

# 深圳华侨城控股股份有限公司 2009 年第三季度季度报告全文

## § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人刘平春、主管会计工作负责人姚军及会计机构负责人(会计主管人员)林育德声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

### 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：（人民币）元

	2009.9.30	2008.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	16,003,901,771.62	13,946,928,365.00	14.75%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	5,887,479,779.62	5,583,806,836.44	5.44%	
股本（股）	2,621,088,126.00	2,621,088,126.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.246	2.130	5.45%	
	2009 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2009 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	1,170,568,282.80	28.85%	2,475,902,347.95	46.60%
归属于上市公司股东的净利润（元）	133,192,478.02	56.73%	586,739,799.49	12.72%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	2,928,208,770.30	109.60%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	1.117	109.57%
基本每股收益（元/股）	0.051	54.55%	0.224	12.56%
稀释每股收益（元/股）	0.051	54.55%	0.224	12.56%
净资产收益率（%）	2.26%	0.62%	9.97%	-0.09%
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	2.27%	0.62%	9.95%	-0.14%

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	-175,728.93	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,010,000.00	
委托他人投资或管理资产的损益	42,960.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-815,892.44	
所得税影响额	-439,645.88	

少数股东权益影响额	-963,442.20	
合计	658,250.55	-

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	67,363	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
融通新蓝筹证券投资基金	50,516,402	人民币普通股
中国工商银行－南方绩优成长股票型证券投资基金	28,469,901	人民币普通股
中国工商银行－诺安股票证券投资基金	25,656,902	人民币普通股
中国建设银行－鹏华价值优势股票型证券投资基金	22,600,000	人民币普通股
中国银行－银华优质增长股票型证券投资基金	20,837,000	人民币普通股
深圳市荣超投资发展有限公司	20,779,468	人民币普通股
中国工商银行－诺安价值增长股票证券投资基金	20,000,485	人民币普通股
中国建设银行－信达澳银领先增长股票型证券投资基金	19,990,671	人民币普通股
中国建设银行－银华一道琼斯 88 精选证券投资基金	18,000,088	人民币普通股
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	16,460,924	人民币普通股

## § 3 重要事项

### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

适用  不适用

### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

<p>1. 5月18日，公司接华侨城集团公司通知，华侨城集团公司正在与国务院国资委就华侨城集团公司主营业务整合上市方案调整为重大资产重组方式进行政策咨询及方案论证。</p> <p>2. 6月5日，公司取得国有资产监督管理机构关于12家标的公司的资产评估备案表。</p> <p>3. 6月8日，公司召开第四届董事会第二十六次临时会议，审议并通过了关于发行股份购买资产暨关联交易的有关事项，同时终止公开发行人股票方案的实施并于6月9日公告了相关文件。</p> <p>4. 6月8日，公司与华侨城集团公司签订了《发行股份收购资产协议》。</p> <p>5. 6月19日，华侨城集团公司获得国务院国资委国资产权【2009】420号《关于深圳华侨城控股股份有限公司非公开发行股票有关问题》的批复。</p> <p>6. 6月24日，公司召开了2009年第二次临时股东大会，审议并通过了有关发行股份收购资产暨关联交易的相关事项。</p> <p>7. 6月25日，公司向中国证监会正式上报申请非公开发行股票的申报文件。</p> <p>8. 10月14日，公司获得中国证监会《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司向华侨城集团公司发行股份购买资产的批复》（证监许可【2009】1083号）</p>
---

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	华侨城集团在公司股改时承诺： 1. 其持有的股票自股改方案实施后首个交易日（2006年1月6日）起，至少在二十四个月内不上市交易或者转让，在此之后的十二个月内，华侨城集团通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过公司总股本的百分之五。即至2009年1月6日，应有111,120,524股到期解除限售。2. 之后的二十四个月内华侨城集团通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过公司总股本的百分之十。即至2011年1月6日，有222,241,048股到期解除限售。	目前，华侨城集团未提出解除限售申请，亦无挂牌交易出售股份行为。
股份限售承诺	无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	若公司此次非公开发行股份认购资产得以完成，华侨城集团公司承诺对公司拥有权益的股份自此次新股发行股权登记完成之日起3年内不转让。	无
重大资产重组时所作承诺	若公司此次非公开发行股份认购资产得以完成，华侨城集团公司承诺：1. 对公司拥有权益的股份自此次新股发行股权登记完成之日起3年内不转让；2. 将避免其及其控制的企业经营业务与公司从事的业务出现同业竞争的情形；3. 与公司保持资产、人员、财务、机构、业务“五分开”；4. 新“华侨城”系列商标注册成功后将授权许可公司有偿使用，许可使用期限为商标的有效期。	无
发行时所作承诺	无	无
其他承诺（含追加承诺）	无	无

