

深圳华侨城股份有限公司 2022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”）自上市以来，始终高度重视投资者保护工作，严格按照监管要求履行信息披露义务，多渠道搭建投资者沟通交流平台，引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，切实保护广大投资者特别是中小投资者的合法权益。现对公司 2022 年度投资者保护工作情况汇报如下：

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 2 次，董事会会议 7 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 36 项议题，向市场披露 130 份公告及相关评估报告、审计报告、律师见证报告等，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，逐步按月披露经营动态。凭借规范的信息披露工作，公司连续 10 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议。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。2022 年，公司累计开展 45 场交流活动，接待 505 家机构投资者，同比上年分别增长 10%、67%；累计回复 555 个互动易问题，回复率达 100%；累计接听 259 个投关电话。全年，公司主动把握国资委和证监局开展投关集体活动的机会，高标准举办了 2021 年度线上业绩说明会，由管理层和职能部门负责人直接对话资本市场，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 7.3 万人

次观看视频。积极参与 2022 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 21 个，回复率 100.00%。

与此同时，公司董秘处每季度定期编制《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、经营情况

2022年是公司上市以来经营承压最重、最为困难的一年。从核心指标看，公司净利润-128亿、归母净利润-109亿，为上市以来首次出现亏损。面对不利形势，公司采取了一系列针对性、基础性、长远性的举措，为今后可持续高质量发展奠定良好基础。

一是聚焦流动性管理，公司资本结构进一步优化。面对严峻的房地产行业形势，公司适时调整投资策略，坚定落实“以收定投、以销定产”原则，确保公司流动性安全可控。同时，公司通过长短期债务置换、债务规模管控等措施，推动公司资本结构持续优化、融资成本不断下降，截至报告期末融资成本为4.23%，较年初下降23BP。

二是启动专业化整合，提升主营业务市场竞争力。**开发方面**，公司于报告期内全面完成城市公司组建，把全国71个项目公司整合为22家城市公司集中管理，人均在建面积和管理效率大幅提高。**运营方面**，成立旅游发展集团、商业管理公司，分别对公司旗下自然人文景区、规模以上商业的进行市场化的集中归口管理。强

化欢乐谷集团、酒店集团的平台作用，分别负责公司旗下主题公园和酒店产品的运营统筹工作。

三是加强精益管理，提升主营业务运营效率。**文化旅游业务方面**。紧抓消费新趋势，创新文旅产品供给，公司推出了东安阁精品园林式酒店、襄阳奇幻谷、衡阳玛雅海滩水公园、西安OCT1314摩天轮和南昌华侨城福朋喜来登酒店，获得市场良好反响。另一方面，积极推进存量项目升级，焕新成熟产品活力。**房地产业务方面**，公司坚定不移推行精益管理，产品、开发、营销和运营专业化运作水平有效提升。报告期内，公司累计实现签约销售面积267万平方米、签约销售额553亿元。一方面，紧握市场窗口期，大力推动项目去化，多个项目销售位列片区去化排名前三。另一方面，公司坚持优中选优，按照“以收定投”原则稳妥推进新项目投资。报告期内，公司新获取项目开发用地3宗，新增土地面积31万平方米，计容建筑面积31万平方米。**物管业务方面**，公司将旗下物商集团重组升级为华侨城服务集团。报告期内，公司物管业务新增管理面积434万平米，管理总面积达4680万平米，覆盖全国56个城市。2022年获物业服务力百强企业第37名、中国物业服务百强企业第39名、高端物业服务力TOP10企业等多个行业重量级荣誉。

深圳华侨城股份有限公司

二〇二三年三月三十一日