

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2021-19

## 深圳华侨城股份有限公司 2020 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。

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
王晓雯	董事	因公	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

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 8,037,758,053.00 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4 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 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	
传真	0755-26600936	0755-86000069	
电话	0755-26909069	0755-26909069	
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com	

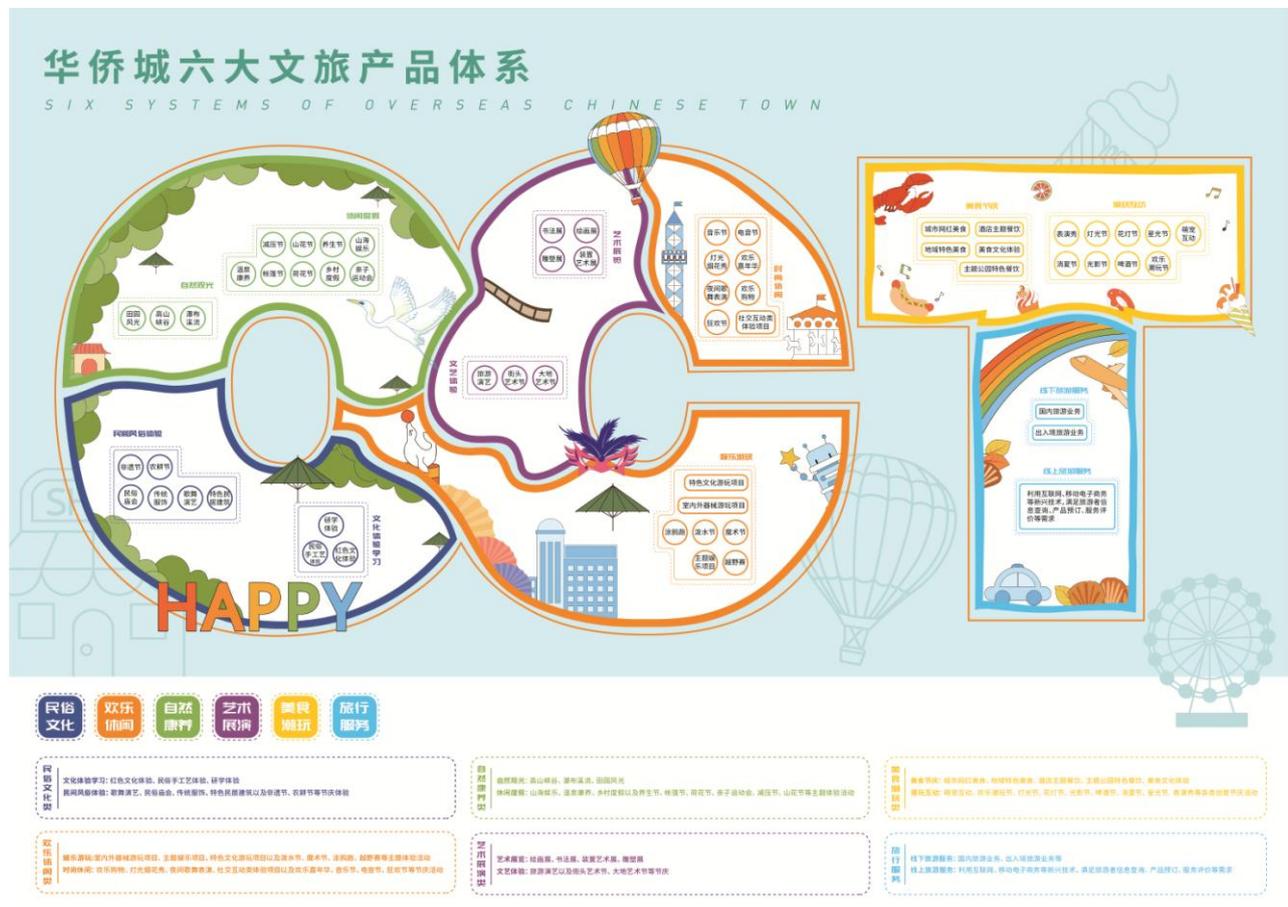
## 2、报告期主要业务或产品简介

控股股东华侨城集团按照高质量发展要求，以“中国文化产业领跑者、中国新型城镇化引领者、中国全域旅游示范者”为战略定位，践行“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”的创新发展模式，着力搭建文化产业、旅游产业、新型城镇化、电子科技产业及相关业务投资五大业务板块。

在华侨城集团“文化+旅游+城镇化”的战略布局下，公司以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为战略定位，以文化旅游、房地产为主营业务，不断增强企业竞争力，在文化旅游发展新模式、房地产业务差异化、旅游与互联网融合等方面进行探索与实践。

### ①文化旅游业务

华侨城文化旅游资源丰富、业态布局多元广泛，拥有众多特色文旅产品，按照不同的旅游体验类型可以分为以下六大产品体系：一是以娱乐游玩和时尚休闲为主要内容的欢乐休闲类产品，代表业态有主题公园、城市文旅综合体、主题酒店等；二是以传统文化和特色民俗风情体验为主要内容的民俗文化类产品，代表业态有文化主题公园等；三是以自然观光和休闲度假为主要内容的自然康养类产品，代表业态有自然景区、美丽乡村、度假区及度假酒店等；四是以文化艺术体验为主要内容的艺术展演类产品，代表业态有主题演艺与各类艺术活动等；五是以特色美食体验和萌宠互动、灯光秀、潮玩节等各类创意活动为代表的美食潮玩类产品；六是以华侨城旅行社和“花橙旅游”线上官方商城为代表的旅行服务类产品。



### ②房地产业务

公司秉承“优质生活创想家”的品牌定位，以文旅内涵融入房地产开发，形成了文化旅游、酒店、住宅和商业类地产业务融合发展的独特优势，并结合“互联网+”的思维模式探索特色社区生活一体化运营模式，以人文社区、品质社区、生活街区为居民提供优质生活及人文体验。近年来，公司积极创新产品模式，在公园式商业街区、康养旅居等方面进行了深入探索和实践。

### 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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	81,868,090,075.22	60,025,027,201.56	36.39%	48,156,217,460.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	12,685,358,264.29	12,340,101,773.12	2.80%	10,575,071,349.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	9,687,343,647.43	10,004,839,601.45	-3.17%	9,498,283,023.12
经营活动产生的现金流量净额（元）	21,218,614,688.62	-5,187,770,194.27	509.01%	-10,044,574,579.77
基本每股收益（元/股）	1.5633	1.5044	3.92%	1.2907
稀释每股收益（元/股）	1.5633	1.5044	3.92%	1.2907
加权平均净资产收益率	17.47%	19.33%	-1.86%	18.98%
总资产（元）	456,588,251,974.59	379,619,969,381.18	20.28%	295,526,412,352.32
归属于上市公司股东的净资产（元）	78,396,965,506.81	68,636,907,488.10	14.22%	59,134,236,311.24

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	6,818,121,890.54	10,289,855,248.77	16,285,600,663.40	48,474,512,272.51
归属于上市公司股东的净利润	838,976,202.88	1,298,804,312.50	3,109,932,506.25	7,437,645,242.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	818,816,687.68	1,216,254,356.82	2,966,606,064.80	4,685,666,538.13
经营活动产生的现金流量净额	-12,787,082,688.17	3,192,383,049.12	7,356,816,275.24	23,456,498,052.43

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

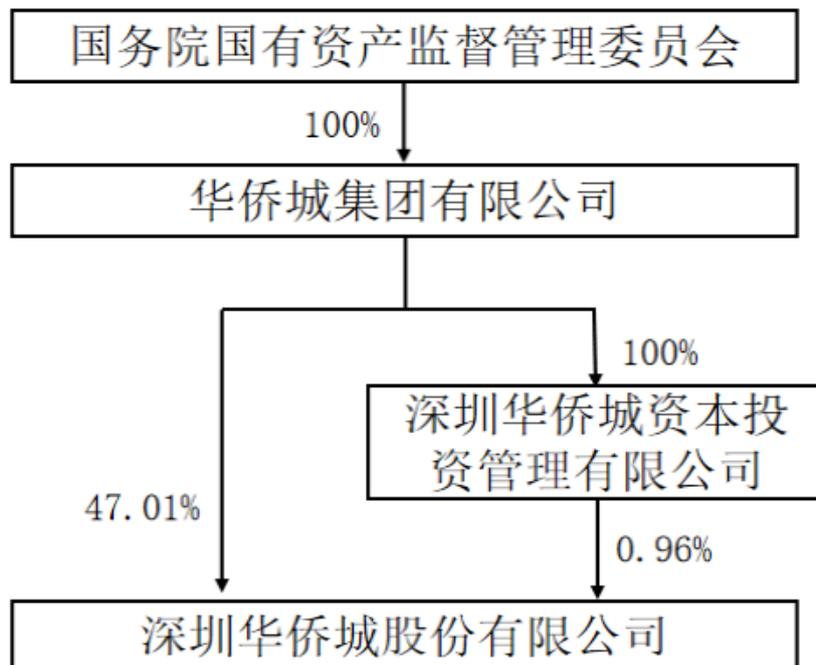
报告期末普通股股东总数	123,316	年度报告披露 日前上一月末 普通股股东总 数	113,528	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数	0	年度报告披露日 前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股 比例	报告期末持 股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
华侨城集团有限公司	国有法人	47.01%	3,855,685,442		1,138,152,352	2,717,533,090		
前海人寿保险股份有限 公司—海利年年	境内非国有 法人	7.54%	618,062,871			618,062,871		
中国证券金融股份有限 公司	国有法人	2.99%	245,302,846			245,302,846		
香港中央结算有限公司	境外法人	2.16%	177,290,373	-52,325,939		177,290,373		
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	117,400,795
深圳华侨城资本投资管 理有限公司	国有法人	0.96%	78,743,684	46,791,488		78,743,684		
中央汇金资产管理有限 责任公司	国有法人	0.93%	76,116,400			76,116,400		
全国社保基金一一四组 合	其他	0.73%	60,275,358			60,275,358		
全国社保基金四一三组 合	其他	0.34%	27,900,000	5,100,000		27,900,000		
华夏基金—农业银行— 华夏中证金融资产管理 计划	其他	0.29%	23,422,343			23,422,343		
战略投资者或一般法人因配售新股成 为前 10 名股东的情况（如有）（参见 注 3）	不适用							
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深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，为一致行动人；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，为一致行动人；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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量				股份种类			

