

深圳证券交易所

关于对深圳华侨城股份有限公司 2022 年年报的问询函

公司部年报问询函（2023）第 33 号

深圳华侨城股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2022 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

1. 年报显示，你公司报告期实现营业收入 767.67 亿元，其中房地产业务收入 493.66 亿元，旅游综合收入 272.20 亿元，较上年同期分别下降 16.27%、37.16%，实现归属于母公司股东净利润（以下简称“净利润”）-109.05 亿元，较 2021 年同比大幅下降 387.05%。你公司房地产业务 2021 年、2022 年毛利率分别同比下降 37.96 个百分点、增加 0.51 个百分点，2022 年经营活动产生的现金流量净额为-5.75 亿元，货币资金 2022 年期末余额同比下降 38.41%。请你公司：

（1）分别说明报告期房地产业务、旅游景区业务所处行业环境、经营状况，以及相较 2021 年的变化情况，并结合房地产业

务、旅游景区业务收入确认、成本结转、期间费用等情况，说明房地产业务毛利率小幅增长但净利润大额亏损的主要原因及合理性。

(2) 说明报告期经营活动产生的现金流量净额为负、货币资金余额大幅下降的原因，并结合你公司有息债务情况，分析你公司短期及长期偿债能力，是否存在流动性风险。

请年审机构核查并发表明确意见。

2. 年报显示，你公司报告期就房地产开发项目计提存货跌价准备 115.07 亿元，而 2021 年仅计提约 12.57 亿元存货跌价准备。你公司于 2023 年 2 月 16 日披露的《关于深圳证券交易所〈关注函〉的回复公告》（以下简称《回函》）显示，成都、广州等地 2022 年销售均价同比上涨。请你公司：

(1) 详细说明报告期计提存货跌价准备涉及的具体项目情况，包括但不限于项目所处城市、项目业态、开发建设状态、存货账面余额、报告期计提存货跌价准备金额、存货跌价准备期末余额等。

(2) 结合上述问题 (1) 详细说明主要项目存货期末可变现净值的确认依据及主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据，与 2021 年相比是否存在较大变化，如是，请说明主要原因及合理性，并结合相关项目实际销售价格、所在地区市场情况、周边竞品价格等，说明报告期存货跌价准备计提的合理合规性。

(3) 结合公司房地产业务毛利率 2021 年同比大幅下降、2022 年同比小幅增长且部分地区销售均价同比上涨等情况，说明报告期计提大额存货跌价准备的主要原因及合理性，结合报告期所处行业环境及市场销售均价变化、可比上市公司情况等，说明你公司计提存货跌价准备的情况是否偏离同行业可比公司，是否符合所处地区市场变化趋势，是否存在集中报告期计提存货跌价准备的情形，以前年度存货跌价准备计提是否充分、合理。

请年审机构就计提存货跌价准备的主要计算过程、重要假设及关键参数的选取依据等进行重点核查，并就报告期存货跌价准备计提的合理合规性、以前年度存货跌价准备计提是否充分合理发表明确意见。

3. 截至 2022 年末，你公司投资性房地产期末余额为 146.61 亿元，报告期对投资性房地产计提资产减值准备 1.03 亿元。请说明你公司投资性房地产涉及项目的主要情况，相关项目减值迹象的判断依据及主要减值测算过程，结合主要项目所在区域市场情况、租金价格及其变化等，分析投资性房地产减值准备计提是否充分、合规，是否与所在区域市场变化趋势保持一致，是否偏离同行业一般水平。请年审机构核查并发表明确意见。

4. 2021 年年报显示，剔除 2021 年新增加项目，你公司文旅项目共接待游客恢复至 2019 年的 96%。2022 年年报显示，公司文旅项目共接待游客 6,184.9 万人次，为去年同期 69%水平，为 2019 年同期 155%水平（含增量项目接待游客人次）。如按剔除增

量项目的可比口径,则为 2019 年同期 53%水平。2023 年一季度,公司文旅项目共接待游客超 2,300 万人次,同比增长约 80%。请你公司:

