

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2017-12

深圳华侨城股份有限公司 2016 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

适用 不适用

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
王久玲	董事	因公不能出席	吴安迪
周纪昌	独立董事	因公不能出席	许刚

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 8,205,681,415 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、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	关山	陈钢	
办公地址	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	

2、报告期主要业务或产品简介

公司2016年完成营业收入354.81亿元，实现净利润68.88亿元，分别比上年增长10.07%和48.44%，两项指标均创下历史新高。公司资产规模不断扩大，年末总资产达到1463.45亿元，同比增长26.96%。年末资产负债率为67.12%，趋于稳定。总体来说，公司发展呈现出增长较快、效益较好的良好态势。

2016年公司游客接待人次3456万，较去年增长5.4%。在激烈市场竞争中，公司各景区加强产品品质提升和经营模式创新，

武汉欢乐谷二期、上海水公园二期如期推向市场，京津欢乐谷联动、武汉推出双园套票等活动，都取得了较好效果。公司各开发项目发挥位于一线城市和热点二线城市的布局优势，紧紧抓住市场机会，加快推盘节奏，实现销售新高，锁定全年业绩。

2016年公司新项目拓展取得了大丰收。公司在投资领域和投资方式上呈现出多元化特征，进一步夯实了发展基础，拓宽了发展路径：南京华侨城和南昌华侨城于年底成功获取土地，武汉华侨城摘得武汉杨春湖高铁商务区核心地块；公司通过强强联合、优势互补，与央企、民企等加大合作力度，开辟资源获取的新通道，先后与华润联合摘下上海苏河湾二期地块、与中铁置地签署协议合作开发北京大兴旧宫项目，与招商蛇口联合竞得深圳空港国际会展中心的建设运营权和配套用地使用权。

3、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

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	35,481,104,833.15	32,236,329,531.21	10.07%	30,718,199,315.09
归属于上市公司股东的净利润	6,888,417,931.36	4,640,665,057.21	48.44%	4,774,465,095.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,142,863,733.54	4,282,669,080.24	43.44%	4,262,372,006.68
经营活动产生的现金流量净额	4,403,850,146.48	-1,872,300,603.13	335.21%	-2,588,443,955.89
基本每股收益（元/股）	0.8395	0.6370	31.79%	0.6566
稀释每股收益（元/股）	0.8395	0.6370	31.79%	0.6566
加权平均净资产收益率	16.84%	15.35%	1.49%	18.40%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	146,344,889,013.21	115,266,174,371.48	26.96%	94,875,367,925.36
归属于上市公司股东的净资产	43,717,125,622.86	38,085,838,456.73	14.79%	28,118,636,027.08

(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	5,500,350,339.26	5,959,879,148.07	7,589,554,697.37	16,431,320,648.45
归属于上市公司股东的净利润	600,861,427.81	978,901,551.54	1,337,232,050.15	3,971,422,901.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	597,974,830.46	977,392,018.33	1,315,205,204.04	3,252,291,680.71
经营活动产生的现金流量净额	-1,397,724,289.34	607,673,103.05	10,976,214,106.66	-5,782,312,773.89

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

4、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	117,611	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	108,902	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
-------------	---------	---------------------	---------	-------------------	---	---------------------------	---

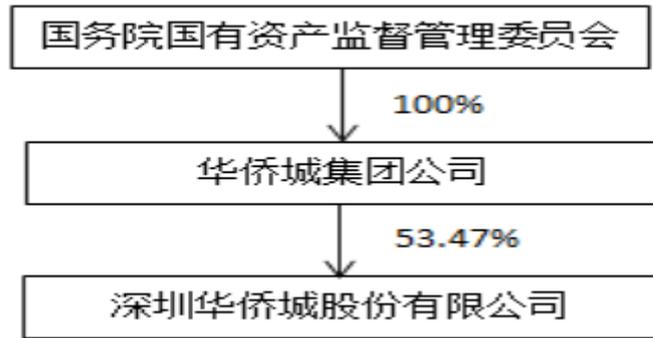
前 10 名股东持股情况						数	
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
华侨城集团公司	国有法人	53.47%	4,387,413,598	1,284,995,230	—	0	
前海人寿保险股份有限公司-海利年年	境内非国有法人	8.46%	693,883,043	587,371,513	未知	0	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.65%	217,414,057	0	未知	0	
全国社保基金一零四组合	其他	1.56%	128,399,913	0	未知	0	
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	1.43%	117,474,302	117,474,302	未知	0	
全国社保基金一零三组合	其他	1.29%	105,999,555	0	未知	0	
中央汇金资产管理有限公司	国有法人	0.93%	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	0.86%	70,843,965	0	未知	0	
全国社保基金一零一组合	其他	0.85%	69,736,071	0	未知	0	
全国社保基金四零三组合	其他	0.64%	52,688,481	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；前海人寿保险股份有限公司与深圳市钜盛华股份有限公司存在关联关系，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；除此之外，未知前十名其他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



