

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2016-11

## 深圳华侨城股份有限公司 2015 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

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	曾 辉	陈 钢	
办公地址	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼	
传真	0755-26600936	0755-26600936	
电话	0755-26909069	0755-26909069	
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com	

### 二、报告期主要业务或产品简介

2015年公司完成营业收入322.36亿元，同比增长4.94%，实现净利润46.41亿元，同比下降2.80%，公司资产规模不断扩大，年末总资产达到1152.67亿元，首次突破千亿元大关，较上年同比增长21.49%，年末资产负债率63%，是整体上市以来的最低值。

在宏观经济增速“换挡”的背景下，公司从事的文化旅游、房地产、纸包装业务均面临不小的挑战。公司各业务板块把握消费趋势变化，不断丰富产品内容，创新营销手段，主营业务保持平稳。公司2015年全口径游客接待量突破3300万人次，进一步巩固了全球旅游景区集团“亚洲第一、世界第四”的行业地位。

此外，公司加强投资拓展，获取优质发展资源。一方面获取了北京、南京等重点城市土地资源，与第三方合作进入城市更新领域；另一方面积极推进成都、南京、南昌等资源储备工作，并探索与有战略协调作用的文化旅游、金融行业相关企业的合作。2015年，公司完成了58亿元股本融资，启动了公司债的发行工作，实施了新一期股权激励计划，为公司长期发展奠定了坚实基础。

### 三、主要会计数据和财务指标

#### 1、近三年主要会计数据和财务指标

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

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	32,236,329,531.21	30,718,199,315.09	4.94%	28,156,382,086.85
归属于上市公司股东的净利润	4,640,665,057.21	4,774,465,095.86	-2.80%	4,408,287,914.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,282,669,080.24	4,262,372,006.68	0.48%	3,929,574,368.46
经营活动产生的现金流量净额	-1,872,300,603.13	-2,588,443,955.89	27.67%	7,197,969,658.09

基本每股收益（元/股）	0.6370	0.6566	-2.99%	0.6062
稀释每股收益（元/股）	0.6370	0.6566	-2.99%	0.6062
加权平均净资产收益率	15.35%	18.40%	-3.05%	20.16%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	115,266,174,371.48	94,875,367,925.37	21.49%	87,878,764,490.05
归属于上市公司股东的净资产	38,085,838,456.73	28,118,636,027.07	35.45%	23,862,266,506.49

## 2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,149,641,970.57	6,011,691,370.26	7,275,276,121.70	14,799,720,068.68
归属于上市公司股东的净利润	516,091,721.02	898,326,171.83	1,076,857,972.02	2,149,389,192.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	511,149,898.31	896,889,858.88	1,072,898,166.80	1,801,731,156.25
经营活动产生的现金流量净额	-1,537,289,079.88	1,689,851,735.32	8,381,056,403.31	-10,405,919,661.88

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

## 四、股本及股东情况

### 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	142,496	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	133,209	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
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	57.66%	4,240,570,720	3,981,487,648	无	0	
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	2.96%	217,413,968	0	未知	0	
全国社保基金一零四组合	其他	2.02%	148,899,963	0	未知	0	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.04%	76,116,400	0	未知	0	
中国银行股份有限公司-华夏新经济灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	0.96%	70,843,965	0	未知	0	
全国社保基金一零三组合	其他	0.82%	59,999,685	0	未知	0	

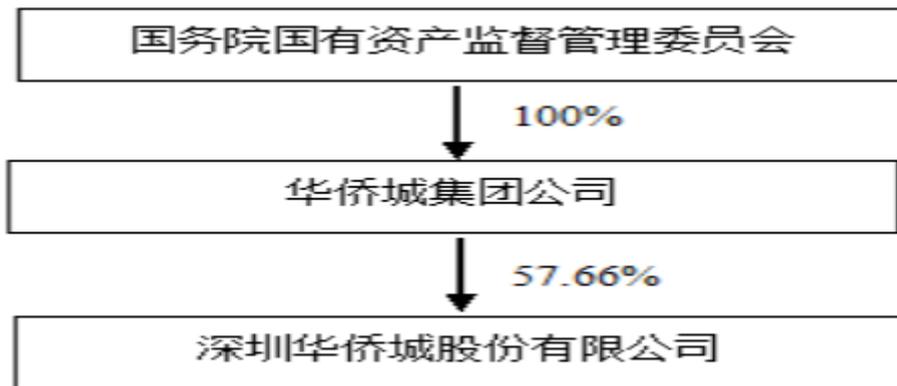
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	其他	0.75%	54,961,556	0	未知	0
全国社保基金一零一组合	其他	0.67%	49,218,113	0	未知	0
招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.60%	44,172,129	0	未知	0
全国社保基金四零三组合	其他	0.49%	36,339,181	0	未知	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中,国有法人股东华侨城集团公司与其他股东不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知前十名流通股股东是否存在关联关系,也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	不适用					

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

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



2016 年 1 月 5 日,公司非公开发行股票在中国证券登记结算公司深圳分公司完成登记,公司总股本变更为 8,205,681,415 股,华侨城集团持股占比为 53.47%。