		股份种类	数量
华侨城集团有限公司	2,717,533,090	人民币普通股	2,717,533,090
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	618,062,871	人民币普通股	618,062,871
中国证券金融股份有限公司	245,302,846	人民币普通股	245,302,846
香港中央结算有限公司	177,290,373	人民币普通股	177,290,373
深圳市钜盛华股份有限公司	117,474,302	人民币普通股	117,474,302
深圳华侨城资本投资管理有限公司	78,743,684	人民币普通股	78,743,684
中央汇金资产管理有限责任公司	76,116,400	人民币普通股	76,116,400
全国社保基金一一四组合	60,275,358	人民币普通股	60,275,358
全国社保基金四一三组合	27,900,000	人民币普通股	27,900,000
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	23,422,343	人民币普通股	23,422,343
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，为一致行动人；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，为一致行动人；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。		

## (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

## (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	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率
2016 华侨城公司债 02	16 侨城 02	112377	2016 年 04 月 13 日	2023 年 04 月 13 日	100,000	3.40%
2018 华侨城公司债 01	18 侨城 01	112634	2018 年 01 月 18 日	2023 年 01 月 18 日	250,000	5.59%
2018 华侨城公司债 02	18 侨城 02	112635	2018 年 01 月 18 日	2025 年 01 月 18 日	100,000	5.70%
2018 华侨城公司债 03	18 侨城 03	112642	2018 年 02 月 05 日	2023 年 02 月 05 日	200,000	5.54%
2018 华侨城公司债 04	18 侨城 04	112643	2018 年 02 月 05 日	2025 年 02 月 05 日	300,000	5.74%

2018 华侨城公司债 05	18 侨城 05	112655	2018 年 03 月 12 日	2023 年 03 月 12 日	80,000	5.35%
2018 华侨城公司债 06	18 侨城 06	112656	2018 年 03 月 12 日	2025 年 03 月 12 日	20,000	5.50%
2019 华侨城公司债 01	19 侨城 01	112878	2019 年 03 月 19 日	2024 年 03 月 19 日	250,000	3.88%

## (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

### (一) 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

### (二) 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

### (三) 2017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

### (四) 2018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”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”、“18侨城06”债券信用等级为AAA

### (五) 2019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”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”、“18侨城06”和“19侨城01”债券信用等级为AAA

### (六) 2020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02”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”、“18侨城06”和“19侨城01”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	2020 年	2019 年	同期变动率
----	--------	--------	-------

资产负债率	75.83%	74.98%	0.85%
EBITDA 全部债务比	20.21%	19.30%	0.91%
利息保障倍数	2.82	2.27	24.23%

### 三、经营情况讨论与分析

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求是

#### 1、报告期内经营情况简介

##### (1) 宏观经济及行业发展状况

宏观经济方面：2020年，受新冠肺炎疫情影响，全球经济受到沉重打击。面对严峻复杂的国际形势、艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，全国各地区各部门在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，努力构建“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局，在统筹疫情防控和经济社会发展方面取得显著成效，经济稳定复苏，主要经济指标由负转正，供需关系逐步改善，市场活力动力增强，民生得到有力保障，社会大局保持稳定，使得我国成为全球真正实现经济正增长的主要经济体。国家统计局数据显示，2020年我国国内生产总值（GDP）首次突破100万亿元大关，达到101.6万亿元，按可比价格计算，比上年增长2.3%。“十三五”规划的圆满收官，意味着我国经济实力、科技实力、综合国力又跃上一个新的大台阶，对于全面建成小康社会，开启全面建设社会主义现代化国家新征程，都具有十分重要的标志性意义。

##### ①文化旅游行业

由于新冠肺炎疫情扩散，2020年旅游相关行业遭受较大影响。据联合国世界旅游组织（UNWTO）数据，2020年1至10月，国际游客人数比去年同期减少了9亿，海外旅游市场损失达9350亿美元。就我国而言，2020年上半年有组织的旅游活动全面停滞，直到第三季度散客出游筑底回升。根据文化和旅游部国内旅游抽样调查结果，2020年度国内旅游人数28.79亿人次，比上年同期下降52.1%；国内旅游收入2.23万亿元，比上年同期下降61.1%。

疫情影响下的旅游消费理念和方式将持续迭代，消费需求、生活方式的变化更加凸显：自驾游、自由行、小众性、家庭型成为出游方式的主体，深体验、轻休闲、短度假、慢生活成为消费方式的主流；围绕“吃、住、行、游、购、娱”六大要素，旅游业的发展将呈多元并茂的态势：研学旅游模式越来越常见，冰雪旅游持续发展壮大，“文旅+”模式、夜间旅游、乡村旅游、旅居生活等也处在发展高速期，时代的发展要求文旅行业不断创新，文旅行业线上线下联动将更加紧密。“云看展”、“云旅游”、“直播带货”、“云综艺”、“云课堂”等“云”模式将持续走红。

##### ②房地产行业

**政策方面，疫情未改楼市调控总基调，因城施策精准调控稳市场。**2020年，中央坚持“房住不炒”调控基调不变，上半年受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大下行压力，中央财政、货币政策齐发力，货币环境较为宽松；在“房住不炒”基调指导下，地方政府因城施策更加灵活，进一步稳定市场预期。下半年起，房地产调控政策有所转向，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，房地产金融监管持续强化，“三道红线”试点实施，与此同时，多个城市先后升级调控政策，力促市场理性回归。

**价格方面，稳中有升，区域分化明显。**2020年百城新建住宅价格累计上涨3.46%，涨幅已超2019年水平。其中一线城市涨幅有所扩大，二线和三四线代表城市涨幅均有所收窄；各区域中，长三角、珠三角新建住宅价格表现较好。

**供求方面，成交规模基本恢复，成交结构上移。**2020年，疫情背景下，房地产市场表现超预期，重点城市商品住宅成交面积基本恢复，绝对规模延续2017年以来横盘态势，其中长三角、珠三角地区市场韧性高；各房企积极推盘，市场供应相对充足，代表城市商品住宅销供比下降至0.87，短期库存规模及去化时间稳步提升至近年高位，但整体仍处于合理区间。多数代表城市楼盘成交套总价继续上涨，高端改善需求加速释放，多数城市144平方米以上户型占比提升。

**土地方面，一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面价上涨。**2020年，地方政府整体供地节奏有所加快，住宅用地供求规模同比均小幅增长，其中一线城市供求规模均实现较大幅度增长，同比增幅均超两成。受一线城市住宅用地大规模成交以及各城市优质地块推出量增加等因素影响，全国300城住宅用地成交楼面均价为4542元/平方米，达历史最高水平，同比上涨8.9%，住宅用地平均溢价率为15.4%，较2019年提高1.2个百分点，优质地块竞拍热度高，溢价率处较高水平。

**企业方面，加大营销加速回款，销售业绩持续增长。**2020年，房企通过积极营销，抢收回款，逐步走出新冠肺炎疫情的影响，房企销售业绩持续提升，业绩增速有所放缓。

## (2) 报告期内公司经营情况回顾

2020年，疫情对公司所属的文化旅游及房地产行业带来较大冲击，在此环境下，公司持续以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为战略定位，围绕高质量发展要求，坚持稳中求进工作总基调，主动应对复杂严峻的宏观形势，在满足疫情防控要求的前提下，砥砺前行，攻坚克难，各项工作取得积极进展。

### ① 经营业绩持续提升，稳中求进

年内，公司继续发挥成片综合开发优势，加快项目建设销售，经营业绩持续向好，推动公司高质量发展。

**综合效益稳步提升。**2020年，公司实现主营业务收入804.14亿元、销售毛利额402.32亿元、毛利率50.03%，其中：旅游综合收入431.75亿元、毛利额181.41亿元、毛利率42.02%，分别较上年同期增加42.67%、47.55%、1.39个百分点；房地产业务收入372.39亿元、毛利额220.91亿元，分别较上年同期增加27.82%、1.65%，毛利率59.32%，较上年同期减少15.28个百分点。主营业务毛利率较上年同期减少约7个百分点，主要为受产品结构及销售区域的影响。

