

深圳华侨城股份有限公司 2019 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。

非标准审计意见提示

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

是否以公积金转增股本

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 8,202,506,415 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3 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

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。

2019年，华侨城集团经营效益稳步提升，关键经营指标再上新台阶。截至年末资产总额约5,525亿元，全年营业收入突破1,310亿元，利润总额突破239亿元，在国资委7月份通报的2018年度及2016-2018年任期考核结果中，连续9年评级为A级，继续荣膺“业绩优秀企业”称号。2020年，华侨城集团将深入践行新战略、奋力谋求新跨越，实现各项业务的高质量发展。

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。

（一）文化旅游业务

文化旅游业是公司最具社会影响力和品牌知名度的优势产业，是公司战略定位的重要组成部分。公司文化旅游业务以“文化+旅游”为内核，采用“旅游+”为载体的协同发展模式，业态上以主题公园、酒店、旅行社、文化旅游综合体、文创园区等为核心，涵盖规划、设计、建设、运营全产业链。旗下“欢乐谷”荣获国内主题公园行业唯一中国驰名商标，已在全国七座城市建成开放，组建成立“欢乐谷集团”，成为全国最具实力的主题公园集团。公司始终坚持创新、品质和特色，致力于传承、展现、弘扬中国优秀文化，满足人们对美好生活的向往和需求，打造中国文化旅游业的领军企业。

（二）房地产业务

公司秉承“优质生活创想家”的品牌定位，以文化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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位：元

	2019年	2018年		本年比上年增减 调整后	2017年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	60,025,027,201.56	48,142,343,166.02	48,156,217,460.00	24.65%	42,341,224,701.44	42,341,224,701.44
归属于上市公司股东的净利润	12,340,101,773.12	10,588,870,563.62	10,575,071,349.32	16.69%	8,643,242,549.64	8,642,839,466.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,004,839,601.45	9,512,082,237.42	9,498,283,023.12	5.33%	7,294,605,352.03	7,294,202,269.03
经营活动产生的现金流量净额	-5,187,770,194.27	-9,984,217,376.99	-10,044,574,579.77	-48.35%	-7,700,131,348.34	-7,914,416,621.77
基本每股收益（元/股）	1.5044	1.2907	1.2907	16.56%	1.0533	1.0533
稀释每股收益（元/股）	1.5044	1.2907	1.2907	16.56%	1.0533	1.0533
加权平均净资产收益率	19.33%	18.98%	18.98%	0.35%	18.05%	18.05%
	2019年末	2018年末		本年末比	2017年末	

				上年末增 减		
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	379,619,969,381.18	294,167,136,809.80	295,526,412,352.32	28.46%	217,463,411,954.55	218,028,989,392.39
归属于上市公司股东的净资产	68,636,907,488.10	59,123,312,515.26	59,134,236,311.24	16.07%	52,048,414,872.64	52,054,108,209.52

(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	7,919,825,408.09	9,734,278,752.00	12,206,947,246.69	30,163,975,794.78
归属于上市公司股东的净利润	1,198,726,020.59	1,610,939,575.68	3,187,748,191.73	6,342,687,985.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,143,256,742.06	1,513,822,319.97	2,305,755,887.89	5,042,004,651.53
经营活动产生的现金流量净额	-637,461,474.25	-7,906,257,596.21	4,844,387,585.70	-1,488,438,709.51

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

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

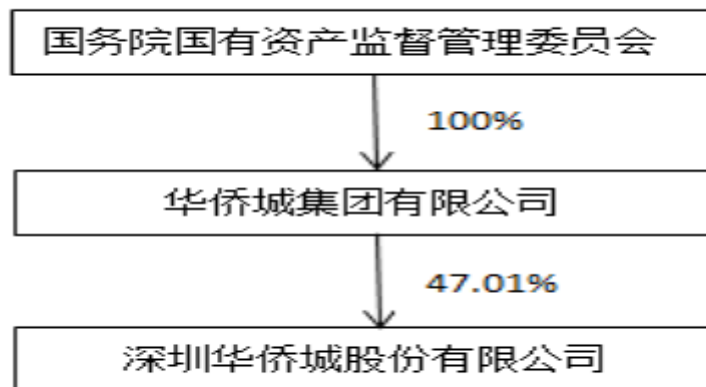
报告期末普通股股东总数	103,129	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	109,446	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
华侨城集团有限公司	国有法人	47.01%	3,855,685,442	1,138,152,352	-	0	
前海人寿保险股份有限公司-海利年年	境内非国有法人	7.54%	618,062,871	0	未知	0	
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	3.24%	265,864,078	0	未知	0	
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	2.99%	245,302,846	0	未知	0	
香港中央结算有限公司	境外法人	2.80%	229,616,312	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	0	质押	117,400,795	

全国社保基金四零三组合	其他	1.30%	106,529,467	0	未知	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.93%	76,116,400	0	未知	0
王佐宇	境内自然人	0.55%	45,200,000	0	未知	0
兴业银行股份有限公司-工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	其他	0.48%	39,028,146	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，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。					
参与融资融券业务股东情况说明	公司股东王佐宇除通过普通证券账户持有 11,920,000 股外，还通过信用证券账户持有 33,280,000 股，实际合计持有 45,200,000 股。					

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

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	到期日	债券余额（万元）	利率
2016 华侨城公司债	16 侨城 02	112377	2023 年 04 月 13 日	100,000	3.40%

02					
2018 华侨城公司债 01	18 侨城 01	112634	2023 年 01 月 18 日	250,000	5.59%
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%
2019 华侨城公司债 01	19 侨城 01	112878	2024 年 03 月 19 日	250,000	3.88%
报告期内公司债券的付息兑 付情况	按时足额付息				

(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

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	2019 年	2018 年	同期变动率
资产负债率	74.98%	73.77%	1.21%
EBITDA 全部债务比	19.30%	21.95%	-2.65%
利息保障倍数	2.27	2.55	-10.98%

三、经营情况讨论与分析

(一) 报告期经营情况简介

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、宏观经济及行业发展状况

宏观经济方面：2019 年世界大变局加速演变，在国际金融危机发生 10 年后，世界经济再次来到十字路口，经贸摩擦此起彼伏，保护主义、单边主义持续蔓延，英国脱欧、地缘政治以及多地上演的民粹主义都为全球经济带来了更大的风险和挑战。2019 年是新中国成立 70 周年，也是全面建成小康社会的关键之年，我国经济从高增长阶段转向高质量发展阶段，仍处于重要战略机遇期，拥有足够的韧性、巨大的潜力和不断迸发的创新活力，人民群众追求美好生活的愿望十分强烈。经国家统计局初步核算，2019 年全年国内生产总值 990,865 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%。显示我国经济社会持续健康发展，国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升，主要预期目标较好实现，为全面建成小康社会奠定了坚实基础。

