

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2023-19

## 深圳华侨城股份有限公司 2022 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期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

### 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	0755-26600936	
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

自 2015 年下半年起，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，利用文旅内涵融入地产综合开发的核心优势，加速全国布局。2015 年-2021 年期间，公司业务布局以综合性项目为主，形成了地产开发及相关文旅、酒店、商业等丰富业态，打造了一批精品项目及城市地标，推动了城市生活空间扩容发展、城市形象提质升级，创造了优质的经济及社会效益回报。

随着房地产行业自 2021 年下半年起进入下行调整周期，从速度型发展转向高质量发展成为了业内企业的普遍共识，开发及运营两端的竞争态势愈发激烈。2022 年，华侨城以转型谋发展，在专业化整合、精益管理等方面深化改革，要求各业务在市场化竞争中不断提升专业化水平。房地产业务深入践行“一体两翼三功能”新发展模式，坚持市场化运作，通过专业化发展推动各业务协同促进，全面向“市”而生。文旅业务加快构建“两核三维多点”新发展格局，强化面向市场的盈利模式，进一步向“市”图强。通过全力推动专业化发展模式加速落地、落实、落细，努力实现公司可持续高质量发展的目标。这不仅是华侨城面对严峻外部形势的主动变革，也是华侨城发展转型升级的必由路径。

#### （一）文化旅游业务

公司以主题公园、自然人文景区为“两核”，以旅游科技、旅游酒店、旅行服务为“三维”，通过打造标杆项目形成全国“多点”布局，持续扩大华侨城旅游品牌影响力。主要产品形态包括：①主题公园（主题游乐类、水公园类、主题文化类、生态田园类、摩天轮类等）；②酒店；③文商旅综合体；④自然人文景区及其他；⑤旅行服务等。

**(二) 房地产业务**

公司以房地产开发为“主体”，以与房地产开发项目有机组成的文旅项目，以及围绕房地产开发业务而形成的商业、酒店、物管等相关泛地产业务为“两翼”，着力推动投资、运营、服务“三功能”融合发展。主要产品形态包括：①以文旅内涵融入地产开发，文化旅游、酒店、住宅和商业等多业态融合发展的综合性社区；②单体住宅社区；③公园式商业街区及写字楼等。同时，公司积极丰富产品结构，对人才房、保障性住房开发进行探索与实践。

**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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

元

	2022 年	2021 年		本年比上年增减	2020 年
		调整前	调整后	调整后	
营业收入（元）	76,767,105,130.88	102,583,650,893.66	102,583,650,893.66	-25.17%	81,868,090,075.22
归属于上市公司股东的净利润（元）	-10,905,405,257.13	3,799,112,368.32	3,799,112,368.32	-387.05%	12,685,358,264.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-11,644,421,938.59	2,297,001,703.33	2,297,001,703.33	-606.94%	9,687,343,647.43
经营活动产生的现金流量净额（元）	-574,644,519.30	19,237,911,899.10	19,237,911,899.10	-102.99%	21,218,614,688.62
基本每股收益（元/股）	-1.3296	0.4727	0.4727	-381.28%	1.5633
稀释每股收益（元/股）	-1.3296	0.4727	0.4727	-381.28%	1.5633
加权平均净资产收益率	-14.54%	4.73%	4.73%	-19.27%	17.47%
	2022 年末	2021 年末		本年末比上年末增减	2020 年末
		调整前	调整后	调整后	
总资产（元）	392,917,825,794.91	480,061,024,488.25	480,061,024,488.25	-18.15%	456,588,251,974.59
归属于上市公司股东的净资产（元）	68,861,032,749.27	81,202,433,776.19	81,202,433,776.19	-15.20%	78,396,965,506.81

**(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	7,472,741,910.34	8,922,825,048.33	12,885,891,581.48	47,485,646,590.73
归属于上市公司股东的净利润	176,302,254.60	-70,846,946.19	20,581,408.44	-11,031,441,973.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-63,845,849.40	-147,038,834.91	-35,284,345.56	-11,398,252,908.72
经营活动产生的现金流量净额	-11,382,637,459.84	5,180,631,982.75	3,934,171,837.22	1,693,189,120.57