### 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□ 适用 √ 不适用

### 3.5 其他需说明的重大事项

2007年11月26日，经公司2007年第二次临时股东大会审议通过，公司以委托贷款方式向天津华侨城投资有限公司提供3.2亿元股东借款。2009年9月，上述股东借款已经收回。

## 3.5.1 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009年02月05日	公司会议室	实地调研	银河证券	整体上市进展，公司项目土地储备情况
2009年02月09日	公司会议室	实地调研	泰信基金、广发证券	公司项目土地储备情况
2009年02月12日	公司会议室	实地调研	金元比联基金	公司旅游及房地产业务情况
2009年02月19日	公司会议室	实地调研	机构联合调研	公司旅游及房地产业务情况
2009年02月23日	公司会议室	实地调研	安信证券	公司基本情况，整体上市情况
2009年03月05日	公司会议室	实地调研	凯基咨询、上投摩根	整体上市情况，旅游业务情况，区外项目情况
2009年04月14日	公司会议室	实地调研	天治基金、联合证券	整体上市情况，旅游及地产项目情况
2009年04月30日	公司会议室	实地调研	易方达基金、平安证券、中金公司	整体上市情况，旅游及地产项目情况
2009年05月21日	公司会议室	实地调研	广发证券	政策影响，项目情况，资金情况，土地获取情况
2009年07月03日	公司会议室	实地调研	长城基金、长江证券、民生加银基金	地产销售情况，公司未来战略发展情况
2009年07月20日	公司会议室	实地调研	中信证券联合调研	整体上市进展情况，上半年地产销售情况，新项目拓展情况
2009年08月13日	公司会议室	实地调研	融通基金、广州证券、招商证券、国投瑞银	整体上市情况，项目储备情况，旅游、酒店经营情况

## 3.6 衍生品投资情况

适用  不适用

## 3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用  不适用

## § 4 附录

## 4.1 资产负债表

编制单位：深圳华侨城控股股份有限公司

2009年09月30日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,244,711,574.39	200,177,576.75	931,251,745.94	357,957,559.77
结算备付金				
拆出资金				

交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据				
应收账款	59,837,423.27	1,019,558.75	34,976,479.00	326,521.77
预付款项	48,573,178.03	488,888.00	378,028,872.89	302,652.65
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	123,922,242.18	1,398,221,082.28	116,937,203.63	954,782,500.68
买入返售金融资产				
存货	2,682,633,098.37	2,695,141.52	1,677,992,525.73	4,111,671.50
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			180,000.00	
流动资产合计	4,159,677,516.24	1,602,602,247.30	3,139,366,827.19	1,317,480,906.37
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资	0.00	0.00	320,000,000.00	320,000,000.00
长期应收款				
长期股权投资	3,864,004,609.91	4,642,815,069.49	3,383,974,476.55	4,102,784,936.15
投资性房地产	221,243,655.03	0.00	231,749,845.99	0.00
固定资产	5,388,684,463.99	532,017,722.64	4,058,257,348.57	575,022,963.27
在建工程	1,962,352,425.45	13,581,581.75	2,219,260,066.12	5,389,315.30
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	313,441,098.00	0.00	526,351,803.60	0.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	17,220,543.97	5,048,961.59	16,969,461.51	6,831,174.66
递延所得税资产	65,159,346.36	76,347.26	38,268,749.86	76,347.26
其他非流动资产	12,118,112.67	0.00	12,729,785.61	0.00
非流动资产合计	11,844,224,255.38	5,193,539,682.73	10,807,561,537.81	5,010,104,736.64
资产总计	16,003,901,771.62	6,796,141,930.03	13,946,928,365.00	6,327,585,643.01
流动负债：				
短期借款	2,550,000,000.00	1,060,000,000.00	4,200,000,000.00	865,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				

