

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)肖虹声明：保证季度报告中财务信息的真实、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)	364,394,906,597.46	294,167,136,809.00	23.67%
归属于上市公司股东的净资产(元)	62,332,462,890.32	59,122,312,919.29	5.43%
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入(元)	12,306,947,246.09	24.15%	29,861,051,606.29
归属于上市公司股东的净利润(元)	3,197,740,191.73	3.62%	5,997,413,798.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	2,306,755,887.89	-23.05%	4,962,384,949.52
经营活动产生的现金流量净额(元)	---	---	-3,699,331,494.76
基本每股收益(元/股)	0.3886	3.63%	0.7311
稀释每股收益(元/股)	0.3886	3.63%	0.7311
加权平均净资产收益率	5.22%	-0.51%	10.86%

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:人民币元

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)	1,330,766,169.21	---
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)	88,229,047.68	---
对外委托贷款取得的损益	211,832,157.04	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,118,069.26	---
合计	1,623,769,314.68	---
减:所得税影响额	204,966,393.62	---
少数股东权益影响额(税后)	364,224,062.98	---
合计	1,054,578,858.08	---

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	106,901	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0
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
华侨城股份有限公司—海利年年	境内非国有法人	47.01%	3,866,086,442	1,138,152,352	---
前海人寿保险股份有限公司	境内非国有法人	7.54%	619,032,871	---	---
北京国金投资控股有限公司	境内法人	3.21%	265,064,078	---	---
国新投资有限公司	境内法人	3.11%	255,000,750	---	---
中国证券金融股份有限公司	境内法人	2.09%	245,302,846	---	---
香港中央结算有限公司	境外法人	2.08%	170,730,690	---	---
深圳市前海华信股份有限公司	境内非国有法人	1.42%	117,474,302	---质押	117,404,302
全国社保基金四零三组合	其他	1.26%	102,529,513	---	---
中航汇金资产管理有限公司	境内法人	0.83%	76,116,400	---	---
全国社保基金一零三组合	其他	0.65%	46,001,004	---	---

前10名无限售条件股份持股情况	持有无限售条件股份数量	股份种类	数量
华侨城股份有限公司	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
北京国金投资控股有限公司	265,064,078	人民币普通股	265,064,078
国新投资有限公司	255,000,750	人民币普通股	255,000,750
中国证券金融股份有限公司	245,302,846	人民币普通股	245,302,846
香港中央结算有限公司	170,730,690	人民币普通股	170,730,690
深圳市前海华信股份有限公司	117,474,302	人民币普通股	117,474,302
全国社保基金四零三组合	102,529,513	人民币普通股	102,529,513
中航汇金资产管理有限公司	76,116,400	人民币普通股	76,116,400
全国社保基金一零三组合	46,001,004	人民币普通股	46,001,004
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名普通股股东中,国有三人股东华侨城股份有限公司与其股东不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》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前海华信股份有限公司存在关联关系,属于《上市公司收购管理办法》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,也未就其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

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

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

- 货币资金比年初增加50.88%,主要是为后续投资预留资金所致;
- 预付款项比年初减少37.60%,主要是预付地价款转存货款所致;
- 存货比年初增加29.42%,主要是新增土地储备及项目建设开发投入所致;
- 其他流动资产比年初增加25.05%,主要是预缴及留抵税费增加所致;
- 长期股权投资比年初增加52.89%,主要是对外投资增加所致;
- 在建工程比年初增加58.05%,主要是在建项目开发投入增加所致;
- 其他非流动资产比年初增加41.90%,主要是对参股公司委托贷款增加所致;
- 短期借款比年初增加98.83%,主要是新项目的拓展及开发增加借款所致;
- 预收款项比年初增加56.45%,主要是预收房款增加所致;
- 合同负债比年初增加168.54%,主要是执行新收入准则的项目公司预收房款增加所致;
- 应交税费比年初减少59.86%,主要是缴纳应交企业所得税所致;
- 一年内到期的非流动负债比年初减少92.78%,主要是偿还到期债务所致;
- 长期借款比年初增加47.91%,主要是新项目的拓展及开发增加借款所致;
- 投资收益比上年同期增加437.37%,主要是处置项目公司的收益同比增加所致。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

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

公司报告期不存在公司实际控制人、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。

四、证券投资情况

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	本期公允价值变动损益	报告期损益	期末账面价值	会计计量模式	资金来源
境内普通股	001879	招商局	1,500,000.00	公允价值计量	1,102,754.76	---	-283,076.23	---	---	1,286,991,524.78	其他权益工具投资	自有资金
境内普通股	000780	同程艺龙	1,000,000.00	公允价值计量	1,161,035,104.71	---	-24,426,176.97	---	---	1,132,044,113.74	其他权益工具投资	自有资金
合计	2,470,470.00	---	2,500,000.00	---	2,264,790.47	---	-317,434,000.00	---	---	2,359,035,638.52	---	---
证券投资损益	---											
证券投资损益占公司利润总额比例(如有)	---											