(1) 详细说明你公司报告期旅游景区接待游客相关变化情况的披露是否准确,有关剔除增量项目的可比口径的具体含义,并提供详细测算过程,相关变化情况是否与旅游景区业务收入、成本、毛利率变化情况相一致。

(2) 详细说明报告期对旅游景区资产计提减值准备的具体情况、减值迹象的判断依据及减值测试的主要过程,是否充分考虑报告期及未来接待游客数量变化情况,旅游景区资产减值准备计提是否合理。请年审机构核查并发表明确意见。

5. 《回函》显示,你公司预计对长期股权投资计提减值准备 20 亿元至 25 亿元。2022 年年度报告显示,你公司报告期计提长期股权投资减值准备 1.39 亿元。请你公司说明减值涉及的长期股权投资的具体情况,业绩预告与年报关于长期股权投资减值计提金额差异较大的原因及合理性,并说明长期股权投资减值的主要测算过程及依据。请年审机构核查并发表明确意见。

6. 年报显示,你公司对在建工程、使用权资产分别计提减值损失 1.67 亿元、1.09 亿元。请你公司说明涉及的在建工程和使用权资产的具体情况,减值迹象的判断依据,减值测试的主要过程,并说明资产减值损失计提是否充分、合理。请年审机构核查并发表明确意见。

7. 年报显示，你公司 2022 年实现投资收益-24.20 亿元，其中“对联营企业和合营企业的投资收益”为-24.65 亿元，同比下降 324.15%。请你公司结合联营、合营企业的经营状况、财务状况等，说明投资收益的确认依据、测算过程及合理性。请年审机构核查并发表明确意见。

8. 年报显示，截至 2022 年末，你公司递延所得税资产期末余额为 130.64 亿元，同比下降 5.30%。你公司 2022 年计提资产减值损失共计 127.05 亿元，而递延所得税资产明细“减值准备”为 5.71 亿元。请你公司说明报告期递延所得税资产的计算过程，同比下降的原因及合理性，并核实说明递延所得税资产与减值准备之间的变动方向、勾稽关系是否一致，是否符合《企业会计准则》的有关规定。

9. 年报显示，你公司 2022 年“销售费用——其他费用”“管理费用——其他费用”分别为 2.18 亿元、7.21 亿元，同比分别增长 34.16%、6.39%，请你公司说明其他费用的具体构成、费用性质，并说明相关费用变动趋势与营业收入大幅下滑的变动趋势不一致的原因及合理性。

10. 年报显示，你公司 2021 年、2022 年收到其他与经营活动有关的现金分别为 1,184.38 亿元、105.87 亿元，其中，往来款项分别为 246.52 亿元、43.03 亿元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 1,125.82 亿元、118.90 亿元，其中，往来款项分别为 215.71 亿元、36.71 亿元，其他付现费用分别为 47.27

亿元、27.97 亿元。请你公司说明报告期收到其他与经营活动有关的现金、支付其他与经营活动有关的现金较上年同比大幅减少的原因及合理性，以及往来款项、其他付现费用的款项性质、交易对方及其与你公司、公司董监高、控股股东是否存在关联关系，是否构成财务资助或非经营性资金占用，是否及时履行恰当的审议程序和披露义务（如适用）。

11. 年报显示，截至 2022 年末，你公司其他应收款期末余额为 317.21 亿元，其中，关联方往来款为 186.36 亿元，占其他应收款的 58.75%。《年度关联方资金占用专项审计报告》显示，你公司有多笔对控股股东华侨城集团有限公司及同受控股股东控制的多家公司的其他应收款，往来性质为“经营性往来”。同时，你对子公司少数股东陈学建的其他应收款 786.54 万元尚未收回。请你公司分别说明上述其他应收款中往来款的款项性质、具体内容，交易对方以及交易对方是否与你公司、你公司控股股东、董监高存在关联关系，相关款项是否构成财务资助或者非经营性资金占用，是否及时履行恰当的审议程序和披露义务（如适用）。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2023 年 5 月 5 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2023年4月22日