**销售业绩再创新高。**公司始终将销售回款作为年度工作的重中之重，以“分秒必争”的态度抢工程抓进度，年度销售金额及回款金额均破千亿大关。虽行业利润率整体下行，但公司以量补价，全年累计实现签约销售面积465万平米、签约销售额1052亿元，均创历史新高。

**资本结构更加稳健。**公司有息负债总额1414.58亿元，较年初增加237亿，其中短期借款及一年内到期非流动负债占比19.14%，长期借款及应付债券占比80.86%。有息负债的总额虽有所提升，但结构更加健康，短期负债的比例从29.74%下降至19.14%，短期偿债风险下降，资金借贷周期与项目的开发周期更加匹配。

**“三道红线”实现“绿档”。**2020年三季度人民银行“345”新规政策出台，深圳华侨城股份有限公司成为首批试点企业之一。公司管理层高度重视，管理层根据政策要求并结合自身生产经营实际，一手抓经营，一手抓保“绿”，并采取了“以收定投”、加速回款、控制并优化债务等一系列组合拳。截至2020年末，经公司上下努力，公司各项财务指标表现良好，经营业绩创历史新高，“三道红线”指标圆满实现“绿档”。

**经营性现金流由负转正。**公司严格执行“以收定投”的成果显著，真正将存货换成手上的“真金白银”，本年经营现金流能够满足公司整体的投资和运营需求，实现了投资和回款的良性循环。2020年全年，公司经营活动产生的现金流量净额为212.86亿元，自2017年以来首次“由负转正”，较上年同期的-51.87亿元，增加约264亿，主要是公司各区域前期拓展的项目陆续进入销售周期，销售商品收到的现金较上年同期增加约180亿元，另外在新项目拓展上严格执行“以收定投、优中选优”，购买商品及接受劳务支付的现金较上年下降171亿。投资活动产生的现金流量净额为6.5亿元，较上年同期减少净流出约55亿，对外项目合作支付款较上年同期有所减少。筹资活动现金流量净额为27亿，较上年同期减少净筹资近186亿元，主要是公司下半年销售回款超出同期，在满足项目拓展及日常运营资金需求的情况下，有计划的偿还了部分债务。

“三道红线”实现“绿档”及经营性现金流回正，凸显公司多年来坚持的高质量跨越式发展已取得阶段性成效。一方面，“三道红线”满足“绿档”要求，体现出公司在资产规模与经营业绩高速增长的同时，严格控制各类经营风险，保持着较好的资产质量；另一方面，公司近年来跨越式高速增长必然伴随着投入的增加，在投资建设期间也一定会经历经营性现金流为负的阶段，这也是企业发展的必经阶段。而现金流的由负转正，标志着公司在新的体量与平台上，站稳了脚跟，实现了发展速度、效率、质量的平衡，为高质量的可持续发展奠定了坚实的基础。

### ② 主营业务创新发展，效果显著

#### a. 文化旅游业务

2020年，面对百年未有之大疫情和百年未有之大变局叠加影响，华侨城积极应对，在做好文旅企业疫情防控与运营的统筹工作的同时，开展多项工作，全力推动公司文旅产业平稳、高质发展。

2020年，华侨城文旅在克服疫情影响的前提下，旗下各个版块朝着既定目标稳步发展，取得了阶段性成果，维持了良好的态势。公司旗下24家景区、24家酒店、1家旅行社、4家开放式旅游区共接待游客4282.5万人次，恢复至2019年的82%，恢

复情况远超行业平均水平。

### 积极抗疫，多措并举彰显华侨城央企担当

新冠肺炎疫情发生以来，华侨城文旅企业坚决贯彻习近平总书记系列重要指示，全面落实党中央、国务院决策部署，在做好防疫工作的前提下全力确保企业生产经营秩序的稳定。

严格落实疫情防控措施。疫情爆发初期，华侨城文旅板块迅速采取应对措施，旗下所有旅游景区于1月25日暂停开放，并及时采购防疫物资和设备、开展防控应急演练以应对疫情变化。复工复产阶段，各文旅企业遵循文化和旅游部“限量、预约、错峰”运营方针，严格执行线上预约、线下管控，对场馆进行定期消毒，向游客发放防疫物品，并落实景区节假日值班值守制度以应对突发情况，为广大游客营造安全、卫生、周到、体贴的旅游环境与服务。

有序推动文旅企业复工复产。疫情期间，华侨城陆续制定《华侨城旅游景区疫情防控及开园运营工作指引》、《关于推进华侨城旅游景区预约管理工作的通知》等指导性文件，有序推动了旗下文旅企业复工复产，并为全行业贡献华侨城的经验和智慧。

积极承担社会责任。各景区在开园后对医护人员实行免费入园政策，并陆续为公共交通驾驶员、警务人员、军人、新闻工作者、教师等专业群体献上致敬体验日活动。各地酒店也以实际行动积极支持疫情防控，处于疫情第一线的武汉玛雅嘉途酒店无偿为武汉市各大医院一线医护人员及外地支援武汉的医务人员提供食宿服务，并获得“中央企业抗击新冠肺炎疫情先进集体、先进个人”两项荣誉。

### 焕新升级，节庆活动促进企业经营助力行业复苏

为推动社会消费快速恢复、提振旅游行业发展信心、有效拉动旅游市场恢复，助力企业经营，华侨城举办了第三届华侨城文化旅游节。2020文旅节创新提出“1+4+5”节庆框架，围绕“美好如期，欢乐同行”的主题，开展文旅创意、感恩礼敬、掌上乐游、欢乐“视”界四大专题行动，全新推出自然康养、文化艺术、欢乐休闲、历史民俗、美食潮玩五大文旅体验，引领疫后旅游新潮流。同时，以“花橙平台”为主阵地，向市场推出各类花橙组合卡以及公仔、盲盒等文创产品，让活动有效触达消费者，进一步凝聚华侨城文旅品牌，提升华侨城文旅影响力。活动期间，华侨城文旅企业经营业绩恢复情况远超行业平均水平，有力促进文旅企业经营恢复，推动社会消费提质升级，为市场奉上精彩创意的文化旅游盛宴。

与此同时，公司旗下各旅游景区为应对疫情的影响，迅速启动市场恢复机制，不仅推出阶段性推出优惠措施，还不断关注当下游客消费的新需求、新趋势、新动向，创新推出丰富多彩的主题活动。八地欢乐谷先后策划推出超级儿童节、暑期狂欢电音节、街头艺术节、潮玩万圣节等活动，以超预期的表现逆势突围、引领复苏。深圳锦绣中华·民俗村积极开展母亲节、520情侣节、六一儿童节、泼水节等活动；深圳世界之窗举办了国际啤酒节、世界之窗万圣节、北欧圣诞季等活动；长沙世界之窗策划推出“清明踏青，回到楚国”、“OMG！五洲奥运会”、“六一夸夸节”、“万圣捉鬼记6”等主题活动；襄阳奇梦海滩水公园开展奇幻光影嘉年华、奇幻封神炮、点亮星际彩灯、喷雪大战等活动；南昌玛雅乐园开展“玛雅探险记”、跨年电音节等活动。东部华侨城打造“健康生活艺术季”之“度假狂欢节”、“山海度假节”等节庆活动；云南华侨城开展特色“酷玩生活节”泡泡池、端午传统体验等活动；白水仙瀑举办“仙瀑仙旅 玩转国潮”等活动；深圳欢乐海岸举行“深圳义工鹏程”、深圳国际啤酒节等活动；顺德欢乐海岸PLUS推出欢乐海岸PLUS吃货节、“乐活季”、端午汉风粽动员、“橙风破浪”夏日酸甜派对；深圳欢乐港湾推出繁星音乐节系列活动、国际光影艺术季等活动；古劳水乡打造首届新年风物季，举办以“侨城江门，乐启鹤山”为主题的系列活动。

### 推陈出新，产品迭代推动文旅产业再升级

新产品陆续推出，创新旅游供给。襄阳奇梦海滩水公园于6月24日盛大开幕，掀起襄阳玩水大浪潮；南京欢乐谷水陆公园双园齐开，是欢乐谷连锁品牌第八站；深圳宝安滨海文化公园一期于8月23日正式对公众开放。

传统景区升级改造，提升旅游品质。华侨城以打造世界级水准景区为目标，对深圳华侨城旅游度假区和东部华侨城旅游度假区进行整体风貌与重点产品品质提升，目前已取得阶段性成果。存量景区方面，深圳欢乐谷魔力飞梭、恐怖塔等全新项目推向市场，持续增强游客体验值；上海欢乐谷完成环园小火车项目更新改造，并正式投入运营；成都欢乐谷水公园2.0项目于6月19日正式对游客开放；锦绣中华龙宫观览车项目于国庆期间正式投入运营；深圳世界之窗恺撒宫光影秀《奇幻欧洲》于五一上线、冰雪世界改造提升项目于国庆对外营业。

