

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：2024-07

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 type="checkbox"/> 电话会议 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
参与单位	参加 2024 年度深圳辖区上市公司集体接待日活动的投资者
时间	2024.12.12
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、公司能不能找李子柒代言或合作，做一些有中国传统文化特色的文创产品</p> <p>投资者您好，感谢您的关注及提出的宝贵建议。</p> <p>二、在 2024 年的营收和净利润分别是多少，与上一年度相比有哪些变化？</p> <p>投资者您好，公司以“稳定”为基础、以“改革”为抓手、以“发展”为支撑，通过专业化发展和精益管理，全力以赴实现可持续高质量发展，全年经营业绩敬请关注</p>

公司公告。

三、张董事长：请问华侨城的净资产是否真实？如真实，请问为什么不实行市值管理？

投资者您好，公司严格按照企业会计准则的规定进行会计处理，公允反映了公司财务状况和经营成果；公司重视市值管理工作，目前正在按照监管要求制定市值管理制度和估值提升计划，将适时向广大投资者报告。

四、在 2024 年的资产负债情况如何，负债率和财务健康状况有何变化？

投资者您好，公司持续强化流动性管理、保障公司财务安全。今年以来，充分利用房地产融资相关政策工具箱，持续推进“应融尽融”工作，积极采用拉长久期、降低成本、加强融资储备等措施，进一步优化债务结构；同时以司库体系为抓手，结合“631”债务风险管控机制，积极应对、有效管控债务风险。2024 年度财务数据敬请关注公司公告。

五、在 2024 年的成本控制和成本优化措施有哪些，效果如何？

投资者您好，公司高度重视成本管理工作，通过完善成本管控体系，贯彻成本精益管理理念，落实标准化成本管控动作等方式强化成本控制，提升了成本管控能力，提高了成本竞争力。

六、鉴于公司近年来的亏损情况，在 2024 年采取了哪些措施来改善业绩和恢复盈利能力？

投资者您好，公司以“稳定”为基础、以“改革”为抓手、以“发展”为支撑，通过专业化发展和精益管理，全力以赴实现可持续高质量发展。旅游业务紧抓市场消费需求，增加优质产品供给，举办“2024 华侨城旅游狂欢节”等节庆活动，北京玛雅海滩水公园、深圳海景嘉途酒店等焕新开业；房地产业务不断打磨产品设计，为客户提供品质更高、质量更好、功能更全的优质产品，多地项目去化位居当地市场前列。

七、鉴于房地产市场调控政策，在 2024 年采取了哪些来应对市场变化？公司的“旅游+地产”模式在 2024 年是否仍然有效，旅游综合业务的表现如何？

投资者您好，公司积极把握政策和市场机遇，加强对市场的监控和研判，及时根据市场情况动态优化销售策略，综合运用多种渠道强化宣传推广，采取创新的营销方式，促进资金回笼。在过往的开发过程中，华侨城构筑了成熟的成片综合开发模式，拥有丰富的文商旅综合项目开发运营经验，华侨城也在不断迭代文旅商服产品等核心吸引物，通过旅游综合开发优势进行优质项目获取。2024 年上半年，公司旅游综合业务实现营业收入 113 亿元，同比增长 9.88%。

八、公司在 2024 年的合同销售面积和金额有何变化，是否存在明显的增长或下降趋势？

投资者您好，2024 年 1-10 月公司累计实现合同销售面积 133.8 万平方米，合同销售金额 199.6 亿元。10 月，公司实现合同销售面积 23.7 万平方米，较 1-9 月月均销售面积增加 94%，同比增加 72%；合同销售金额 30.3 亿元，较 1-9 月月均销售金额增加 61%，同比增加 21%。公司全年经营业绩敬请关注公司公告。

九、在 2024 年是否有新的土地收购或项目开发，如果有的话，进展情况如何？

感谢您对公司的关注，公司将根据市场情况，以周转去化为第一考量，聚焦一线核心城市和部分强二线核心城市核心区域的招拍挂机会，积极发挥投资对高质量发展的牵引和推动作用，多措并举推动优质资源获取，优化资源布局，进一步夯实主业发展空间。具体项目信息请您关注公司对外披露的定期报告。

十、公司在 2024 年的市场推广和品牌建设方面有哪些新的策略和成果？

投资者您好，本年度，公司持续创新品牌建设，在发挥品牌作为企业重要表外资产的价值创造作用方面取得了积极成效。一是抢抓数字化新媒体时代机遇，提出“星河计划”——华侨城品牌 IP 化和数字化发展策略，重点培养

