

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2014-10

深圳华侨城股份有限公司 2013 年度报告摘要

董事长致辞

尊敬的各位股东：

又到了辞旧迎新，回顾和展望的时刻。已经过去的 2013 年，是充满了挑战、梦想和变革的一年。这一年，国际金融危机余威犹存，世界经济复苏缓慢。这一年，中国梦壮怀激烈，中国经济稳步增长。这一年，三中全会吹响了全面深化改革的号角，服务业增加值占国内生产总值比重首次超过第二产业，中国首部旅游法正式出台等等，都使 2013 年具有了里程碑式的意义。

作为中国现代服务业成片综合开发运营的领跑者，华侨城受益于中国经济持续增长、改革红利持续释放的历史机遇，也在某种程度上推动和带动了中国文化旅游等现代服务业的改革与发展。2013 年，华侨城继续以品质赢得市场，近三千万游客满怀欣喜地体验了我们的文化旅游场所，也有千家万户的业主在华侨城度过了欢乐幸福的一年。站在公司整体上市三年后新的发展起点，公司有效应对错综复杂的外部形势，以各项指标均保持较快的增长速度，实现了整体上市后“一年一个台阶”的战略目标，继续为同业作出表率。这一切精彩的呈现，得益于全体员工的辛勤付出和全体股东的大力支持。

观察所处行业，2013 年，现代服务业对新型城镇化的推动作用受到各级政府的广泛关注，在国家产业政策和市场需求引导下，现代服务业迎来新的发展机遇。旅游、文化、房地产等生活性服务业受到各路资本青睐，尤其是不受限的旅游在 2013 年成为跨界投资的热点。这对很早就开展文化旅游和地产跨界经营的华侨城来说，把握先发优势，提升增长质量，推进改革创新，赢得发展主动，是工作的重中之重。2013 年，华侨城加速推进了战略布局和资源储备。这一年，第六个欢乐谷连锁主题公园亮相天津，华侨城在深圳、成都、上海、昆明四地新的旅游项目陆续推出。这一年，福州、顺德项目签约，宁波两个项目同时开工；在继续深化经济中心城市战略布局的同时，多地“一城多点”的布局也在深入洽谈和推进。

审视自身，2013 年里，公司董事会换届，迎来新的发展阶段。企业成长免不了调整与变化，但是优秀的企业能够将好的传统继承下去，发扬光大。华侨城从事的是与生活息息相关的行业，我们在关注发展的同时，一直秉承“优质生活的创想家”的理念，坚持为消费者提供更高品质的生活产品，向社会倡导积极、健康、快乐、环保的生活方式。我们认为服务业从本质上来说是一个“与人方便，于己有利”的行业。2013 年，我们在旗下所有服务类企业全方位开展了“品质华侨城，中国好服务”活动，着力打造标准化服务流程之上的个性化服务；我们新开了华侨城当代艺术中心西安馆和武汉华侨城生态艺术公园，全年在华侨城各文化场馆举办数百场各种文化艺术公益展览并全部免费对公众开放；我们发起了“2013 中国梦的使者——寻找中国最美滨海湿地守护者”，致力于对全国范围内的湿地的关注和保护……坚持理想为华侨城赢得了声誉和口碑，对此我们倍感荣幸，倍加珍惜。

2014 年是中国新一轮改革开放的元年，三中全会提出的一系列政策，对我们企业来说，既蕴含了巨大的机遇，也充满了未知的挑战。在这个变革的时代，股东的理解和支持，是我们坚定信念、实践梦想的最大动力源泉。2014 年，我们将坚持高举文化旅游的大旗，加速推进现代服务业成片综合开发布局，持续不断地提高企业运营效率，坚定不移地创新发展，力争在“智慧华侨城”、并购扩张、金融创新、以及公司资产在全球范围内的配置等方面取得突破，加快发展速度，提高发展质量，努力为全体股东创造更高的价值。

新一年，以打造成为“中国文化旅游业航空母舰”为己任的华侨城，满载梦想开启新的航程。肩负股东的殷切希望，我们深感责任重大，使命光荣。我们将满怀激情，继往开来，乘着改革的春风，破浪前行。

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	华侨城 A	股票代码	000069
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书		证券事务代表
姓名	陈跃华	陈钢	
电话	26909069	26909069	
传真	26600936	26600936	
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