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
2016 华侨城公司债 01	16 侨城 01	112376	2021 年 04 月 13 日	250,000	2.98%
2016 华侨城公司债 02	16 侨城 02	112377	2023 年 04 月 13 日	100,000	3.40%
报告期内公司债券的付息兑付情况	未到付息期				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

(1) 2016年首评

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”
深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城01”、“16侨城02”债券信用等级为AAA

(2) 2016年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”
深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城01”、“16侨城02”债券信用等级为AAA
评级情况无变化，主体与债券评级无差异。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	67.12%	63.41%	3.71%
EBITDA 全部债务比	34.80%	28.11%	6.69%
利息保障倍数	3.84	5.47	-29.80%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

（一）宏观经济及行业发展状况

2016 年，国内宏观经济运行缓中趋稳、稳中向好，改革开放深入推进，经济结构加快调整，发展新动能不断增强。全年国内生产总值 744,127 亿元，同比增长 6.7%，总体实现了“十三五”期间的良好开局。

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：2016 年，国家旅游局数据显示，全年国内旅游 44.4 亿人次，同比增长 11%；国内旅游总收入 3.9 万亿元，同比增长 14%，维持了旅游业近年来高速发展的态势。随着宏观经济进入“新常态”，旅游行业的更新发展也呈现出新特性、新趋势。具体来看，旅游文化演艺、互动娱乐等细分子行业迎来高速增长；旅游需求因城分化趋势明显；“旅游+”概念深入拓展多领域，旅游产业带动能力增强。目前我国旅游消费约占居民消费总额的 10%，旅游业已成为我国战略性支柱产业。旅游业作为新兴服务业，仍具备一定的成长空间。

2、房地产行业：国家统计局数据显示，2016 年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年名义增长 6.9%。年内房地产市场呈现出先热后冷的趋势。投资方面，全国房地产住宅开发投资增速达 6%，但全国各线城市区域分化现象更加明显，热点二线城市表现突出。2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%，商品房销售额 117,627 亿元，同比增长 34.8%。继 2013 年之后，房地产成交面积、成交金额再次双双创下新高。

公司主要业务所在的一二线热点城市，房价快速攀升。其中，北京、上海、深圳由于土地供应受限导致新房供应不足，市场进入存量房时代，新房交易量跌价升。

（二）公司经营情况回顾

2016 年，随着集团新发展战略的逐步落地，公司经营业绩取得历史性突破。公司 2016 年完成营业收入 354.81 亿元，实现归属上市公司净利润 68.88 亿元，分别较上年增长 10.07%和 48.44%，均创下历史新高。公司资产规模不断扩大，呈现出增长较快、效益较好的发展态势。

围绕“文化+旅游+城镇化”和“旅游+互联网+金融”的创新发展模式，公司在优质项目拓展、重点项目建设、经营模式创新、金融领域探索等方面都取得了良好进展。

1、经营业绩实现历史性突破

（1）旅游综合业务方面：2016 年，公司紧抓营销时机，创新经营模式，提升产品品质，武汉欢乐谷二期、上海水公园二期如期面世，东部华侨城举办系列活动，深挖国家级旅游度假区概念，京津欢乐谷、武汉等园区通过联动、套票等形式，均取得了较好效果。酒店板块整体平稳，城区商务酒店继续保持高位运行，新酒店业绩表现突出。

