

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2012-11

深圳华侨城股份有限公司 2011 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 XXXX。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经中瑞岳华会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人任克雷、主管会计工作负责人王晓雯及会计机构负责人(会计主管人员)林育德声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	华侨城 A
股票代码	000069
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	倪征	李珂晖
联系地址	深圳市南山区华侨城集团办公大楼	深圳市南山区华侨城集团办公大楼
电话	0755--26909069	0755--26909069
传真	0755--26600936	0755--26600936
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
营业总收入（元）	17,324,174,032.82	17,317,671,615.23	0.04%	10,956,957,394.27
营业利润（元）	4,324,985,619.30	4,298,858,683.72	0.61%	2,378,344,332.12
利润总额（元）	4,323,302,825.71	4,345,532,808.69	-0.51%	2,380,853,454.31
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,177,162,768.96	3,039,456,390.71	4.53%	1,705,573,398.55

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	3,174,007,327.98	3,007,973,280.35	5.52%	1,165,877,742.17
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,741,157,615.04	-5,361,569,250.37	67.53%	7,256,315,254.49
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额（元）	62,761,819,483.43	48,538,233,403.44	29.30%	30,744,801,789.20
负债总额（元）	44,667,491,663.21	33,827,951,650.74	32.04%	19,295,086,165.04
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	16,289,622,862.51	13,215,869,813.73	23.26%	10,479,295,993.34
总股本（股）	5,593,460,436.00	3,107,478,020.00	80.00%	3,107,478,020.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元/股）	0.5680	0.5434	4.53%	0.3049
稀释每股收益（元/股）	0.5680	0.5378	5.62%	0.3049
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.5675	0.5378	5.52%	0.2993
加权平均净资产收益率（%）	21.58%	25.71%	-4.13%	17.08%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	21.56%	25.44%	-3.88%	16.62%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.311	-1.725	81.97%	2.335
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.912	4.253	-31.53%	3.372
资产负债率（%）	71.17%	69.69%	1.48%	62.76%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	2,408,433.43		36,878,709.75	-5,368,120.74
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,590,974.00		4,124,588.00	7,775,013.15
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,682,201.02		-14,459,377.01	6,371,849.81
少数股东权益影响额	5,443,282.89		-14,268.24	-51,994,349.68
所得税影响额	-605,048.32		4,953,457.86	-11,061,636.75
委托他人投资或管理资产的损益	0.00		0.00	2,236,710.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融	0.00		0.00	97,569.60

负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00		0.00	421,328,862.14
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00		0.00	170,309,758.85
合计	3,155,440.98	-	31,483,110.36	539,695,656.38

§ 4 股东持股情况和控制框图

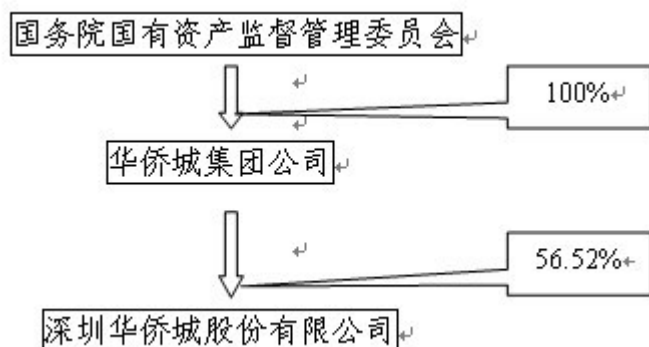
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	124,124	本年度报告公布日前一个月末股东总数		122,226	
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华侨城集团公司	国有法人	56.52%	3,161,414,078	3,161,414,078	0
南方成份精选股票型证券投资基金	国有法人	0.90%	50,306,582	0	0
鹏华价值优势股票型证券投资基金	国有法人	0.78%	43,505,847	0	0
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	国有法人	0.72%	40,041,101	0	0
广发小盘成长股票型证券投资基金	国有法人	0.66%	37,106,320	0	0
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	国有法人	0.63%	35,203,084	0	0
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深	国有法人	0.61%	34,190,713	0	0
深圳市荣超投资发展有限公司	国有法人	0.61%	34,044,347	0	0
全国社保基金一零四组合	国有法人	0.55%	30,999,825	0	0
光大保德信优势配置股票型证券投资基金	国有法人	0.55%	30,767,671	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
南方成份精选股票型证券投资基金		50,306,582		人民币普通股	
鹏华价值优势股票型证券投资基金		43,505,847		人民币普通股	
易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金		40,041,101		人民币普通股	
广发小盘成长股票型证券投资基金		37,106,320		人民币普通股	
富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金		35,203,084		人民币普通股	
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深		34,190,713		人民币普通股	

