资源聚焦，合理配置资源，确保资源向去化快、流动性强、回报周期短的项目倾斜，提升公司资产周转效率，实现良性循环。今年3月份，公司成功获取了重庆核心区约27亩土地，补充了优质资源。

三、公司在市值管理方面有什么举措？

近年来，国资委和证券监管部门提高对上市公司，尤其是央企控股上市公司市值管理的要求。公司亦高度重视市值管理工作，积极落实上级单位要求、听取股东建议，努力构建业绩增长推动市值提升、市值管理助力价值回归、价值释放驱动企业发展的管理闭环，建立了以《市值管理

制度》和《估值提升计划》为主体的市值工作工作机制，并采取控股股东增持、回购股份注销等举措，提振市场信心。

下一步，公司将继续加强市值管理工作，坚持诚实守信、规范运作、专注主业、稳健经营的原则，并根据自身经营情况研究并制定市值提升举措，全力以赴提升公司经营水平和发展质量，持续向资本市场展现真实、透明、可期的企业价值。

四、公司如何做好到期债务的偿还工作？

公司存量债务以中长期银行借款为主，并严格按照“631”管控原则进行债务风险防控，确保各项债务如期兑付。

五、中央经济工作会议非常强调文旅这一块的发展，公司文旅业务运营情况如何？

文旅业务作为公司核心业务之一，一直备受重视，公司也高度关注文旅市场发展动态和政策要求。去年中央经济工作会议强调提振消费，今年各地纷纷响应，通过发放文旅消费券、支持景区延长经营时间等举措，为文旅企业提供了有力支持。从市场来看，高端消费复苏强劲，出国游增长迅猛，下沉市场吸引力增大，县域旅游和小众景点消费需求增长迅速，给公司带来了机遇与挑战。

针对行业消费趋势的演化，公司也将通过有力措施，

把握行业新一轮结构性增长机会。一方面，公司正主动创新经营理念、稳步更新存量项目，夯实成熟产品基本盘。主题公园聚焦“城市 IP 娱乐主场”运营思路，通过节庆、活动、演艺与 IP 植入丰富园区的游玩体验，并保持相关内容的持续迭代更新，确保游客在每一次到访时都能获得新奇的游玩感受。同时，公司正逐步推动存量项目主题区域、夜间游玩设施等硬件的升级改造，进一步提升存量项目的市场竞争力，今年将重点开展上海欢乐谷、成都欢乐谷和东部华侨城的主题区域更新。酒店“因店施策”，通过主题客房打造、智能科技应用、亲子度假类产品组合创新，扩大客群来源。同时，积极提升自营酒店的收益管理能力，通过精益运营提升效益水平。自然人文景区通过特色住宿的打造，游乐设施的植入，持续提升产品生命力。

另一方面，公司正积极创新产品与打法，全力挖掘增量市场空间。主题公园研发“水公园+”产品，以更加精益的投资规模，通过“园中园”、酒店或度假村配套等形态，实现标准化复制。研发“家庭娱乐中心”亲子产品，早期通过欢乐谷场地试点运行，逐步探索进行市场化复制推广。同时，公司亦将关注新欢乐谷项目的拓展落地机会。酒店业务锚定自有“嘉途”品牌，开拓有限服务酒店产品体系，加快新项目落地，并以今年开业的深圳创意园旗舰店为起点，尽快实现项目连锁化运营。同时，充分利用“投-融-

	建-管”全流程能力，积极探索酒店项目代建机会。自然人文景区业务，融合公司在项目运营管理、策划规划、旅游营销、EPCO 等丰富的管理经验，形成标准化的运营管理体系和服务组合方案，加快外部市场的拓展。 六、请问除了土地收储外，公司还有哪些资产盘活方式？ 公司本着“项目收益最优”的原则，根据市场实际情况及项目特点，加大销售去化的同时积极对接各地政府，争取有利政策支持。除了土地收储外，公司积极推动调规、存量房收储、资产转让、定制化销售、团购交易、债权清收及退税类等盘活工作。此外，公司建立周汇报、月分析、主要领导亲自挂帅的长效盘活工作机制，总部部门动态跟踪推动关键项目进展，大力推广盘活经验，通过组织专题会议的方式，提高盘活工作和沟通效率。
附件清单 (如有)	
日期	2025. 05. 22