（2）房地产业务方面：2016 年，房地产业务显著增长。公司发挥位于一线城市和热点二线城市布局优势，紧紧抓住市场机会，加快楼盘推广节奏，全年共计签约销售 37.07 万平方米。

2、重点项目建设稳步推进

重庆欢乐谷已完成主体结构、设备基础施工以及主要设备采购。龙华红山项目快速推进设计和施工，已同步开展招商工作。顺德欢乐海岸和宁波欢乐海岸商业区启动建设。成都欢乐谷三期、北京欢乐谷四期建设也在按计划推进。公司旧改项目取得进展。四海锦园和四海云亭项目获得广泛关注和认可，后续项目都处于有序推进之中。

3、新项目拓展成果显著

2016 年，公司在投资领域和投资方式上呈现出多元化特征，夯实了发展基础，拓宽了发展路径。通过积极拓展一、二线热点城市土地资源，公司陆续获取武汉、南京、南昌的核心地块，公司在华中、华东地区的多点布局进一步完善，公司及下属企业全年实现新项目投资总额超过 300 亿元。

公司亦与同领域及其他领域优质公司加大合作力度，通过强强联合、优势互补，开辟了获取资源的新渠道。年内，公司先后与华润联合拿下上海苏河湾二期地块、与中铁置地合作开发北京大兴旧宫项目，与招商蛇口联合竞得深圳空港国际会展中心项目。其中，会展中心项目对于公司进一步拓宽业务领域和提高社会影响力具有重要意义。恒祥基公司（现已更名为深圳华侨城城市更新投资发展有限公司）作为公司旧改平台，在加快推进现有项目进度的同时，也在不断创新业务模式，寻找新的资源获取机会。

4、经营模式创新多元

欢乐谷品牌建设扎实有力。继欢乐谷商标 2016 年被认定为中国主题公园行业唯一的全国驰名商标，年底，公司召开欢乐谷连锁战略发布会，提出欢乐谷“百亿发展”计划，并签约“饼干警长”等国产原创动漫 IP，有效巩固提高了欢乐谷品牌的社会影响力，标志着欢乐谷品牌进入新的发展阶段。

北京投资公司控股南戴河国际娱乐中心项目，对旅游新产品、新模式的探索，不仅扩大了旅游综合业务在三四线城市的布局，还对完善公司产品线具有重要意义。

智慧旅游平台建设成果突出。公司顺利发布华侨城智云智慧眼旅游管理平台，推出微信游伴等功能，为游客提供景区全程深度服务，加快旅游业务与互联网融合，并为挖掘大数据商业价值打下基础。

5、金融领域进展明显

公司在金融投资方面打开局面，公司作为战略投资者参与渤海证券增资扩股，成为其第三大股东，香港华侨城作为发起人之一参与西银租赁股份有限公司的设立，并作为 LP 投资了远致富海等产业基金，有利于探索“旅游+互联网+金融”模式下的大金融生态体系，为公司带来战略投资机遇，提供有效平台探索新兴行业。

2016 年 4 月，公司成功发行两款债券（债券简称：“16 侨城 01”、“16 侨城 02”），总发行规模为 35 亿元。本次公司债的发行，有利于公司拓宽融资渠道，降低融资成本，优化资产结构，巩固提升公司信用形象，助力公司运营发展。

（三）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，截止报告期末，公司控股的旅游综合及房地产业务累计权益土地储备 641.17 万平方米，规划总建筑面积 902.24 万平方米；其中报告期内新增权益土地储备 105.66 万平方米，新增规划建筑面积 198.45 万平方米，具体情况如下：

城市	2016年新增土地面积（万m ² ）	2016年新增规划总建筑面积（万m ² ）
深圳	26.41	77.17
上海	0.74	4.08
武汉	14.87	28.65
南京	41.91	74.40
宁波	21.73	14.15
合计	105.66	198.45

2、报告期房地产业务开发情况

截至报告期末，公司控股的房地产业务开发总占地面积 163.27 万平方米，规划总建筑面积 469.28 万平方米；2016 年新开工建筑面积 72.28 万平方米，竣工面积 40.66 万平方米；截至报告期末累计竣工面积 96.22 万平方米。具体情况如下：