IP与旅游产品结合，焕发全新活力。欢乐谷集团冠名《第五人格》“深渊的呼唤III”全球赛，有效提升欢乐谷在电竞人群中的知名度及影响力；南京欢乐谷将原创孵化本土IP“大蓝鲸”、国产原创IP饼干警长、引进的成熟化授权IP屁桃君、B duck、国家地理等全方面应用于园内设备包装、商品、餐饮等方面；济南华侨城创新引进国家级IP——国家宝藏和中国国家地理，

深度融合并落地线下文旅融合深度体验式产品。

### 科技加持，数字化铸造文旅转型新方向

为更好地推动华侨城旅游管理水平的提升，适应华侨城旅游产业跨越式发展需求，为游客打造更为便捷舒适的旅游环境，华侨城文旅产业持续推进数字化转型探索。

旅游线上平台取得重大突破。花橙网站是华侨城官方旅游产品和服务的一站式预订平台，承担着发展华侨城线上旅游业务、沉淀游客大数据的重任。华侨城重视对花橙网站的引流和会员维护，目前花橙网站会员数量较去年同期增长296%。

智慧旅游新体验不断升级。多家文旅企业推出疫情防控申报系统；欢乐谷集团逐步打造以5G技术为底层支持的智慧景区；锦绣中华已实现人脸识别入园；酒店集团会员平台“华悦汇”建设成果日益显现。

景区预约管理工作全面推行。华侨城实现分项目、分时段、分客群的旅游景区预约管理系统在官方电商平台“花橙旅游”上线。华侨城旗下所有参控股4A、5A级景区，省、国家级旅游度假区，以及所有欢乐谷连锁主题公园已全面实现预约管理。

### 持续引领，树立行业标杆地位夯实行业影响力

行业排名不断提升，多项重磅荣誉彰显华侨城文旅实力。控股股东华侨城集团超越环球影城首次进入全球主题公园集团三强，排名紧随国际巨头迪士尼集团、默林集团，继续领跑亚洲。公司多家单体主题公园同样表现强劲，北京欢乐谷以516万人次的游客接待量挺进全球单体主题公园TOP25，其余多家主题公园跻身亚太地区主题公园和水公园25强。

充分发挥行业龙头企业的引领作用，参与并牵头行业协会发起的各项工作。控股股东华侨城集团承担了国家主管部门行业智库的角色，积极承接文化和旅游部、国资委等主管部门委托研究等相关工作，树立起华侨城文旅实践与理论研究的标杆形象，部分研究成果被纳入国家十四五规划。另外，公司牵头中国旅游景区协会发起了旅游景区、主题公园行业振兴计划并采取相关举措，助力受新冠肺炎疫情重创的旅游景区、主题公园实现科学防疫、有序复工、疫后振兴；牵头编制中国旅游景区协会团体标准《旅游景区应对重大传染病疫情类突发公共卫生事件的运营指南》等，巩固和提升了华侨城在旅游行业的影响力与号召力，履行了华侨城作为文旅航空母舰的社会责任。

围绕华侨城文化旅游产业发展战略，扎实开展旅游标准化建设。旅游标准化建设工作和优质服务工作是华侨城旅游构建核心竞争力、持续高质量发展的重要力量。2020年，公司通过完善制度建设、明晰组织架构、开展专项研究进一步推进标准化建设工作，制定了《华侨城旅游标准化技术委员会管理办法（试行）》、《华侨城旅游标准化技术委员会工作指南（试行）》、《华侨城旅游标准研制流程（试行）》、《华侨城旅游标准体系构建和要求（试行）》等一系列制度文件；同时，在华侨城旅游标准化委员会下统筹组建专项旅游标准化技术委员会，负责推动旅游业务各细分业态的标准化工作。

### 强化服务，通过多种手段，持续推进优质服务管理工作

一是选取不同业态类型的4A/5A重点景区开展第三方暗访工作，并召开华侨城旅游景区质量提升工作会；二是选取重点时段，开展优质服务督查活动，并优化旅游口碑大数据监测平台，为景区服务提升提供参考；三是总结督查结果，表彰激励先进，选树服务典型，推广服务经验；四是开展优质服务培训研讨会，加强各企业服务管理骨干经验交流。

### b. 房地产业务

中央经济工作会议强调：“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展”。年内，公司在坚定不移遵守中央“房住不炒”及各地方政府相关政策的同时，积极采取多种措施应对疫情影响，通过各事业部一致努力，公司在资源获取、合作开发、推盘销售及物业管理等各方面持续发力，并取得较好的效果。2020年项目推盘、销售、回款同比去年均实现较大幅度增长。报告期内，销售回款1032亿元，同比增长24%。

### 坚持优中选优，积极稳妥布局文旅及城镇化项目

公司及各事业部坚持“以收定投”原则，在严控投资风险的前提下，积极稳妥推进项目获取。2020年，公司年内累计获取土地项目25个，新增土地面积494万平方米，计容建筑面积1033万平方米。在粤港澳大湾区、长江经济带、成渝及西安都市圈等国家重点战略区域加大投资力度，综合利用市场化拍地、股权收购等多样化手段，成功落地中山石岐、茂名虎头山、湛江欢乐海湾、南京溧水、成都东安阁、襄阳生态城、漳州角美等多个文旅综合项目，并持续跟踪获取襄阳华侨城奇幻度假区二期、肇庆华侨城文旅小镇三期、西安沣东华侨城文旅项目第二批、郑州金水河源项目第二期、张家口下花园项目二期、济南章丘项目三期等文旅综合项目用地，另外还在深圳宝安、上海唐镇、成都青白江、宜宾三江口、东莞虎门、江门新会、天津廊坊等地获取商业及住宅土地资源。年内获取的土地项目中，有23个项目以底价或接近底价摘牌，有效降低了拿地成本，为公司可持续发展夯实资源基础。

### 坚持狠抓项目开发，保障工程进度

复工复产后，各单位积极与地方政府、合作单位、施工队伍协调沟通，共同克服新冠疫情影响，全力推进现场工程进度，保障项目工期。一是以创新思维为引领，加强外部沟通，优化报批报建流程，有效加快项目进度，提前实现项目结转；二是通过采取设计工作早启动，主体、精装大穿插施工等措施，合理安排施工节奏，提升施工效率，缩短总体工期；三是通过优化总包施工部署，采取赶工等措施，加速项目进度。通过各单位努力，目前重点项目均按预定计划推进。

### 坚持创新开发模式，实现合作共赢

2020年，公司各事业部通过内外部强强联合，实现优势互补，在践行央地合作、降低土地成本及投资风险、加快项目周转方面均取得良好效果。央地合作方面，中部事业部与湖北交投合作打造襄阳华侨城奇幻度假区、中国汉江（襄阳）生态城项目，地产公司与酒店集团联手漳州市角美轨道交通投资公司合作开发漳州角美龟山站项目；与头部企业合作方面，地产公司与中粮地产合作开发广东江门新会项目。

通过发挥自身优势、坚持创新开发模式，公司在项目开发质量及周转效率等方面取得了一定成果。一是自身开发运营能力及项目周转效率的持续提升，特别是合肥空港项目及成都青白江项目，实现了当年拿地、当年开工、当年销售回款，为公司项目快周转树立了典范；二是通过央地合作、与头部企业合作等模式，充分发挥合作方在资源储备、销售能力等方面的长处，降低土地成本及投资风险，实现优势互补与效率提升；三是通过转让个别存量项目，进一步提升周转速度和资产效率。

### c. 物业管理业务

2020年，物业公司全年新增管理建筑面积312万平方米、储备管理面积431万平方米。目前整体管理项目占地面积超过200平方公里，在管建筑面积近2000万平方米，业务范围覆盖深圳、北京、上海、成都、南京、武汉等超50个城市，目前全国共有66家分、子公司，已初步完成了在全国发展的战略布局。在2020的疫情防控工作中，华侨城物业常态测温超千万人次，协助社区隔离9502人，彰显责任担当。

物业公司积极主动作为，不断提升专业水平。一方面深入贯彻“互联网思维”，完成前瞻性、扩展性、兼容性的首期智慧物业系统规划，通过信息化中台建设，提升管理效率与能力，通过数据化平台为社区增值业务赋能，并以智慧小区规划建设为起点，推动与侨城汇、康佳集团的战略合作，开发物联网管理平台，引进清洁机器人设备，着力打造数字化智能化标杆项目；另一方面致力于完善全链条运营产品，打造多元客户需求场景，旗下运营三大空间-“社区空间”、“商旅空间”、“城市空间”，针对性的为客户解决各类难题。

### ③金融支撑主业，作用明显

公司坚定贯彻“金融服务主业”的总体指导原则，突出金融支撑作用。一是积极拓展融资渠道，综合运用直接融资、发行债券、Reits、权益融资等多种手段实现融资989.87亿元，平均融资成本4.48%，处于同行业较低水平。二是持续深化产融结合，公司旗下香港华侨城配合公司北方事业部、华东事业部、西部事业部等落地项目，助力解决各事业部资金需求。三是充分发挥产业基金撬动社会资本的功能。参与管理或出资的基金11只，总规模超过69.25亿元，实缴到位69.25亿元，有效撬动社会资本，服务公司主业发展。