深圳市荣超投资发展有限公司	34,044,347	人民币普通股
全国社保基金一零四组合	30,999,825	人民币普通股
光大保德信优势配置股票型证券投资基金	50,306,582	人民币普通股
瑞士信贷（香港）有限公司	30,166,717	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股股东华侨城集团与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。前十名流通股股东不存在关联关系。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

一、报告期内公司经营状况分析

（一）主营业务加速发展

1、旅游综合业务稳定发展

报告期内，公司旅游综合业务稳定发展，欢乐谷事业部、旅游事业部、酒店物业事业部及所属控参股企业采取行之有效的举措，全力以赴完成各项经营计划，全年实现旅游综合业务收入 63.33 亿元，共接待游客 2,430 万人次，再创历史新高，为实现公司战略目标打下坚实基础。

公司与日本环球影城签署合作备忘录，积极探索引入国际先进的经营管理理念和体系，以提高现有景区的运营水平和管理能力。

公司深入推进景区收入倍增计划，取得了良好效果。北京欢乐谷创历史最好水平，深圳世界之窗创历史第二好成绩，深圳欢乐谷、锦绣中华、泰州华侨城等景区均实现较大幅度增长。

2、房地产业务持续增长

报告期内，公司房地产业务细致研究市场形势，准确把握市场变化，全面加快周转速度，全年实现房地产业务收入 102.32 亿元。

3、包装印刷业务稳健提升

报告期内，公司控股子公司香港华侨城加强包装印刷业务内部管理，积极提升生产效率，全年实现营业收入 8.10 亿元。

（二）重点项目建设齐头并进

报告期内，处于筹建期的各重点项目扎实推进各项工作。欢乐海岸 2011 年 8 月顺利试业，迅速成为市场热点，并获得国家旅游局和国家环境保护部联合授予的“国家生态旅游示范区”称号；武汉华侨城、云南华侨城、天津华侨城加快建设步伐，为项目如期开业赢得主动。

（三）新兴业务加快探索实践

报告期内，公司积极探索实践文化产业链延伸发展新途径：

一是致力发展文化演艺产业。一方面，公司在学习借鉴国内外演艺运作成功经验基础上，形成了以传媒演艺公司全面统筹发展公司文化演艺业务，并强化渠道、品牌建设和市场化运作的方案，演艺业务资源整合取得阶段性进展。另一方面，公司在探索演艺业务输出方面取得实质性进展，在软实力运营方面迈出重要步伐。

二是通过增资并购的方式，成立文化科技公司，使公司拥有了数字娱乐技术平台，进一步完善了文化产业链条。

三是成功进入儿童教育娱乐消费领域。哈克文化公司重点文化企业认证获评通过；《魔幻奇兵》系列动漫图书精彩亮相；位于深圳、成都的少儿职业体验馆“麦鲁小城”的建设高效推进。

（四）提高公司治理水平，加强投资者关系管理

报告期内，公司按照监管要求，进一步完善内控制度建设，制订了《内幕信息知情人管理制度》、《信息披露管理制度》、《对外提供财务资助管理办法》等规章制度，并对《公司章程》等规范性文件进行修订，进一步完善了内部控制体系，提升了公司内部治理水平。

报告期内，公司共接待来访投资者 68 批次，利用 IR 电话、IR 邮箱、深交所互动平台、公司互动平台等方式与近千名投资者进行沟通，还通过举办投资者交流会、参加机构策略会、开展股东检阅日活动、网上路演、主动拜访机构等多种手段加强与股东和投资者的有效沟通，取得了良好的效果。

