

深圳华侨城股份有限公司 关于深圳证券交易所《关注函》的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳华侨城股份有限公司(以下简称“公司”)于2023年2月9日收到深圳证券交易所下发的《关于对深圳华侨城股份有限公司的关注函》(公司部关注函〔2023〕第140号)(以下简称“关注函”)。根据关注函的要求，公司就所涉及问题进行了核查和确认，并向深圳证券交易所进行了书面回复，现将回函内容公告如下：

问题一、你公司2022年10月27日披露的《2022年三季度报告》显示，你公司2022年前三季度实现净利润12,603.67万元。业绩预告显示，你公司2022年度业绩由盈转亏。请你公司结合所处行业环境、公司经营情况等，说明你公司业绩由盈转亏且亏损主要集中在第四季度的原因及合理性。

回复：

2022年，受疫情反复、房地产政策调控、居民消费预期减弱等多重因素影响，国内房地产行业供需两侧均出现下行态势。根据国家统计局公布数据，全国房地产开发投资自2022年4月起已连续8个月负增长，全年总额同比下降10%；房屋新开工面积同比下降近40%。2022年末商品房

待售面积较上年增长10%，其中住宅待售面积增长18%。2022年全国商品房销售面积135,837万平方米，较上年下降24.3%，其中住宅销售面积下降26.8%；商品房销售额133,308亿元，较上年下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。同时，根据两家房地产专业研究机构的统计，2022年百强房企销售总额同比大幅下滑，其中，克而瑞统计百强房企全口径销售总额为72,878.7亿元，同比下降42.3%；中指统计百强房企全口径销售总额为75,968.5亿元，同比下降41.3%。

从公司销售情况看，2022年公司全年累计实现合同销售金额553亿元，较上年同期下降33%。面对严峻的房地产形势，公司抢抓政策窗口机遇，主动寻求市场机会，采取灵活价格策略积极促进销售去化，相关举措于二季度产生明显效果，公司合同销售金额自一季度81亿元大幅提升至二季度191亿元，但受制于房地产市场整体形势未有根本性改变，叠加公司项目所在城市销售流速进一步放缓，公司三、四季度分别实现合同销售金额157亿元、123亿元，较二季度峰值水平分别有18%、36%的降幅，未来市场不确定性仍然存在。加之公司布局的多个城市新房价格处于下降通道，“以价换量”成为市场常态，部分区域的存货根据可去化的市场价格计算的可变现净值已低于成本。

综上，在预计房地产市场短期调整压力仍然较大的情况下，公司于第四季度对存货项目进行了全面盘查和评估，并依据会计谨慎性原则对相关存货计提了资产减值，导致第四季度业绩由盈转亏，具有合理性。

问题二、业绩预告显示，你公司对房地产业务及旅游景区业务计提存货跌价准备及资产减值损失。请你公司分业务板块，说明计提存货跌价准备及资产减值损失涉及的具体资产及项目的相关情况，主要减值测

试过程，包括主要假设及重要参数选取等情况，是否与以前年度存在较大差异，以前年度资产减值损失计提是否充分合理，是否存在集中在报告期计提大额资产减值的情形。

回复：

一、公司对房地产业务板块存货及长期股权投资计提资产减值损失的说明

（一）公司基于谨慎性原则对房地产业务存货计提跌价准备的具体情况

1、存货跌价准备计提的原则

在资产负债表日，公司对存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。对于开发产品，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；对于开发成本，在正常生产经营过程中以所开发项目的估计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

对于存货跌价准备中的主要假设及重要参数选取情况说明如下：

①估计售价：区分已售物业及未售物业分别选取关键参数估计售价。对于已售物业，主要包括已认购、备案、签约的产品，按照合同价格或意向书价格进行确认；对于未售物业，综合考虑项目自身定位、近期及期后售价、去化因素、销售计划及市场同类产品售价情况进行合理估计。

