

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2024-24

# 深圳华侨城股份有限公司 2023 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

公司聚焦高质量发展，在专业化整合、精益管理等方面深化改革，各业务在市场化竞争中不断提升专业化水平。旅游业务加快构建“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。全力推动专业化发展模式加速落地、落实、落细，不仅是公司面对严峻外部形势的主动变革，也是公司发展转型升级，努力实现可持续高质量发展目标的必由路径。房地产业务深入践行“一体两翼三功能”新发展模式，全面提升项目运营、市场营销、资源获取、成本管控、产品打造的专业化能力，全面向“市”而生。

#### （一）旅游业务

公司以主题公园、自然人文景区“两核”作为旅游业务发展的战略重点和引领力量；将旅游科技、旅游酒店、特色商业“三维”作为重要支撑，培育打造细分领域专精特新企业，增进内部协同、增强集群优势，与“两核”相互融合发展；通过打造一批大而强或小而美的标杆项目，作为“两核三维”业务体系的落地载体，形成全国“多点”布局，成为公司

旅游业务发展的增长引擎。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

会计政策变更

2023年起首次执行财政部于2022年11月30日发布的《企业会计准则解释第16号》中关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。

单位：元

	2023年	2022年		本年比上年增减 调整后	2021年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	55,744,151,176.17	76,767,105,130.88	76,767,105,130.88	-27.39%	102,583,650,893.66	102,583,650,893.66
归属于上市公司股东的净利润（元）	-6,492,441,996.55	-10,905,405,257.13	-10,904,910,148.41	40.46%	3,799,112,368.32	3,800,838,484.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-6,456,016,514.55	-11,644,421,938.59	-11,643,926,829.87	44.55%	2,297,001,703.33	2,298,727,820.00
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,422,537,369.95	-574,644,519.30	-574,644,519.30	695.59%	19,237,911,899.10	19,237,911,899.10
基本每股收益（元/股）	-0.7916	-1.3296	-1.3296	40.46%	0.4727	0.4727
稀释每股收益（元/股）	-0.7916	-1.3296	-1.3296	40.46%	0.4727	0.4727
加权平均净资产收益率	-9.90%	-14.54%	-14.54%	上升4.64个百分点	4.73%	4.73%
	2023年末	2022年末		本年末比上年末增减 调整后	2021年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	371,029,272,061.97	392,917,825,794.91	392,920,154,374.20	-5.57%	480,061,024,488.25	480,062,633,643.57
归属于上市公司股东的净资产（元）	61,952,976,675.56	68,861,032,749.27	68,863,253,974.66	-10.03%	81,202,433,776.19	81,204,159,892.86

### （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	6,916,525,640.79	12,521,947,705.71	12,321,832,832.76	23,983,844,996.91

归属于上市公司股东的净利润	-302,667,804.61	-1,003,332,968.12	-2,040,737,302.12	-3,145,703,921.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-337,860,350.02	-1,052,640,071.20	-1,992,924,409.22	-3,072,591,684.11
经营活动产生的现金流量净额	-7,982,344,610.36	8,073,200,155.53	2,273,744,619.97	1,057,937,204.81

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	112,927	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	110,898	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（不含通过转融通出借股份）							
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、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	不适用	0	
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	不适用	0	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846	0	不适用	0	
香港中央结算有限公司	境外法人	2.53%	207,861,479	0	不适用	0	
全国社保基金一一四组合	其他	1.16%	95,000,000	0	不适用	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	不适用	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	0.56%	45,580,208	0	不适用	0	
全国社保基金四一三组合	其他	0.51%	42,140,000	0	不适用	0	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.46%	38,108,400	0	不适用	0	
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.44%	36,476,329	0	不适用	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；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）	无						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

单位：股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
股东名称 (全称)	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
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	0.37%	0	0.00%	45,580,208	0.56%	930,100	0.01%

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

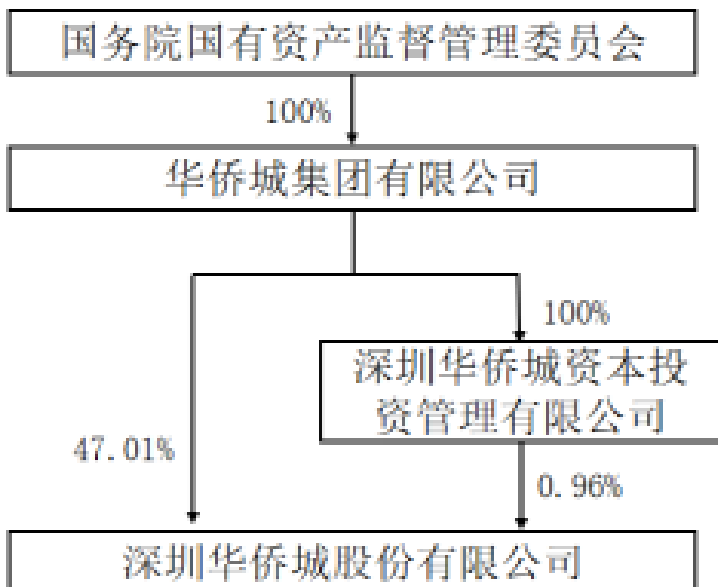
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称(全称)	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
深圳市钜盛华股份有限公司	退出	0	0.00%	0	0.00%
新华人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-018L-FH002 深	退出	0	0.00%	0	0.00%
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	新增	0	0.00%	38,108,400	0.46%
中国工商银行股份有限公司-华泰柏瑞沪深300交易型开放式指数证券投资基金	新增	930,100	0.01%	46,510,308	0.57%

## (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	到期日	债券余额 (万元)	利率
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 01 月 08 日	2028 年 01 月 11 日	50,000	3.89%
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 01 月 15 日	2028 年 01 月 18 日	50,000	3.89%
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 04 月 02 日	2026 年 04 月 07 日	26,000	3.55%
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 04 月 02 日	2028 年 04 月 07 日	150,000	3.95%
深圳华侨城股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	24 侨城 01	133811	2024 年 03 月 28 日	2027 年 03 月 28 日	120,000	3.80%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司发行的各期债券均按时还本付息。					

## (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2023 年 1 月 17 日，联合资信评估股份有限公司出具了《深圳华侨城股份有限公司主体长期信用评级报告》，评级结果如下：确定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；2023 年 5 月 30 日，联合资信评估股份有限公司出具了《深圳华侨城股份有限公司 2023 年跟踪评级报告》，评级结果如下：确定维持深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为 AAA，维持“21 侨城 01”“21 侨城 02”“21 侨城 03”“21 侨城 04”“21 侨城 05”和“21 侨城 06”信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

## (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	2023 年	2022 年	本年比上年增减
资产负债率	76.81%	74.39%	上升 2.42 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	-839,676.31	-1,365,099.59	38.49%
EBITDA 全部债务比	1.85%	-1.57%	上升 3.42 个百分点
利息保障倍数	-0.16	-0.7	77.14%

### 三、重要事项

详见公司 2023 年年度报告全文第六节“重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。