

## 深圳华侨城股份有限公司 2019 年第一季度报告正文

## 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议

| 未亲自出席董事姓名 | 未亲自出席董事职务 | 未亲自出席会议原因 | 被委托人姓名 |
|-----------|-----------|-----------|--------|
| 王久玲       | 董事        | 因公未能出席    | 许刚     |

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               | 上年同期               | 本报告期比上年同期增减  |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| 营业收入（元）                   | 7,919,825,408.09   | 6,338,485,231.84   | 24.95%       |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 1,198,726,020.59   | 1,120,899,740.98   | 6.94%        |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 1,143,256,742.06   | 1,122,343,592.65   | 1.86%        |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | -637,461,474.25    | -6,589,622,156.20  | 90.33%       |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.1461             | 0.1366             | 6.95%        |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.1461             | 0.1366             | 6.95%        |
| 加权平均净资产收益率                | 1.97%              | 2.05%              | -0.08%       |
|                           | 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）                    | 342,117,454,939.16 | 294,167,136,809.80 | 16.30%       |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 61,383,920,925.51  | 59,123,312,515.26  | 3.82%        |

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）                   | -11,798.26    |    |
| 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） | 25,940,760.97 |    |
| 对外委托贷款取得的损益                                   | 45,585,942.13 |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                            | 714,382.37    |    |
| 减：所得税影响额                                      | 14,626,680.79 |    |
| 少数股东权益影响额（税后）                                 | 2,133,327.89  |    |
| 合计                                            | 55,469,278.53 | -- |

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、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数       |             | 101,476       | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） |               | --      |               |
|-------------------|-------------|---------------|-----------------------|---------------|---------|---------------|
| 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         | 1,138,152,352 | -       | -             |
| 前海人寿保险股份有限公司—海利年年 | 境内非国有法人     | 7.53%         | 618,062,871           | 0             | -       | -             |
| 国新投资有限公司          | 国有法人        | 3.28%         | 268,899,085           | 0             | -       | -             |
| 北京诚通金控投资有限公司      | 国有法人        | 3.24%         | 265,864,078           | 0             | -       | -             |
| 中国证券金融股份有限公司      | 国有法人        | 2.99%         | 245,302,846           | 0             | -       | -             |
| 全国社保基金四零三组合       | 其他          | 1.46%         | 119,780,813           | 0             | -       | -             |
| 深圳市钜盛华股份有限公司      | 境内非国有法人     | 1.43%         | 117,474,302           | 106,100,796   | 质押      | 106,100,796   |
| 全国社保基金一零三组合       | 其他          | 1.19%         | 97,936,919            | 0             | -       | -             |
| 中央汇金资产管理有限责任公司    | 国有法人        | 0.93%         | 76,116,400            | 0             | -       | -             |
| 香港中央结算有限公司        | 境外法人        | 0.90%         | 73,706,004            | 0             | -       | -             |
| 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 |
| 国新投资有限公司                    | 268,899,085                                                                                                                                                                                   | 人民币普通股 | 268,899,085 |
| 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 |
| 全国社保基金四零三组合                 | 119,780,813                                                                                                                                                                                   | 人民币普通股 | 119,780,813 |
| 全国社保基金一零三组合                 | 97,936,919                                                                                                                                                                                    | 人民币普通股 | 97,936,919  |
| 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  |
| 香港中央结算有限公司                  | 73,706,004                                                                                                                                                                                    | 人民币普通股 | 73,706,004  |
| 全国社保基金一零四组合                 | 63,999,996                                                                                                                                                                                    | 人民币普通股 | 63,999,996  |
| 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、公司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

- （一）货币资金比年初增加80.51%，主要系为后续投资预留资金所致；
- （二）其他非流动资产比年初增加35.74%，主要系对参股公司委托贷款增加所致；
- （三）短期借款比年初增加100.49%，长期借款比年初增加31.82%，系业务规模扩大导致的正常融资需求；
- （四）预收账款较年初增加31.89%，系销售回款增加且增加金额大于结转收入金额所致；
- （五）其他综合收益较年初增加189.38%，主要系其他权益工具投资公允价值变动所致。

