

# 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：2023-10

投资者关系 活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 电话会议	<input type="checkbox"/> 分析师会议 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位	参加深圳辖区上市公司 2023 年投资者网上集体接待日活动的投资者	
时间	2023.11.15	
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、有无注入资产计划？</p> <p>投资者您好，公司不存在应披露而未披露事项，感谢您的关注。</p> <p>二、华侨城 A 是华侨城集团最重要的上市公司，为什么这几年以来华侨城 A 年报发布或上市公司与公众沟通见面会，华侨城集团的董事长都不参加呢？给投资者一种感觉：集团的董事长不够重视上市公司的发展与存在的问题，没有很好地与投资者进行面对面</p>	

的沟通并听取意见建议，不够坦城直面问题，没有很好地向投资者传达发展的方向和强烈信心。

投资者您好，公司一直以来都非常重视投资者的利益及建议，严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司规范指引》等法律法规，保障全体股东依法享有各项权利，维护全体股东特别是中小股东的合法权益。谢谢！

**三、华侨城 A 包含房地产、欢乐谷、酒店等多个业务板块，希望财报中能详细披露各板块的财务信息。**

投资者您好，因公司独特的成片综合开发模式，旅游综合项目中的各个业态协同发展、相互促进，构成不可分割的有机整体，公司的旅游综合业务是旅游地产综合体、景区、文化创意、旅行社、酒店、商业租赁、物业服务、城区综合配套等多业态组成的有机整体，公司以房地产和旅游综合业务两个口径披露公司业务经营情况。公司将充分听取投资者建议，借助加快专业化改革的机会，持续优化信息披露，让市场投资者更直接了解公司的业务布局和内在价值。

**四、公司 2023 年存货是否计提大额减值？**

投资者您好，公司根据各项目所在的市场情况，以及可以获取的外部信息与内部信息，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，确定存货的可变现净值，按照成本与可变现净

值孰低对存货进行计量。对于存货成本高于其可变现净值的，确认资产减值损失。2023年以来，公司坚定不移落实精益管理工作，开发、营销和运营专业化水平持续提升，全力以赴，狠抓销售去化，不断提升营销管理能力。为适应市场环境、加快销售去化，部分项目采取灵活的销售策略，从而带来部分价值折损，2023年1-9月份公司确认的资产减值损失金额约为23.6亿元（未经审计）。四季度，公司将根据房地产市场走势、公司的经营策略以及各项目的实际情况，严格按照会计准则规定评估存货项目可变现净值，并及时进行相应的账务处理，最终减值金额以年度审计数据为准。

**五、请问去年下半年开始，华侨城集团下属所有四家上市公司大幅亏损，是战略性亏损还是上任留下的隐患太多所致？谢谢**

投资者您好，受房地产行业深度调整影响，华侨城A主营业务持续承压，一是受部分项目区位布局和开发周期偏长等因素的影响，公司部分项目的去化速度未及预期，毛利率同比有所下降。二是为适应市场环境、加快销售去化，公司对部分房地产项目采取灵活的销售策略，带来部分价值折损。三是其他因素导致公司业绩下滑，包括因联营公司亏损导致投资收益减少、其他收益减少、财务费用增加等。

**六、请问前几年公司储备大量待开发土地资产，这些资产总体是升值还是贬值了？谢谢**

投资者您好，根据业务开展情况，公司持有待售的开发类土地资产主要在存货科目核算，自持经营的土地资产主要在无形资产进行核算。根据《企业会计准则第1号——存货》第五条、第十五条，存货应当按取得时的成本计量，在资产负债表日，按成本与可变现净值孰低计量。根据《企业会计准则第6号——无形资产》第十二条、第十七条、第二十条，无形资产应按取得时的成本计量，后续按一定的方法进行系统摊销并进行减值测试。此外，公司将持有目的为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，则计入投资性房地产，按《企业会计准则第3号——投资性房地产》进行核算，根据第七条、第九条、第十条和第十二条，公司根据实际情况采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，后续计量根据资产类别分别适用《企业会计准则第4号——固定资产》或《企业会计准则第6号——无形资产》。综上，公司的土地资产均严格按照会计准则相关规定进行核算。

