

深圳华侨城股份有限公司 2021 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
-----------	-----------	-----------	--------

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 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 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	0755-26600936	
电话	0755-26909069	0755-26909069	
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com	

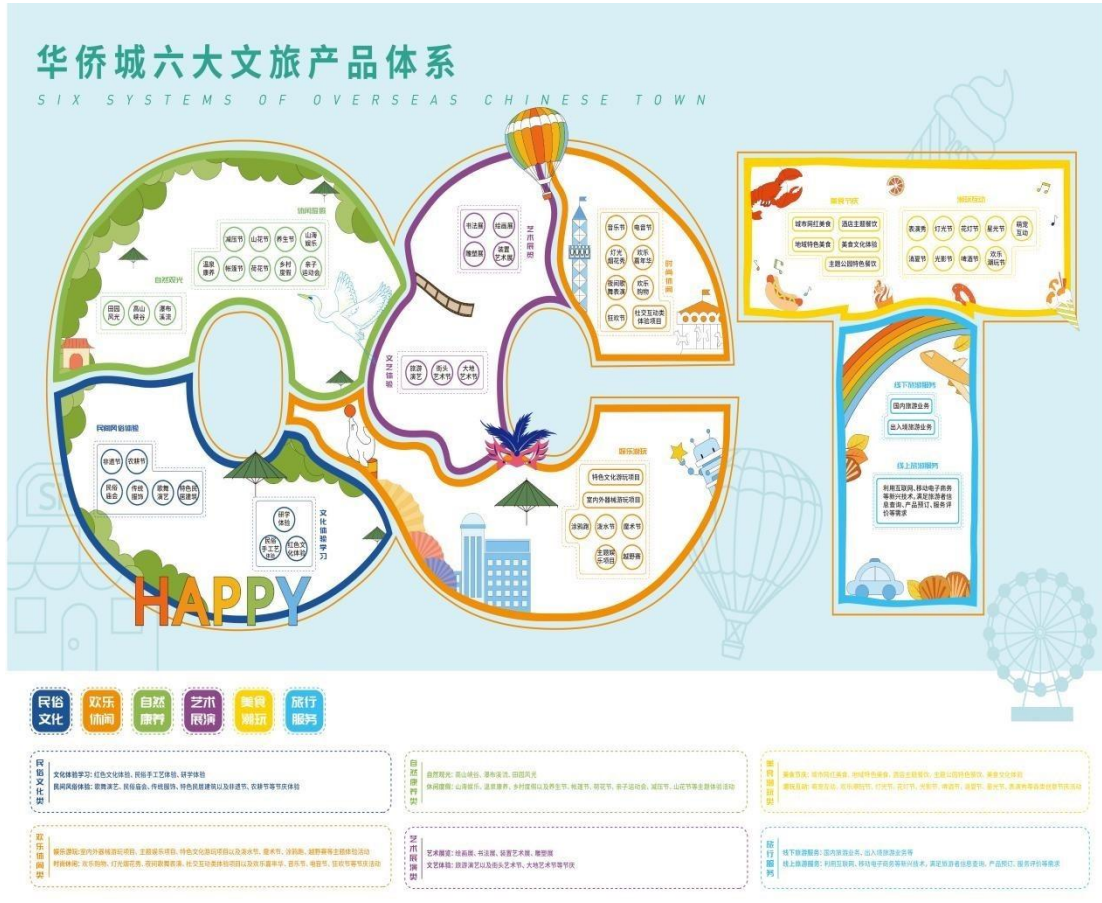
2、报告期主要业务或产品简介

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、中国全域旅游示范者、中国新型城镇化引领者、中国科技创新践行者”为战略定位,践行“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”、“科技+产业+园区”的创新发展模式,着力搭建文化、旅游、新型城镇化、科技、互联网五大业务板块。

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、互联网创新实践者”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。

文化旅游业务

公司文化旅游资源丰富、业态布局多元广泛，拥有众多特色文旅产品，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、文旅商娱综合体、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、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。



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，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，持续推出符合市场需求的创新型文旅项目和产品，满足人们对美好生活的向往和需要。

房地产业务

公司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，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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位：元

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
--	--------	--------	---------	--------

		调整前	调整后	调整后	
营业收入（元）	102,583,650,893.66	81,868,090,075.22	81,902,589,786.58	25.25%	60,025,027,201.56
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,799,112,368.32	12,685,358,264.29	12,686,266,477.71	-70.05%	12,340,101,773.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,297,001,703.33	9,687,343,647.43	9,688,251,860.85	-76.29%	10,004,839,601.45
经营活动产生的现金流量净额（元）	19,237,911,899.10	21,218,614,688.62	21,219,673,840.13	-9.34%	-5,187,770,194.27
基本每股收益（元/股）	0.4727	1.5633	1.5633	-69.76%	1.5044
稀释每股收益（元/股）	0.4727	1.5633	1.5633	-69.76%	1.5044
加权平均净资产收益率	4.73%	17.47%	17.47%	-12.74%	19.33%
	2021 年末	2020 年末		本年末比上年末增减	2019 年末
		调整前	调整后	调整后	
总资产（元）	480,061,024,488.25	456,588,251,974.59	456,600,161,761.89	5.14%	379,619,969,381.18
归属于上市公司股东的净资产（元）	81,202,433,776.19	78,396,965,506.81	78,403,371,762.57	3.57%	68,636,907,488.10