社会方面：截至 2019 年末，我国人口总量平稳增长，人口自然增长率 3.34%，人口老龄化速度加快，以养老康养为代表的“银发经济”发展潜力凸显；城镇化率达到 60.6%，比上年末提高 1.02 个百分点，按照国际标准初步完成从乡村社会到城市社会的转型，但与发达国家还有一定差距，人口将进一步向中心城市、大都市集聚，城镇化仍将成为推动我国经济乃至全球经济发展的重要动力；2019 年中央经济会议指出：要加快落实区域发展战略，完善区域政策和空间布局，发挥各地比较优势，构建全国高质量发展的新动力源，推进京津冀协同发展、长三角一体化发展、粤港澳大湾区建设，打造世界级创新平台和增长极。

从公司所处的文化旅游和房地产两大主营业务板块来看：

文化旅游行业：旅游产业作为国民经济的支柱产业，是我国经济社会快速发展最直观的缩影，当前中国经济与旅游行业正从“高速增长”向“高质量增长”阶段转变。2019 年来，旅游行业面临着外部局势与内部环境的考验，市场在变化，产业在转型，产品在迭代，机遇与挑战并存。文旅融合的深入，全域旅游的推进，科技与金融的赋能，为“旅游+N”的融合与裂变，带来更多的可能性。

2019 年，我国文化旅游产业总量规模稳步增长，产业结构逐步优化，发展质量逐步提升，市场主体持续发展壮大，产业投资持续增长，产品和服务更加优质丰富，国际合作成效显著，居民文化旅游消费日趋活跃，消费潜力进一步释放，文化旅游产业正在成为经济增长的重要引擎。

房地产行业：2019 年以来，在坚持住房居住属性，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制下，中国房地产市场整体保持平稳健康发展，全国房地产开发投资 132,194 亿元，同比增长 9.9%，市场投资热情依旧高涨，商品房销售面积 171,558 万平方米，同比下降 0.1%，商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，房地产依旧是宏观经济的重要组成部分。随着 2019 年中央经济会议重申房住不炒，强调全面落实因城施策等长效管理调控机制，保持房地产市场平稳健康发展依旧是主基调。我国城镇化仍在稳步推进，需求仍然存在较高支撑力，市场整体将继续表现稳中有所波动的态势。

2、公司经营情况回顾

2019 年，在董事会的正确领导下，公司积极担当“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”的战略定位，

聚焦主责主业，按照高质量发展要求全面深化企业改革，经营业绩实现大幅增长，超额完成了董事会下达的年度经营业绩指标。

(1) 经营业绩持续增长，发展质量稳步提高

2019年，公司实现营业收入600亿元，同比增长25%；利润总额192亿元，同比增长25%；净利润143亿元，每股基本盈利1.5元，同比增长17%；归母净利润123亿元，同比增长17%。截至2019年12月底，公司资产总值达到3,796亿元，同比增长28%；公司股东权益合计950亿元，同比增长23%。各项指标均创下历史新高。

报告期内，公司加强精细化管理，提升经营效率，在多个维度均实现了较好的发展。(1)剔除预收账款及合同负债外的资产负债率为56.53%，较年初降低2.22个百分点，公司风险控制能力进一步加强；(2)公司2019年销售毛利率为56.58%，继续保持行业领先地位，得益于公司商业模式所带来的低成本资源获取和高溢价市场销售的显著优势；(3)公司营收口径销售及管理费用率合计达7.8%，较上年同期下降0.8个百分点，经营管理质量进一步提升；(4)公司净资产收益率为19.33%，较2018年增长0.3个百分点，体现了公司拥有很强的综合竞争力，整体保持良好的盈利性。

(2) 主营业务创新发展，各项举措成效显著

文化旅游业务方面：华侨城深耕文化产业、旅游产业及相关业务发展，拥有丰富多元的文化旅游产品，实现了景区、演艺、酒店、旅行社、城市文旅综合体等全面发展，产业遍布全国各地。2019年，公司文旅产业继续保持持续健康发展，各项经营指标稳步增长。旗下18家景区、24家酒店、1家旅行社、2家开放式旅游区2019年累计接待游客5209万人次，同比增长12%。

1) 传统旅游业务做强做优

在主题公园市场竞争呈现白热化的情况下，华侨城主题公园业务仍旧表现出强劲的增长势头，在全球主题公园大型企业集团排名中，华侨城连续6年位居亚洲第一、全球第四。

欢乐海岸、欢乐港湾等系列产品是华侨城“文化+旅游+城镇化”的战略实践，是新型城镇化建设与生态、环境的和谐共舞，也是华侨城“造城”优势的集中体现，创造了“文化+旅游+商业+娱乐+住宅+生态+……”的全新文化旅游综合体，这种以全业态、全天候、全融合、新体验、新智慧、新生态为特色的大型综合项目，满足了当下消费者的集中需求，也顺应了各地政府城镇化建设步伐，是华侨城在全国广泛战略布局的一个创新力作，具有良好的投资回报率和发展空间。通过总结深圳、顺德、宁波等地欢乐海岸系列项目的成功经验，目前，公司已在大湾区、长三角、长江经济带等多地投资拓展欢乐海岸、欢乐港湾系列产品，成为华侨城又一优势和拳头产品。

酒店业务立足于把握行业发展的重大机遇，把握旅游住宿市场的重大机遇，并在“酒店+”业务模式和产品组合领域积极实践和探索。2019年，华侨城酒店集团凭借发展规模、品牌价值跻身“2018年度中国饭店60强”榜单。

华侨城旅行社连续十多年进入全国百强旅行社行列，综合指标排名位列广东旅行社前列，是华南地区业务全、规模大、信誉好、实力强的旅行社之一，并凭借雄厚的实力荣膺“2019年度中国旅行社品牌20强”。

2) 战略引领、标准先行，旅游业务实现高质量发展

公司《文化旅游产业五年发展战略规划(2019-2023)》有序推进，文旅产业规模、版图扩张、产业标杆等目标实现均有明显进展。同时，公司以制度建设为抓手，发布《旅游标准化管理办法》，规范旅游标准化工作。公司旗下各旅游企业积极响应标准化工作要求，参与标准化建设工作，以标准化思维坚守华侨城旅游品质，保障华侨城旅游的特色，推动华侨城标准化的创新发展。

3) 推陈出新，旅游新产品陆续落地、IP引入实现新突破

新产品陆续推出，创新旅游供给。顺德欢乐海岸PLUS开创性地将主题商业与旅游、休闲娱乐和文化创意融为一体，形成独特的“商业+娱乐+文化+旅游+生态”的全新商业模式；深圳欢乐港湾有序推进各项建设工作，公园预计于2020年开业；南昌玛雅乐园盛大开业，探索水公园全季运营模式。

老旧景区升级改造、内容创新不断深入。启动深圳华侨城旅游度假区提升改造工程，开展东部华侨城整体提升改造，确保文旅项目品质紧跟时代要求，如全新推出北京欢乐谷五期香格里拉区、上海欢乐谷“上海滩”主题区、深圳欢乐谷6期产品、锦绣中华和华侨城旅行社各类研学产品。

