

证券代码: 000069

证券简称: 华侨城 A

公告编号: 2014-024

## 深圳华侨城股份有限公司 2014 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。

公司负责人刘平春、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)丁友萍声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 主要财务数据及股东变化

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等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）	93,936,238,813.34	87,878,764,490.05	6.89%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	26,173,511,514.71	23,862,266,506.49	9.69%	
	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）	5,597,600,714.95	-15.42%	19,194,210,167.66	11.36%
归属于上市公司股东的净利润（元）	900,373,493.22	-17.06%	2,813,701,169.92	-3.11%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	920,677,987.68	-14.61%	2,891,574,462.12	13.86%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-4,245,190,164.47	-175.42%
基本每股收益（元/股）	0.124	-16.78%	0.3870	-3.10%
稀释每股收益（元/股）	0.124	-16.78%	0.3870	-3.10%
加权平均净资产收益率	3.50%	4.99%	11.23%	-2.47%

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）	-6,002,403.60	
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）	5,205,377.47	
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	37,334.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,220,095.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-218,797,133.50	
减：所得税影响额	-53,048,202.92	

少数股东权益影响额（税后）	-81,415,234.38	
合计	-77,873,292.20	--

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、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	106,836					
前 10 名普通股股东持股情况						
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
华侨城集团公司	国有法人	56.90%	4,137,038,714	4,137,038,714	无	0
全国社保基金一零四组合	其他	2.38%	172,999,909		未知	
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深	其他	1.35%	97,918,577		未知	
上海重阳投资有限公司	其他	1.14%	83,248,745		未知	
中国建设银行一鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	0.80%	58,069,305		未知	
全国社保基金六零二组合	其他	0.75%	54,490,884		未知	
深圳市荣超投资发展有限公司	其他	0.58%	42,377,460		未知	
中国太平洋人寿保险股份有限公司一传统一普通保险产品	其他	0.56%	40,581,300		未知	

全国社保基金一零一组合	其他	0.54%	39,618,113		未知	
中国民生银行股份有限公司—银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.54%	39,397,148		未知	
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
全国社保基金一零四组合	172,999,909	人民币普通股	172,999,909			
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-005L-FH002 深	97,918,577	人民币普通股	97,918,577			
上海重阳投资有限公司	83,248,745	人民币普通股	83,248,745			
中国建设银行—鹏华价值优势股票型证券投资基金	58,069,305	人民币普通股	58,069,305			
全国社保基金六零二组合	54,490,884	人民币普通股	54,490,884			
深圳市荣超投资发展有限公司	42,377,460	人民币普通股	42,377,460			
中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	40,581,300	人民币普通股	40,581,300			
全国社保基金一零一组合	39,618,113	人民币普通股	39,618,113			
中国民生银行股份有限公司—银华深证 100 指数分级证券投资基金	39,397,148	人民币普通股	39,397,148			
全国社保基金四零三组合	39,273,919	人民币普通股	39,273,919			
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。其他前十名流通股股东之间是否存在关联关系未知。					
前 10 名无限售条件普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	上海重阳投资有限公司普通账户持股 35,016,966 股，通过信用担保账户持股 48,231,779 股。					

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、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

适用  不适用

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

- (1) 应收票据为 73,532,686.26元, 比期初数减少44.80%, 其主要原因是采用票据结算货款减少;
- (2) 应收账款为 609,736,049.92元, 比期初数增加57.00%, 其主要原因是租赁业务和旅行社团款等经营应收款增加所致;
- (3) 预付账款为 3,772,147,411.47元, 比期初数增加589.18%, 其主要原因是预付保证金增加所致;
- (4) 在建工程为 2,731,621,703.99元, 比期初数减少31.11%, 其主要原因是报告期工程项目结转固定资产及投资性房地产所致;
- (5) 长期待摊费用为 467,209,553.93元, 比期初数增加75.47%, 其主要原因是景观绿化项目投入增加所致;
- (6) 短期借款为5,492,391,140.47元, 比期初数增加61.45%, 其主要原因是新增借款所致;
- (7) 应付票据为525,586,413.85元, 比期初数增加97.64%, 其主要原因是银行承兑汇票结算增加所致;
- (8) 应付账款为6,980,890,420.65元, 比期初数减少41.42%, 其主要原因是报告期工程结算所致;
- (9) 应交税费为718,829,014.43元, 比期初数减少61.98%, 其主要原因是年度税费汇算清缴所致;
- (10) 一年内到期的非流动负债为3,514,507,500.00元, 比期初数增加81.90%, 其主要原因是一年内到期的长期借款增加所致;
- (11) 营业税金及附加为 4,433,574,460.79元, 比上期数增加41.37%, 其主要原因是本期旅游综合及地产业务增长所对应的税金增加所致;
- (12) 投资收益为97,170,897.88元, 比上期数减少79.66%, 其主要原因是上期合并招商华侨城公允价值评估增值所致;
- (13) 营业外收入为 19,640,148.61元, 比上期数减少46.41%, 其主要原因是本期非流动资产处置所得及政府补助减少所致。
- (14) 根据修订后的《企业会计准则第2号—长期股权投资》规定, 本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响, 并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的“长期股权投资”, 并入《企业会计准则第22号—金融工具确认及计量》, 本公司原在长期股权投资核算的截止2014年9月末账面价值为7,052.13万元的投资转至可供出售金融资产列报, 合并报表年初数也相应进行了调整。

