

深圳华侨城股份有限公司 2018 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）	273,740,653,014.23	217,463,411,954.55	25.88%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	53,949,028,649.52	52,048,414,872.64	3.65%	
	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）	9,832,220,073.73	76.22%	24,550,305,573.39	26.75%
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,076,421,837.77	2.65%	5,090,205,307.63	7.60%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	3,019,793,527.04	28.10%	4,848,507,637.66	18.79%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-20,689,253,507.19	-132.78%
基本每股收益（元/股）	0.3750	2.68%	0.6205	7.63%
稀释每股收益（元/股）	0.3750	2.68%	0.6205	7.63%
加权平均净资产收益率	5.74%	-0.64%	9.54%	-0.69%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：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）	2,607,986.59	
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）	8,104,422.37	
对外委托贷款取得的损益	340,071,342.25	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,417,716.19	
减：所得税影响额	89,867,721.34	
少数股东权益影响额（税后）	16,800,643.71	
合计	241,697,669.97	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

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	103,449	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	46.99%	3,855,685,442	1,284,995,230	-	-
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	7.50%	615,363,171	587,371,513	-	-
国新投资有限公司	国有法人	3.32%	272,416,713	-	-	-
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	3.24%	265,864,078	-	-	-
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846	-	-	-
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	1.43%	117,474,302	117,474,302	质押	117,474,302
全国社保基金一零三组合	其他	1.41%	115,994,419	-	-	-
全国社保基金四零三组合	其他	1.39%	113,681,013	-	-	-
全国社保基金一零四组合	其他	1.05%	86,000,898	-	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.93%	76,116,400	-	-	-
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	2,570,690,212	人民币普通股	2,570,690,212			
国新投资有限公司	272,416,713	人民币普通股	272,416,713			
北京诚通金控投资有限公司	265,864,078	人民币普通股	265,864,078			
中国证券金融股份有限公司	245,302,846	人民币普通股	245,302,846			
全国社保基金一零三组合	115,994,419	人民币普通股	115,994,419			
全国社保基金四零三组合	113,681,013	人民币普通股	113,681,013			
全国社保基金一零四组合	86,000,898	人民币普通股	86,000,898			
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			

全国社保基金一一零组合	48,202,266	人民币普通股	48,202,266
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红-019L-FH002 深	35,638,434	人民币普通股	35,638,434
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其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用。		

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

适用 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

适用 不适用

- (一) 预付账款比年初数增加32.38%，主要是预付项目土地款增加所致；
- (二) 其他应收款比年初增加64.30%，主要是项目合作款和土地保证金增加所致；
- (三) 存货比年初增加24.35%，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66.87%，主要是预缴及留底税费增加所致；
- (五) 可供出售金融资产比年初增加122.39%，主要是投资增加及公允价值变动所致；
- (六) 长期股权投资比年初增加45.60%，主要是对外投资增加所致；
- (七) 其他非流动资产比年初减少58.32%，主要是收回对参股公司委贷所致；
- (八) 短期借款比年初增加23.26%，主要是新项目的拓展及开发增加借款所致；
- (九) 预收账款比年初增加30.66%，主要是预收房款增加所致；
- (十) 其他应付款比年初增加20.17%，主要是应付利息、购房诚意金及往来款增加所致；
- (十一) 长期借款比年初增加67.24%，主要是新项目的拓展及开发增加借款所致；
- (十二) 递延所得税负债比年初增加54.35%，主要是取得子公司所致；
- (十三) 税金及附加比上年同期增加50.97%，主要是营业收入增加所致；
- (十四) 投资收益比上年同期减少83.11%，主要是处置项目公司的收益同比减少所致。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 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

适用 不适用

四、对 2018 年度经营业绩的预计

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

五、证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

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	1,499,999,999.20	公允价值计量	1,243,220,338.32	-55,296,610.14	-312,076,271.02	0.00	0.00	0.00	1,187,923,728.18	可供出售金融资产	自有资金
境内外股票	839475	江通动画	54,979,299.00	成本法计量	54,979,299.00			0.00	0.00	0.00	54,979,299.00	可供出售金融资产	自有资金
境内外股票	01773	天立教育	233,354,372.23	公允价值计量	0.00	3,071,017.91	3,071,017.91	233,354,372.23	0.00	0.00	236,425,390.14	可供出售金融资产	自有资金
境内外股票	02048	易居企业控股	925,599,171.74	公允价值计量	0.00	12,181,180.09	12,181,180.09	925,599,171.74	0.00	0.00	937,780,351.83	可供出售金融资产	自有资金
合计			2,713,932,842.17	--	1,298,199,637.32	-40,044,412.14	-296,824,073.02	1,158,953,543.97	0.00	0.00	2,417,108,769.15	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用。										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			不适用。										