### ④公司房地产及相关业务经营情况

#### a. 新增土地储备项目

序号	项目名称	所在位置	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	取得 方式	权益 比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	襄阳华侨城奇幻度假区一区（二期）	襄阳市	文旅综合	1,206,261	2,389,622	招拍挂	51.00%	244,888	124,893
2	郑州华侨城二七金水河源二期第一批土地	郑州市	文旅综合	81,248	203,119	招拍挂	34.00%	88,938	30,239
3	武汉青山红坊P（2020）051号	武汉市	文旅综合	127,858	527,000	招拍挂	100.00%	666,575	666,575
4	襄阳生态城一期	襄阳市	文旅综合	423,861	1,114,877	招拍挂	51.00%	142,227	72,536

序号	项目名称	所在位置	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	取得 方式	权益 比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
5	上海唐镇项目	上海市	住宅	56,523	113,046	招拍挂	100.00%	500,100	500,100
6	南京溧水项目	南京市	文旅综合	260,250	417,770	招拍挂	51.00%	201,055	102,538
7	肇庆华侨城文化 旅游科技小镇 (三期)	肇庆市	文旅综合	120,873	265,921	招拍挂	70.00%	52,780	36,946
8	中山欢乐海岸项 目	中山市	文旅综合	297,283	414,331	招拍挂	100.00%	168,011	168,011
9	广东江门新会 18 号商住地	江门市	住宅	58,620	175,860	股权 收购	50.00%	121,238	60,619
10	漳州角美龟山站 项目	漳州市	文旅综合	25,243	47,961	招拍挂	70.00%	19,430	13,601
11	茂名虎头山一期 项目	茂名市	文旅综合	503,269	718,500	招拍挂	100.00%	38,262	38,262
12	湛江欢乐海湾项 目	湛江市	文旅综合	207,438	601,569	增资 扩股	51.00%	137,000	69,870
13	东莞虎门赤岗花 园	东莞市	商住	21,230	42,460	股权 收购	90.00%	76,428	68,785
14	沣东华侨城一期 第二批次土地	西安市	文旅综合	379,089	615,735	招拍挂	65.00%	172,420	112,073
15	成都青白江国际 铁路港项目	成都市	商住	156,746	313,491	招拍挂	100.00%	94,047	94,047
16	宜宾三江口 CBD 二期	宜宾市	住宅	136,294	569,617	招拍挂	50.00%	91,785	45,893
17	成都洛带东安阁 及 CAZ 组团 137 亩土地	成都市	文旅综合	91,617	290,003	招拍挂	100.00%	77,140	77,140
18	成都洛带东安阁 及 CAZ 组团 168 亩土地	成都市	文旅综合	112,016	254,449	招拍挂	100.00%	113,739	113,739
19	成都洛带东安阁 及 CAZ 组团 70 亩土地	成都市	商办	46,889	29,500	招拍挂	100.00%	8,370	8,370
20	青岛即墨龙泉新 城二期项目	青岛市	文旅综合	103,539	159,283	招拍挂	100.00%	26,084	26,084
21	涿州市城市客厅 项目	保定市	文旅综合	286,984	522,911	招拍挂	60.00%	102,554	61,532
22	张家口下花园未 来光影城项目二 期	张家口市	文旅综合	80,482	112,675	招拍挂	51.00%	14,849	7,573

序号	项目名称	所在位置	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	取得 方式	权益 比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
23	宝安中心区 A002-0077 宗地	深圳市	商业	7,817	104,740	招拍挂	100.00%	353,900	353,900
24	天津廊坊项目	天津市	住宅	29,445	64,779	招拍挂	50.00%	18,442	9,221
25	济南章丘三期项目	济南市	文旅综合	119,189	262,216	招拍挂	10.00%	55,808	5,581
合计				<b>4,940,063</b>	<b>10,331,436</b>	-	-	<b>3,586,071</b>	<b>2,868,129</b>

## b. 累计土地储备情况

序号	项目名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)
1	成都信和御龙山项目	24.84	124.02	33.14
2	成都天府美丽汇项目	7.69	52.29	52.29
3	成都实业项目	203.68	167.52	5.77
4	西安沣东华侨城项目	107.46	155.43	79.55
5	成都博客小镇项目	38.28	71.86	51.67
6	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
7	成都莫奈的湖项目	7.18	23.44	3.89
8	成都蓬莱尚岛项目	34.91	23.33	8.30
9	昆明呈贡启平项目	83.89	106.41	52.07
10	重庆华侨城地产项目	112.95	214.75	25.89
11	重庆两江悦来项目	14.83	38.40	38.40
12	重庆御景悦来项目	16.20	44.27	24.27
13	重庆江山云出项目	16.16	38.27	20.81
14	自贡中华彩灯大世界项目	36.74	55.67	31.19
15	成都青白江项目	15.67	31.35	15.66
16	宜宾三江口 CBD 项目二期	13.63	56.96	56.96
17	成都东安阁及 CAZ 项目	25.05	57.40	41.75
18	深圳招华会展项目	52.82	150.06	82.20
19	惠州大金山湖项目	19.19	64.11	33.36
20	深圳龙胜项目	5.45	39.20	12.53
21	肇庆卡乐小镇项目一期	23.21	43.23	10.56
22	丽江济海文创项目	24.19	25.68	13.91
23	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	29.77
24	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15

序号	项目名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)
25	潮州意溪镇石牌区项目	14.64	51.23	12.29
26	增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.44
27	增城区石滩镇郑田村地块	10.63	31.90	11.71
28	增城区荔城街罗岗村地块	3.16	9.47	4.41
29	广东江门鹤山古劳水乡项目(一期B区)	7.49	6.15	6.15
30	中山欢乐海岸项目	29.73	41.43	41.29
31	茂名虎头山一期项目	50.33	71.85	71.85
32	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	60.16
33	闵行区浦江镇 0029 街坊 P1 宗地	5.71	8.48	8.48
34	浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.94
35	南京华侨城翡翠天域	46.15	79.77	24.62
36	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	13.54
37	宁波奉化阳光海湾项目二期	8.15	9.99	4.69
38	杭州大江东项目	14.32	34.81	3.45
39	常熟沙家浜项目	16.11	13.81	7.83
40	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	28.31
41	温州瓯海区牛山项目	14.57	30.67	0.52
42	南京溧水项目	26.03	41.78	41.78
43	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.13
44	武汉青山红坊 P (2019) 088 号地	6.58	28.50	18.50
45	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	26.59	54.40	54.40
46	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.12	52.74
47	襄阳华侨城文旅度假区(一区)	219.38	397.70	205.27
48	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	90.46	57.69
49	郑州二七区金水河源项目	23.16	49.73	20.31
50	武汉青山红坊 P (2020) 051 号地	12.79	52.70	52.70
51	武汉东湖金茂府	11.16	51.50	17.68
52	襄阳生态城一期	42.39	111.49	111.49
53	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62
54	天津华侨城东丽湖项目	80.29	104.09	27.62
55	天津翡翠嘉和项目	19.82	33.92	12.53
56	章丘绣源河文旅项目	104.89	175.08	138.86

序号	项目名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)
57	山东淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
58	太原华侨城项目	42.35	124.15	106.32
59	郑州华侨城中原项目一期	9.23	29.82	8.79
60	郑州华侨城中原项目一期商业	2.01	8.02	8.01
61	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	15.93	15.93
62	涿州市城市客厅项目	28.70	52.29	46.79
63	张家口下花园未来光影城项目	5.98	13.93	12.05
64	张家口下花园未来光影城项目二期	8.05	11.27	11.27
65	昆明阳宗海项目	94.93	70.00	48.00
66	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
67	合肥空港国际小镇项目	69.44	84.83	58.30
68	潮州工艺美术文化科技产业园住宅项目	9.54	33.39	21.39
69	天津廊坊项目	2.94	6.48	6.48
70	济南章丘三期项目	11.92	26.22	26.22
<b>合计</b>		<b>2,385.65</b>	<b>4,244.29</b>	<b>2,369.44</b>