IP自创及合作方面也取得新进展。北京欢乐谷五期香格里拉区推出金翅勇士、格桑公主等IP形象；重庆欢乐谷与奥飞娱乐品牌联合，打造国内首个超级飞侠IP实景主题区；欢乐谷携手“第五人格”、“梦幻西游”、“新倩女幽魂”等知名IP打造

丰富的主题活动。

4) 聚焦节庆，旅游产业品牌辐射能力显著增强

成功举办第二届华侨城文化旅游节，整合旗下文旅业态，在全国各地推出多项主题文旅活动和旅游产品，为中国旅游者提供了最为丰富的旅游盛宴，充分展示华侨城在文化旅游产业领域的丰富资源、广泛布局和多元化旅游业态，持续提升华侨城旅游品牌知名度。

全年举办上百场丰富多彩的主题活动，持续引爆市场，包括锦绣中华 30 周年系列活动；世界之窗国际街头艺术节、《盛世》新晚会；各地欢乐谷举办多场世界级电竞赛事、音乐节、狂欢节；东部华侨城打造山嗨踏青季、巴西风情节等。

5) 谋求创新，旅游产业核心能力持续巩固

2019 年，华侨城启动旅游管理智慧化工程建设，完成“数字云图”华侨城旅游大数据平台、“观星台”华侨城旅游口碑大数据监测平台、“慧旅云库”华侨城文化旅游资源知识库等四个平台模块一期建设，实现对所有客户的精细化、精准化管理，也实现对企业的业务流程的规范化管理和服务质量标准化指导，进而提升了整体管控效率。

各旅游企业也在运营中积极融入最新科技：华侨城洲际大酒店已经完成酒店大堂和总统套房的 5G 娱乐/办公；欢乐谷与未来科技签约，未来就 AR+乐园模式开展合作；锦绣中华与景区码合作，实现游客园区全场景便捷服务；深圳世界之窗与联通合作，打造全国首个 5G 全覆盖的 5A 级大型文化主题公园；深圳欢乐谷与中国电信在 5G 技术上达成战略合作，将开启 5G+智慧景区园区建设。南昌玛雅乐园成为全国首个全面覆盖“人脸识别”系统的智慧主题公园，南京欢乐谷按欢乐谷智慧化试点景区打造，未来将成为欢乐谷第一家门票全电子化的公园，第一家推出打通消费、服务、营销场景的会员管理体系的公园。深圳欢乐谷万圣节首次引入 AR 技术，打造 AR 主题节庆。

房地产业务方面：在坚持“房住不炒”、“因城施策”、调控力度不减的政策环境下，各房地产业务单位敏锐把握政策导向，加大关注市场需求，充分发挥自身的品牌、产品、模式、运营、资金等优势，积极拓展战略联盟等合作共享渠道，发掘各类潜在的市场机会，不断创新资源获取、价值实现的方式和手段，进一步加快项目周转速度，2019 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，公司实现签约面积 252 万平方米，同比增长 22%；实现签约金额 863 亿元，同比增长 45%。

1) 投资及土地储备方面

公司坚持“以收定投”原则，确保拥有充裕的资金应对市场波动，积极捕捉潜在项目发展机会，采取“优中选优”的投资策略，合理补充项目资源。2019 年，公司年内累计获取土地 47 宗，新增土地面积 625 万平方米，计容建筑面积 1,208 万平方米。在粤港澳大湾区、长三角、长江经济带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，成功落地武汉青山红坊、合肥国际空港小镇和巢湖半岛温泉小镇、济南章丘绣源河等多个文旅及城镇化项目，在多个重点城市实现“一城多点”布局，其中 28 个项目以底价摘牌，有效降低了资源获取成本，为公司可持续发展夯实资源基础。

2) 运营管理方面

公司积极通过多种手段加快项目销售、加速资金回流，运营管理水平得到进一步提升。

一方面，潮州纯水岸、肇庆纯水岸、南京丰字河等项目开创性地实现了当年拿地、当年开工、当年回款的快周转目标。其中，肇庆纯水岸项目 3 月 11 日获取土地、3 月 15 日启动建设、11 月 18 日开始预售，取得了当年拿地、当年开工、当年结转的新突破；南京丰字河项目成功实现了当年拿地当年销售回款。

另一方面，公司各级企业坚持合作开发模式，在降低土地成本及投资风险、加快资金回流方面均取得良好效果。如地产公司江门市新会区枢纽新城项目与中粮地产合作，东莞项目与保利、卓越合作，共同开发快周转的商住项目；西部事业部成都洛带项目、西安沣东项目与融创合作，加快公司资产周转；北方事业部太原文旅综合项目与中铁合作，双方共享共赢，推动公司高质量跨越发展。

3) 物业商业方面

公司下属华侨城物商集团发展积极发挥自身专业优势，持续支持公司主业发展的同时，通过与外部企业成立合作公司、物业管理及物业全托管等多种方式积极拓展市场和项目资源。荣获由中国物业管理协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合组织评选“2019 物业服务企业综合实力 500 强”和“2019 住宅物业服务领先企业”两大奖项。

(3) 经营模式改革优化，内部协同日益增强

“战区+兵种”的合作机制覆盖前期项目拓展、中期开发建设、后期运营管理等全流程，在实践中，双方独立核算、自负盈亏，有效发挥战区的资源获取能力和兵种的专业服务能力，实现了合作主体多元化、合作模式多样化、合作价格市场化、责权利对等化、绩效考核差异化的效果。公司各事业部（“战区”）、子公司（专业化“兵种”）发挥各自专业优势，推进“战区+兵种”模式实践，合力开展项目拓展工作，积极获取优质资源和项目。“合肥大会战”汇聚香港华侨城、华东事业部等各方力量成功落地合肥空港国际小镇项目、巢湖经开区半汤温泉小镇项目，储备了近 2000 亩优质战略资源。西部事业部与欢乐谷集团在西安沣东，华侨城房地产公司与深东事业部在广州增城等项目深入合作，形成了良性互动，不断拓展公司发展空间。

(4) 产融结合持续深化，资金保障坚实有力

坚定贯彻国资委“金融服务主业”总体指导原则，公司综合运用直接融资、发行债券、Reits、权益融资等多种手段实现外部融资 558.16 亿元，平均融资成本 4.56%，处于同行业较低水平。下属香港华侨城作为公司境外投融资平台，积极配合公司北方事业部、华东事业部、西部事业部等落地项目，助力解决各事业部外资需求，2019 年通过各种金融手段外部融资及投资累计超过 200 亿港元。同时充分发挥产业基金撬动社会资本的功能，公司所属企业参与管理或出资的各类基金共 7 只，总规模 443,596.4 万元，同比增长 82.1%，有效撬动社会资本，服务公司主业发展。

