

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2018-40

深圳华侨城股份有限公司 2018 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

无

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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
段先念	董事长	因公务未能出席会议	姚军

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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

(一) 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	陈兰	
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	
电话	0755-26909069	0755-26909069	
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com	

(二) 主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

 是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	14,718,085,499.66	13,788,909,214.69	6.74%
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,013,783,469.86	1,733,673,431.35	16.16%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,828,714,110.62	1,724,000,845.53	6.07%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-9,244,750,116.06	-17,693,411,536.94	47.75%
基本每股收益（元/股）	0.2455	0.2113	16.19%
稀释每股收益（元/股）	0.2455	0.2113	16.19%
加权平均净资产收益率	3.80%	3.85%	-0.05%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	256,823,403,390.99	217,463,411,954.55	18.10%
归属于上市公司股东的净资产（元）	53,847,568,464.55	52,048,414,872.64	3.46%

(三) 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数（户）	102,947	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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
华侨城集团有限公司	国有法人	46.99%	3,855,685,442	1,284,995,230	---	---
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	7.50%	615,363,171	587,371,513	---	---
中国证券金融股份有限公司	国有法人	3.55%	291,000,118	---	---	---
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	3.24%	265,864,078	---	---	---
国新投资有限公司	国有法人	3.24%	265,864,078	---	---	---
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	质押	117,474,302
全国社保基金四零三组合	其他	1.31%	107,836,313	---	---	---

全国社保基金一零四组合	其他	1.10%	90,009,998	---	---	---
全国社保基金一零三组合	其他	0.98%	79,999,519	---	---	---
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.93%	76,116,400	---	---	---
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。					

（四）控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

（五）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。

（六）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，且在半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%
2018 华侨城	18 侨城 01	112634	2023 年 01 月 18 日	250,000	5.59%

公司债 01					
2018 华侨城公司债 02	18 侨城 02	112635	2025 年 01 月 18 日	100,000	5.70%
2018 华侨城公司债 03	18 侨城 03	112642	2023 年 02 月 05 日	200,000	5.54%
2018 华侨城公司债 04	18 侨城 04	112643	2025 年 02 月 05 日	300,000	5.74%
2018 华侨城公司债 05	18 侨城 05	112655	2023 年 03 月 12 日	80,000	5.35%
2018 华侨城公司债 06	18 侨城 06	112656	2025 年 03 月 12 日	20,000	5.50%

2、截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	73.28%	69.89%	3.39%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	4.52	3.22	40.37%

三、经营情况讨论与分析

（一）报告期经营情况简介

1、宏观经济及行业市场环境

根据国家统计局发布的 2018 年上半年主要经济数据，上半年国内生产总值按可比价格计算，同比增长 6.8%。数据显示我国经济上半年投资平稳、消费回升，结构调整步伐加大，“脱虚向实”初见成效，高质量发展之势逐渐形成。

文化旅游行业方面，随着我国经济社会的发展，居民收入水平的持续提升，旅游产业发展动力强劲，旅游经济整体持续向好，中国旅游已经进入大众旅游时代。根据原国家旅游局年初预计，2018 年旅游经济总体持乐观预期。预计国内旅游持续增长，国内和入境旅游人数有望超过 57 亿人次，实现旅游总收入预计突破 6 万亿元。旅游需求持续快速增长，消费升级趋势明显。与此同时，我国旅游产业也进入了一个深度调整和深刻变革期，新技术推动旅游产业现代化，全域旅游方兴未艾，特色小镇发展如火如荼，主题公园集团间竞争激烈。

房地产行业方面，房地产调控政策继续抑制非理性需求，调控不放松，多城落实地方主体责任，调控政策密集出台，同时强调扩大并落实“有效供给”。但是，短期需求侧调控和中长期供给侧改革的交互作用产生效果尚需时间，市场上的供需情况仍较紧张。重点城市新房市场成交面积继续缩减，各线城市中一线城市领降，三四线城市新房成交面积亦有所回落，但绝对规模仍处历史较高水平。

2、公司经营情况回顾

公司 2018 年上半年地产项目销售业绩优秀，同时加强旅游综合业务统筹运作，着力提升各项主营业务的开发和运营能力，完成营业收入 147.18 亿元，实现净利润 20.14 亿元，分别同比增长 6.74% 和 16.16%。营业收入增幅低于上年同期，系受房地产项目结转时间分布不均衡的影响，结转规模增幅收窄所致。公司聚焦重点区域，积极开展投资工作，资产规模不断扩大，截至报告期末，公司总资产达到 2,568.23 亿元，较去年年末增长 18.10%，净资产为 538.48 亿元，较去年年末增长 3.46%。