（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	8,546,502,164.49	14,467,485,362.33	26,430,791,011.58	53,138,872,355.26
归属于上市公司股东的净利润	901,528,415.88	682,616,663.36	1,835,135,329.84	379,831,959.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	861,349,753.63	387,711,729.30	1,606,945,738.62	-559,005,518.22
经营活动产生的现金流量净额	-3,144,657,157.93	4,132,892,756.67	375,483,178.33	17,874,193,122.03

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	111,120	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	101,361	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、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	-	-	
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	境内非国有法人	7.29%	598,199,971	-	-	-	

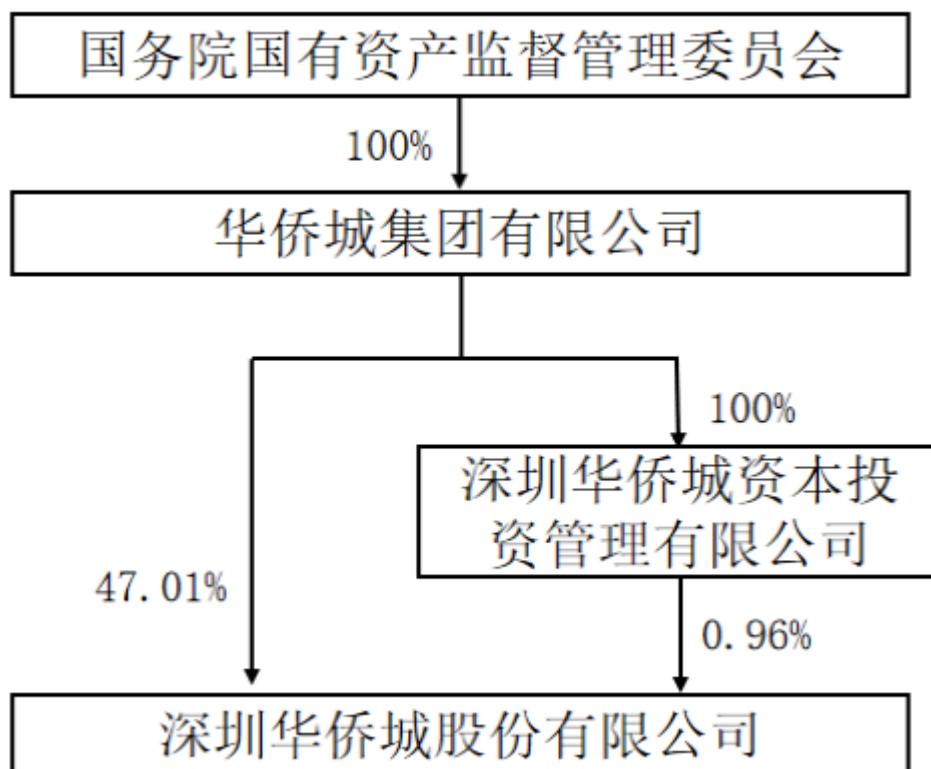
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846	-	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	2.68%	219,804,093	-	-	-
全国社保基金一一四组合	其他	1.57%	128,749,651	-	-	-
中国工商银行股份有限公司—广发多因子灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.16%	94,887,538	-	-	-
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.96%	78,743,684	-	-	-
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	0.45%	37,000,603	-	质押	37,000,603
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.39%	31,673,443	-	-	-
全国社保基金四一三组合	其他	0.33%	27,295,010	-	-	-
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。					
参与融资融券业务股东情况说明（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	到期日	债券余额 (万元)	利率
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	2025年01月18日	100,000	5.70%
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	2023年02月05日	4,000	3.20%
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	2025年02月05日	300,000	5.74%
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	2025年03月12日	20,000	5.50%
深圳华侨城股份有限公司 2019年面向合格投资者公 开发行公司债券(第一	19 侨城 01	112878	2019年03月15日	2024年03月19日	250,000	3.88%

期)(品种一)						
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	2026 年 1 月 11 日	200,000	3.58%
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	2028 年 1 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)(品种一)	21 侨城 03	149353	2021 年 1 月 15 日	2026 年 1 月 18 日	150,000	3.57%
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	2028 年 1 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 4 月 2 日	2026 年 4 月 7 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 4 月 2 日	2028 年 4 月 7 日	150,000	3.95%

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

无

(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	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	74.84%	75.83%	-0.99%
扣除非经常性损益后净利润	563,762.97	1,266,075.07	-55.47%

三、重要事项

无