3、公司房地产及相关业务经营情况

(1) 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 ² , 全口径)	计容建筑面积 (m ² , 全口径)	获取方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	济南章丘绣源河项目二期	济南	住宅+商业	282,600	618,100	招拍挂	100.00%	85,002	85,002
2	济南章丘绣源河二期补方项目	济南	住宅+商业	157,621	238,557	招拍挂	100.00%	60,440	60,440
3	郑州华侨城中原项目二期	郑州	商业	20,059	80,235	招拍挂	100.00%	24,044	24,044
4	淄博项目二期	淄博	住宅+商业	142,399	196,868	招拍挂	70.00%	40,175	28,123
5	青岛即墨龙泉新城项目一期	青岛	住宅	61,477	122,954	招拍挂	100.00%	27,608	27,608
6	张家口下花园首开区项目	张家口	住宅	59,827	139,258	招拍挂	51.00%	13,164	6,714
7	无锡经开区项目	无锡	住宅	143,853	223,022	招拍挂	51.00%	387,597	197,674
8	无锡梁锡区锡钢滨项目	无锡	商业	35,133	42,159	股权收购	49.00%	29,446	14,429
9	南京江北新区丰字河项目	南京	住宅+商业	104,378	345,493	招拍挂	40.00%	376,133	150,453
10	南京栖霞区燕子矶新城项目	南京	住宅	73,842	212,667	招拍挂	51.00%	384,400	196,044
11	南京南部新城项目	南京	住宅	47,824	101,864	招拍挂	51.00%	300,906	153,462
12	南京栖霞区住宅项目	南京	住宅	38,956	66,225	招拍挂	51.00%	93,776	47,826
13	宁波海曙区三江口	宁波	住宅	160,971	365,308	股权收购	25.00%	408,059	102,015

序号	项目名称	所在位置	土地用途	土地面积 (m ² , 全口径)	计容建筑面积 (m ² , 全口径)	获取方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
	项目								
14	宁波奉化阳光海岸项目二期	宁波	住宅+商业	81,491	99,913	招拍挂	100.00%	10,350	10,350
15	沙家浜大型文旅综合项目	苏州	住宅+商业	161,102	138,100	招拍挂	60.00%	51,814	31,088
16	西安沣东华侨城项目一期第一批用地	西安	住宅+商业	631,591	931,442	招拍挂	65.00%	481,326	312,862
17	西安高新区项目	西安	住宅	59,104	166,700	股权收购	49.00%	145,422	71,257
18	自贡中华彩灯大世界项目	自贡	住宅	367,402	556,665	招拍挂	51.00%	61,991	31,616
19	武汉青山红坊项目第一批次用地	武汉	住宅	65,836	285,000	招拍挂	100.00%	283,056	283,056
20	武汉青山红坊项目第二批次用地	武汉	住宅	265,922	544,000	招拍挂	100.00%	690,987	690,987
21	武汉杨春湖欢乐天际中央区(B区)	武汉	住宅+商业	19,590	133,799	招拍挂	100.00%	98,015	98,015
22	南昌象湖商业用地	南昌	商业	58,840	70,025	招拍挂	100.00%	12,040	12,040
23	深汕华侨城启动区项目	深汕合作区	住宅	135,446	139,390	招拍挂	100.00%	70,486	70,486
24	潮州意溪镇石牌区项目	潮州	住宅+商业	146,374	512,308	招拍挂	100.00%	84,390	84,390
25	茂名歌美海东岸项目	茂名	住宅	222,287	551,272	招拍挂	100.00%	29,206	29,206
26	广州增城白水寨背阴项目	广州	商业	129,991	155,989	招拍挂	89.00%	59,161	52,582
27	广州增城石滩镇郑田村项目	广州	住宅	106,340	319,019	招拍挂	100.00%	362,324	362,324
28	广州增城荔城街萝岗村项目	广州	住宅	31,559	94,678	招拍挂	100.00%	118,198	118,198
29	广州荔湾项目	广州	住宅+商业	29,856	83,597	股权收购	25.00%	366,291	91,573
30	东莞虎门镇赤岗社区项目	东莞	住宅	19,614	39,228	招拍挂	100.00%	72,764	72,764
31	东莞寮步镇泉塘村项目	东莞	住宅	29,036	63,880	招拍挂	100.00%	92,158	92,158
32	东莞黄江镇田心村项目	东莞	住宅+商业	35,199	105,596	招拍挂	100.00%	144,619	144,619

序号	项目名称	所在位置	土地用途	土地面积 (m ² , 全口径)	计容建筑面积 (m ² , 全口径)	获取方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
33	佛山南海区云禧园项目	佛山	住宅+商业	111,401	356,484	股权收购	50.00%	562,055	281,028
34	佛山南海区大沥黄岐项目	佛山	住宅	31,480	78,699	招拍挂	100.00%	113,355	113,355
35	江门鹤山古劳水乡项目(一期A区)	江门	住宅+商业	10,6876	111,452	招拍挂	100.00%	24,662	24,662
36	江门鹤山古劳水乡项目(一期B区)	江门	住宅+商业	81,923	61,468	招拍挂	100.00%	15,681	15,681
37	江门新会项目	江门	住宅+商业	42,865	107,163	招拍挂	50.00%	69,804	34,902
38	深圳坪山正山甲项目三期城市更新项目	深圳	住宅+商业	43,983	228,090	股权收购	55.00%	150,600	82,830
39	深圳坪山坪环城市综合体项目	深圳	商业	24,600	196,900	招拍挂	100.00%	240,519	240,519
40	龙岗低碳文化会议中心项目	深圳	住宅+商业	39,242	267,277	招拍挂	50.00%	237,015	118,508
41	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(二期)	肇庆	住宅+商业	165,496	429,389	招拍挂	40.00%	83,203	33,281
42	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(二期文旅用地)	肇庆	文旅	148,535	44,561	招拍挂	29.00%	9,893	2,869
43	潮州工艺美术文化科技产业园-产业地块	潮州	工业	158,836	635,345	招拍挂	51.00%	10,511	5,361
44	潮州工艺美术文化科技产业园-住宅地块	潮州	住宅	95,400	333,900	招拍挂	49.00%	44,140	21,629
45	合肥巢湖半岛温泉小镇项目	合肥	住宅+商业	414,487	339,400	招拍挂	51.00%	116,435	59,382
46	合肥空港国际小镇项目	合肥	住宅+商业	694,356	848,259	招拍挂	51.00%	272,485	138,967
47	滁州明湖康养小镇项目	滁州	住宅+商业	161,995	299,006	招拍挂	51.00%	29,938	15,268
合计				6,246,995	12,080,704	-	-	7,445,644	4,941,647