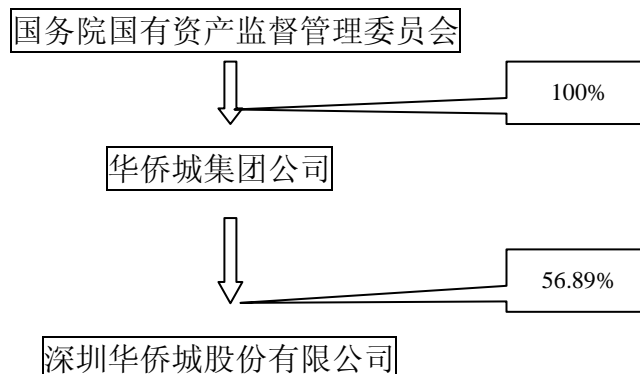
	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	28,156,382,086.85	22,284,426,215.77	26.35%	17,324,174,032.82
归属于上市公司股东的净利润(元)	4,408,287,914.10	3,849,766,455.36	14.51%	3,177,162,768.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	3,929,574,368.46	3,828,290,562.86	2.65%	3,174,007,327.98
经营活动产生的现金流量净额(元)	7,197,969,658.09	7,147,981,018.00	0.7%	-1,741,157,615.04
基本每股收益(元/股)	0.6062	0.5294	14.51%	0.4369
稀释每股收益(元/股)	0.6062	0.5294	14.51%	0.4369
加权平均净资产收益率(%)	20.16%	21.35%	-1.19%	21.58%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	87,878,764,490.05	72,998,225,434.54	20.38%	62,761,819,483.43
归属于上市公司股东的净资产(元)	23,862,266,506.49	19,919,369,077.19	19.79%	16,289,622,862.51

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	111,605		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	114,042		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
华侨城集团公司	国有法人	56.63%	4,117,991,411	4,117,991,411		0
全国社保基金一零四组合	其他	2.14%	155,399,938	0		未知

中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	其他	1%	73,034,566	0	未知
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L-FH002 深	其他	0.77%	56,226,559	0	未知
中国建设银行—鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	0.77%	56,069,306	0	未知
全国社保基金—零二组合	其他	0.74%	53,999,837	0	未知
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	0.65%	47,349,162	0	未知
深圳市荣超投资发展有限公司	其他	0.62%	45,366,349	0	未知
中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	其他	0.57%	41,261,884	0	未知
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.55%	40,290,744	0	未知
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。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用				

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



说明：截止到2013年12月31日，华侨城集团持有本公司56.63%股份。2014年2月18日至2月19日，华侨城集团通过深圳证券交易所交易系统增持华侨城A 19,047,303股，占公司股份总额的0.26%。截止到目前，华侨城集团共持有本公司股份4,137,038,714股，占本公司股份总额的56.89%。

3、管理层讨论与分析

2013年，公司文化旅游业务大力开拓市场，丰富经营手段，克服了天气、市场和政策等方面不利因素，经营情况稳中有增。全年实现全口径游客接待量2923万人次，同比增长12%，创出历史新高。房地产业务以“快”字方针应对调控，加快施工进度和推盘节奏，较好的把握住了市场机会。新业务增长迅猛，文旅科技公司、演艺传媒公司及哈克公司合并收入同比增长80%，利润同比翻番，成长性良好。纸包装业务在严峻的形势下，积极调整客户结构和产品结构，深入推进降本增效工作，销售收入虽同比有所下降，但整体盈利的目标得以实现。

展望2014年，宏观经济形势总体平稳，但下行压力依然较大，不确定性和风险依然存在。十八届三中全会做出了关于全面深化改革的决定，改革措施的逐步推出会给企业经营环境带来深刻而复杂的变化；同时，以互联网为核心的新技术带来了消费模式和经营手段的变革，催生出各种新的市场空间和商业模式，也使“跨界”竞争愈加激烈，企业发展面临新的机遇和挑战。

在这种变革的大背景下，公司将秉承多年来的核心经营理念，继往开来，积极面对困难和挑战。

一、坚持高举文化旅游的大旗。公司以旅游起家，旅游是生存和发展之根本。以文化旅游为核心的成片综合开发模式，是公司这些年开疆拓土、全国布局的核心竞争力。文化旅游的品牌地位，是我们最宝贵的资源。文化旅游，也是国家和社会未来发展潜力巨大的行业。所以，坚持高举文化旅游的大旗，是公司的核心价值观。

二、持续不断地提高企业运营效率。公司的商业模式具有独特性，把旅游和地产两个业务联合起来经营，其内核是这两个业务的互补性和现金流的良性平衡。公司要持续不断地提高运营效率，不断地优化企业组织结构，强化专业能力，提高周转率，加强成本控制，从根本上保障企业的市场竞争力。

三、坚定不移地创新发展。创新是我们企业的基因、成功的要素。今天，我们面临着巨大的市场挑战。互联网、物联网、云计算这些新技术的出现，对我们传统业务的经营模式，提出了深刻变革的要求。在传统业务中融入互联网思维、利用新技术新工具来改善我们的组织方式和经营手段、将互联网思维和产品创新相融合都将是我们的创新基点。公司将在战略上、思维方式上思考这个问题，把创新深入到我们对于商业模式的研究和开拓中去。2014年是中国新一轮改革开放的元年，三中全会提出了一系列的政策，我们将特别地关注多元合作、并购扩张、金融创新、以及公司资产在全球范围内的配置问题，采用一些新的手法，使公司更快更健康地发展。