### 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

□ 适用 √ 不适用

### 三、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
重大资产重组承诺	华侨城集团	华侨城集团对华侨城片区内共计 585 处,总面积 716,017 平方米,总评估值 141,317 万元,尚需进一步完善权属手续的房产出具	2013 年 05 月 15 日	2014 年 12 月 31 日	对公司主营业务关联度较高但在承诺期间尚未完成办证手续的, 采取了延期办理的方式追加承诺在 2014 年 12 月 31 日之前完成该等房

		了《承诺函》,承诺在约定期限内完善相关权属手续。			产的办证工作;对已明确无法办证的房产已经按承诺实施了回购。(相关内容详见公司 2013-15 号公告)
增持公司股份承诺	华侨城集团	在增持期间及法定期限内不减持其所持有的本公司股份	2013 年 6 月 27 日	2014 年 6 月 27 日	履行完毕,未出现转让情形(相关内容详见公司 2013-24,2014-003 号公告)
关于对购买公司资产的承诺	华侨城集团	在收购“水秀”及“海洋奇梦馆”两项目资产后,将欢乐海岸投资公司委托给公司经营	2013 年 12 月 14 日	持续	上述资产已收购完毕,本承诺正在履行(相关内容详见公司 2013-46 号公告)
对公司控股公司进行增资的承诺	华侨城集团	华侨城集团对公司下属子公司增资,将保持公司对其增资公司(武汉华侨城实业发展有限公司、上海华侨城投资发展有限公司、深圳市华侨城酒店管理有限公司)的实际控制,公司对其股权享有优先受让权。	2011 年 8 月 20 日、2012 年 10 月 20 日、2013 年 10 月 12 日	持续	正在履行(相关内容详见公司 2011-18,2012-40,2013-38 号公告)
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划(如有)	截止目前,华侨城集团承诺中已确认权属关系的房产及已完成回购的共计 529 处,占房产总评估值的 97.31%;尚处于办证阶段的房产合计 56 处,占整体总房产评估值的 2.69%,该部分房产目前正按政府相关办理流程积极推进相关工作,办理进度可以预期。				

#### 四、对 2014 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

公司报告期不存在证券投资。

持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

#### 六、衍生品投资情况

适用  不适用

单位:万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
中国建设银行香港分行	非关联关系	否	货币互换衍生工具	1,510.5	2011年08月05日	2014年08月05日	3,168.56	0	0	0.00%	-2,083.56
中国建设银行香港分行	非关联关系	否	外汇远期衍生工具	426.75	2011年08月05日	2014年08月05日	-1,929.98	0	0	0.00%	1,929.98
中国建设银行香港分行	非关联关系	否	利率互换衍生工具	-443.29	2011年08月05日	2014年08月05日	-157.31	0	0	0.00%	157.31
合计				1,493.96	--	--	1,081.27	0	0	0.00%	3.73
衍生品投资资金来源	自有资金										
涉诉情况(如适用)	无										
衍生品投资审批董事会公告披露日期(如有)											
衍生品投资审批股东会公告披露日期(如有)											
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明(包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等)	公司所持有的资产和负债具有利率和外汇风险,因此签订衍生产品合同以控制相关风险,该衍生品的收益是固定和没有风险的。										
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况,对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	根据每个合同的条款和到期日,采用市场利率将未来现金流折现。										
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	未有重大变化										
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	无										

## 七、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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014年07月09日	公司	实地调研	机构	上投摩根	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2014年07月11日	公司	实地调研	机构	挪威银行	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2014年08月27日	北京	业绩说明会	机构	华夏基金、民生加银基金、嘉实基金、华商基金、中国人寿	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2014年09月03日	公司	实地调研	机构	台湾富邦证券、中信里昂	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2014年09月04日	公司	实地调研	机构	太平洋资产管理公司、中国人保资产管理公司	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2014年09月11日	公司	实地调研	机构	国泰君安	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料