城市	项目	权益占比	占地面积（万m ² ）	规划总建筑面积（万m ² ）	预计总投资额（亿元）	截至16年末累计实际总投资（亿元）	16年新开工建筑面积（万m ² ）	16年新竣工建筑面积（万m ² ）	截至16年末累计竣工建筑面积（万m ² ）	项目进度
深圳	本部	100%	29.79	105.45	146.06	78.28	29.31	27.84	38.44	在建
	宝亨锦园	51%	2.05	13.29	8.22	5.98	0	0	0	在建
	水门逸欣园	51%	1.50	5.77	3.69	3.14	0	5.77	5.77	完工
	会展中心	50%	26.41	77.17	—	155.0	0	0	0	在建
	红山6979	50%	10.99	17.58	62.05	35.98	17.58	0	0	在建
上海	新浦江城	86.12%	20.41	39.12	63.18	16.55	20.84	0	0	在建
	西康路989	100%	4.01	16.45	49.67	10.35	0	0	8.52	在建
	苏河湾	83.16%	7.10	28.38	138.41	121.37	0	0	15.19	在建
	苏河湾二期	50%	1.48	8.16	51.19	37.39	0	0	0	在建
南京	华侨城置地	51%	48.11	112.25	240.0	86.0	0	0	0	在建
西安	天鹅堡	60%	11.42	45.66	36.19	29.94	4.55	7.05	28.3	在建
合计		—	163.27	469.28	798.66	579.98	72.28	40.66	96.22	—

3、报告期房地产业务销售情况

公司房地产业务立足中高端、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。2016 年公司实现签约面积 37.07 万平方米，结算面积 33.84 万平方米，报告期期末未售面积 61.85 万平方米。主要项目情况如下：

城市	项目	权益比例	签约面积（万m ² ）	结算面积（万m ² ）
----	----	------	------------------------	------------------------

深圳	本部	100%	16.13	11.37
	曦城	50%	0.25	0.36
	水门逸欣园	51%	1.35	2.88
上海	苏河湾	83.16%	5.08	3.80
	西康路989	100%	0.62	0.39
	新浦江城	86.12%	3.15	2.91
西安	108坊	91.73%	1.79	1.96
	天鹅堡	60%	8.70	10.16
合计		—	37.07	33.84

4、存量物业租赁情况

截至报告期末，公司主要非销售物业租赁情况如下：

城市	项目	物业类型	权益比例	可出租建筑面积 (万m ²)	已出租建筑面积 (万m ²)	平均出租率
深圳	本部	商业/写字楼	100%	17.5	16.3	93%
	创意园	商业	100%	10.4	10.1	97%
	欢乐海岸	商业/写字楼	100%	17.4	16.7	96%
上海	新浦江城	商业/写字楼	86.12%	7.9	6.3	80%
西安	长安国际	写字楼	100%	4	3.7	93%
合计		商业/写字楼	—	57.2	53.1	93%

5、报告期房地产业务融资情况

2016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	16,006,055,998.97	6,515,988,783.49	40.71%	29.91%	24.42%	-1.80%
房地产行业	18,944,392,034.84	12,008,008,493.50	63.39%	-1.34%	4.00%	3.25%

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

7、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

为了适应公司的发展需要，根据《企业会计准则》要求，使会计信息更科学地反映公司财务状况和经营成果，2016年12月28日公司第七届董事会第二次临时会议批准自2016年12月28日起调整应收款项坏账准备的会计估计，增加以应收备用金、押金及保证金等具有类似性质款项为信用风险特征划分的款项性质组合，经单独测试无特别风险的不计提坏账准备。该会计估计变更采用未来适用法。

(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10家合并单位，减少1家；其中新设成立8家：南京置地、陕西华侨城、上海华合、宁波欢乐海岸置业、宁波欢乐海岸投资、武汉都市发展、成都投资、北京投资发展；北京侨禧系2015年设立，设立时本公司持股33%，各股东均未实际出资，后北京侨禧其它股东退出变更成法人独资有限责任公司，公司持股比例100%，本年度纳入合并范围；收购兼并1家：南戴河国际娱乐；合并范围减少1家是子公司深圳华侨城资产管理有限公司注销，改为深圳华侨城股份有限公司资产管理分公司。