**七、公司从去年下半年开始连续大幅亏损，请问公司下来有扭亏为盈的工作安排吗？**

投资者您好，公司将继续把外部压力转化为内部精益管理的驱动力，一是继续通过加大营销去化力度，强化现

金流管理；二是把握旅游行业复苏机遇，做优做强文旅业务；三是聚焦核心城市深耕，积极优化资源布局；四是强化商业运营能力，提升物业服务质量。

**八、请问公司还有多少不良资产需要处置？**

投资者您好，感谢您的关注。面对错综复杂的市场环境，公司始终把销售去化作为重点工作，未来将继续保持营销热度，并结合行业变化情况，灵活调整销售策略，抓好市场窗口期，大力促进去化回款，积极推动存量资产变现。

**九、请问公司为什么不正常换届，拖了半年多了换届还在推进中，有什么不可说的原因吗？**

投资者您好，公司换届选举工作正在推进中，若涉及应披露的事项，公司将按相关监管规则及时履行信息披露义务，感谢您的关注。

**十、华侨城集团所有上市公司全面亏损，下来有哪些措施，让华侨城集团走出困境？谢谢**

您好，感谢您的关注。华侨城 A 将向质量效益转型升级，以“提升核心竞争力”和“增强核心功能”为重点，突出效益至上，提升发展质量，以专业化为导向，以精益管理为抓手，为走向高质量、可持续的健康发展道路创造条件、打下基础，为中长期加快建设世界一流企业而努力。

**十一、请问华侨城连续亏损，股东信心备受打击，公司下**

一步有哪些举措，让公司扭亏，股东恢复信心。谢谢？

投资者您好，公司将坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动融入和服务构建新发展格局，奋力实现高质量发展目标。将积极围绕主营业务开展专业化改革工作，推动旅游业务向“市”图强，加快构建“两核三维多点”发展格局，积极稳妥拓展外部业务，形成面向市场的盈利模式；推动房地产业务向“市”而生，践行“一体两翼三功能”发展模式，在市场竞争中苦练内功、强身健体。

十二、华侨城的股权激励目前是什么情况？

投资者您好。股权激励相关工作正在推进中，若涉及应披露的事项，公司将按照相关规定对外披露。感谢您的关注。

十三、请问公司今年有扭亏的措施和计划吗？谢谢？

您好，感谢您的关注。公司将向质量效益转型升级，以“提升核心竞争力”和“增强核心功能”为重点，突出效益至上，提升发展质量，以专业化为导向，以精益管理为抓手，为走向高质量、可持续的健康发展道路创造条件、打下基础，为中长期加快建设世界一流企业而努力。

十四、请张振高董事长回答几个问题，谢谢。 1，深圳欢乐谷事故的调查进展如何？预计什么时候重新开

园？其他文旅项目有没有受到这次事件的影响？

2，截至目前，华侨城的专业化整合有没有达到您的预期？下一步还将推进哪些方面的改革？ 3，2023

年公司的经营目标是什么？预计何时才有望扭亏？

投资者您好，1、10月27日，过山车“雪域雄鹰”发生碰撞后，深圳欢乐谷迅速启动应急机制，第一时间将受伤游客送医治疗，随后组织现场其余游客陆续到附近医院检查就诊。截至目前，所有受伤游客情况稳定，均无生命危险。为积极配合市区联合调查组开展调查，并全面开展游乐设施安全隐患排查整改，深圳欢乐谷将继续闭园，恢复开园时间另行公告。我们将认真吸取教训，全面加强安全管理，切实保障园区安全运行。感谢您的关注。 2、公司坚持专业化经营，基于主业新发展战略，按照“一业一企、一企一业”原则，打造业务清晰、管理统一、运营一体的专业化发展模式。完成了超过70个文旅商服在运营项目的管理重组，初步构建了专业化的业务体系。改革后，由区域平台公司承担资产主体责任，由专业管理公司承担运营提升责任，充分发挥各自的优势，全面提升存量资产的运营效益，实现公司整体利益的最大化。 3、公司深入推进专业化改革工作，在房地产业务方面持续提升营销管理能力，推动销售去化；旅游业务方面抓住市场复苏机遇，提升经营业绩。

十五、请问张董事长：华侨城集团和下属四家上市公司，目前面临巨大的危机，经营困难重重，请问您下一步有哪些举措，让华侨城走出困境，迎来新一轮发展，增加大家的信心。谢谢

投资者您好，面向未来，华侨城 A 将坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动融入和服务构建新发展格局，奋力实现高质量发展目标。公司将以“提升核心竞争力”和“增强核心功能”为重点，突出效益至上，提升发展质量，以专业化为导向，以精益管理为抓手，为走向高质量、可持续的健康发展道路创造条件、打下基础，为中长期加快建设世界一流企业而努力。