报告期内，公司获得“中国文化企业 30 强”、“中国主板上市公司百强”、“中国 50 家最受尊敬上市公司”等多项荣誉。

二、新年度业务发展规划

从宏观经济形势看，2012 年，国际经济形势依然复杂，经济复苏基础依然脆弱，外部环境不确定性因素依然很多。从国内来看，2012 年我国宏观经济的主旋律依然是调整优化经济结构，而“十二五”将成为我国深化改革、加快转变经济发展方式的攻坚时期。同时，在经济结构调整中，国内消费的作用更加凸显，文化、旅游行业成为居民消费升级和扩大的直接受益行业，特别是随着十七届六中全会提出“将文化产业发展成为国民经济支柱产业”的宏伟目标，文化产业更是迎来难得的历史发展机遇。公司作为少数以文化为主业的央企控股上市公司，将充分抓住机遇谋求发展。新年度业务发展规划如下：

（一）抓住机遇，全面提升各项主营业务发展能力

1、旅游综合业务：

（1）旅游景区业务

2012 年，公司旅游景区业务要注重整合品牌，加快升级，创新渠道，挖潜增效。

第一，要加快品牌整合步伐。以“华侨城旅游度假区”统领区外的大型综合项目，提升华侨城旅游产品的可辨识度，可推广性和可复制性。

第二，要继续实施景区收入倍增计划，充分挖掘市场潜力，提高精细化管理水平和景区二次消费水平。要加强主题商品开发、景区餐饮开发等经营专业化工作的统筹，助力景区创造附加价值。

第三，要创新渠道，丰富体验，加快发展在线旅游，加快建立网络销售系统。公司拥有实体景区布局和旅行社业务的双重优势，2012 年要抓住在线旅游快速增长的历史机遇，以开放合作的心态，引入专业技术力量，将在线旅游发展成旅游业务新的增长点。

第四，要开展对外输出管理，构建旅游景区全产业链。公司将成立旅游管理咨询公司，一方面直接获得管理咨询收入，实现“轻资产”拓展；另一方面，可从旅游商品开发销售、上下游服务外包机构对接和游乐设备供应等方面创造衍生收益的机会，也有助于发现稀缺旅游资源。

由此，公司旅游景区业务将形成上游旅游创意策划规划，中游数字娱乐技术研发、设备制造和景区业务经营，下游输出管理服务的完整专业体系，可以实现旅游景区业务全产业链专业服务，把软实力变成盈利增长点，强化产业竞争力。

（2）酒店业务

2012 年，公司酒店业务一是要继续提升策划设计能力，争取实现对外策划设计输出，探索出酒店业务“轻资产”拓展的新路。二是要做好深圳宝安酒店项目筹划工作，探索“酒店+服务公寓”的产品模式。三是以自主经营“威尼斯”酒店为契机，全力提升管理水平和服务品质，力争将“威尼斯”打造成连锁高星级主题酒店品牌。

（3）文化创新业务

以文化产业为代表的创新业务是公司转型升级的重要动力。2012 年，公司要以新思维、新机制、新模式、新领跑者的要求，实现相关业务快速发展。

一是要打造中国文化演艺的“领舞者”。公司要通过“整合平台、激活存量演艺资源，建设专业化运营团队和统一运营平台”、“实施演艺走出去工程，加快演艺新项目拓展和演艺策划管理输出”、“成立专业演艺产品营销公司”等举措，加快演艺业务发展，强化市场化运营能力，增加经营业务收入和利润来源。

二是将文化科技公司发展成为华侨城的“梦工厂”。文化科技公司要加强创意，加快形成具有品牌影响力的主打产品；要重视技术研发和长期服务，以数字娱乐平台为基础，增强内容提供能力，进入动漫、游戏产业并建立起领先的行业地位。

三是哈克文化公司要实现麦鲁小城深圳店、成都店顺利开业；要充分挖掘儿童文化消费市场的商业空间，突破实体店的限制，推进儿童网络游戏、动漫的开发，发展儿童教育、玩具等衍生消费品业务，探索建立一个与互联网结合、线上线下互动、具有粘性的文化娱乐平台，打造儿童文化教育和娱乐市场的知名品牌。

2、房地产业务

2012 年，公司房地产业务要继续突出主题地产特色，根据项目所在区域的市场需求特点，加强旅游、文化和都市娱乐资源的融入，充分发挥综合开发的整体竞争优势。同时要继续推进产品标准化和设计标准化等工作，全面提高开发能力；采取积极措施，针对不同区域市场充分整合资源，实现快速销售。

