

深圳华侨城股份有限公司 2021年度投资者保护工作报告

致全体股东：

深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”）始终高度重视投资者保护工作，持续完善投资者回报长效机制，维护广大投资者的切身利益。现对公司 2021 年度投资者保护工作情况报告如下：

一、持续提高信息披露工作成效

公司以合规性信息披露为基本原则，结合投资者对公司的了解需求，持续优化信息披露机制，进一步提高信息披露工作质量。

报告期内，公司共召开股东大会 3 次，董事会会议 6 次，监事会会议 4 次，在涉及关联交易表决时，关联董事、关联股东均回避了表决。报告期内，公司董事会审议涉及定期报告、对外投资、担保、对外财务资助、重大交易等 43 项议题，向市场披露 202 份公告及相关评估报告、审计报告、律师鉴证报告等，切实履行了职责，维护了全体股东特别是中小股东的合法权益。此外，根据监管部门要求和市场需求，公司提升了定期报告的详尽、丰富程度，实现全年按月披露经营动态。凭借规范的信息披露工作，公司连续 9 年被深交所评为信息披露考评 A 类上市公司。

二、确保投资者参与公司治理的便捷性

公司严格按照《公司法》、《证券法》和《上市公司股东大会规则》等法律法规、规范性文件及公司章程的相关规定，执行股东大会的召开程序。公司股东大会均提供现场投票和网络投票的表决渠道，并发布相关清晰指引说明网络投票身份认证和投票流程，确保全体投资者可以有效地参与到公司治理中，切实维护广大投资者的合法权益和正当诉求。

公司始终重视投资者对公司治理提出的意见和建议，定期收集机构和个人投资者的观点，并召集信披和投关工作小组会议讨论，及时解决和反馈投资者的问题和建设。与此同时，公司充分重视与投资者面对面交流的机会，一方面积极接待投资者来访调研，另一方面每次股东大会均设置股东交流环节，使投资者可以就各自所关心的问题与与会董事、监事及高级管理人员直接交流。

三、重视与投资者互动交流

公司高度重视投资者关系，通过全方位、多层次的沟通渠道与投资者互动交流，积极向市场展示公司发展战略、经营计划、信息披露优化成果等多方面信息。2021 年，受新冠疫情影响，公司以线上+线下的方式接待 22 批次、201 家机构投资者，其中线下交流 5 次、线上交流 13 次、策略会交流 4 次。此外，公司在深圳证券交易所“互动易”平台上及时回复投资者问题和建设 1141 个，接听投资者热线电话近 300 次；同时主动把握国资委和证监局开展投关集体活动的机会，积极参与 2021 深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日活动，在交流过程中共计回复问题 75 个，回复率 100.00%；高标准举办了 2020 年度线上业绩说明

会，由公司管理层直接对话资本市场，专项解读经营业绩和发展思路、解答投资者问题与疑惑，直播期间，共有超过 7.1 万人次观看。

与此同时，公司董事会秘书处每季度定期编制《资本市场简报》，汇聚行业政策、资本市场动态、研报观点、媒体声音及投资者关心的问题等传达给管理层，充分发挥纽带与窗口的作用。

四、公司分红方案

公司严格按照中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》要求及《公司章程》中有关利润分配的相关规定，并充分考虑了公司 2021 年度盈利状况、未来发展的资金需求以及股东投资回报等综合因素，制定 2021 年度利润分配方案。

2022 年 3 月 31 日，公司披露 2021 年度权益分派实施公告：以公司 2021 年 12 月 31 日总股本 8,201,793,915 股扣除回购专户上已回购股份数后的股数为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元。

截至 2021 年末，近三年公司累计现金分红约 64.80 亿元，占近三年合并报表中归属于上市公司普通股股东累计净利润的 22.48%。

公司近三年现金分红情况

| 时间 | 分红金额（亿元） | 归属于上市公司股东净利润（亿元） | 分红总额占归属于上市公司股东净利润的比率 |
|-------|----------|------------------|----------------------|
| 2021年 | 8.04 | 37.99 | 21.16% |
| 2020年 | 32.15 | 126.85 | 25.35% |

| | | | |
|-------|-------|--------|--------|
| 2019年 | 24.61 | 123.40 | 19.94% |
|-------|-------|--------|--------|

五、经营业绩稳中求进

面对更趋复杂严峻和不确定的内外部形势，公司持续以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者、互联网创新实践者”为战略定位，围绕高质量发展要求，坚持稳中求进工作总基调，在疫情防控常态化的形势下，砥砺前行，攻坚克难，全力推进各项工作。

2021年，公司实现营业收入1026亿元，同比增长25%；实现净利润71亿元、归母净利润38亿元，分别同比减少55%、70%。其中：旅游综合业务收入433亿元，与上年基本持平；毛利率32%，同比降低10个百分点。房地产业务收入590亿元，同比增幅58%；毛利率21%，同比降低38个百分点。

公司房地产业务盈利水平较上年同期下降幅度较大，一是受房地产调控政策影响，行业整体毛利率下行。二是公司内部结转结构变化，深圳本部高毛利项目基本结转完毕；三是业内各地产公司为保证资金安全趋于采取较为保守的投资策略，公司通过股权转让实现的投资收益较上年有较大幅度减少；四是为确保后续更加平稳的发展，公司按谨慎原则，经过认真评估，对部分受市场不确定性影响，存在减值迹象的存货等资产计提减值。

虽然受多重影响，公司净利润近年来首次出现较大幅度的下降，但公司持续健康发展的基本面良好，各项业务稳步推进。为

应对内外部环境变化，公司一方面坚定战略定位，另一方面着手严控各类经营风险、聚焦经营效率，相关管理工作成效明显，经营相对稳健。公司资金流动性、资本结构、运营效率表现优于往年：

“三道红线”指标在健康保绿基础上全面向优，剔除预收账款资产负债率、净负债率、现金短债比，均较上年有所优化，财务风险得到有效管控，保证了公司未来的健康稳定发展。

流动性充裕，经营性现金流连续两年为正。截止报告期末，公司货币资金676亿元，较2021年初增加71亿元。货币资金占总资产比例14.08%，较2021年初增加12%。通过保持项目拓展、销售回款、对外融资的相对平衡，公司经营性现金流健康稳定，自2020年起持续保持净流入，2021年达到192亿元，满足公司整体的投资和运营需求，投资和回款保持良性循环。

资本结构稳中向好，经营风险合理可控。截至报告期末，公司资产总额4800亿元、所有者权益达到1208亿元，分别同比增长5%和9%。公司有息负债总额1,402亿元，较年初减少13亿，占总资产的比例为29%，处于合理水平。同时，公司有息负债以中长期负债为主，其中短期借款及一年内到期非流动负债占比20.2%，长期借款及应付债券占比79.8%，负债结构保持稳定。

资产效率持续提升，周转速度增幅显著。本年公司总资产周转率0.22，同比提升15%；存货周转率0.3，同比提升70%。项目整体开发速度从5.26年提升至3年，运营能力、去化速度提升明

显。

深圳华侨城股份有限公司

二〇二二年三月三十一日