公司各项业务总体保持稳健增长、效益良好。

(1) 主营业务情况

旅游业务方面，整合和发挥欢乐谷连锁品牌产业优势，组建“欢乐谷集团”，加大对主题公园新业态及商业模式的研究，探索推出新业态和新产品，不断升级欢乐谷景区，创新植入国产动漫 IP 元素。上半年，公司投资 10 亿元的北京欢乐谷四期·甜品王国甜蜜开放，投资 5 亿元、华北最大的水上主题公园天津玛雅海滩水公园盛大开放。上半年欢乐谷连锁游客量和收入均实现同比增长，其中接待游客同比增长 13%。作为中国主题公园领域唯一驰名商标的“欢乐谷”正式上榜 CCTV 国家品牌计划 TOP 品牌。其他各综合旅游度假区也加大产品创新和市场营销力度，经营效益稳步提升。

房地产业务方面，公司科学研判市场形势，调整新产品上市节奏，增加有效供给。上半年，公司陆续推出南京置地海珀滨江、顺德华侨城四期等十余个项目入市，整体销售情况良好，累计认购率超过 80%，超额完成上半年预算计划。公司积极推进创新发展模式落地，通过战略联盟合作，大大提高了项目开发效率。

(2) 重点项目建设情况

报告期内，去年落地的新项目均进入规划开发阶段。深圳宝安滨海文化公园（一期）项目部分地块开始施工；深圳国际会展项目、深圳渔人码头项目、杭州大江东项目已全面开工；南京华侨城项目、南京置地项目均在有序建设；南昌华侨城天鹅堡、武汉华侨城原岸地产等部分项目正在办理预售许可。

(3) 新资源获取情况

报告期内，公司通过市场竞拍、合作拍地、股权收购等多种方式，成功获取了济南章丘项目、天津西青+精武项目、杭州丁桥项目、重庆悦来项目、蓬莱尚岛项目等一批优质资源，夯实了土地储备，扩大了市场布局。同时，公司在粤港澳大湾区、京津冀、长三角以及全国各大重点城市积极进行项目拓展，目前有多个项目在洽谈推进之中。

序号	城市	项目名称	权益比例 (%)	占地面积 (万平方米)	规划建筑面积 (万平方米)	权益建筑面积 (万平方米)	进展情况
1	章丘	济南章丘项目	100	62.80	89.42	89.42	前期
2	天津	天津西青水街+精武镇项目	100	10.96	16.09	16.09	前期
3	杭州	杭州丁桥项目	100	12.01	31.38	31.38	前期
4	杭州	杭州钱江世纪城项目	20	10.77	31.28	6.10	前期
5	成都	蓬莱尚岛项目	51	16.45	12.98	6.62	在建
6	重庆	两江新区悦来组团 C 分区 C62-2/06 等 10 宗地项目	100	14.83	38.40	38.40	前期
7	重庆	两江新区悦来组团 C 分区 C89/05 等 7 宗地	33	16.20	44.46	14.85	前期
8	重庆	两江新区悦来组团 C 分区 C71-2/05 等 10 宗地	33	16.16	38.74	12.90	前期
9	成都	博客小镇西侧 108 亩住宅用地	50	7.20	11.46	5.73	前期
10	顺德	顺德主题公园用地	70	18.43	13.86	9.70	前期
合计			--	185.81	328.07	231.19	--

(4) 资金运营情况

报告期内，公司强化资金管理，提升抗风险能力。一方面，公司严抓销售回款，努力提升自身造血功能，上半年累计实现销售回款 217 亿，同比增长 42%；另一方面，公司充分发挥融资优势，通过直接融资、发行债券、集团委贷、保险债权等方式获取低成本资金，上半年公司全部有息负债的综合资金成本仅 5.07%，在行业内保持着较大的资金成本优势。同时，公司逐步将短期负债转换为更为稳健的长期负债，尽管报告期末公司资产负债率稍有提升，但负债结构更为合理稳健，债务风险可控。

3、下半年经营策略

下半年，公司旅游业务将继续推动供给侧结构性改革，推动旅游业务拓展；依靠机制创新和产品研发激发活力；运用互联网和新技术提升景区服务品质；进一步加大营销力度，通过激励措施和举办大型节庆活动，抓住暑期、国庆等关键经营期，实现全年稳中有增的目标；加快推进文化旅游产品创新提升，积极寻求并购机会，进一步稳固公司旅游行业领军地位。

房地产业务方面，下半年公司在深圳、天津、南京、武汉、南昌、成都等地将有多个重点项目计划入市，为公司带来持续的经济效益。在当前调控政策环境下，公司将继续推动战略联盟合作开发模式落地，采取积极的开发销售策略，坚持“现金为王”，提高去化速度，加大回款力度，确保公司持续健康发展。

新资源获取方面，下半年公司将重点在京津冀地区、长三角地区、珠三角地区，以及武汉、成都、重庆、西安等中西部重点城市加大资源获取力度。除市场招拍挂方式外，以股权收购、项目合作、城市更新等手段，获取优质资源。在项目开发过程中，坚持共享理念，引入优秀企业作为合作伙伴，实现优势互补、互利共赢，从而加快资金周转速度，实现收益最大化。

（二）涉及财务报告的相关事项

1、与上一会计期间财务报告相比，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、与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

详见《2018年半年度财务报告》第十节。