

证券代码: 000069

证券简称: 华侨城 A

公告编号: 2019-39

## 深圳华侨城股份有限公司 2019 年第三季度报告正文

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人段先念、主管会计工作负责人冯文红及会计机构负责人(会计主管人员)叶肖虹声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	364,394,905,587.45	294,167,136,809.80	23.87%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	62,332,462,860.32	59,123,312,515.26	5.43%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	12,206,947,246.69	24.15%	29,861,051,406.78	21.63%
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,187,748,191.73	3.62%	5,997,413,788.00	17.82%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,305,755,887.89	-23.65%	4,962,834,949.92	2.36%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-3,699,331,484.76	82.12%
基本每股收益（元/股）	0.3886	3.63%	0.7311	17.82%
稀释每股收益（元/股）	0.3886	3.63%	0.7311	17.82%
加权平均净资产收益率	5.23%	-0.51%	9.86%	0.32%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,330,766,169.21	--
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	88,279,047.68	--
对外委托贷款取得的损益	211,832,157.04	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,118,059.25	--
合计	1,623,759,314.68	--
减：所得税影响额	204,956,393.62	--
少数股东权益影响额（税后）	384,224,082.98	--
合计	1,034,578,838.08	--

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

## 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	106,901	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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	--	--
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	--	--	--
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	3.24%	265,864,078	--	--	--
国新投资有限公司	国有法人	3.11%	255,000,750	--	--	--
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	2.08%	170,730,690	--	--	--
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	1.43%	117,474,302	--	质押	117,400,795
全国社保基金四零三组合	其他	1.25%	102,529,513	--	--	--
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.93%	76,116,400	--	--	--
全国社保基金一零三组合	其他	0.56%	46,001,004	--	--	--
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
华侨城集团有限公司	2,717,533,090	人民币普通股	2,717,533,090			
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	618,062,871	人民币普通股	618,062,871			
北京诚通金控投资有限公司	265,864,078	人民币普通股	265,864,078			
国新投资有限公司	255,000,750	人民币普通股	255,000,750			
中国证券金融股份有限公司	245,302,846	人民币普通股	245,302,846			
香港中央结算有限公司	170,730,690	人民币普通股	170,730,690			
深圳市钜盛华股份有限公司	117,474,302	人民币普通股	117,474,302			
全国社保基金四零三组合	102,529,513	人民币普通股	102,529,513			
中央汇金资产管理有限责任公司	76,116,400	人民币普通股	76,116,400			
全国社保基金一零三组合	46,001,004	人民币普通股	46,001,004			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名普通股股东中，国有法人股东华侨城集团与其他股东不存在关联关					

	系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；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，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；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《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
--	--

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

不适用

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

- (一) 货币资金比年初增加 50.88%，主要是为后续投资预留资金所致；
- (二) 预付款项比年初减少 37.60%，主要是预付地价款转存货所致；
- (三) 存货比年初增加 29.42%，主要是新增土地储备及项目建设开发投入所致；
- (四) 其他流动资产比年初增加 25.05%，主要是预缴及留底税费增加所致；
- (五) 长期股权投资比年初增加 52.89%，主要是对外投资增加所致；
- (六) 在建工程比年初增加 58.05%，主要是在建项目开发投入增加所致；
- (七) 其他非流动资产比年初增加 41.90%，主要是对参股公司委托贷款增加所致；
- (八) 短期借款比年初增加 98.83%，主要是新项目的拓展及开发增加借款所致；
- (九) 预收款项比年初增加 56.45%，主要是预收房款增加所致；
- (十) 合同负债比年初增加 168.54%，主要是执行新收入准则的项目公司预收房款增加所致；
- (十一) 应交税费比年初减少 59.86%，主要是缴纳应交企业所得税所致；
- (十二) 一年内到期的非流动负债比年初减少 92.78%，主要是偿还到期债务所致；
- (十三) 长期借款比年初增加 47.91%，主要是新项目的拓展及开发增加借款所致；
- (十四) 投资收益比上年同期增加 437.37%，主要是处置项目公司的收益同比增加所致。

### 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

不适用

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

## 四、证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	001979	招商蛇口	1,500,000,000.00	公允价值计量	1,102,754,236.70	--	-293,008,475.22	--	--	--	1,206,991,524.78	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	00780	同程艺龙	1,176,470,588.00	公允价值计量	1,161,835,504.71	--	-24,426,176.87	--	--	--	1,152,044,411.13	其他权益工具投资	自有资金和银行借款
合计			2,676,470,588.00	--	2,264,589,741.41	0.00	-317,434,652.09	0.00	0.00	0.00	2,359,035,935.91	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期													--
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）													--