五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(一) 宏观经济及行业发展状况

根据国家统计局数据,2015年面对错综复杂的国际形势和经济下行压力,全年国内生产总值同比增长6.9%,保持了总体平稳的态势,我国宏观经济步入“新常态”,经济增长减速,经济结构优化,增长动力转换,产业结构有所调整。

从公司所处的文化旅游和房地产两大主营业务板块来看:

1、文化旅游行业:我国旅游业在过去几年得到了迅猛发展,产业规模持续扩大,产品体系日益完善,民众消费意愿和消费能力显著提升,旅游消费已从最初的观光游为主转向观光游、休闲游、度假游并重,个性和特色消费方兴未艾,市场需

求多样化发展，消费潜力巨大。旅游业逐渐成为国民经济新的增长点。根据国家旅游局数据，2015年我国国内旅游接待总量达到40亿人次，国内旅游总收入3.43万亿元，分别较上一年增长10.0%和13.2%。

2、房地产行业：2015年，面对宏观经济增长下行压力和房地产去库存压力，国内房地产相关政策总体趋向宽松，行业运行环境相比上年有显著改善。中央多轮降准降息以及针对房地产市场推出了降首付、减免税费等政策，各地政府则采取了取消限购、购房补贴等措施，意在支持居民家庭自助和改善型购房需求。在政策的积极助推下，居民购房意愿被激发，需求得以释放，市场自二季度开始出现明显回暖趋势。根据国家统计局数据，2015年全国商品房销售面积12.85亿平方米，同比增长6.5%；商品房销售额创历史新高，达到8.73万亿元，同比增长14.4%。尽管不同城市的表现有着明显差异，但大致来说，一线城市和部分热点二线城市量价齐升，市场持续走热，市场需求旺盛。

## （二）公司经营情况回顾

过去一年里，面对复杂多变的经营形势，公司抢抓机遇、奋发有为，实现各主营业务平稳发展，经营指标保持高位运行，并且在经营管理、投资发展、资本运作等多个方面积极探索新方法、新途径，取得了新的成绩。

### 1、主营业务稳健发展。

（1）旅游综合业务方面：2015年，公司实现全口径游客接待量突破3300万人次，进一步巩固了“亚洲第一、世界第四”的行业地位。欢乐谷主题公园的各项指标稳健增长，品牌影响力不断提升；世界之窗、锦绣中华深挖业绩潜力，不断刷新经营记录；东部华侨城旅游业务实现增长，并作为广东省唯一入选的景区，荣获全国首批“国家级旅游度假区”荣誉；各商务酒店经营指标保持高位运行，稳居市场领先地位。

（2）房地产业务方面：深圳本部推出的香山美墅一期和燕晗山苑项目、上海置地、上海天祥持续热销，为公司整体业绩打下坚实基础；招华曦城等均保持过去几年的稳定表现；西安项目出现较大增长。

（3）纸包装及新业务方面：纸包装业务在积极开拓电商等客户资源的同时，发挥集中采购优势，严控成本，保持了各项指标的稳健。新业务板块中，文旅科技公司2015年经营指标创成立以来新高，订单数量持续增长；哈克公司2015年共开业五家麦鲁小城，全国连锁初具规模。

### 2、经营创新持续推进。

（1）加快现有业务与互联网的合作。华侨城旅游OTM在线营销平台建设在不断完善中。2015年OTM平台共实现销售额3.2亿元，成交订单263万份；先后与百度直达号和阿里旅行建立战略合作伙伴关系，借助其线上巨大的用户流量和先进的支付平台、信用体系，在线上售票、景区导航、大数据运用等方面进行深度合作，实现双方优势资源的互补；物业公司电商平台成立，其微信服务号和手机APP于2015年内完成上线，物业多元化经营取得新进展。

（2）管理输出项目落地。景区管理公司借助华侨城人才和管理经验优势，为湖南常德欢乐水世界公园的前期建设和后期管理提供了全程咨询服务，该水公园于2015年暑期顺利开业。本次合作标志着公司在旅游管理业务以轻资产方式进行拓展方面取得了重要突破。

### 3、投资拓展成果显著。

2015年，公司及下属子公司创新投资发展模式，积极探索城镇化、城市更新、股权收购等多种手段，获取优质发展资源：

（1）公司相继在北京、南京和上海拍得优质地块，这是华侨城时隔多年再次在北京、上海获取土地资源和首次进入南京这一长三角重要城市；

（2）公司收购了花伴里集团下的旧改平台恒祥基公司51%的股权，有效拓宽了公司在深圳获取土地资源的渠道，公司第一个旧改项目已于2015年11月开盘销售；

（3）参股与公司发展有战略协调效应的上市公司、文化旅游类公司、金融企业等。2015年公司作为战略投资者参与了招商局集团自贸区板块整体上市配套增发，成为新上市公司的前十大股东之一；成都公司与成都文旅集团开展全面合作、先后入股其旗下文旅股份和体产公司，谋求介入当地优质资源的开发；香港公司参与发起金融租赁公司，推进产融结合。