(2) 累计土地储备情况

序号	项目名称	总占地面积 (万m ² , 全口径)	总建筑面积 (万m ² , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m ² , 全口径)
1	成都信和御龙山	24.84	78.08	33.14
2	成都泊里中心	2.48	21.43	-
3	成都天府美丽汇	7.69	52.29	52.29
4	成都实业尾盘	203.68	167.52	5.77
5	西安华侨城天鹅堡	11.42	50.25	-
6	华侨城西安国际文化中心	2.06	22.76	-
7	西安中央商务区	8.84	26.53	10.50
8	西安西咸文教园	4.59	10.10	-
9	西安沣东华侨城一期第一批次土地	38.76	45.37	33.27
10	成都博客小镇	38.28	71.86	46.60
11	成都中国艺库	9.53	14.21	10.56
12	成都莫奈的湖项目	7.18	11.58	4.45
13	宜宾三江口 CBD 项目	18.41	76.06	28.16
14	成都蓬莱尚岛项目	34.91	28.40	13.00
15	昆明吴家营 13 块地 (呈贡项目)	83.89	106.41	94.54
16	重庆华侨城地产项目	103.79	191.85	54.99
17	重庆两江悦来项目	14.83	38.40	38.40
18	御景悦来项目	16.20	44.27	27.39
19	江山云出项目	16.16	38.27	27.74
20	自贡中华彩灯大世界	36.74	55.67	31.19
21	深圳华侨城大厦	1.41	15.04	-
22	深圳天鹅堡花园三期 (天鹅堡 4 号地)	4.03	13.65	-
23	深圳香山里花园四期 (西北片区 3 号地)	2.26	11.10	-
24	深圳香山里花园五期 (西北片区 4 号地)	3.68	13.28	-
25	深圳天鹅堡花园二期	3.18	11.64	-
26	深圳天鹅湖花园一期尾盘	2.93	11.78	-
27	深圳招华会展项目	52.82	150.06	111.60
28	深圳渔人码头项目	2.51	18.65	-
29	深圳四海云亭	2.05	12.44	-
30	深圳四海云创	1.33	6.64	-
31	深圳红山 6979	10.99	17.16	-
32	深圳华侨城创想大厦	1.60	15.52	-

序号	项目名称	总占地面积 (万m ² , 全口径)	总建筑面积 (万m ² , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m ² , 全口径)
33	惠州帝豪金山湖 1 号	3.75	18.69	-
34	惠州大金山湖项目	19.19	64.11	33.36
35	顺德天鹅湖项目	41.25	52.49	-
36	顺德欢乐海岸一期、天睿蓝楹湾	31.80	51.39	5.42
37	顺德主题公园	18.43	7.52	-
38	佛山云溪别院	5.78	12.55	-
39	肇庆卡乐小镇	23.21	43.23	10.56
40	丽江济海文创项目	24.19	25.68	25.68
41	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	22.35
42	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
43	深汕华侨城启动区	13.54	14.90	-
44	潮州意溪镇石牌区项目	14.64	51.23	31.44
45	增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.60
46	增城石滩镇郑田村地块	10.63	31.90	25.22
47	东莞虎门镇赤岗社区 2019WG021 地块	1.96	3.92	-
48	东莞寮步镇 2019WG022 地块	2.90	6.39	-
49	东莞黄江镇田心村项目	3.52	10.56	10.56
50	佛山南海区大沥黄岐项目	3.15	7.87	7.87
51	江门鹤山古劳水乡项目（一期 A 区）	10.69	11.15	11.15
52	江门鹤山古劳水乡项目（一期 B 区）	4.40	22.81	-
53	坪山正三甲项目三期城市更新项目	3.16	9.47	9.47
54	增城荔城街罗岗村地块	4.29	10.72	10.72
55	江门新会 19 号地块	2.99	8.36	8.36
56	荔湾项目	11.14	35.65	-
57	佛山南海三山新城项目	7.49	6.15	6.15
58	肇庆卡乐小镇二期地块	16.55	42.94	42.94
59	上海苏河湾二期 33-02 街坊地块	1.48	8.16	-
60	上海苏河湾 46-01 地块、46-02 地块、44-01 地块	1.01	10.02	0.51
61	上海苏河湾一期 1、41、42 街坊地块	7.10	27.58	6.89
62	上海浦江华侨城八期（122-14）	8.00	9.64	-
63	上海浦江镇 0029 街坊 P1 宗地	5.71	8.48	8.48
64	上海浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.20

序号	项目名称	总占地面积 (万m ² , 全口径)	总建筑面积 (万m ² , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m ² , 全口径)
65	上海中意国际	3.10	4.71	-
66	上海嘉途酒店项目	11.72	2.67	-
67	南京欢乐滨江项目	46.61	115.98	49.06
68	南京华侨城大型文旅综合项目	5.39	9.72	4.08
69	南京华侨城地产项目	46.15	79.77	32.14
70	宁波欢乐海岸项目	31.90	68.00	-
71	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	43.57
72	宁波东部新城项目	8.00	12.29	-
73	杭州钱江世纪城项目	10.79	31.29	-
74	杭州大江东项目	14.32	34.80	8.90
75	杭州丁桥项目	12.01	31.38	-
76	无锡 XDG-2017-27 号地块	14.28	31.41	10.73
77	常熟沙家浜 2018B-014 地块	3.00	6.29	-
78	扬州瘦西湖 GZ083、GZ085 地块	60.78	86.07	68.93
79	温州瓯海区牛山单元 C 街坊中片地块	14.57	30.67	8.69
80	无锡 XDG-2019-8 号地块	14.39	22.30	13.11
81	南京江北新区丰子河项目	10.44	34.55	14.15
82	南京栖霞区燕子矶新城项目	7.39	21.30	12.03
83	无锡 XDG-2018-54 号地块	3.51	4.22	4.22
84	宁波海曙区三江口项目	15.78	47.82	47.82
85	宁波奉化阳光海湾项目二期 45 号地块	8.15	9.99	9.99
86	南京秦淮区南部新城 G70 地块	4.79	10.18	10.18
87	南京栖霞区 2019G69 地块	3.90	6.62	6.62
88	沙家浜大型文旅综合项目地块	16.11	13.81	13.81
89	武汉华侨城文旅综合项目-华侨城原岸	26.76	37.46	-
90	武汉杨春湖启动区 A 地块-欢乐天际	9.95	60.63	35.71
91	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.13
92	南昌华侨城象湖文旅综合项目	100.05	137.11	96.11
93	南昌华侨城象湖文旅项目新增商业用地	5.88	7.00	7.00
94	襄阳华侨城文旅示范区（一区）一期	98.75	158.74	148.51
95	武汉杨春湖商务区中央科技文化区一期	16.09	90.46	90.46
96	郑州二七区金水河源项目一期	15.04	29.42	1.53