### 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

√ 适用 □ 不适用

| 承诺事由                                  | 承诺方      | 承诺类型  | 承诺内容   | 承诺时间             | 承诺期限 | 履行情况                                     |
|---------------------------------------|----------|-------|--------|------------------|------|------------------------------------------|
| 其他对公司中小股东所作承诺                         | 购买公司资产承诺 | 华侨城集团 | 购买公司资产 | 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。） |
| 承诺是否按时履行                              | 是        |       |        |                  |      |                                          |
| 如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划 | 不适用。     |       |        |                  |      |                                          |

### 四、对 2019 年 1-6 月经营业绩的预计

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

| 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 | 1,500,000.00     | 公允价值计量 | 1,102,754.236.70 |            | -35,593.221.12 |        |        |       | 1,464,406.778.88 | 其他权益工具投资 | 自有资金      |
| 境内外股票               | 839475 | 江通传媒 | 10,000.00        | 公允价值计量 | 10,000.00        |            |                |        |        |       | 10,000.00        | 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 |            | 404,263.914.98 |        |        |       | 1,580,734.502.98 | 其他权益工具投资 | 自有资金和银行借款 |
| 合计                  |        |      | 2,686,470.588.00 | --     | 2,274,589.741.41 | 0.00       | 368,670.693.86 | 0.00   | 0.00   | 0.00  | 3,055,141.281.86 | --       | --        |
| 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、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 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                                                              |
|-----------------------|------|--------|------------------------------------------------------------------------|
| 2019 年 01 月 10 日、15 日 | 实地调研 | 机构     | 公司发展战略及落地、公司经营情况、地产业务销售、旅游业务发展、业绩考核、跟投项目进展、2018 年分红政策、资源获取布点布局、资金来源等情况 |
| 2019 年 02 月 14 日      | 实地调研 | 机构     | 公司考核激励、2018 年分红政策、信息披露优化、公司融资成本等情况                                     |
| 2019 年 02 月 20 日      | 实地调研 | 机构     | 公司旅游业务规划、近期项目股权出售、2018 年分红政策                                           |

|  |  |  |                  |
|--|--|--|------------------|
|  |  |  | 策、公司承接集团城镇化项目等情况 |
|--|--|--|------------------|

报告期内，机构投资者密集参与公司调研，重点关注公司经营、考核及激励机制变化、公司文旅业务发展规划、2018 年分红政策等事项。一季度共接待投资者 4 批次，机构数量 27 家，34 人次；通过深交所互动易平台与投资者交流问题 31 个；接听投资者热线电话两百余次。

## 八、违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

## 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

单位：万平方米

| 序号 | 项目名称                   | 区域    | 类别 | 权益比例 | 待开发土地面积 | 待开发计容建筑面积 | 是否 2019 年新增项目 |
|----|------------------------|-------|----|------|---------|-----------|---------------|
| 1  | 章丘绣源河二期项目<br>(济南华侨城实业) | 济南市   | 综合 | 100% | 27.66   | 60.84     | 是             |
| 2  | 章丘绣源河二期项目<br>(济南天桥)    | 济南市   | 综合 | 100% | 0.60    | 0.97      | 是             |
| 3  | 郑州华侨城一期商业项目            | 郑州市   | 商业 | 68%  | 2.01    | 8.02      | 是             |
| 4  | 茂名歌美海东岸项目              | 茂名市   | 住宅 | 100% | 22.23   | 55.13     | 是             |
| 5  | 潮州市意溪镇石牌项目             | 潮州市   | 住宅 | 51%  | 14.64   | 51.23     | 是             |
| 6  | 深汕华侨城启动区               | 深汕合作区 | 住宅 | 100% | 13.54   | 13.94     | 是             |
| 7  | 坪山坪环城市综合体项目            | 深圳市   | 综合 | 100% | 2.46    | 19.69     | 是             |
| 8  | 潮州工艺美术文化科技产业园          | 潮州市   | 综合 | 51%  | 15.88   | 39.71     | 是             |
| 9  | 沣东华侨城一期第一批次            | 西安市   | 综合 | 65%  | 63.16   | 93.15     | 是             |