## c.主要项目开发情况（统计口径：土地成交金额大于 50 亿元的项目）

序号	城市	项目名称	区域	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
1	天津市	天津翡翠嘉和项目	西青区	住宅	60.00%	2018 年 2 月	在建	35.00%	198,163.00	339,213.52	44,022.64	44,022.64	768,897.63	617,526.68
2	上海市	苏河湾一期项目	静安区	住宅+商业	100.00%	2012 年 5 月	在建	96.00%	70,979.60	282,164.80	18,199.20	235,018.70	1,455,691.55	1,387,562.9
3	南京市	南京欢乐海岸	建邺区	住宅+商业	51.00%	2015 年 12 月	在建	58.00%	466,132.87	1,159,817.00	471,322.58	527,677.58	2,400,000	1,355,187.12
4	杭州市	钱江世纪城项目	萧山区	住宅	20.00%	2018 年 5 月	在建	86.00%	107,887.00	296,288.01	-	-	1,417,109.8	1,214,354.97
5	杭州市	杭州丁桥项目	江干区	住宅+商业	100.00%	2018 年 1 月	在建	70.00%	120,100.00	313,810.00	-	-	898,531.73	629,151.75
6	武汉市	武汉华侨城欢乐天际中央区	洪山区	住宅+商业	100.00%	2018 年 12 月	在建	5.00%	160,893.00	904,600.00	-	-	1,461,594.28	682,385.99
7	武汉市	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	青山区	住宅+商业	100.00%	2020 年 6 月	未开工	0.00%	265,922.00	544,000.00	-	-	1,292,129.92	664,574.82
8	南昌市	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	西湖区	住宅+商业	100.00%	2017 年 11 月	在建	32.00%	1,059,311.83	1,441,135.00	194,018.34	232,100.00	1,933,781.74	1,127,412.87
9	成都市	成都信和御龙山项目	成华区	住宅	80.00%	2012 年 1 月	在建	26.00%	248,363.49	1,240,167.61	-	738,747.70	667,277	151,701.42
10	昆明市	昆明呈贡启平项目	呈贡区	住宅	17.00%	2019 年 1 月	在建	45.00%	838,932.49	1,064,138.17	-	-	1,711,728.22	775,700.86
11	深圳市	深圳招华会展项目（华侨城方）	宝安区	其他	50.00%	2017 年 7 月	在建	67.00%	218,081.00	538,020.00	93,606.25	234,236.25	2,359,811	1,336,879.57
12	深圳市	深圳渔人码头项目	南山区	商业	60.00%	2018 年 9 月	在建	40.00%	25,147.44	214,407.00	-	-	1,285,967.41	663,325.3
13	深圳市	华侨城创想大厦	龙华区	商业	100.00%	2017 年 9 月	在建	98.00%	16,030.57	160,250.00	160,121.70	160,121.70	953,435.82	857,435.95
14	佛山市	佛山南海三山新城项目	南海区	住宅	50.00%	2019 年 11 月	在建	30.00%	111,401.27	356,484.06	-	-	863,095.09	596,141.58
合计									<b>3,907,345.56</b>	<b>8,854,495.17</b>	<b>981,290.71</b>	<b>2,171,924.57</b>	<b>19,469,051.20</b>	<b>12,059,341.77</b>

## d. 地产及旅游综合项目销售情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积	已开盘总可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)
1	天津市	东丽湖	天津市东丽湖	综合体	100%	751,665	671,010	570,956	64,027	74,730
2	济南市	纯水岸	章丘绣源河	住宅	100%	113,684	108,000	42,842	42,842	33,856
3	太原市	侨冠项目	山西太原	住宅/商业	67%	200,128	186,717	64,781	64,781	84,425
4	郑州市	中原项目一期	郑州市中原区	住宅/商业	100%	110,405	73,905	33,398	33,398	37,994
5	青岛市	水岸东方	青岛市即墨区	住宅	100%	46,058	46,330	12,140	12,140	10,049
6	深圳市	香山美墅·云邸	深圳市南山区	住宅	100%	125,715	122,005	122,005	607	6,028
7	深圳市	香山里花园	深圳市南山区	住宅/商业	100%	317,048	305,630	304,730	6,238	53,023
8	深圳市	天鹅湖花园	深圳市南山区	住宅	100%	414,983	364,196	364,196	94,438	1,167,706
9	深圳市	海府生态大厦	深圳市宝安中心区	综合体	100%	91,907	77,148	58,014	38,692	430,106
10	深圳市	大空港项目	深圳市宝安区	综合体	50%	247,410	244,954	154,510	92,688	470,085
11	深圳市	创想大厦	深圳市龙华区	综合体	100%	160,250	155,205	12,577	10,150	64,014
12	深圳市	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	121,456	121,456	91,452	16,754	54,868
13	深圳市	四海云亭	深圳市宝安区	商业	51%	124,436	80,557	72,993	7,564	16,683
14	惠州市	万象天汇	惠州市惠城区	综合体	34%	270,300	266,119	252,894	252,691	426,580
15	顺德市	天鹅湖	佛山市顺德区	综合体	70%	520,372	712,879	640,370	67,469	103,134
16	顺德市	天睿花园	佛山市顺德区	综合体	70%	191,236	191,236	145,694	121,553	239,012
17	顺德市	蓝岸公寓	佛山市顺德区	综合体	70%	41,311	41,311	36,752	1,749	3,038
18	顺德市	云邸	佛山市顺德区	综合体	100%	99,693	99,693	59,921	47,326	89,699
19	顺德市	蓝楹湾	佛山市顺德区	综合体	70%	48,170	48,170	27,348	27,348	84,449
20	东莞市	叁悦花园	东莞市黄江镇	住宅	40%	83,854	77,859	42,135	42,135	129,540

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积	已开盘总可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)
21	东莞市	云麓台	东莞市虎门镇	住宅	90%	38,676	34,705	31,497	31,497	97,516
22	汕尾市	赤湖纯水岸	汕尾市深汕合作区	综合体	100%	96,789	88,736	41,866	41,866	100,041
23	肇庆市	纯水岸湖岸	肇庆新区	综合体	70%	140,509	140,509	124,331	121,477	116,358
24	江门市	云顶花园	江门市新会区	住宅/商业/车位	50%	24,050	24,050	5,358	5,358	11,003
25	潮州市	纯水岸一期	潮州市湘桥区	住宅/商业/车位	51%	127,946	124,583	67,818	62,465	47,819
26	海口市	华侨城·曦海岸	海口市秀英区	住宅/公寓/商业	51%	205,567	205,567	186,279	186,279	320,015
27	丽江市	逐水阁	丽江市古城区	住宅	51%	13,595	13,595	585	585	1,179
28	佛山市	天鹅观邸	佛山市南海区	住宅	100%	15,348	14,153	3,542	3,542	11,457
29	江门市	纯水岸花园	江门市鹤山市	住宅/车位	100%	36,022	36,022	10,224	10,224	12,388
30	茂名市	歌美海纯水岸	茂名市电白区	住宅	100%	81,621	81,621	27,086	27,086	17,649
31	东莞市	纯水岸花园	东莞市寮步镇	住宅	100%	49,512	49,512	37,427	37,427	102,663
32	东莞市	赤岗花园	东莞市虎门镇	住宅	90%	20,789	17,984	16,018	16,018	51,008
33	广州市	华侨城云尚公馆	广州市增城区	住宅/商业	100%	21,827	19,946	1,628	1,628	3,498
34	上海市	新浦江城	上海市闵行区	综合体/车位	100%	826,101	902,524	834,763	9,005	34,345
35	上海市	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	169,551	169,551	165,193	7,202	51,794
36	滁州市	欢乐明湖	滁州市南谯区	住宅/商业	51%	111,468	111,468	31,572	31,572	30,365
37	杭州市	江与锦城	杭州市钱塘新区	住宅/车位	50%	115,294	150,383	143,999	1,092	4,022
38	杭州市	吟彩芳菲之城	杭州市江干区	住宅/车位	100%	180,017	198,467	108,548	98,636	317,085
39	杭州市	澄之华庭	杭州市萧山区	综合体	20%	312,872	351,130	331,440	89,732	400,873
40	南京市	翡翠天域	南京市栖霞区	综合体	100%	471,615	470,303	385,534	124,804	291,851
41	南京市	江畔都会上城	南京市浦口区	住宅/车位	40%	170,626	172,948	170,213	111,860	349,294

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积	已开盘总可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)
42	南京市	欢乐滨江	南京市建邺区	综合体	51%	528,503	573,874	549,014	2,264	6,497
43	南京市	山语隽府	南京栖霞区	住宅	51%	66,225	70,032	50,258	50,258	131,560
44	南京市	燕熙台	南京栖霞区	住宅/商业	51%	138,350	137,961	134,343	134,343	430,337
45	南京市	华著兰庭	南京市秦淮区	住宅/商业	40%	86,893	89,762	86,195	86,195	390,944
46	宁波市	欢乐滨海	宁波市奉化区	综合体	100%	147,152	120,329	100,000	95,298	121,033
47	宁波市	欢乐海岸	宁波市鄞州区	综合体	100%	536,357	561,442	551,982	96,323	202,018
48	宁波市	宁波壹号院	宁波市鄞州区	综合体	40%	137,705	138,421	127,530	33,589	117,817
49	宁波市	江汇城	宁波市海曙区	综合体	25%	91,271	101,619	99,875	99,875	289,444
50	无锡市	大运华府	无锡市梁溪区	综合体/车位	100%	277,127	277,127	134,307	115,638	246,822
51	无锡市	和喜瑞园	无锡经开区	综合体	51%	142,245	149,941	86,579	75,122	263,772
52	常熟市	水畔华庭	常熟市沙家浜风景区	综合体	70%	62,920	60,508	23,990	18,584	26,473
53	温州市	华侨城·欢乐天地	温州市瓯海区	综合体	100%	171,688	171,688	94,281	57,147	131,876
54	扬州市	扬州瘦西湖·侨城南院	扬州市邗江区	综合体	70%	301,039	300,723	239,808	145,606	179,749
55	合肥市	合肥华侨城半汤温泉小镇	合肥环巢	综合体	51%	34,092	33,859	1,228	1,228	1,827
56	合肥市	合肥空港国际小镇	合肥市经开区	住宅/商业/车位	51%	272,419	253,467	239,038	239,038	246,956
57	武汉市	华侨城·纯水岸	武汉市东湖风景区	综合体/车位	100%	1,016,500	1,287,508	1,105,641	1,259	697
58	武汉市	华侨城·原岸	武汉市东湖风景区	综合体	100%	374,600	474,573	397,889	11,332	61,680
59	武汉市	当代华侨城·东岸	武汉市东西湖区	综合体	51%	100,227	100,107	50,477	37,613	48,984
60	武汉市	华侨城·欢乐天际	武汉市洪山区	综合体	100%	99,168	97,220	40,781	40,524	96,735
61	襄阳市	华侨城·天鹅堡	襄阳市东津新区	综合体	51%	370,904	398,718	241,842	222,850	223,900
62	南昌市	华侨城万科世纪水岸	南昌市西湖区	综合体	100%	638,273	698,663	558,390	176,801	343,795

