

# 深圳华侨城股份有限公司 2010 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 公司负责人任克雷、主管会计工作负责人王晓雯及会计机构负责人(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：元

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	44,633,687,456.95	30,744,801,789.20	45.17%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	11,822,689,649.16	10,479,295,993.34	12.82%	
股本 (股)	3,107,478,020.00	3,107,478,020.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.805	3.372	12.84%	
	2010 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2010 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	1,816,948,421.61	-17.25%	8,189,638,694.89	45.02%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	303,476,768.44	36.43%	1,654,135,591.52	73.53%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	-5,932,639,621.33	-188.22%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	-1.909	-188.22%
基本每股收益 (元/股)	0.098	36.11%	0.532	73.29%
稀释每股收益 (元/股)	0.098	36.11%	0.532	73.29%
加权平均净资产收益率 (%)	2.60%	0.58%	14.80%	4.88%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.63%	1.04%	14.66%	5.51%

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	18,315,342.85	
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	3,141,060.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	4,316.70	
对外委托贷款取得的损益	3,948,750.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,351,425.81	

所得税影响额	-2,243,271.89	
少数股东权益影响额	-511,968.73	
合计	15,302,803.12	-

## 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）	118,335	
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
中国建设银行-长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	42,063,324	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	30,000,175	人民币普通股
华润深国投信托有限公司-重阳 3 期证券投资集合资金信托	25,114,070	人民币普通股
中国银行-易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	24,170,349	人民币普通股
上海国际信托有限公司-T-0204	23,476,334	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	23,000,000	人民币普通股
深圳市荣超投资发展有限公司	20,500,000	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	16,504,938	人民币普通股
中国建设银行-华夏盛世精选股票型证券投资基金	15,873,218	人民币普通股
华润深国投信托有限公司-重阳 1 期证券投资集合资金信托	14,791,819	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

- 1、公司报告期内收入、成本、费用、税金比去年同期增幅较大的原因是公司新项目开业及地产结算面积增加所致；
- 2、投资收益增加的原因是由于参股公司收益增加所致；
- 3、预付账款、存货及其他应收款增加的原因是由于购买土地所支付的地价及保证金增加所致。

### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

#### 3.2.1 非标意见情况

适用  不适用

#### 3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

适用  不适用

**3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况** 适用  不适用**3.2.4 其他** 适用  不适用**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	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	华侨城集团公司	公司控股股东华侨城集团公司承诺：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。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。	履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	华侨城集团公司	华侨城集团在公司非公开发行时认购的486,389,894股股份，自发行结束之日起三十六个月不得转让。	履行
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺（含追加承诺）	无	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****3.5.1 证券投资情况** 适用  不适用

## 3.5.2 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
2010年07月01日	公司会议室	实地调研	光大证券	公司项目情况、发展战略
2010年07月02日	公司会议室	实地调研	广发证券 榕树投资	公司基本情况、经营情况
2010年07月08日	公司会议室	实地调研	深圳盈泰投资	主题公园、酒店、地产业务情况
2010年07月15日	公司会议室	实地调研	长城证券 齐鲁证券 天相投顾 天隼投资	公司发展战略、项目情况
2010年07月21日	公司会议室	实地调研	中国人寿 第一创业 东莞证券 兴业基金	公司业务情况
2010年07月29日	公司会议室	实地调研	兴业基金	公司发展战略、业务情况
2010年08月05日	公司会议室	实地调研	第一创业 世纪证券	公司经营情况
2010年08月12日	公司会议室	实地调研	日兴资产	公司基本情况
2010年08月19日	公司会议室	实地调研	机构联合调研	公司业务情况
2010年09月02日	公司会议室	实地调研	高盛高华	公司基本情况、发展战略

## 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：深圳华侨城股份有限公司

2010年09月30日

单位：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	4,959,380,583.70	503,350,508.88	2,999,254,441.08	69,292,731.06
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	0.00	0.00	225,521.74	
应收票据	31,036,915.57		56,090,826.06	
应收账款	293,741,599.31	227,320.89	178,872,177.26	300,623.69
预付款项	4,316,722,928.40	2,069,660.52	861,361,137.45	31,200.00

