



深圳华侨城股份有限公司

2013 年第一季度报告

2013 年 04 月

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员应当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。

公司负责人任克雷、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)林育德声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

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
郑凡	董事	公务	任克雷

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要财务数据

本报告期对以前期间财务数据是否进行了追溯调整或重述

是 否

	2013 年 1-3 月	2012 年 1-3 月	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入 (元)	3,863,003,447.68	2,540,542,221.37	52.05%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	486,202,375.38	291,033,982.94	67.06%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	482,240,714.65	291,817,341.57	65.25%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	1,155,674,870.85	-864,463,189.54	233.69%
基本每股收益 (元/股)	0.067	0.04	67.5%
稀释每股收益 (元/股)	0.067	0.04	67.5%
加权平均净资产收益率 (%)	2.41%	1.77%	0.64%
	2013 年 3 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	本报告期末比上年度期末 增减(%)
总资产 (元)	74,843,441,896.48	72,998,225,434.54	2.53%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	20,405,440,480.64	19,919,369,077.19	2.44%

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)	-127,720.47	
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)	5,661,666.67	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	21,577.72	
所得税影响额	1,497,892.23	
少数股东权益影响额 (税后)	95,970.96	
合计	3,961,660.73	--

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	123,282					
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	56.62%	4,116,991,411	4,116,991,411		0
全国社保基金一零四组合	其他	2.02%	146,899,884	0		未知
中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	其他	1.02%	74,201,815	0		未知
中国工商银行—国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	其他	0.95%	69,123,633	0		未知
全国社保基金一零二组合	其他	0.87%	63,034,803	0		未知
全国社保基金一零八组合	其他	0.86%	62,289,143	0		未知
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	0.68%	49,400,000	0		未知
中国银行—易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.61%	44,118,011	0		未知
中国工商银行—国投瑞银稳健增长灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.55%	40,215,648	0		未知
中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.5%	36,151,606	0		未知
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	146,899,884	人民币普通股	146,899,884			
中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	74,201,815	人民币普通股	74,201,815			
中国工商银行—国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	69,123,633	人民币普通股	69,123,633			
全国社保基金一零二组合	63,034,803	人民币普通股	63,034,803			
全国社保基金一零八组合	62,289,143	人民币普通股	62,289,143			
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	49,400,000	人民币普通股	49,400,000			
中国银行—易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	44,118,011	人民币普通股	44,118,011			
中国工商银行—国投瑞银稳健增长灵活配置混合型证券投资基金	40,215,648	人民币普通股	40,215,648			

中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	36,151,606	人民币普通股	36,151,606
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金	36,049,681	人民币普通股	36,049,681
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。前十名流通股股东不存在关联关系。		

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

报告期内公司加大市场开拓力度，丰富营销手段，取得较好的经济效益，营业收入同比增长52.05%，归属母公司净利润同比增长67.06%。

二、重要事项进展情况及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或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。	2009 年 11 月 10 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 2012 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 2009-37 号公告)
承诺是否及时履行	是				
承诺履行情况	截止 2013 年 3 月 31 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,华侨城集团拟出具延期承诺;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。				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	否				

四、对 2013 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

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	--	--

持有其他上市公司股权情况的说明

六、衍生品投资情况

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

报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

合约种类	期初合约金额(元)	期末合约金额(元)	报告期损益情况	期末合约金额占公司报告期末净资产比例(%)
货币互换衍生工具	18,383,177.04	18,383,177.04	0	0.09%
外汇远期衍生工具	4,267,524.80	4,267,524.80	0	0.02%
利率互换衍生工具	-8,169,221.66	-8,169,221.66	0	-0.04%
合计	14,481,480.18	14,481,480.18	--	0.07%

说明

1、2011 年 8 月，香港华侨城向中国建设银行香港分行借入一笔金额为 76,692,479.06 美元、利率为伦敦银行同业拆借利率加 1.5%、期限三年的借款。同时，香港华侨城向中国建设银行香港分行存入金额为人民币 500,000,000.00 元的定期存款，期限三年。管理层将两笔交易视同为一笔货币互换交易。

2、2011 年 8 月 5 日，香港华侨城与中国建设银行香港分行达成远期外汇交易协议。双方约定，香港华侨城于 2014 年 8 月 5 日，以 1 美元折合人民币 6.32 元的汇率，向中国建设银行买入 82,179,399.86 美元。

3、2011 年 8 月 5 日，香港华侨城与中国建设银行香港分行达成一笔本金为 76,692,479.06 美元的利率互换协议。双方约定自 2011 年 8 月 5 日至 2014 年 8 月 5 日期间，香港华侨城向中国建设银行香港分行支付以固定利率 2.35% 所计算的利息，中国建设银行香港分行向香港华侨城支付以浮动利率伦敦银行同业拆借利率加 1.5% 所计算的利息。

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 01 月 04 日	公司	实地调研	机构	信达澳银	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2013 年 01 月 10 日	公司	实地调研	机构	国海证券	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2013 年 01 月 15 日	公司	实地调研	机构	中金公司	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2013 年 01 月 17 日	公司	实地调研	机构	华泰证券	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2013 年 01 月 25 日	公司	实地调研	机构	国信证券	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料
2013 年 03 月 25 日	公司	实地调研	机构	行健资产	公司情况介绍以及定期报告和临时公告等公开资料

八、报告期内公司内部控制建设情况

根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》和深圳证监局关于实施上市公司内部控制规范的总体部署和工作要求，公司积极推进内部控制规范建设工作。

为贯彻落实内控规范实施工作要求，确保公司内部控制规范体系建设及自我评价工作顺利开展，公司成立了实施内部控制规范领导小组和工作小组，领导小组和工作小组组长分别由公司董事长和总裁担任。领导小组是公司内部控制规范实施工作的领导机构，负责审核公司内部控制规范工作实施方案及相关配套政策并监督指导；控制关键工作节点，审阅各阶段工作成果及工作报告。工作小组牵头负责落实推进内控实施工作进展，组织公司总部职能部门及各子公司开展内控体系建设和自我评价工作。各推广企业相应成立由总经理任组长的工作小组，负责组织标准业务流程在本单位的实施。

公司聘请了专业咨询服务机构，协助公司设计、构建及完善内部控制总体架构，帮助公司识别内部控制存在的薄弱环节和主要风险，有针对性地设计控制的重点流程和内容，协助公司开展内部控制自我评价。

报告期内，公司本部业务流程手册、风险管理手册和自评价手册定稿，通过总经理办公会审核并下发实施。各业务流程推广工作小组完成了业务流程手册定稿，完成了对相关企业的培训工作，并组织各单位按照标准业务流程完成对本单位内控文档的编制和梳理。承担公司内控审计工作的中瑞岳华会计师事务所完成了对公司内部控制的审计，并出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

至 2013 年一季度，公司已梳理归纳出 7 大类 23 个标准业务流程，其中基础支撑流程 7 个，适用于不同业态的业务专属流程 16 个，基本覆盖公司所有主要业务领域，并在所属主要子企业（涵盖公司所属主要综合性项目公司）全面推广。业务流程推广工作基本完成，后期将强化对业务流程实施的监督检查和评价工作。