六、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

七、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 1 月 4 日	实地调研	机构	公司发展战略、土地储备、业务模式、高管股票减持、股权激励情况介绍
2018 年 1 月 9 日	实地调研	机构	集团公司更名、公司发展战略、股权激励、2017 年年报披露情况介绍
2018 年 1 月 19 日	实地调研	机构	旅游业务发展情况、地产业务发展模式、土地储备、欢乐海岸和红山 6979 的情况介绍、北京侨禧出售原因、股权激励情况介绍
2018 年 1 月 22 日	实地调研	机构	旅游业务发展情况、地产业务发展模式、土地储备、参与集团特色小镇项目的方式、信息披露优化情况介绍
2018 年 1 月 26 日	实地调研	机构	公司的造城优势、旅游业务发展情况、地产业务发展模式、土地储备、参与集团特色小镇项目的方式、信息披露优化、宁波项目情况介绍、股权激励情况介绍
2018 年 1 月 29 日	实地调研	机构	公司发展战略、造城优势、旅游业务发展情况、土地储备、混合所有制改革、股权激励情况、融资情况介绍
2018 年 1 月 30 日	实地调研	机构	公司的造城优势、旅游业务发展情况、土地储备、地产业务发展模式、集团公司更名、股权激励情况、融资情况介绍
2018 年 1 月 31 日	实地调研	机构	公司的造城优势、地产业务周转、土地储备、融资情况介绍、信息披露优化情况介绍
2018 年 2 月 1 日	实地调研	机构	参与集团特色小镇项目的方式、公司经营情况、股权激励、地产业务发展模式、欢乐海岸项目介绍、信息披露优化、高管减持情况介绍
2018 年 2 月 2 日	实地调研	机构	公司发展战略、造城优势、公司经营情况、信息披露优化情况介绍
2018 年 2 月 5 日	实地调研	机构	公司造城优势、地产和旅游业务发展模式、土地储备情况介绍

2018 年 3 月 7 日-8 日	实地调研	机构	公司 2017 年业绩快报、如何解决进入三四线城市发展的问题、旅游产品的创新、信息披露的优化情况介绍
2018 年 3 月 9 日	实地调研	机构	公司 2017 年业绩快报、如何参与集团特色小镇项目、合作开发模式、公司债发行情况介绍
2018 年 3 月 12 日	实地调研	机构	公司 2017 年业绩快报、2018 年公司地产业务重点拓展区域、旅游业务阶段性发展成果、股权激励、公司债发行、资产证券化情况介绍
2018 年 3 月 16 日	实地调研	机构	公司 2017 年业绩快报、新战略时期华侨城 A 的发展战略、公司如何参与集团特色小镇项目、地产业务创新发展模式、信息披露的优化、公司融资情况、香港华侨城的定位
2018 年 3 月 22 日	实地调研	机构	公司造城优势、旅游产品的创新、金融监管政策对公司融资的影响
2018 年 5 月 11 日	实地调研	机构	如何参与集团特色小镇项目、旅游业务阶段性发展成果、旅游产品的创新、主题公园 IP 打造及二次消费情况介绍
2018 年 5 月 14 日	实地调研	机构	公司获取土地的方式、土地储备情况、主题公园 IP 打造、2017 年公司分红情况介绍
2018 年 5 月 24 日	实地调研	机构	公司未来三年发展规划与战略目标、地产行业政策对公司的影响、公司如何参与粤港澳大湾区建设、土地储备、融资情况介绍
2018 年 6 月 29 日	实地调研	机构	未来公司发展规划与战略目标、未来分红计划、地产行业政策对公司的影响、土地获取方式及储备情况、IP 资源打造、公司如何参与集团特色小镇孵化项目、公司债发行、信息披露优化情况介绍
2018 年 7 月 4 日-5 日	实地调研	机构	欢乐谷的竞争优势、旅游业务 IP 资源情况、土地储备与布局情况、分红及员工激励情况
2018 年 7 月 13 日	实地调研	机构	公司加快周转的手段、获取土地资源的方式、融资渠道、公司进入三四线城市的发展问题
2018 年 7 月 19 日	实地调研	机构	欢乐谷开业计划、公司业绩考核情况、酒店业务布局、土地获取、跟头制度情况
2018 年 8 月 31 日	实地调研	机构	目前地产项目的风险及机遇、公司负债率水平、旅游项目扩张计划、传统景区保持持久发展的举措、分红情况
2018 年 9 月 13 日	实地调研	机构	上半年销售回款情况、毛利率提高的原因、加速周转的手段、限价政策对公司的影响、旅游收入情况、拿地计划、分红情况

九、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

十、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。