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	
应收股利	0.00	123,000,000.00	61,555,628.90	
其他应收款	2,319,403,040.38	2,624,249,029.60	847,589,376.62	1,611,354,927.08
买入返售金融资产				
存货	15,173,641,318.52	2,102,364.79	9,099,335,892.33	2,493,369.27
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			505,910,187.84	
流动资产合计	27,093,926,385.88	3,254,998,884.68	14,610,195,189.28	1,683,472,851.10
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	2,450,000,000.00	0.00	
长期应收款				
长期股权投资	1,050,594,326.82	8,451,171,602.69	723,597,669.97	8,085,890,371.56
投资性房地产	1,600,198,222.68	0.00	1,637,160,884.57	
固定资产	9,099,938,003.80	461,112,061.65	9,089,050,242.12	526,492,309.34
在建工程	2,767,266,225.73	102,160,393.07	1,718,379,679.51	12,487,633.54
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	1,375,400,039.60	0.00	1,404,916,480.70	0.00
开发支出				
商誉	1,074,799,250.96		987,766,283.97	
长期待摊费用	219,883,314.30	4,750,749.66	229,295,197.62	4,045,632.30
递延所得税资产	316,997,034.95	60,141.51	308,389,574.88	60,141.51
其他非流动资产	34,684,652.23	0.00	36,050,586.58	
非流动资产合计	17,539,761,071.07	11,469,254,948.58	16,134,606,599.92	8,628,976,088.25
资产总计	44,633,687,456.95	14,724,253,833.26	30,744,801,789.20	10,312,448,939.35
流动负债：				
短期借款	7,458,317,500.00	4,460,000,000.00	3,757,292,923.05	1,020,000,000.00
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	371,732,635.65	0.00	272,941,931.52	
应付账款	2,465,751,935.25	24,348,288.97	2,611,670,161.45	24,538,464.55
预收款项	6,702,431,826.42	439,333.80	4,765,900,831.19	1,013,025.60
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				

应付职工薪酬	183,847,095.33	30,652,495.77	195,354,471.62	24,922,548.27
应交税费	-38,441,431.44	9,569,462.46	814,942,941.66	2,891,642.70
应付利息				
应付股利			800,000.00	
其他应付款	4,977,988,759.28	507,048,065.71	3,735,705,251.47	672,425,893.20
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	197,838,135.33		178,404,705.00	
其他流动负债				
流动负债合计	22,319,466,455.82	5,032,057,646.71	16,333,013,216.96	1,745,791,574.32
非流动负债：				
长期借款	9,018,414,070.00	1,300,000,000.00	2,754,471,288.00	0.00
应付债券				
长期应付款	5,574,132.98	0.00	4,335,463.59	0.00
专项应付款	2,000,000.00		2,000,000.00	
预计负债				
递延所得税负债	3,266,196.49	0.00	3,266,196.49	0.00
其他非流动负债	134,000,000.00		198,000,000.00	
非流动负债合计	9,163,254,399.47	1,300,000,000.00	2,962,072,948.08	0.00
负债合计	31,482,720,855.29	6,332,057,646.71	19,295,086,165.04	1,745,791,574.32
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	3,107,478,020.00	3,107,478,020.00	3,107,478,020.00	3,107,478,020.00
资本公积	1,367,080,065.44	4,081,893,871.49	1,344,086,934.86	4,058,900,740.91
减：库存股	0.00	0.00	0.00	
专项储备				
盈余公积	1,204,101,014.73	383,512,889.59	1,204,101,014.73	383,512,889.59
一般风险准备				
未分配利润	6,209,172,896.19	819,311,405.47	4,865,785,106.67	1,016,765,714.53
外币报表折算差额	-65,142,347.20	0.00	-42,155,082.92	0.00
归属于母公司所有者权益合计	11,822,689,649.16	8,392,196,186.55	10,479,295,993.34	8,566,657,365.03
少数股东权益	1,328,276,952.50	0.00	970,419,630.82	0.00
所有者权益合计	13,150,966,601.66	8,392,196,186.55	11,449,715,624.16	8,566,657,365.03
负债和所有者权益总计	44,633,687,456.95	14,724,253,833.26	30,744,801,789.20	10,312,448,939.35