内部有潜质、有特点的 IP 和达人，成功推出“福禄寿”“E-maya”“华生”等虚拟 IP、“玛雅演员”等百万粉丝或景区网红达人，“星河数字 IP 家族”初见雏形。同时优化传统业务收益结构，借助品牌授权、直播带货、内容付费、异业合作等模式，努力提升线上、二消等增量收益占比。本年度“星河数字 IP 家族”实现全网浏览量超 6 亿次，新增粉丝超 400 万，助力主业经营。二是扩大主流舆论声量，2024 年，聚焦核心媒体、强化内容策划，深度挖掘改革发展亮点与成效，紧贴改革发展、生产经营一线实际，全年累计策划 300 余项议题，在《人民日报》《光明日报》等中央媒体、主流媒体持续输出报道。策划“2024 华侨城旅游狂欢节”“中秋国庆双节地产营销”“第三届华侨城团圆季”等品牌营销活动，推动旅游、房地产主业经营发展。三是创新产品供给，持续焕新品牌，组织开展玛雅海滩水公园品牌发布暨北京玛雅海滩水公园开业、华侨城酒店品牌焕新发布会、2024 华侨城服务集团品牌战略发布会、黑森林嘉途酒店举行焕新试业庆典、华侨城商业 2 周年发布会等品牌活动，展现企业专业化发展成效。四是加强品牌管理工作，持续健全“母品牌、战略子品牌、产品品牌”分级管理体系，完善“欢乐谷”“玛雅海滩”“欢乐海岸”等战略子品牌的品牌手册，规范执行品牌标准。

十一、公司在 2024 年是否有新的融资计划或资本运

作，以支持业务发展和债务管理？

投资者您好，公司全力推进应融尽融工作，当前已获取超百亿元长久期、低成本的增量资金用以提升公司资金安全边际，未来期间公司将根据市场情况并结合自身需求，CMBS、Reits 等都可能择机发行，以巩固现有融资工作成果。

十二、前段时间政策倡导发展冰雪经济，公司有冰雪相关的文旅项目吗？

投资者您好，公司旗下欢乐谷公司冰雪类产品主要为冰雪体验类场馆和冰雪主题节庆活动两类。冰雪体验类场馆是欢乐谷主题公园的众多体验项目之一，目前在成都欢乐谷、上海欢乐谷、深圳世界之窗等多个公园内均设有冰雪体验类场馆项目。冰雪主题节庆活动是各公园倾力打造的冬季主题节庆活动，天津欢乐谷和北京欢乐谷均有推出冰雪节主题活动。

十三、张董来到公司后，推动了更加精细化的管理，并实现了管理效能的提升等一系列积极变化。然而，这些变化尚未充分体现在公司的市值上。请问公司对于市值管理的具体方向是什么？另外，公司是否有制定市值管理计划，以及预计何时会发布该计划？

投资者您好，公司高度重视市值管理和股东利益，将继续坚持长期价值主义，聚焦主责主业、提升经营质量；

同时积极通过多元化的投关方式加强和各类投资者的沟通，更好地向市场及投资者传递公司价值及理念。目前，公司正在按照监管要求制定市值管理制度和估值提升计划，将适时向广大投资者报告。

十四、请问张董事长：1、如何看待公司的经营前景和在资本市场的表现？2、您心目中认为公司的合理市值应该是多少？您下一步有没有信心？计划采取哪些措施？

投资者您好，近几年公司经营发展面临着一系列挑战，公司管理层深刻的剖析现阶段发展所面临的问题，并从战略、策略及具体举措方面，以期守住安全底线、改善经营质量，为股价提升和回报股东奠定基础。公司高度重视市值管理和股东利益，将继续坚持长期价值主义，聚焦主责主业、提升经营质量；同时积极通过多元化的投关方式加强和各类投资者的沟通，更好地向市场及投资者传递公司价值及理念。目前，公司正在按照监管要求制定市值管理制度和估值提升计划，将适时向广大投资者报告。

十五、有留意到11月中旬，北京、上海欢乐谷都有获评2024中国十大最佳主题公园奖项，想请教一下领导，近年欢乐谷是否有新发展？有没有“新玩意”来吸引游客？

投资者您好，欢乐谷一方面持续推出各类硬件设施新

	<p>产品，满足游客的多元化需求，比如近年来，重庆欢乐谷“超级飞侠主题区”、深圳欢乐谷“迷你世界冒险山主题区”陆续开放，武汉欢乐谷“极速世界”主题区改造完成，北京玛雅海滩水公园全新开业，深圳世界之窗“梅拉尼亚小镇”、锦绣中华民俗村锦绣西市开门迎客等。另一方面，引入具有代际文化属性的 IP 和泛 IP，提升游客体验感。近期，欢乐谷公司旗下 8 城 9 大园区同时落地《英雄联盟：双城之战》IP 新玩法，受到游客欢迎。此外，欢乐谷公司各主题公园还先后推出国潮文化节、夏浪狂欢节、惊奇潮玩节等主题节庆活动，进一步丰富和提升游客体验。</p>
<p>附件清单 (如有)</p>	
<p>日期</p>	<p>2024.12.12</p>