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	112,719	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	115,033	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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（如有）	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、标记或冻结情况	
							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		1,138,152,352.00	2,717,533,090		0.00
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	境内非国有法人	6.94%	569,366,124		0.00	569,366,124		0
香港中央结算有限公司	境外法人	3.58%	293,860,212		0.00	293,860,212		0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846		0.00	245,302,846		0
全国社保基金一一四组合	其他	1.16%	95,000,000		0.00	95,000,000		0
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.96%	78,743,684		0.00	78,743,684		0
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	0.45%	37,000,603		0.00	37,000,603	质押	37,000,603.00
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L—FH002 深	其他	0.42%	34,495,176		0.00	34,495,176		0
全国社保基金四一三组合	其他	0.42%	34,050,000		0.00	34,050,000		0
中国银行股份有限公司—招商沪深 300 地产等权重指数分级证券投资基金	其他	0.37%	30,625,808		0.00	30,625,808		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情	不适用							

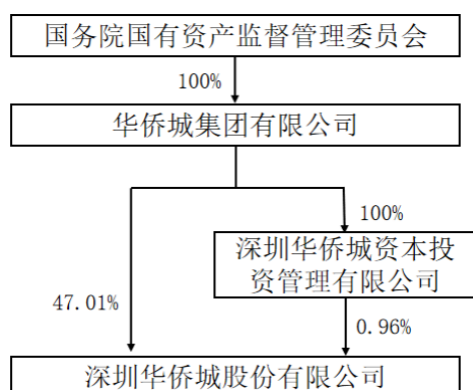
况（如有）			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股东华侨城集团与深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，为一致行动人；前海人寿保险股份有限公司与深圳市钜盛华股份有限公司存在关联关系，为一致行动人；除此之外，未知前十名其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	报告期内，深圳华侨城股份有限公司回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购了 164,035,862 股，占公司截至 2022 年 12 月 31 日总股本的 2%。		
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	569,366,124	人民币普通股	569,366,124
香港中央结算有限公司	293,860,212	人民币普通股	293,860,212
中国证券金融股份有限公司	245,302,846	人民币普通股	245,302,846
全国社保基金一一四组合	95,000,000	人民币普通股	95,000,000
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
深圳市钜盛华股份有限公司	37,000,603	人民币普通股	37,000,603
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002 深	34,495,176	人民币普通股	34,495,176
全国社保基金四一三组合	34,050,000	人民币普通股	34,050,000
中国银行股份有限公司—招商沪深 300 地产等权重指数分级证券投资基金	30,625,808	人民币普通股	30,625,808
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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无		

## （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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

## (1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	18 侨城 02	112635	2018 年 01 月 18 日	2018 年 01 月 18 日	2025 年 01 月 18 日	1,000,000,000	5.70%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	18 侨城 03	112642	2018 年 02 月 05 日	2018 年 02 月 05 日	2023 年 02 月 05 日	40,000,000	3.20%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	18 侨城 04	112643	2018 年 02 月 05 日	2018 年 02 月 05 日	2025 年 02 月 05 日	3,000,000,000	5.74%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	18 侨城 06	112656	2018 年 03 月 12 日	2018 年 03 月 12 日	2025 年 03 月 12 日	200,000,000	5.50%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	21 侨城 01	149342	2021 年 1 月 08 日	2021 年 1 月 11 日	2026 年 1 月 11 日	2,000,000,000	3.58%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	21 侨城 02	149343	2021 年 1 月 08 日	2021 年 1 月 11 日	2028 年 1 月 11 日	500,000,000	3.89%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	21 侨城 03	149353	2021 年 1 月 15 日	2021 年 1 月 18 日	2026 年 1 月 18 日	1,500,000,000	3.57%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	21 侨城 04	149354	2021 年 1 月 15 日	2021 年 1 月 18 日	2028 年 1 月 18 日	500,000,000	3.89%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	21 侨城 05	149438	2021 年 4 月 2 日	2021 年 4 月 7 日	2026 年 4 月 7 日	260,000,000	3.55%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)	21 侨城 06	149439	2021 年 4 月 2 日	2021 年 4 月 7 日	2028 年 4 月 7 日	1,500,000,000	3.95%	每年付息一次, 到期一次还本	深圳证券交易所
投资者适当性安排(如有)	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行。								
适用的交易机制	竞价、大宗交易								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	否								

## (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

不适用

## (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	2022 年	2021 年	本年比上年增减
资产负债率	74.39%	74.84%	-0.45%
扣除非经常性损益后净利润	-1,365,171.53	563,762.97	-342.15%
EBITDA 全部债务比	-1.57%	13.77%	-15.34%
利息保障倍数	-0.70	1.38	-150.72%
现金利息保障倍数	0.53	2.26	-76.55%
EBITDA 利息保障倍数	-0.26	1.65	-115.76%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-
流动比率	1.62	1.60	1.25%
速动比率	0.42	0.50	-16.00%

## 三、重要事项

无