#### 4.2 本报告期利润表

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

2010 年 7-9 月

单位：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	1,816,948,421.61	103,698,190.78	2,195,721,413.01	107,718,296.47
其中：营业收入	1,816,948,421.61	103,698,190.78	2,195,721,413.01	107,718,296.47

利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,441,330,452.63	139,858,048.49	1,867,300,321.15	97,191,182.31
其中：营业成本	921,578,601.30	28,797,104.14	1,223,222,607.31	32,258,638.46
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	111,106,183.41	3,220,131.50	225,706,401.69	3,325,505.06
销售费用	160,702,953.23	6,910,393.57	145,922,124.38	3,491,175.12
管理费用	246,794,268.99	55,679,604.49	235,869,971.82	44,129,657.64
财务费用	772,841.84	45,250,814.79	37,149,377.68	13,986,206.03
资产减值损失	375,603.86	0.00	-570,161.73	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	31,722.99	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	4,322,011.52	146,913,559.55	13,451,341.50	67,691,683.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,935,426.93	6,529,130.39	12,361,437.08	34,936,246.04
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）	379,939,980.50	110,753,701.84	341,904,156.35	78,218,797.32
加：营业外收入	2,157,166.47	22,084.89	2,274,785.98	0.00
减：营业外支出	6,971,058.21	95,629.78	2,025,434.68	0.00
其中：非流动资产处置损失	10,574.58	95,629.78	-73,354.54	0.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	375,126,088.76	110,680,156.95	342,153,507.65	78,218,797.32
减：所得税费用	51,176,844.21	0.00	75,494,509.01	0.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	323,949,244.55	110,680,156.95	266,658,998.64	78,218,797.32
归属于母公司所有者的净利润	303,476,768.44	110,680,156.95	222,436,893.84	78,218,797.32
少数股东损益	20,472,476.11	0.00	44,222,104.80	0.00
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.098		0.072	
（二）稀释每股收益	0.098		0.072	
七、其他综合收益	-3,629,238.73		-1,917,640.40	
八、综合收益总额	320,320,005.82	110,680,156.95	264,741,358.24	78,218,797.32
归属于母公司所有者的综	299,847,529.71	110,680,156.95	220,519,253.44	78,218,797.32

合收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额	20,472,476.11		44,222,104.80	

### 4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：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	8,189,638,694.89	246,092,106.34	5,647,357,317.00	244,400,311.90
其中：营业收入	8,189,638,694.89	246,092,106.34	5,647,357,317.00	244,400,311.90
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	6,359,501,296.19	344,322,680.30	4,563,167,756.77	250,292,877.97
其中：营业成本	4,027,260,499.13	90,670,393.20	2,825,450,085.41	99,300,071.25
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	904,148,213.77	7,710,929.54	642,127,440.51	7,658,110.84
销售费用	408,264,947.50	10,864,282.61	350,887,499.02	8,127,163.03
管理费用	876,850,833.80	136,541,090.41	672,592,778.00	102,260,937.68
财务费用	140,900,940.43	98,535,984.54	71,287,452.72	32,946,595.17
资产减值损失	2,075,861.56		822,501.11	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	97,334.41	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	371,284,721.71	212,275,530.09	152,312,815.38	330,010,940.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	368,974,657.54	55,178,993.61	152,266,860.39	264,371,433.41
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,201,422,120.41	114,044,956.13	1,236,599,710.02	324,118,374.83
加：营业外收入	31,297,183.11	4,779,933.56	12,776,257.85	86,219.77
减：营业外支出	17,192,206.07	5,531,396.75	2,981,817.00	94,607.86
其中：非流动资产处置损失	5,321,138.42	5,031,133.75	131,074.59	80,410.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,215,527,097.45	113,293,492.94	1,246,394,150.87	324,109,986.74
减：所得税费用	473,143,360.37	0.00	241,912,465.35	2,683,006.77