3、包装印刷业务

2012 年，香港华侨城将深入研究包装印刷业务的市场定位和前景，稳健发展包装印刷业务；华侨城亚洲致力于发展成为优秀的商业综合区的开发与运营商。同时，将继续发挥其境外融资优势，提高融资能力和效率。

（二）统筹兼顾，全力推进重点项目建设

2012 年公司要全力抓好武汉华侨城、天津华侨城、云南华侨城、欢乐海岸、上海苏河湾等五个重点项目。

武汉华侨城要确保欢乐谷公园 2012 年“五一”正式开业，水公园暑期开业，精品酒店 2012 年底前开业。要依托良好区位，突出文化旅游、生态环保的综合概念，打造中国湖区综合文化旅游产业示范区，形成持续市场轰动效应。

天津华侨城要因地制宜做好规划设计，抓紧推进在建工程进度，年内完成水公园、陆公园主体建筑工程。

云南华侨城要重点抓好铁路小镇的规划设计，加快温泉水公园建设步伐，确保 2013 年初试运营。

欢乐海岸要重点抓好商业招商、市场运营统筹及工程建设等工作，全面系统地开展品牌推广，确保海洋奇梦馆 2012 年“十一”试营业，购物中心 2013 年年初试运营。

上海苏河湾项目要加快建设进度，确保 2012 年内开盘销售。

（三）创新产品模式，积极推进战略布局

2012 年，公司将继续深入拓展和丰富产品模式，积极研究新的业态组合。要深化研究集演艺、活动策划、数字娱乐产品和多种文化旅游元素于一体的城市文化娱乐综合体的新产品组合设计；要继续丰富欢乐谷产品系列，加紧完善新的城市型欢乐谷产品设计。

同时，公司将依托原有产品模式和创新产品模式，继续在国内重点城市及区域中心城市寻求投资机会，积极推进战略布局，为公司可持续发展奠定基础。

（四）统筹资金管理，改善负债结构

2012 年，公司将进一步完善财务集中管控制度体系建设。通过继续完善资金池平台，加强内部资金统筹调配；全面深化预算管理；强化财务信息化手段等举措，优化管理手段，加大管控力度，确保公司财务运行安全。

同时，公司将密切关注金融市场形势和货币政策变化，适时调整债务结构，合理调配中短期贷款的比例，力争实现大型综合性项目开发主要使用中长期资金，改变短贷长投局面，使公司的负债结构更加合理稳健，提高抗风险能力。

（五）深入推进市值管理，持续提升估值水平

随着市值成为全面反映上市公司综合竞争能力的指标，作为优质蓝筹上市公司，公司要以市值管理为核心，深入研究影响公司市值的内部及外部因素，不断优化估值体系指标。同时，公司要采用多种手段提升投资者关系管理水平，提高市场对公司价值的认知程度。通过充分运用市值管理工具，使市值科学、合理、有效地反映公司价值，为股东持续创造财富，让市值资源更好服务于公司发展战略。

（六）公司土地储备及开发计划

截止 2011 年末，公司旅游综合业务配套地产储备面积 622 万平方米，房地产业务储备面积 245 万平方米。

2012 年度，公司旅游综合业务配套地产与房地产业务计划开工面积为 133 万平方米，计划可售面积为 153 万平方米。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
旅游综合收入	633,326.82	365,434.74	42.30%	-32.96%	-26.01%	-5.42%
房地产收入	1,023,190.18	378,301.67	63.03%	45.51%	32.66%	3.58%
纸包装收入	81,024.53	71,042.65	12.32%	6.95%	6.59%	0.30%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
旅游综合收入	633,326.82	365,434.74	42.30%	-32.96%	-26.01%	-5.42%
房地产收入	1,023,190.18	378,301.67	63.03%	45.51%	32.66%	3.58%
纸包装收入	81,024.53	71,042.65	12.32%	6.95%	6.59%	0.30%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司本年度合并范围增加 6 家：新增 8 家公司，其中新设成立 7 家公司，收购 1 家公司；减少 2 家，其中出售 1 家公司，注销 1 家公司。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用