### 4、资本运作实现突破。

公司利用A股市场回暖形成的融资窗口，推出增发方案，并根据市场变化及时对方案进行调整，顺利完成股本融资58亿元，优化了公司资本结构，增强了融资能力。年底公司还启动了不超过130亿元公司债的发行工作。公司下属的华侨城文旅科技公司在上市方面取得了重大进展，继文旅科技于10月份成功在新三板挂牌后，公司又积极推动实现其主板上市，为进一步掌握资源、继续做大做强文化旅游业务、促进公司估值体系重构、实现国有资产的保值增值添砖铺路。

### 5、股权激励成功实施。

2015年10月，公司向两百余名中高层管理人员和骨干员工授予了限制性股票，成功实施了新一轮股权激励计划。公司希望借助长效激励机制，进一步激发干部员工的进取精神和创业精神。

### 6、公司房地产及相关业务经营情况。

#### （1）土地储备情况

公司土地储备丰富，截至报告期末，公司旅游综合及房地产业务累计土地储备604.09万平方米，规划总面积778.79万平方米；其中报告期内新增土地储备208.4万平方米，具体情况如下：

城市	土地面积（万m <sup>2</sup> ）	规划总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
北京	11.76	23.94
南京	46.6	111.8
宁波	27.27	57.65
顺德	27.76	51.73
重庆	95.01	170.19
小计	208.4	415.31

## (2) 报告期房地产业务开发情况

截至报告期末，公司房地产业务开发总占地面积85.61万平方米，规划总建筑面积260.8万平方米；2015年新开工建筑面积44.51万平方米，竣工面积8.78万平方米；截至报告期末累计竣工面积54.73万平方米。主要项目情况如下：

城市	项目名称	权益比例	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划总面积 (万m <sup>2</sup> )	预计总投资额 (亿元)	截至15年末累计实际总投资 (亿元)	15年新开工建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	15年竣工建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	截至15年末累计竣工建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	项目进度
深圳	本部	100%	33.38	105.45	146.06	49.62	26.80	5.53	10.64	在建
	宝亭锦园	51%	2.05	12.43	10	3.99	12.43	-	-	在建
	水门逸欣园	51%	1.50	5.69	4	2.15	5.28	-	-	在建
	红山	50%	10.99	17.58	62.37	30.56	-	-	-	在建
上海	苏河湾	83.16%	7.10	28.22	138.41	118.09	-	-	15.19	在建
	新浦江城	86.12%	15.16	29.32	34.87	8.78	-	-	-	在建
	西康路989	100%	4.01	16.45	47.74	9.76	-	-	7.79	在建
西安	天鹅堡	60%	11.42	45.66	45	30.95	-	3.25	21.11	在建

此外，报告期内公司一级土地开发面积5.83万平方米，实现收入7816.7万元。

## (3) 报告期房地产业务销售情况

公司产品立足中高端、走高品质、精品化、差异化路线，具有独特的竞争优势，在区域市场或细分市场中处于领先地位。2015年公司实现签约面积37.08万平方米，结算面积32.59万平方米，报告期末未售面积37.57万平方米。主要项目情况如下：

城市	项目名称	权益	签约面积 (万m <sup>2</sup> )	结算面积 (万m <sup>2</sup> )
深圳	本部	100%	11.56	12.96
	曦城	50%	2.51	2.45
	水门逸欣园	51%	2.49	-
上海	苏河湾	83.16%	3.80	3.78
	新浦江城	86.12%	5.09	6.49
西安	108坊	91.73%	2.76	2.01
	天鹅堡	60%	8.87	4.90

## (4) 报告期主要租赁项目情况

截至报告期末，公司主要租赁项目情况如下：

项目	类型	权益比例	已竣工建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	可出租面积 (万m <sup>2</sup> )	平均出租率
本部	商业/写字楼	100%	17.5	17.5	93%
创意园	商业	100%	10.1	10.1	98%
欢乐海岸	商业/写字楼	100%	16.9	16.9	97%

## (5) 报告期房地产业务融资情况

2015年，公司利用银行贷款、各方股东按股权同比例提供股东借款、信托贷款等方式开展房地产业务融资，借款期限主要为3-5年期中长期借款，利率区间主要按中国人民银行同期贷款基准利率进行浮动。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
旅游综合行业	1,232,057.70	708,354.61	42.51%	-18.68%	-7.61%	-6.89%

房地产行业	1,920,102.85	765,466.24	60.13%	28.78%	51.37%	-5.95%
-------	--------------	------------	--------	--------	--------	--------

#### 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

#### 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

#### 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

### 六、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

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

#### 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

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

#### 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

适用  不适用

本公司本年度增加14家合并单位，其中新设成立7家：南京华侨城、oct vision inc、华秦发展、华昌国际、西安置地、成都创盈、成都华鑫；收购兼并7家：恒祥基、新南水门、协跃房地产、和冠房地产、鸿怡达房地产、德恒基房地产、协豪房地产。

#### 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

适用  不适用