证券代码:000069　　证券简称:华侨城A　　公告编号:2020-28

深圳华侨城股份有限公司

【2019】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			2017年	
		调整前	调整后	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			2017年末	
		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	103,690	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	国有法人	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	117,400,795	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
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
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.39%	31,952,196	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,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)	不适用					

(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02	16侨城02	112377	2023年04月13日	100,000	3.40%
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、巨大的潜力和不断进发的创新活力,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·香格里拉区推出金嫚勇士、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、《盛世纪》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地块、公寓和总统套房的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11,206万平方米。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,同比去年增长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

	项目名称	所在位置	土地用途	土地面积(㎡,全口径)	计容建筑面积(㎡,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	无锡梁锡区锡钢浜项目	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	宁波海曙区五江口项目	宁波	住宅	160,971	365,308	股权收购	25.00%	408,059	102,015
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	潮洲意溪镇石牌区项目	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
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

	项目名称	总占地面积(万㎡,全口径)	总建筑面积(万㎡,全口径)	剩余可开发建筑面积(万㎡,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