序号	项目名称	总占地面积 (万m ² , 全口径)	总建筑面积 (万m ² , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m ² , 全口径)
97	武汉青山红坊 P (2019) 088 号地	6.58	28.50	18.50
98	武汉青山红坊 P (2019) 136 号地	26.59	54.40	54.40
99	武汉东湖金茂府	11.16	51.50	18.45
100	北京中铁华侨城和园	7.76	25.88	-
101	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62
102	天津华侨城东丽湖项目	80.29	104.09	30.01
103	天津翡翠嘉和项目	19.82	33.92	20.75
104	天津精武镇住宅项目	5.12	10.25	-
105	天津西青区水街商业	5.84	5.84	-
106	章丘锦绣河源一期项目	60.87	89.42	67.39
107	章丘锦绣河源二期项目	44.02	79.40	64.99
108	淄博文旅项目	37.76	50.37	50.37
109	太原煤气化公司 1842 地块	13.35	32.19	32.19
110	太原煤气化公司 1844 地块	10.58	31.69	31.69
111	太原煤气化公司 1845 地块	7.19	18.57	18.57
112	太原煤气化公司 1846 地块	11.23	36.02	28.42
113	郑州华侨城中原项目一期	9.23	29.82	29.82
114	郑州华侨城中原项目一期商业	2.01	8.02	8.02
115	青岛即墨龙泉新城项目一期	6.15	12.30	12.30
116	下花园未来光影城项目	5.98	13.93	13.93
117	宝安滨海文化公园 (一期)	10.53	18.12	-
118	深圳宝安 A001-0206 宗地项目	1.18	7.65	-
119	深圳宝安 A002-0265 宗地项目	0.77	11.42	-
120	昆明阳宗海项目	94.93	70.00	70.00
121	常熟梅李项目	5.37	4.29	-
122	长安国际置地项目	0.86	10.47	-
123	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	34.14
124	合肥空港国际小镇项目	69.44	84.83	84.83
125	深圳大贸荷棠里项目	1.18	6.99	-
126	潮州工艺美术文化科技产业园-产业地块	15.88	39.71	39.71
127	潮州工艺美术文化科技产业园-住宅地块	2.46	19.69	19.69
128	坪山环评城市综合体项目	9.54	33.39	21.39

序号	项目名称	总占地面积 (万m ² , 全口径)	总建筑面积 (万m ² , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m ² , 全口径)
129	龙岗低碳文化会议中心项目	3.92	26.73	26.73
合计		2,463.50	4,605.09	2,533.02

(3) 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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
1	天津	天津华锦万吉	西青区	住宅	60.00%	2018年2月	在建	18.00%	198,163	339,213.52	-	-	768,897.63	549,699.42
2	上海	苏河湾一期	静安区	住宅+商业	100.00%	2012年5月	在建	77.00%	70,979.60	282,164.80	-	216,819.50	1,455,691.55	1,352,216.9
3	南京	南京欢乐海岸	建邺区	住宅+商业	51.00%	2015年12月	在建	28.00%	466,132.87	1,159,817	56,355	56,355	2,400,000	1,185,749.75
4	杭州	钱江世纪城	萧山区	住宅	20.00%	2018年5月	在建	50.00%	107,887	296,288.01	-	-	1,417,109.80	1,102,606.59
5	杭州	丁桥项目	江干区	住宅+商业	100.00%	2018年01月	在建	30.00%	120,100	313,810	-	-	898,531.73	629,152.84
6	武汉	欢乐天际中央区	洪山区	住宅+商业	100.00%	-	未开工	100.00%	160,893	904,600	-	-	1,461,594.28	538,946.39
7	武汉	滨江商务区红坊项目	青山区	住宅+商业	100.00%	-	未开工	0.00%	265,922	544,000	-	-	1,292,129.92	332,095.21
8	南昌	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	12.00%	1,059,311.83	1,371,135	38,081.66	38,081.66	1,933,781.74	951,974.9
9	成都	信和御龙山项目	成华区	住宅	80.00%	2012年01月	在建	12.00%	248,363.49	1,240,167.61	-	663,990	667,277	81,041.86
10	昆明	呈贡启平项目	呈贡区	住宅	17.00%	2019年01月	在建	42.00%	838,932.49	1,038,600.13	-	-	1,711,728.22	719,404.1
11	深圳	会展项目	宝安区	其他	50.00%	2017年07月	在建	44.00%	218,081	538,020	140,630	140,630	2,359,811	1,219,841
12	深圳	渔人码头	南山区	商业	60.00%	2018年09月	在建	15.00%	41,912.40	357,345	-	-	2,143,279.02	1,024,394.2
13	深圳	华侨城创想大厦	龙华区	商业	100.00%	2017年09月	在建	78.00%	16,030.57	160,250	-	-	910,000	811,854.43
14	佛山	南海三山新城项目	南海区	住宅	50.00%	-	未开工	0.00%	222,802.54	675,044	-	-	1,726,190.18	289,072.60
合计									4,035,511.79	9,220,455.07	235,066.66	1,115,876.16	21,146,022.07	10,788,050.19

(4) 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	计容建筑面积 (m ²)	已开盘总可售 面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
1	天津	东丽湖	天津市东丽湖	综合体	100%	609,146	544,669	506,929	18,815	21,627
2	深圳	香山美墅.云邸	深圳市南山区	住宅	100%	125,715	122,005	121,399	758	10,436
3	深圳	香山里花园	深圳市南山区	住宅/商业	100%	317,048	305,630	298,519	65,974	547,766
4	深圳	天鹅湖花园	深圳市南山区	住宅	100%	414,983	364,196	266,454	57,747	739,219
5	深圳	红山 6979	龙华区红山	综合体	50%	140,100	116,969	90,880	5,735	58,049
6	深圳	海府生态大厦	深圳市宝安中心区	办公/公寓/商业	100%	33,196	33,196	19,322	19,322	209,488
7	深圳	大空港项目	深圳市宝安区	公寓/办公/酒店	50%	185,169	184,604	61,821	61,821	304,507
8	深圳	华侨城大厦	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	152,344	150,360	150,360	150,360	1,097,626
9	深圳	创想大厦	深圳市龙华区	办公/公寓/商业	100%	43,489	42,119	2,427	2,427	14,858
10	惠州	万象天汇	惠州市惠城区	综合体	34%	27,422	26,623	203	203	294
11	顺德	天鹅湖	佛山市顺德区	综合体	70%	520,372	712,879	572,901	115,897	229,812
12	顺德	天睿花园	佛山市顺德区	综合体	70%	79,336	79,336	24,141	24,141	45,380
13	顺德	蓝岸公寓	佛山市顺德区	综合体	70%	41,311	41,311	35,003	19,582	35,047
14	顺德	云邸	佛山市顺德区	住宅	100%	49,249	49,249	12,595	12,595	26,784
15	肇庆	纯水岸	肇庆鼎湖新区	综合体	40%	14,312	11,283	3,029	3,029	3,919
16	潮州	纯水岸一期	潮州市湘桥区	住宅/商业/车位	51%	54,520	54,380	5,354	5,354	4,230
17	上海	新浦江城	上海市闵行区	住宅/车位	86%	792,340	982,251	785,681	14,953	74,547
18	上海	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	297,438	227,908	158,079	2,529	15,238
19	杭州	江与锦城	杭州市钱塘新区	住宅/车位	50%	115,294	150,383	140,479	492	757
20	杭州	吟彩芳菲之城	杭州市江干区	住宅/车位	100%	29,717	43,045	9,912	9,912	32,194
21	杭州	澄之华庭	杭州市萧山区	综合体	20%	312,872	242,495	241,708	241,708	1,172,332