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积	已开盘总可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)
63	成都市	纯水岸	成都市金牛区	住宅/车位	83%	570,641	503,804	470,453	10,048	5,596
64	成都市	万汇公寓	成都市金牛区	公寓/车位	83%	91,394	55,023	40,316	11,100	15,978
65	成都市	莫奈的湖	成都市龙泉驿区	综合体	50%	141,320	108,708	31,698	27,777	39,387
66	成都市	信和御龙山	成都市成华区	房地产	80%	738,748	643,164	437,073	1,789	1,118
67	重庆市	天际湾	重庆市渝北区	综合体/车位	100%	390,177	429,423	368,073	5,417	8,016
68	重庆市	天澜美墅	重庆市渝北区	综合体	100%	191,758	342,439	251,498	34,972	31,916
69	重庆市	岚溪云墅	重庆市渝北区	综合体	100%	99,891	79,042	49,057	22,985	36,947
70	重庆市	溪山集	重庆市渝北区	综合体	100%	88,921	88,238	85,429	69,065	82,885
71	重庆市	云麓台	重庆市渝北区	综合体	100%	65,124	63,727	50,000	22,667	30,966
72	重庆市	云溪别院	重庆市渝北区	综合体	100%	196,620	191,422	181,576	130,477	165,680
73	西安市	招商雍景湾	西安市西咸新区	综合体	50%	100,956	121,308	110,696	52,912	83,486
74	宜宾市	宜宾三江口 CBD	宜宾市叙州区	综合体	35%	228,950	231,986	146,587	53,660	67,654
75	西安市	108 坊项目	西安市曲江新区	房地产	75%	225,334	197,992	191,007	6,624	5,035
76	西安市	天鹅堡项目	西安市雁塔区	房地产	60%	499,979	521,854	488,792	6,727	6,635
77	昆明市	山语桃源	昆明市呈贡区	住宅	34%	190,002	190,002	117,960	61,566	87,214
78	昆明市	金茂国际新城	昆明市呈贡区	住宅	34%	303,959	303,959	205,901	123,946	131,043
79	西安市	创想中心	西安市西咸新区沣东新城	公寓/商业	65%	29,985	29,985	4,276	4,276	5,262
80	自贡市	凤凰城	自贡市大安区	住宅/商业	51%	311,932	266,220	177,891	112,195	65,882
81	重庆市	云溪都会	重庆市渝北区	综合体	100%	37,137	35,731	10,736	10,736	14,117
82	重庆市	华辉盛锦	重庆市渝北区	综合体	33%	205,241	228,003	185,063	75,728	109,274

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积	已开盘总可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)
			其他尾盘			-	-	-	1,120	7,135
			合计			7,611,605	18,101,710	14,352,166	4,650,619	10,515,388

## e. 地产及旅游综合项目出租情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	全年月均可出租面积 (m <sup>2</sup> )	全年月均累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	全年月均出租率
1	东部工业区	深圳市南山区华侨城	厂房	100%	152,401	141,732	93%
2	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	46,711	36,419	78%
3	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	27,138	26,721	98%
4	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	19,159	68%
5	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,808	18,525	98%
6	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	19,893	15,368	77%
7	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	17,085	17,085	100%
8	保龄球馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,855	8,855	100%
9	海景花园裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	11,163	11,163	100%
10	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	10,815	8,692	80%
11	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	16,957	10,467	62%
12	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,028	9,028	100%
13	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,702	8,672	100%
14	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,886	3,886	100%
15	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,988	3,348	84%
16	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	3,288	93%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	全年月均可出租面积 (m <sup>2</sup> )	全年月均累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	全年月均出租率
17	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,460	3,460	100%
18	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	2,914	78%
19	东方花园服务裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,082	3,553	87%
20	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,519	4,519	100%
21	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,924	5,924	100%
22	芳华苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	711	711	100%
23	天鹅湖花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	43,075	16,431	38%
24	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	236	236	100%
25	华侨城购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	166	166	100%
26	海景花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	104	104	100%
27	侨城馨苑	深圳市南山区华侨城	商业	100%	1,219	103	8%
28	湾厦花园	深圳市南山区蛇口	住宅	100%	220	220	100%
29	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	109,037	92,660	85%
30	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	72,617	68,821	95%
31	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	12,000	5,296	44%
32	欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	72,356	60,345	83%
33	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	67,503	59,092	88%
34	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	100%	46,732	45,410	97%
35	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	10,047	6,675	66%
36	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	100%	24,937	1,388	6%
37	宁波欢乐海岸 SAM 会员店	宁波市鄞州区	商业	100%	10,036	10,036	100%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	全年月均可出租面积 (m <sup>2</sup> )	全年月均累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	全年月均出租率
38	洛带艺库	成都龙泉驿区	商业	85%	19,500	16,389	84%
39	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100%	74,033	62,326	84%
40	SAM 会员店	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,799	20,799	100%
41	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	36,135	35,348	98%
42	香港观塘物业	香港观塘	写字楼/车位	100%	1,850	1,813	98%
43	华侨城双创产业园一期	常熟市梅李镇	厂房	100%	48,147	48,147	100%
44	华侨城双创产业园二期	常熟市梅李镇	厂房	100%	32,383	21,233	66%
45	惠阳区产业园	惠州市惠阳区	厂房	100%	78,048	78,048	100%
	<b>合计</b>				<b>1,190,730</b>	<b>1,014,573</b>	<b>85%</b>

## f.土地一级开发情况

□ 适用 □ 不适用

## g.融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	9,921,873.64	1.33%-6.8%	1,905,757.66	3,000,332.47	3,672,333.28	1,343,450.23
票据						
债券	1,300,000.00	3.4%-5.74%	630,000.00	250,000.00	420,000.00	
非银行类贷款	1,081,500.00	4.24%-6.5%		264,519.40	33,480.60	783,500.00
信托融资						
基金融资	814,000.00	6.00%				814,000.00
其他	1,028,421.90	4.56%-7.2%	171,446.82	180,550.00	588,846.49	87,578.59
合计	14,145,795.54		2,707,204.48	3,695,401.87	4,714,660.37	3,028,528.82

## h.向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

□ 适用 □ 不适用

本公司之子公司华侨城房地产、香港华侨城、招华会展实业、宁波华侨城、上海华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至2020年12月31日，尚未结清的担保金额为2,416,312.93万元。本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

## i.公司房地产项目跟投情况

公司实施城镇化项目的跟投，充分地激励项目团队的积极性，进一步提升获取项目的质量和项目运营效率，切实控制项目风险，实现收益共享，风险共担，激励项目核心人才为公司和股东创造更大价值。截止2020年末，本公司开展的跟投项目中，跟投认购总额1.19亿元，占跟投资项目资金峰值0.56%，其中2020年新增跟投本金9125.36万元。

截止报告期末，所有项目未进行收益分配及出现退出情形，参与主体未涉及公司董事、监事、高级管理人员。

## (3)公司未来发展的展望

## ①2021年经营形势

2021年，预计国内经济增长将运行在合理区间，积极的财政政策要提质增效、更可持续，稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，就业、物价保持基本稳定，中央仍将多措并举，充分释放国内需求潜力，为以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的形成奠定坚实基础，实现“十四五”规划的良好开局。

## 文化旅游行业

随着国内疫情得到控制，境内旅游已基本恢复到疫情爆发前水平。从中长期发展来看，支撑旅游业发展的中国经济基本面不会改变，持续增长的大众旅游基本面没有改变，旅游市场持续向好和稳定发展格局没有改变。疫情也改变着文旅市场和消费需求，在市场逐步回复的过程中，一系列新需求和新供给正在形成，旅游业正在转型阵痛中稳步向前，加速了文旅产业的转型升级。预计2021年我国旅游业可恢复到疫前的正常水平，到“十四五”末期，将会形成一个百亿人次、十万亿元消费的国内旅游大市场。

## 房地产行业

2021年，预计房地产调控政策整体仍将保持连续性和稳定性，“房住不炒”、因城施策保障市场平稳运行，“三稳”目标下，短期内限购、限贷、限售等政策难现明显放松，但热点区域需求不减，仍存在一定机会。其中，粤港澳大湾区房地产市场短期供需均向好，长三角城市群房地产市场支撑度较高，成渝城市群有规划利好及需求规模支撑，长江中游城市群需求也将逐步释放，进一步推动房地产市场稳步发展。