## 五、委托理财

不适用

## 六、衍生品投资情况

不适用

## 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
7月19日	实地调研	个人	深圳国际会展中心投资额、业态及未来发展前景介绍；会展湾南岸物业类型、价格及销售情况等
7月25日	反路演	机构	公司战略情况；土地储备情况；文旅项目运营及未来规划介绍；项目跟投情况介绍；加快周转举措；资产负债率和现金流情况等
9月4日	反路演	机构	融资渠道及成本；未来分红政策；主题公园开业计划；股权转让情况介绍等
9月24日	反路演	机构	上半年销售、回款情况及区域分布；深圳楼盘销售情况；融资渠道及成本；文旅项目运营及未来规划；地产团队激励机制；未来分红政策；公司资产负债率、现金流情况等
9月26日	实地调研	机构	深圳会展中心物业类型、销售均价及将来场馆运营情况介绍等
9月29日	实地调研	机构	公司第二季度地产整体销售及新天鹅堡三期去化情况；文旅及地产毛利率情况；加快周转的举措；公司激励机制情况；近期高管减持情况介绍；公司核心竞争力介绍；股权转让情况介绍等

2019年第三季度，公司通过参加机构策略会与会场投资者交流、反路演、接待个人股东实地调研等多种方式与市场沟通交流，从公司经营情况、发展战略、激励措施、未来文旅及地产业务规划布局等多层次、多角度向市场展现公司实际经营状况。第三季度，公司接待投资者6批次，机构数量27家，合计47人次；通过深交所互动易平台和投资者交流问题38个。

## 八、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十、报告期内公司新增土地储备情况

序号	项目名称	区域	类别	权益比例	是否并表	待开发土地面积 (万平方米)	待开发计容建筑面积 (万平方米)	权益建筑面积 (万平方米)	是否 2019 年 新增项目
1	济南章丘绣源河项目二期	济南市	综合	100%	是	28.26	61.81	61.81	是
2	郑州华侨城中原项目二期	郑州市	商业	100%	是	2.01	8.02	8.02	是
3	无锡经开区项目	无锡市	住宅	51%	是	14.39	22.30	11.37	是
4	无锡梁锡区锡钢浜项目	无锡市	综合	49%	否	3.51	4.22	2.07	是
5	南京江北新区丰字河项目	南京市	综合	40%	是	10.44	34.55	13.82	是
6	南京栖霞区燕子矶新城项目	南京市	综合	51%	是	7.38	21.27	10.85	是
7	宁波海曙区五江口项目	宁波市	综合	17%	是	15.78	35.81	6.21	是
8	宁波奉化阳光海岸项目二期	宁波市	住宅	100%	是	8.15	9.99	9.99	是
9	西安沣东华侨城项目一期第一批次	西安市	综合	33%	是	63.16	93.14	30.88	是
10	自贡中华彩灯大世界项目	自贡市	住宅	51%	是	36.74	55.67	28.39	是
11	武汉青山红坊项目	武汉市	综合	100%	是	6.58	28.50	28.50	是
12	南昌象湖商业项目	南昌市	商业	100%	是	5.88	7.00	7.00	是
13	深汕华侨城启动区项目	深汕合 作区	住宅	100%	是	13.54	13.94	13.94	是
14	潮洲意溪镇石牌区项目	潮州市	住宅	51%	是	14.64	51.23	26.13	是
15	茂名歌美海东岸项目	茂名市	综合	100%	是	22.23	55.13	55.13	是

16	增城白水寨背阴项目	广州市	其他	89%	是	13.00	15.60	13.86	是
17	东莞虎门镇赤岗社区项目	广州市	综合	100%	是	1.96	3.92	3.92	是
18	东莞寮步镇塘村项目	广州市	综合	100%	是	2.90	6.39	6.39	是
19	增城区石滩镇郑田村项目	广州市	住宅	100%	是	10.63	31.90	31.90	是
20	佛山市南海区大沥黄岐项目	佛山市	综合	100%	是	3.15	7.87	7.87	是
21	东莞市黄江镇田心村项目	东莞市	综合	100%	是	3.52	10.56	10.56	是
22	广东江门鹤山古劳水乡项目一期	江门市	住宅	100%	是	10.69	11.15	11.15	是
23	深圳坪山正三甲项目三期城市更新项目	深圳市	综合	55%	是	4.40	22.81	12.54	是
24	增城区荔城街萝岗村地块	广州市	综合	100%	是	3.16	9.47	9.47	是
25	潮州工艺美术文化科技产业园-产业地块	潮州市	工业	51%	是	15.88	63.53	32.40	是
26	深圳坪山坪环城市综合体项目	深圳市	商业	100%	是	2.46	19.69	19.69	是
27	潮州工艺美术文化科技产业园-住宅地块	潮州市	住宅	49%	否	9.54	33.39	16.36	是
28	龙岗低碳文化会议中心项目	深圳市	商业	50%	否	3.92	26.73	13.36	是
29	合肥巢湖半岛温泉小镇项目	合肥市	综合	51%	是	41.45	33.94	17.31	是
合计						379.36	799.53	520.89	-