序号	城市	项目 名称	所在 位置	项目 业态	权益 比例	计容建筑面积 (m ²)	已开盘总可售 面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
22	南京	翡翠天域	南京市栖霞区	综合体	100%	352,200	369,518	269,349	145,747	338,536
23	南京	江畔都会上城	南京市浦口区	住宅/车位	40%	57,111	58,882	58,353	58,353	178,606
24	南京	欢乐海岸	南京市建邺区	综合体	51%	529,441	573,874	546,750	242,771	875,562
25	宁波	阳光海湾	宁波市奉化区	综合体	100%	78,835	75,374	4,769	4,769	5,187
26	宁波	欢乐海岸	宁波市鄞州区	综合体	100%	450,103	479,101	454,705	82,415	223,433
27	宁波	宁波壹号院	宁波市鄞州区	综合体	40%	131,897	132,965	93,941	93,941	348,897
28	无锡	大运华府	无锡市梁溪区	住宅/车位	100%	119,829	115,174	7,372	7,372	14,789
29	常熟	水畔华庭	常熟市沙家浜风景区	住宅	70%	44,601	43,053	25,406	25,406	22,445
30	温州	华侨城 欢乐天地	温州市瓯海区	综合体	100%	100,835	94,230	34,632	34,632	81,843
31	扬州	扬州瘦西湖	扬州市邗江区	综合体	70%	154,650	154,650	94,203	94,203	108,004
32	武汉	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	1,104,450	2,963	1,713
33	武汉	华侨城·原岸	武汉市东湖风景区	综合体	100%	374,600	350,339	342,832	176,172	590,495
34	武汉	当代华侨城 东岸	武汉市东西湖区	综合体	51%	28,007	27,909	12,864	12,864	18,013
35	襄阳	华侨城 天鹅堡	襄阳市东津新区	综合体	51%	65,518	64,883	18,993	18,993	29,102
36	南昌	华侨城万科世纪水岸	南昌市西湖区	综合体	100%	572,914	485,371	382,240	262,015	513,865
37	成都	纯水岸	成都市金牛区	住宅	83%	570,641	468,878	460,405	472	218
38	成都	天屿	成都市金牛区	住宅	83%	53,911	53,911	54,482	54,482	119,825
39	成都	原岸	成都市金牛区	住宅	83%	183,825	146,852	117,561	1,969	2,396
40	成都	万汇公寓	成都市金牛区	公寓/车位	83%	91,394	55,023	29,216	26,496	34,575
41	成都	洛带博客小镇	成都市龙泉驿区	综合体	85%	28,321	21,785	2,784	1,275	1,561
42	成都	莫奈的湖	成都市龙泉驿区	综合体	50%	141,320	108,708	3,921	3,921	6,448

序号	城市	项目 名称	所在 位置	项目 业态	权益 比例	计容建筑面积 (m ²)	已开盘总可售 面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
43	成都	信和御龙山	成都市成华区	房地产	80%	738,748	643,164	435,285	2,733	4,090
44	重庆	天际湾	重庆市渝北区	住宅/商业/车位	100%	390,177	510,424	362,657	8,017	9,740
45	重庆	天澜美墅	重庆市渝北区	综合体	100%	191,758	342,988	216,526	33,380	36,033
46	重庆	岚溪云墅	重庆市渝北区	综合体	100%	99,890	142,463	26,072	13,737	21,282
47	重庆	溪山集	重庆市渝北区	综合体	100%	122,817	101,848	16,364	16,364	20,945
48	重庆	云麓台	重庆市渝北区	综合体	100%	101,016	98,419	27,333	27,333	36,461
49	重庆	云溪别墅	重庆市渝北区	综合体	100%	86,622	69,401	51,099	51,099	65,815
50	西安	天鹅堡	西安市曲江区	住宅	60%	456,622	499,172	482,065	41,868	65,283
51	西安	108 坊	西安市雁塔区	住宅	92%	122,648	197,992	184,383	5,477	5,453
52	西安	招商雍景湾	西安市西咸新区	住宅	50%	100,828	118,914	57,784	57,784	92,436
53	宜宾	宜宾三江口 CBD	宜宾市叙州区	综合体	35%	114,196	135,606	92,927	77,246	107,041
54	其他尾盘					-	-	-	1,041	1,624
	合计					12,027,148	12,513,270	9,578,919	2,520,664	8,625,826

(5) 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 ²)	全年月均累计已出租面积 (m ²)	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%	207,322	148,203	71%
2	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	46,711	36,773	79%
3	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	27,513	26,728	97%
4	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	21,392	76%
5	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,802	18,667	99%
6	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	19,483	17,803	91%
7	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	17,364	17,304	100%
8	保龄球馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	13,431	13,431	100%
9	海景花园裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	11,163	10,877	97%
10	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	10,794	10,185	94%
11	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	17,224	9,740	57%
12	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,052	9,028	100%
13	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,166	6,915	75%
14	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,496	5,098	93%
15	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,699	3,559	96%
16	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,988	3,549	89%
17	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	3,267	93%
18	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,460	3,137	91%
19	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	2,762	74%
20	东方花园服务裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,199	2,594	62%
21	香山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,593	2,593	100%
22	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,924	857	14%
23	芳华苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	711	711	100%
24	天鹅湖花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	43,075	411	1%
25	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	236	236	100%
26	华侨城购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	166	166	100%
27	海景花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	104	104	100%
28	侨城馨苑	深圳市南山区华侨城	商业	100%	1,219	103	8%
29	湾厦花园	深圳市南山区蛇口	住宅	100%	220	220	100%
30	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	111,084	106,562	96%
31	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	70,605	62,957	89%
32	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	12,500	-	0%

		中心					
33	欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	61,430	47,615	78%
34	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	67,503	59,163	88%
35	南昌华侨城商业区	南昌市西湖区	商业	100%	200,000	-	0%
36	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	写字楼/商业	86%	48,683	47,007	97%
37	苏河湾	上海静安区	商业	100%	5,689	4,437	78%
38	宝格丽公寓	上海静安区	商业	100%	24,937	-	0%
39	洛带博客小镇	成都市龙泉驿区	商业	85%	19,504	5,601	29%
40	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100%	73,816	68,417	93%
41	SAM 会员店	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,789	20,789	100%
42	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	20,578	20,435	99%
43	北京商业街	北京市朝阳区	商业	63%	45,014	44,038	98%
44	长安国际	西安市碑林区	写字楼	100%	87,638	75,440	86%
合计					1,388,309	938,872	68%