应付票据	180,048,901.67	0.00	192,427,923.66	0.00
应付账款	1,581,336,858.92	24,117,386.92	1,202,350,453.88	28,650,732.10
预收款项	2,511,513,559.50	474,131.80	275,312,362.30	997,698.80
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	74,111,261.18	25,687,556.19	77,061,240.74	24,361,153.49
应交税费	409,499,324.35	9,645,375.13	184,501,752.34	3,808,722.50
应付利息				
应付股利			800,000.00	
其他应付款	581,538,478.17	100,121,352.56	532,324,804.41	82,661,556.42
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债			300,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	7,888,048,383.79	1,220,045,802.60	6,964,778,537.33	1,005,479,863.31
非流动负债：				
长期借款	809,545,456.00	0.00	10,909,092.00	0.00
应付债券				
长期应付款	0.00	0.00	60,000,000.00	0.00
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债				
非流动负债合计	809,545,456.00	0.00	70,909,092.00	0.00
负债合计	8,697,593,839.79	1,220,045,802.60	7,035,687,629.33	1,005,479,863.31
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,621,088,126.00	2,621,088,126.00	2,621,088,126.00	2,621,088,126.00
资本公积	355,806,580.53	355,806,580.53	324,342,861.72	324,342,861.72
减：库存股	0.00	0.00	0.00	0.00
专项储备				
盈余公积	449,699,450.86	449,699,450.86	449,699,450.86	449,699,450.86
一般风险准备				
未分配利润	2,460,885,622.23	2,149,501,970.04	2,188,676,397.86	1,926,975,341.12
外币报表折算差额	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计	5,887,479,779.62	5,576,096,127.43	5,583,806,836.44	5,322,105,779.70
少数股东权益	1,418,828,152.21	0.00	1,327,433,899.23	0.00
所有者权益合计	7,306,307,931.83	5,576,096,127.43	6,911,240,735.67	5,322,105,779.70
负债和所有者权益总计	16,003,901,771.62	6,796,141,930.03	13,946,928,365.00	6,327,585,643.01

## 4.2 本报告期利润表

编制单位：深圳华侨城控股股份有限公司

2009 年 7-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,170,568,282.80	107,718,296.47	908,479,562.91	128,332,943.73
其中：营业收入	1,170,568,282.80	107,718,296.47	908,479,562.91	128,332,943.73
利息收入	0.00	0.00	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业总成本	928,063,659.79	97,191,182.31	842,961,143.53	78,716,308.90
其中：营业成本	545,278,068.57	32,258,638.46	384,396,020.21	39,049,433.12
利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00	0.00	0.00
提取保险合同准备金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	166,551,147.21	3,325,505.06	89,102,083.46	3,982,740.48
销售费用	42,075,715.44	3,491,175.12	32,746,290.73	3,762,776.12
管理费用	130,902,720.78	44,129,657.64	273,580,721.67	22,691,550.28
财务费用	43,256,007.79	13,986,206.03	63,136,027.46	9,229,808.90
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	9,813,730.00	9,813,730.00
投资收益（损失以“-”号填列）	62,629,537.42	91,765,787.42	26,650,777.40	21,740,620.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	61,038,975.21	61,038,975.21	32,487,363.32	32,487,363.32
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	305,134,160.43	102,292,901.58	101,982,926.78	81,170,985.63
加：营业外收入	281,501.43	39,897.54	187,963.35	-161,470.10
减：营业外支出	2,012,589.66	135,106.50	513,163.26	116,768.60
其中：非流动资产处置损失	154,794.87	135,106.50	16,579.60	16,579.60
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	303,403,072.20	102,197,692.62	101,657,726.87	80,892,746.93
减：所得税费用	61,126,602.88	4,689,882.29	10,412,791.12	6,920,210.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	242,276,469.32	97,507,810.33	91,244,935.75	73,972,536.01
归属于母公司所有者的净利润	133,192,478.02	97,507,810.33	84,981,645.70	73,972,536.01

少数股东损益	109,083,991.30	0.00	6,263,290.05	0.00
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.051		0.033	
（二）稀释每股收益	0.051		0.033	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	242,276,469.32	97,507,810.33	91,244,935.75	73,972,536.01
归属于母公司所有者的综合收益总额	133,192,478.02	97,507,810.33	84,981,645.70	73,972,536.01
归属于少数股东的综合收益总额	109,083,991.30	0.00	6,263,290.05	0.00

### 4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：深圳华侨城控股股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,475,902,347.95	244,400,311.90	1,688,870,696.29	287,472,270.55
其中：营业收入	2,475,902,347.95	244,400,311.90	1,688,870,696.29	287,472,270.55
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,145,506,984.05	250,292,877.97	1,562,543,974.63	233,344,096.75
其中：营业成本	1,334,337,734.76	99,300,071.25	727,415,573.75	107,809,242.24
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	329,608,710.37	7,658,110.84	138,638,441.07	9,013,607.00
销售费用	96,084,194.40	8,127,163.03	79,097,860.73	7,936,715.23
管理费用	299,344,141.20	102,260,937.68	526,688,495.64	91,306,123.23
财务费用	86,132,203.32	32,946,595.17	90,703,603.44	17,278,409.05
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	496,226,598.33	550,426,256.22	446,121,374.24	441,211,217.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	487,603,862.10	487,603,862.10	451,909,427.54	451,909,427.54
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填	826,621,962.23	544,533,690.15	572,448,095.90	495,339,391.44