根据中国指数研究院的测算，2021年全国房地产市场将呈现“销售面积小幅调整，销售均价平稳上涨，新开工维持高位，投资中高速增长”的特点。需求端，房地产行业信贷环境收紧，或将推动需求释放更趋理性，2021年商品房销售额仍有望实

现新突破；供应端，“三道红线”试行背景下，房企资金压力及销售去化压力进一步显现，整体新开工规模或将延续调整态势，但2020年土地成交面积的增加将支撑新开工规模维持高位；此外，预计2021年在建项目施工进度将加快推进，带动建安投资支撑开发投资额继续增长。

## ②2021年公司经营计划

公司以打造“世界一流”文旅企业为目标，始终坚持创新、坚持品质、坚持特色，不断增强“旅游”核心竞争力。未来公司将持续扩大优质旅游产品供给，打造富有文化底蕴，具有先行示范意义的世界级旅游目的地，深化产品迭代升级，构建旅游产业发展的新引擎。面向未来，公司将加快数字化转型，全力建设“数字华侨城”，推动数字经济和实体经济深度融合，培育产业新增长极，打开产业新增长空间，满足人们对美好生活的向往和需求，为打造“世界一流企业”持续奋斗。

### 旅游业务板块

旅游方面，华侨城将继续在全国持续发力，在做好现有项目运营的基础上，积极拓展优质的文旅项目，进一步巩固公司在旅游行业的领先地位。

在华南地区，公司持续推进深圳华侨城旅游度假区、东部华侨城旅游度假区全面改造提升方案的制定与实施，将按照世界级水准景区的标准对两个标杆项目进行升级，为大湾区、为深圳先行示范区贡献华侨城的智慧和能量；加快推动深西欢乐港湾等标杆项目打造，摩天轮“湾区之光”预计将于2021年向公众开放；中山欢乐海岸项目通过“商业+娱乐+文化+旅游+生态”商业模式，打造出湾区新文旅体验胜地、最具魅力的“城市文化会客厅”。

在华东地区，一方面高质量推进滁州明湖康养小镇、巢湖半汤温泉小镇等项目建设；另一方面力争扬州华侨城一期开业，南京欢乐滨江、常熟沙家浜时光小镇展现阶段性成果，加快打造华东文旅集群标杆效应。

在中部地区，加快郑州文化艺术中心、芦村河遗址公园建设，为郑州文旅产业的发展贡献力量；持续打造南昌公园和酒店项目；高标准建设襄阳华侨城奇幻谷、奇趣童年项目，丰富公司的旅游项目产品。

在西部地区，一是全力推动沔东华侨城文旅融合示范区项目建设，在古都西安打造新的旅游地标；二是加快成都锦绣天府等旅游综合项目的提升打造，进一步提升成渝地区的旅游项目质量。

在北方地区，公司全力推进济南华侨城欢乐荟二期开业，包括国家宝藏二层国宝总动员亲子剧、中国国家地理探索中心、360极限飞球以及餐饮主力店等业态；紧抓淄博华侨城河西、河东文旅项目建设；加快开发河南华侨城文旅项目等。通过打造各类文旅产品，丰富公司在北方区域的文旅布局。

### 房地产业务板块

一是关注重点区域与优质资源。深度对接国家重大区域发展战略，深化布局粤港澳大湾区、长三角及长江经济带、成渝及西安都市圈等重点区域及重点城市，利用自身在文旅综合项目成片开发方面的优势，积极获取核心优质文旅资源项目以及周转快、收益好的房地产项目，保障公司稳定的盈利水平及成长性。

二是运用多种手段提升经营水平。一方面，公司不断加强项目团队建设，提升自身项目开发能力，优化项目周转水平与资金使用效率，稳步修炼内功；另一方面，公司深入推动公司数字化转型，赋能经营工作，通过扩大线上化覆盖、提升标准化水平等手段，提升经营管理能力，为公司的增长提供新动能。此外，公司还将通过项目合作等创新开发模式持续加速项目周转，提升经营效率。

三是保证现金流健康。一方面，公司要积极做好项目推盘销售工作，包括但不限于华东事业部的上海唐镇、杭州丁桥、宁波五江口、扬州华侨城等项目，地产公司的深圳新玺名苑、坪山正山甲、深圳龙胜、湛江欢乐海湾、漳州欢乐美港等项目，中部事业部的武汉杨春湖、武汉青山、南昌华侨城世纪水岸、郑州二七原岸、湖南原岸等项目，西部事业部的重庆云麓台/云溪都会/溪山集、成都安仁蓬莱尚岛、自贡凤凰城等项目，北方事业部的郑州华侨城、济南华侨城、太原华侨城、青岛华侨城等项目，确保公司销售回款充足；另一方面，公司坚持“以收定投”，积极通过创新开发模式加快回款速度，并坚持量入为出，根据回款情况控制投资规模，推动形成销售回款再投资的良性循环，确保经营性净现金流持续向好。

### 物业管理业务

2021年，公司物业板块将加强前瞻性思考、全局性谋划、整体性推进，统筹落实好以下工作：

一是要创新项目拓展模式，加快业务发展步伐。在物业管理方面，要提升社区空间服务品质，加快拓展商旅空间管理业务，进军城市空间管理业务，同时通过并购丰富物业服务的内涵与外延；在社区商业方面，深化项目调查研究，发挥“重资产”与“轻资产”的组合优势，利用物业分子公司的触角优势，加快项目拓展。

二是要升级专业运营服务，加强核心能力建设。公司将以服务品质管控、动态运营升级为重点，加强核心能力建设。物业管理方面要着重以标准化体系落地推广、智慧物业管理平台建设与营销创新为抓手升级运营体系，不断提高业主满意度；社区商业方面要加强商业地产行业研究，强化社区商业招商与运营水平，建立与维护大客户、特色品牌商的良好合作关系，同时要积极扩大“侨城汇”线上社区商业平台布局，发挥好社区流量的作用。

三是要构建数字化赋能，打造转型示范样板。物商公司综合运用互联网、物联网、大数据分析和人工智能等技术应用，重点围绕业务的数字化、在线化和智能化，打造服务类数字化转型示范样板。要进一步在智慧社区领域深度挖潜，布局可复制解决方案，量身定制管理服务系统，提高服务质量和业主体验，同时在智慧化城市管理、网格化管理、设备智能化方面提供专业解决方案。

## ③可能面临的风险

一是宏观经济风险。房地产行业受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。近年来国内外经济形势面临较多不确定因素，宏观经济形势将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。

二是国家政策风险。房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，在中央“房住不炒”及“345新规”的指引下，各省市地区因城施策，政策变化会影响市场供需及价格，对已有项目的去化及新项目的获取或将产生较大影响，这对于对房地产企业的市场敏感性以及经营管理水平提出了更高要求。

三是竞争风险。文旅行业竞争加剧，华侨城的主要竞争对手包括迪士尼、环球影城、默林、长隆、华强方特等国际国内

主题公园运营商，以及跨界而来的主题公园运营商融创、万达、恒大集团等。此外，特色小镇、文化演艺品牌以及在线旅游平台和短视频平台等也对华侨城的文化旅游业务带来了一定程度的竞争。

四是疫情风险。疫情反扑可能对公司主营业务产生重大不利影响。一方面，疫情可能导致高风险地区子企业停产、停工，低风险地区工程建设延期，造成公司整体项目销售、回款周期拉长；另一方面，如房地产行业旅游业游客量大幅减少，营业收入大幅下滑，直接带来经济损失。

五是财务风险。公司业务属于资金及资产密集型产业，前期需要大量的资金投入。随着公司规模不断扩大，资本结构对公司而言愈发重要，如资产负债率过高，资产变现能力差，可能导致公司债务违约，不能正常履行债务偿付责任，进而引发财务风险。

## 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

产品名称	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
旅游综合行业	43,175,476,292.69	25,034,830,366.24	42.02%	42.67%	39.33%	1.39%
房地产行业	37,238,675,267.78	15,147,530,728.88	59.32%	27.82%	104.66%	-15.28%

## 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、面临退市情况

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

#### 1、重要会计政策变更

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第14号-收入(修订)》(“新收入准则”)。新收入准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第14号-收入》及《企业会计准则第15号-建造合同》(统称“原收入准则”)。

本公司除子公司香港华侨城及其所属公司自2018年1月1日执行新收入准则外，其他公司自2020年1月1日起执行新收入准则。变更后的会计政策参见第十二节、附注四“重要会计政策和会计估计”相关部分。

为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本公司

选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即 2019 年 1 月 1 日）之前或 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对 2019 年度财务报表不予调整。

执行新收入准则对公司的影响如下：

变更内容	报表项目	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日
		(变更后) 金额	(变更前) 金额
预收账款重分类合同负债、其他流动负债	预收账款	163,362,479.52	62,412,381,262.68
预收账款重分类合同负债,重大融资成分增加合同负债	合同负债	64,841,137,629.37	7,612,530,629.10
预收账款中税金部分重分类其作流动负债	其他流动负债	5,020,411,782.89	---

## 2、重要会计估计变更

本公司本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

### (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2020年度纳入合并范围的子公司共242户，详见第十二节、附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加26户，减少21户，详见第十二节、附注七“合并范围的变更”。