

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2013-042

深圳华侨城股份有限公司 2013 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)	86,972,503,173.45	72,998,225,434.54	19.14%	
归属于上市公司股东的净资产 (元)	22,312,534,925.56	19,919,369,077.19	12.01%	
	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)	6,617,951,898.14	80.93%	17,236,460,516.38	66.73%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	1,085,541,963.64	91.23%	2,904,146,440.80	80.11%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	1,087,253,816.83	91.49%	2,548,646,896.32	58.22%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	5,628,579,123.38	48.27%
基本每股收益 (元/股)	0.149	91.03%	0.399	79.73%
稀释每股收益 (元/股)	0.149	91.03%	0.399	79.73%
加权平均净资产收益率 (%)	4.99%	1.71%	13.7%	4.18%

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)	5,704,036.33	
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)	17,573,296.29	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	339,878,475.08	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-490,036.59	
减: 所得税影响额	5,696,824.01	
少数股东权益影响额 (税后)	1,469,402.62	
合计	355,499,544.48	--

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

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数		105,913				
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
华侨城集团公司	国有法人	56.63%	4,117,991,411	4,117,991,411		0
全国社保基金一零四组合	其他	2.05%	148,999,938	0		0
新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002 深	其他	0.94%	67,999,590	0		0
中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	其他	0.88%	64,166,328	0		0
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	0.75%	54,408,655	0		0
全国社保基金一零八组合	其他	0.75%	54,289,143	0		0
全国社保基金一零二组合	其他	0.74%	54,000,000	0		0
中国建设银行—鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	0.66%	47,769,351	0		0
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	0.65%	47,349,162	0		0
中国民生银行—	其他	0.58%	42,234,499	0		0

银华深证 100 指数分级证券投资基金					
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		
全国社保基金一零四组合	148,999,938	人民币普通股	148,999,938		
新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002 深	67,999,590	人民币普通股	67,999,590		
中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	64,166,328	人民币普通股	64,166,328		
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 深	54,408,655	人民币普通股	54,408,655		
全国社保基金一零八组合	54,289,143	人民币普通股	54,289,143		
全国社保基金一零二组合	54,000,000	人民币普通股	54,000,000		
中国建设银行—鹏华价值优势股票型证券投资基金	47,769,351	人民币普通股	47,769,351		
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	47,349,162	人民币普通股	47,349,162		
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金	42,234,499	人民币普通股	42,234,499		
全国社保基金一一六组合	40,000,233	人民币普通股	40,000,233		
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。				

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

- 1、应收账款比期初减少59.19%，其主要原因是采用票据结算货款减少。
- 2、预付账款比期初减少48.67%，主要是公司为购买土地预付的土地出让金转入土地相关资产所致。
- 3、其他应收款比期初增加671.09%，其主要原因是其他往来款增加所致。
- 4、递延所得税资产比期初增加50.04%，其主要原因是本期可抵扣暂时性差异增加所致。
- 5、应付账款比期初增加55.74%，其主要原因是公司尚未支付的用地补偿款所致。
- 6、预收款项比期初增加102.35%，其主要原因是本期预收房款增加所致。
- 7、应交税费比期初减少41.48%，其主要原因是年度汇算清缴后各项税费清缴及预收账款预缴的税金增加所致。
- 8、其他应付款比期初增加31.67%，其主要原因是基于清算口径计算的土地增值税等增加所致。
- 9、营业收入同比增长66.73%，其主要原因是公司地产及旅游综合业务增长所致。
- 10、营业成本同比增长59.97%，其主要原因是公司地产及旅游综合业务增长所致。
- 11、营业税金及附加同比增长145.36%，其主要原因是公司地产、旅游综合收入增长所对应的税金增加所致。
- 12、资产减值损失同比增长38.77%，主要是商誉减值准备增加所致。
- 13、投资收益同比增长113.59%，其主要原因是非同一控制合并子公司的公允价值变动所致。
- 14、营业外收入同比增长349.57%，其主要原因是华侨城集团公司回购公司资产。
- 15、所得税费用同比增长115.42%，其主要原因是本年利润总额的增加所致。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

无

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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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了《承诺函》,承诺在约定期限内完善相关权属手续。	2013 年 05 月 15 日	2014 年 12 月 31 日	对与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)
其他对公司中小股东所作承诺	华侨城集团	对于华侨城集团对公司下属子公司增资的事项, 将保持公司对华侨城集团增资公司(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。	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 2013 年 9 月 30 日, 华侨城集团承诺中已确认权属关系的房产共计 451 处, 占房产总评估值的 87%; 尚处于办证阶段的房产合计 59 处, 占整体总房产评估值的 12%, 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, 华侨城集团已出具延期承诺; 无法办证的房产共 75 处, 占整体评估值的 1%, 华侨城集团将依据补充承诺在约定期限内实施回购。				

四、对 2013 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

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
合计			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--
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)											

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

六、衍生品投资情况

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	1,838.32	0	1,838.32	0.08%	0
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	426.75	0	426.75	0.02%	0
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	-816.92	0	-816.92	-0.04%	0
合计				1,493.96	--	--	1,448.15	0	1,448.15	0.06%	0
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

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
2013年08月19日	公司	实地调研	机构	光大永明资产、泰康资产、	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2013年08月21日	武汉华侨城	实地调研	机构	嘉实基金、申万菱信、海通证券、华商基金、中银国际、中金公司、瑞银证券、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
2013年08月23日	公司	实地调研	机构	华创证券	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2013年09月03日	公司	实地调研	机构	申银万国	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2013年09月10日	公司	实地调研	机构	中信证券	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料

深圳华侨城股份有限公司董事会

二〇一三年十月二十二日