列)				
加：营业外收入	4,391,046.74	126,117.31	703,549.87	299,081.10
减：营业外支出	2,372,668.11	229,714.36	3,627,487.56	2,175,385.57
其中：非流动资产处置损失	266,181.09	215,517.36	76,608.74	74,196.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	828,640,340.86	544,430,093.10	569,524,158.21	493,463,086.97
减：所得税费用	91,732,073.91	7,372,889.06	17,669,736.98	11,707,531.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	736,908,266.95	537,057,204.04	551,854,421.23	481,755,555.97
归属于母公司所有者的净利润	586,739,799.49	537,057,204.04	520,508,521.33	481,755,555.97
少数股东损益	150,168,467.46	0.00	31,345,899.90	0.00
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.224		0.199	
（二）稀释每股收益	0.224		0.199	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	736,908,266.95	537,057,204.04	551,854,421.23	481,755,555.97
归属于母公司所有者的综合收益总额	586,739,799.49	537,057,204.04	520,508,521.33	481,755,555.97
归属于少数股东的综合收益总额	150,168,467.46	0.00	31,345,899.90	0.00

#### 4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：深圳华侨城控股股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,790,718,952.71	251,854,399.01	2,843,368,634.55	299,395,267.28
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				

收到的税费返还	666,763.74			
收到其他与经营活动有关的现金	387,480,805.77	116,627,792.91	148,711,310.62	60,719,164.21
经营活动现金流入小计	5,178,866,522.22	368,482,191.92	2,992,079,945.17	360,114,431.49
购买商品、接受劳务支付的现金	762,702,939.08	24,827,372.12	772,262,435.47	36,830,217.52
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	237,951,467.22	53,453,305.09	208,783,031.90	51,489,275.61
支付的各项税费	530,937,259.67	116,886,911.69	250,807,499.83	45,785,653.52
支付其他与经营活动有关的现金	719,066,085.95	134,876,468.46	363,167,534.01	128,459,415.67
经营活动现金流出小计	2,250,657,751.92	330,044,057.36	1,595,020,501.21	262,564,562.32
经营活动产生的现金流量净额	2,928,208,770.30	38,438,134.56	1,397,059,443.96	97,549,869.17
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	543,930,000.00	383,930,000.00	656,641,707.48	11,816,707.48
取得投资收益收到的现金	71,175,763.99	124,465,421.88	67,076,164.28	62,166,007.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	171,326.20	56,850.00	4,313.28	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	363,049,595.00		0.00	
投资活动现金流入小计	978,326,685.19	508,452,271.88	723,722,185.04	73,982,715.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,591,348,018.42	8,430,291.35	1,276,405,890.13	50,527,505.18
投资支付的现金	216,409,299.00	556,409,299.00	560,214,460.00	355,164,460.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	1,807,757,317.42	564,839,590.35	1,836,620,350.13	405,691,965.18
投资活动产生的现金流量净额	-829,430,632.23	-56,387,318.47	-1,112,898,165.09	-331,709,250.02
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	80,693,800.00	0.00
其中: 子公司吸收少数股东	0.00	0.00	80,693,800.00	0.00

投资收到的现金				
取得借款收到的现金	3,820,000,000.00	1,930,000,000.00	5,140,000,000.00	1,280,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	3,820,000,000.00	1,930,000,000.00	5,220,693,800.00	1,280,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,971,363,636.00	1,735,000,000.00	5,465,363,636.00	990,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	591,141,275.80	334,830,177.38	542,806,326.58	330,028,632.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	119,684,214.50			
支付其他与筹资活动有关的现金	100,000.00			
筹资活动现金流出小计	5,562,604,911.80	2,069,830,177.38	6,008,169,962.58	1,320,028,632.24
筹资活动产生的现金流量净额	-1,742,604,911.80	-139,830,177.38	-787,476,162.58	-40,028,632.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-26,519.92	-621.73	-2,802.84	-2,802.84
五、现金及现金等价物净增加额	356,146,706.35	-157,779,983.02	-503,317,686.55	-274,190,815.93
加：期初现金及现金等价物余额	888,564,868.04	357,957,559.77	1,675,669,531.44	762,478,981.75
六、期末现金及现金等价物余额	1,244,711,574.39	200,177,576.75	1,172,351,844.89	488,288,165.82

#### 4.5 审计报告

审计意见： 未经审计