经营方面，2014年公司将积极应对竞争和挑战，把握当下、着眼未来，花大力气抓经营和建设，下狠功夫提升专业能力，全面加快各项业务发展步伐。具体工作包括：

1、抓住机遇、应对挑战，全面提升各项主营业务发展能力

(1) 旅游业务

在旅游行业，尤其是主题公园领域，国际巨头渐次到来，国内同行加速崛起，公司面临的竞争将更加激烈。公司将以多元应对单一，进一步丰富旅游景区产品线，健全和完善文化旅游大产业链条，并以持续的区域扩张强化业已形成的多点布局优势。

在具体经营方面，公司将进一步提升软硬件品质，增强产品吸引力；进一步提高资源整合能力，强化整合营销；提高景区管理能力，学习国际先进的管理标准和管理方法，实现管理创新。

公司将进一步提高已投入资产的产出效率，确保持续健康发展。通过加大市场开拓、创新经营手段等，大力推进倍增计

划,实现经营挖潜,改善收入结构,提高经营质量和效益。公司将特别注重互联网新技术的运用,创新市场组织和营销方式,加快智慧景区建设,增加消费者黏性,提高产出水平。

(2) 房地产业务

近年来,公司房地产业务实现了较快增长,形成了一定市场地位和品牌影响力,但与行业增长速度相比,与先进的竞争对手相比,还有较大提升空间。公司将高度关注政府以人为核心的新型城镇化和培育新的区域经济带政策带来的机遇,强化对城市市场机会和风险的研究,在市场比较平稳、发展潜力较大、供求结构较为健康的区域和城市加快资源获取速度,实现快速扩张。

在加快扩张的同时,公司将进一步优化项目结构,增加“短平快”房地产项目的数量,进一步加快周转速度和成本控制能力,继续坚持“以快制胜”的策略,加快新盘上市速度,实现更大的销售规模和快速的现金回流。

公司将立足文化旅游,以满足消费者日益多元化的需求为目标,通过持续不断的产品创新,深化成片综合开发模式,提供优质产品组合。公司将大力推广以“欢乐海岸”为代表的都市娱乐综合体,进一步丰富产品业态,突出“城市大客厅”功能,打造城市级的公共文化空间;进一步探索推广以“华寓”为代表的酒店公寓模式,注重融合华侨城文化旅游元素,将酒店与地产结合起来整体开发,实现产品资源共享、价值互补。

公司将与互联网、物联网和节能环保领域中国国内一流的企业加强合作,通过互联网、物联网及节能环保等技术手段,实现生活家居智能控制和节能环保,共同打造智慧住宅和智慧社区。同时,通过智能化平台,为业主提供更多个性化增值服务,挖掘社区消费需求,增加收益来源。

(3) 酒店业务

公司将在不利形势下主动转变经营思路,调整客源结构,聚焦企业会议、私人宴会等潜力市场,并针对市场变化创新产品和服务。

(4) 纸包装业务

公司将进一步加强新客户开发和老客户挖潜工作,优化产品结构、拓展新的细分市场领域,努力扭转销售不利局面;继续开展降本增效工作,改善经营状况。

2、加快推进项目建设

北京欢乐谷三期大馆项目和上海欢乐谷欢乐海洋项目计划今年暑期开放,切实促进景区业绩提升。前海华侨城大酒店做好装修和开业筹备工作,确保如期实现开业目标。云南华侨城圣托里尼大酒店建设工作继续推进。宁波华侨城计划一季度实现全面开工,争取住宅产品年内推向市场。新项目在建设过程中,将科学把握投资节奏,最大限度控制投资风险。

文旅科技公司承建的柳州项目、旅游策划公司的对外策划项目、传媒演艺公司的剧目创作和输出等作为公司在新业务、新模式方面的重要探索,将更为扎实的做好各项工作,确保公司新业务继续稳健成长。

3、推进投资发展

公司将积极把握新型城镇化和扩大内需带来的发展机遇,借助商业模式和产品组合的创新,积极研究在长三角、珠三角和京津冀三大经济圈城市群有潜力的区域中心城市和重点省会城市,以文化旅游综合项目为主要形式,积极储备优质发展资源,继续深化战略布局。加快欢乐谷产品的布局节奏,在持续推进现有洽谈项目的基础上,重点在经济较发达省份的省会城市或次中心城市寻找优质资源。同时加快推进“短平快”房地产项目的拓展,加强研究,主动寻找投资机会。

另外,2014年公司还将重点研究以资本运作为主要手段,加快进入与文化旅游、房地产等已有业务相关的新业务领域,开拓新的发展空间,寻找新的增长点。

4、公司土地储备及开发计划

截止2013年末,公司旅游综合业务配套地产储备权益面积约466万平方米,房地产业务储备权益面积约318万平方米。2014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约为96万平方米,计划可售面积约为159万平方米。

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

无

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本公司本年度增加4家合并单位，其中新设成立5家：宁波华侨城、顺德华侨城、景区管理公司、华港企业、华侨城湖北旅行社，非同一控制下企业合并1家：招商华侨城；减少2家：华侨城培训中心、人力资源公司，均因注销而丧失控制权。

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

无

深圳华侨城股份有限公司董事会

二〇一四年三月十三日