五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,742,383,737.08	113,293,492.94	1,004,481,685.52	321,426,979.97
归属于母公司所有者的净利润	1,654,135,591.52	113,293,492.94	953,204,700.37	321,426,979.97
少数股东损益	88,248,145.56	0.00	51,276,985.15	0.00
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.532		0.307	
（二）稀释每股收益	0.532		0.307	
七、其他综合收益	-22,987,264.28		-6,318,083.87	
八、综合收益总额	1,719,396,472.80	113,293,492.94	998,163,601.65	321,426,979.97
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,631,148,327.24	113,293,492.94	946,886,616.50	321,426,979.97
归属于少数股东的综合收益总额	88,248,145.56		51,276,985.15	

#### 4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：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	10,681,234,910.06	259,582,543.67	12,138,154,052.02	251,854,399.01
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	3,073,871.40		1,138,263.39	
收到其他与经营活动有关的现金	652,620,059.80	26,517,183.58	918,174,947.28	116,627,792.91
经营活动现金流入小计	11,336,928,841.26	286,099,727.25	13,057,467,262.69	368,482,191.92
购买商品、接受劳务支付的现金	12,550,670,330.14	30,316,253.36	3,352,572,659.31	24,827,372.12
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	649,869,991.07	62,716,047.02	559,644,352.74	53,453,305.09
支付的各项税费	1,909,555,859.28	39,210,970.94	1,206,807,852.30	116,886,911.69
支付其他与经营活动有关的现金	2,159,472,282.10	107,473,577.59	1,213,652,170.08	134,876,468.46
经营活动现金流出小计	17,269,568,462.59	239,716,848.91	6,332,677,034.43	330,044,057.36
经营活动产生的现金流量净额	-5,932,639,621.33	46,382,878.34	6,724,790,228.26	38,438,134.56
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	500,224,439.54		223,930,000.00	383,930,000.00
取得投资收益收到的现金	108,041,748.90	56,707,508.89	59,778,874.39	124,465,421.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	89,158,915.63	24,335,800.00	1,086,071.20	56,850.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	564,800,000.00	225,920,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金	20,000,000.00		523,049,595.00	
投资活动现金流入小计	1,282,225,104.07	306,963,308.89	807,844,540.59	508,452,271.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,687,930,684.96	95,895,217.84	2,329,424,123.79	8,430,291.35
投资支付的现金	80,000,000.00	3,534,895,200.00	225,530,059.50	556,409,299.00
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		480,000,000.00	64,254,271.60	
投资活动现金流出小计	2,767,930,684.96	4,110,790,417.84	2,619,208,454.89	564,839,590.35
投资活动产生的现金流量净额	-1,485,705,580.89	-3,803,827,108.95	-1,811,363,914.30	-56,387,318.47
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	263,152,657.47	0.00	2,125,143.54	0.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	263,152,657.47	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	15,922,627,691.25	7,070,000,000.00	7,254,443,600.00	1,930,000,000.00
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	1,099,000,000.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	16,185,780,348.72	8,169,000,000.00	7,256,568,743.54	1,930,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,936,242,402.97	2,330,000,000.00	8,801,236,616.00	1,735,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息	832,345,511.10	398,497,882.57	748,537,741.52	334,830,177.38

支付的现金				
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	20,532,490.20		27,531,944.40	
支付其他与筹资活动有关的现金		1,249,000,000.00	30,495,779.90	
筹资活动现金流出小计	6,768,587,914.07	3,977,497,882.57	9,580,270,137.42	2,069,830,177.38
筹资活动产生的现金流量净额	9,417,192,434.65	4,191,502,117.43	-2,323,701,393.88	-139,830,177.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,701,588.12	-109.00	-2,011,282.49	-621.73
五、现金及现金等价物净增加额	1,992,145,644.31	434,057,777.82	2,587,713,637.59	-157,779,983.02
加：期初现金及现金等价物余额	2,948,803,858.60	69,292,731.06	1,836,973,384.73	357,957,559.77
六、期末现金及现金等价物余额	4,940,949,502.91	503,350,508.88	4,424,687,022.32	200,177,576.75

#### 4.5 审计报告

审计意见： 未经审计