②项目至完工时估计将要发生的成本：按照项目动态成本减去已经实际入账的成本进行合理估计。

2、2021年公司计提存货跌价准备的情况

2021年末，公司计提的存货跌价准备余额为17亿元，系公司严格按照上述存货跌价准备计提的原则执行的结果，且该结果已经年审会计师事务所审计确认。

3、本年末公司主要存货所在区域、市场行情及跌价准备的计提情况

本年末，公司存在减值迹象的存货主要集中在成都、昆明、广州、重庆、东莞、郑州、海口、天津等城市，其房地产销售情况统计如下：

公司项目所在主要城市2021-2022年度的房地产市场情况统计表

城市	销售均价(元/m ²)			销售额(亿元)		
	2022年	2021年	变动	2022年	2021年	变动
成都市	18,921	17,927	6%	3,370	4,065	-17%
昆明市	9,275	11,704	-21%	843	1,250	-33%
广州市	31,285	30,297	3%	3,549	4,608	-23%
重庆市	8,771	11,411	-23%	1,235	3,238	-62%
东莞市	23,692	25,788	-8%	1,009	1,568	-36%
郑州市	14,708	14,782	-1%	937	1,511	-38%
海口市	16,518	17,116	-3%	636	1,018	-38%
天津市	15,062	15,515	-3%	1,685	2,493	-32%

注：以上数据来源于克尔瑞全国房地产数据库

如上表所示，公司项目所在主要城市2022年房地产销售额均出现了不同程度的下滑，其中昆明、重庆、东莞、郑州、海口、天津等城市出现量价齐跌的情形，成都、广州等城市虽销售均价未有下跌，但项目所在区域的市场销售去化缓慢、房地产市场持续承压等因素，公司存货面临减值迹象。

基于上述情形，为确保资产减值损失计提的充分性和合理性，公司在进行减值测试时，首先，根据项目自身的市场定位、结合近期及期后公司同类产品的销售价格、不同地区周边竞品的销售价格、销售去化因素等，采取谨慎偏中观的预期，对于不同地区的项目进行了估计售价的合理预计；其次，对于项目实际发生的成本、预计完工时估计要发生的

成本、销售费用及相关税费进行了合理测算；最后，逐项比较单个存货项目的可变现净值与存货成本的差异，计提存货跌价准备。经上述测算，公司在2022年度计提的存货跌价准备合计金额约为80亿至105亿之间，最终数据以年审会计师事务所审定为准，并将在2022年年报中予以披露。

公司在进行存货减值测试时，严格按照存货跌价准备计提的原则，综合考虑上述市场情况、项目自身定位及历史销售单价等因素影响，基于谨慎性原则对存在减值迹象的存货计提跌价准备，报告期内的资产减值准备计提合理，符合会计准则的相关规定，不存在报告期内集中大额计提资产减值准备的情形。

（二）公司基于谨慎性原则对房地产业务长期股权投资计提减值准备的具体情况

1、长期股权投资减值准备计提的原则

本公司于资产负债表日判断长期股权投资是否存在可能发生减值迹象，如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。减值测试结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

2、2021年公司计提长期股权投资减值准备的情况

2021年末，公司计提的长期股权投资减值准备的余额为7.80亿元，系公司严格按照上述长期股权投资减值准备计提的原则执行的结果，且该结果已经年审会计师事务所审计确认。

3、本年末公司对长期股权投资计提减值准备的情况

本年末，公司对长期股权投资依据会计谨慎性原则计提的减值准备金额预计为20-25亿元，其中因投资的其他房企出现流动性风险，预计所投资股权的可收回金额低于其账面价值，根据会计谨慎性原则计提的减值预计为18-20亿元；受房地产市场下行影响，部分合作开发项目参照周边项目的售价、去化周期等因素，扣除对应成本费用后，预计项目可收回金额低于其账面价值，根据会计谨慎性原则计提的减值预计为2-5亿元。综上，公司对长期股权投资计提减值准备计提合理，符合会计准则的相关规定，不存在报告期内集中对长期股权投资大额计提资产减值准备的情形。

二、公司基于谨慎性原则对旅游业务固定资产计提减值准备的具体情况

1、固定资产减值准备计提的原则

本公司于资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象，如存在减值迹象，则将估计其可收回金额，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。

2、2021年公司计提固定资产减值准备的情况

2021年末，公司计提的固定资产减值准备的余额为6.29亿元，系公司严格按照上述固定资产减值准备计提的原则执行的结果，且该结果已经年审会计师事务所审计确认。

3、本年末公司对固定资产计提减值准备的情况

本年末，公司对固定资产计提减值准备金额预计为5-7亿元，主要系个别景区的设施部分拆除或更新改造，预计该部分老旧设施的可回收金额低于其账面价值，按照会计谨慎性原则计提相关减值准备所致，符合会计准则的相关规定，不存在报告期内集中对固定资产大额计提资产减值准备的情形。

特此公告。

深圳华侨城股份有限公司

董 事 会

二〇二三年二月十六日