十六、国家推动央企围绕上市公司并购重组，华侨城面临诸多困难，请问有相应安排帮助上市公司走出困境吗？谢谢

尊敬的投资者，如涉及相关重大事项，公司将严格按照规定及时履行信息披露义务。感谢您的关注。

十七、请问公司去年以来很少拿地，负债还是达不到国家红线要求，原因是什么？公司的融资渠道还畅通吗？谢谢

投资者您好，2023 年以来，公司积极参与市场化“招拍挂”，主动适应各地供地节奏和土拍新政，提前跟进调研重点地块，已先后参与北京、上海、广州、深圳、杭州

等多个核心城市核心板块合计 30 余宗土地，并顺利获取佛山禅城区、无锡经开区、成都金牛区等优质项目。公司会持续跟随市场情况，动态调整投资策略，优化资产结构，确保公司经营的可持续性。目前公司与各大银行沟通顺畅、协作良好，良好的合作关系让公司也得到了更多的机会和支持，有利于公司的长期发展。

十八、持有华侨城已经三年多了，一直很认可文旅加地产的模式，现在地产行业在出清，甚至市场有人认为地产行业没有投资价值了，下降趋势会持续，我想知道公司管理层对于华侨城现在及未来的市场环境，经营策略是什么？做为长期投资，您觉得华侨城的价值会在什么时候或环境能体现出来？持有华侨城一直是希望分红来作为每年的投资的一个正回馈，但是最近两年公司经营困难比较多，请问公司何时能正常的分红回馈长期投资者？

尊敬的投资者您好，感谢您对公司的关注与支持。面向未来，华侨城 A 将坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动融入和服务构建新发展格局，奋力实现高质量发展目标。公司将以“提升核心竞争力”和“增强核心功能”为重点，突出效益至上，提升发展质量，以专业化为导向，以精益管理为抓手，为走向高质量、可持续的健康发展道路创造条件、打下基础，为中

长期加快建设世界一流企业而努力。关于分红政策，敬请关注公司后续发布的有关公告。

十九、10月底深圳欢乐谷的事故会对欢乐谷品牌有影响吗？对整体经营会有影响吗？作为投资者是很认可旅游行业发展的，公司会不会因噎废食、止步不前？

投资者您好，公司推动旅游业务向“市”图强，构建“两核三维多点”发展格局，形成面向市场的盈利模式，促进旅游业务专业化高质量发展。

二十、公司是否有员工以普通游客身份亲身体验各项游乐活动的制度？如果没有，建议在制度上进行体现。

尊敬的投资者，感谢您对公司提出的宝贵建议，谢谢！

二十一、今年如果在四季度土拍价格稳定甚至向上了，还会在四季度再次计提减值吗？

投资者您好，四季度，公司将根据房地产市场走势、公司的经营策略以及各项目的实际情况，严格按照会计准则规定评估存货项目可变现净值，并及时进行相应的账务处理，最终减值金额以年度审计数据为准。

二十二、如果四季度土拍价格企稳，甚至向上，请问四季度还会计提减值吗？之前的减值符合什么条件可以进行冲正。

投资者您好，四季度，公司将根据房地产市场走势、公司的经营策略以及各项目的实际情况，严格按照会计准

则规定评估存货项目可变现净值，并及时进行相应的账务处理，最终减值金额以年度审计数据为准。根据《企业会计准则第1号——存货》第十九条规定，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### 二十三、公司今年业绩可否转正？

您好，感谢您的关注。公司将持续深入推进专业化改革、强化投资管理、加强销售去化、落实精益管理，全力以赴改善经营业绩。

### 二十四、公司内部预计，一二线城市楼市何时会复苏？公司销售何时会出现拐点？谢谢。

投资者您好，从市场端来看，短期内压力仍然存在。公司积极推动各线城市项目的销售去化，强化对市场的监控，及时根据市场变化情况采取灵活的销售策略。

### 二十五、预计四季度还会计提减值吗？

投资者您好，存货减值应当以资产负债表日可以获取的内外部信息，并取得确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，确定存货的可变现净值，按照成本与可变现净值孰低对存货进行计量。四季度公司根据房地产市场走势、公司的经营策略以及各项目的实际情况，严格按照会计准则规定评估存货项

	目可变现净值，并及时进行相应的账务处理，最终减值金额以年度审计数据为准。
附件清单 (如有)	
日期	2023.11.15