(6) 土地一级开发情况

不适用

(7) 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	7,143,112.50	2.87%-6%	2,886,892.94	1,928,790.16	1,449,458.61	877,970.78
票据						
债券	1,300,000.00	3.4%-5.74%	0.00	630,000.00	250,000.00	420,000.00
非银行类贷款	753,500.00	4.24%-6%	210,000.00	0.00	441,500.00	102,000.00
信托融资	10,000.00	4.79%	10,000.00			
基金融资	890,000.00	6.00%				890,000.00
其他	1,673,832.22	2.7%-6%	405,089.72	337,287.04	175,050.00	756,405.45
合计	11,770,444.71		3,511,982.66	2,896,077.20	2,316,008.61	3,046,376.23

4、公司房地产项目跟投情况

本公司自 2016 年开始探索尝试项目跟投。2019 年 12 月，公司推出新版项目跟投管理办法，创新文旅综合项目的跟投激励，要求公司投资的项目均实施跟投，旨在激发核心人才与公司共创、共担、共享，为公司和股东创造更大价值。

报告期内，本公司开展的跟投项目中，跟投认购总额 3410 万元，跟投主体的收益分配与实际投资保持匹配，因项目尚未进行结转，具体收益尚未分配，项目各股东暂无退出计划，截至 2019 年年底，跟投项目情况具体如下：

项目名称	投资主体	实际投资金额	实际投资占比	占项目资金峰值比例
丁桥项目	华侨城方	630,845.67 万元	99.96%	103.10%
	跟投主体	271.00 万元	0.04%	0.04%

	合计	631,116.67 万元	100.00%	103.15%
温州牛山项目一期	华侨城方	148,972.07 万元	97.94%	134.50%
	跟投主体	3,139.00 万元	2.06%	2.83%
	合计	152,111.07 万元	100.00%	137.34%

5、根据《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》披露主要项目
不适用

6、报告期内主营业务是否存在重大变化

否

7、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

不适用

8、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

否

9、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

不适用

10、面临暂停上市和终止上市情况

不适用

11、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

公司 2019 年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订：《企业会计准则第 21 号——租赁》、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会 [2019]16 号)、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换 (修订)》、《企业会计准则第 12 号——债务重组 (修订)》。

公司控股子公司香港华侨城及其所属公司重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称新租赁准则)，香港华侨城及其所属公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则其影响列示如下：

2019 年 1 月 1 日

报表项目	按照原租赁准则列示的账面价值 (2018 年 12 月 31 日)	重新计量	按照新租赁准则列示的账面价值 (2019 年 1 月 1 日)
长期应收款	1,115,065,990.51	25,819,829.21	1,140,885,819.72

报表项目	按照原租赁准则列示的账面价值 (2018年12月31日)	重新计量	按照新租赁准则列示的账面价值 (2019年1月1日)
长期应收款	1,115,065,990.51	25,819,829.21	1,140,885,819.72
使用权资产	---	72,295,701.66	72,295,701.66
租赁负债	---	98,115,530.87	98,115,530.87

在计量租赁负债时，香港华侨城及其所属公司使用2019年1月1日的增量借款利率来对租赁付款额进行折现。香港华侨城及其所属公司所用的加权平均利率为3.81%--6.38%。

①首次执行日的衔接处理

香港华侨城及其所属公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

②香港华侨城及其所属公司作为承租人

原租赁准则下，香港华侨城及其所属公司根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本集团，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，香港华侨城及其所属公司不再区分融资租赁与经营租赁。对所有租赁（选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债。

香港华侨城及其所属公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，香港华侨城及其所属公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照以下方法计量使用权资产：

A、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。香港华侨城及其所属公司对所有其他租赁采用此方法。

B、对于首次执行日前的融资租赁，香港华侨城及其所属公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

③香港华侨城及其所属公司作为出租人

在新租赁准则下，香港华侨城及其所属公司作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，香港华侨城及其所属公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

香港华侨城及其所属公司无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

2) 除香港华侨城及其所属公司外，本集团及其他下属子公司的重要会计政策变更

①会计政策变更内容

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以下合称“新金融工具准则”）等。香港华侨城及其所属公司于2018年1月1日起执行新金融工具准则，本集团及其他子公司于2019年1月1日起执行新金融工具准则。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：A、以摊余成本计量的金融资产；B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及C、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

“预期信用损失”模型适用于下列项目：A、摊余成本计量的金融资产；B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资；C、其他流动资产；D、财务担保合同；E、合同资产。

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

采用“预期信用损失”模型未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策并无重大影响。

②首次执行新金融工具准则首次执行当年年初财务报表相关项目列示情况

公司及其他子公司从2019年1月1日开始执行新金融工具准则。合并资产负债表和母公司报表项目调整如下：

项目	本集团		
	2018年12月31日	调整数	2019年1月1日
可供出售金融资产	1,185,293,672.43	-1,185,293,672.43	---
其他非流动金融资产	275,689,223.52	64,979,299.00	340,668,522.52
其他权益工具投资	1,161,835,504.71	1,120,314,373.43	2,282,149,878.14

(续)

项目	母公司		
	2018年12月31日	调整数	2019年1月1日
可供出售金融资产	1,169,893,672.43	-1,169,893,672.43	---
其他非流动金融资产	---	64,979,299.00	64,979,299.00
其他权益工具投资	---	1,104,914,373.43	1,104,914,373.43

3) 财务报表列报变更

公司根据《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会 [2019]16号）的规定编制2019年12月31日的财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

- ①将原合并资产负债表中的“应收票据及应收账款”行项目分拆为“应收票据”“应收账款”“应收款项融资”三个行项目；
- ②将“应付票据及应付账款”行项目分拆为“应付票据”“应付账款”两个行项目；
- ③将原合并利润表中“资产减值损失”“信用减值损失”行项目的列报行次进行了调整。
- ④删除了原合并现金流量表中“为交易目的而持有的金融资产净增加额”“发行债券收到的现金”等行项目。
- ⑤在原合并资产负债表和合并所有者权益变动表中分别增加了“专项储备”行项目和列项目。

上述会计政策变更对本集团和母公司利润表无影响。

4) 《企业会计准则第7号——非货币性资产交换（修订）》

《企业会计准则第7号——非货币性资产交换（修订）》（以下简称新非货币性资产交换准则）细化了非货币性资产交换准则的适用范围，明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点并规定了两个时点不一致时的会计处理方法，修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则，此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

新非货币性资产交换准则自2019年6月10日起施行，对2019年1月1日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

5) 《企业会计准则第12号——债务重组（修订）》

《企业会计准则第12号——债务重组（修订）》（以下简称新债务重组准则）修改了债务重组的定义，明确了该准则的适用范围，并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的，新债务重组准则修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则，并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的，新债务重组准则修改了债权人初始确认享有股份的计量原则，并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

新债务重组准则自2019年6月17日起施行，对2019年1月1日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

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

不适用

(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

本公司2019年度纳入合并范围的子公司共237户，本公司本年度合并范围比上年度增加58户，减少20户，详见第十二节附注、七“合并范围的变更”。