五、委托理财

不适用

六、衍生品投资情况

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
7月19日	实地调研	个人	深圳国金汇合中心投融资、商业及未来发展前期介绍;会展南坪物业类型、价格及销售情况等
7月25日	反路演	机构	公司战略情况;土地储备情况;文旅项目运营及未来规划;项目投融资情况;招拍挂拿地情况;资产运营和资金管理情况等
8月4日	反路演	机构	上半年销售、回款情况;区域市场、品牌营销情况;项目运营及成本、文旅项目运营及未来规划;地产团队激励机制;未来分红政策;公司资产负债率、现金流情况等
9月26日	实地调研	机构	公司战略规划;文旅项目运营;销售情况及未来规划;项目投融资情况等
9月29日	实地调研	机构	公司第三季度经营情况;文旅项目运营;销售情况及未来规划;项目投融资情况等;公司战略规划;文旅项目运营;销售情况及未来规划;项目投融资情况等

2019年第三季度,公司通过参加机构策略会与会场投资者交流、反路演、接待个人股东实地调研等多种方式与多层次沟通交流,从公司经营情况、发展战略、激励措施、未来文旅及地产项目规划布局等多方面向市场展现公司实际经营状况。第三季度,公司接待投资者批次、机构数量27家,合计47人次;通过深交所互动易平台和投资者交流问题38个。

八、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

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

证券代码:000069 证券简称:华侨城A 公告编号:2019-39

深圳华侨城股份有限公司

【2019】第三季度报告

序号	项目名称	区域	类别	权益比例	是否开发	待开发土地面积(万平方米)	待开发计容建筑面积(万平方米)	权益建筑面积(万平方米)	是否2019年新增项目
1	济南康桥绿廊二期项目	济南市	综合	100%	是	28.26	61.81	61.81	是
2	湖州华侨城中心二期项目	湖州市	商业	100%	是	2.01	8.02	8.02	是
3	无锡经开区项目	无锡市	住宅	51%	是	14.39	22.30	11.37	是
4	无锡梁溪区锡南桥项目	无锡市	综合	49%	否	3.51	4.22	2.07	是
5	南京江北新区丰宁河项目	南京市	综合	40%	是	10.44	34.55	13.02	是
6	南京栖霞区燕子矶新城项目	南京市	综合	51%	是	7.28	21.27	10.26	是
7	宁波海曙区三江口项目	宁波市	综合	17%	是	15.78	35.81	6.21	是
8	宁波奉化区阳光海岸二期项目	宁波市	住宅	100%	是	8.15	9.94	9.99	是
9	西安浐灞区华侨城项目一期第一街区	西安市	综合	33%	是	63.16	93.14	30.88	是
10	武汉中街中街大世界项目	武汉市	住宅	51%	是	36.74	56.67	28.29	是
11	武汉青山山江项目	武汉市	综合	100%	是	6.58	28.50	28.50	是
12	南昌象湖湾项目	南昌市	商业	100%	是	5.88	7.00	7.00	是
13	深圳华侨城创启园项目	深圳市	住宅	100%	是	13.54	13.94	13.94	是
14	惠州惠东盐田湾项目	惠州市	住宅	51%	是	14.64	51.23	26.13	是
15	茂名滨海新区项目	茂名市	综合	100%	是	22.23	55.13	55.13	是
16	增城白水寨度假项目	广州市	其他	89%	是	12.00	15.60	13.86	是
17	东莞莞城项目	广州市	综合	100%	是	1.96	3.92	3.92	是
18	东莞莞城项目	广州市	综合	100%	是	2.90	6.39	6.39	是
19	增城区石滩镇新田村项目	广州市	住宅	100%	是	10.63	31.90	31.90	是
20	佛山市南海区大沥黄涌村项目	佛山市	综合	100%	是	3.15	7.87	7.87	是
21	东莞市黄江镇田心村项目	东莞市	综合	100%	是	3.52	10.66	10.66	是
22	广东江门蓬江区沙湾村一期	江门市	住宅	100%	是	10.69	11.15	11.15	是
23	深圳坪山区三甲里三期城市更新项目	深圳市	综合	55%	是	4.40	22.81	12.54	是
24	增城亚运新城村项目	广州市	综合	100%	是	3.16	9.47	9.47	是
25	惠州工业艺术文化科技产业园一期	惠州市	工业	51%	是	15.88	63.63	32.40	是
26	深圳坪山区坪山街道项目	深圳市	商业	100%	是	2.46	19.69	19.69	是
27	惠州工业艺术文化科技产业园二期	惠州市	住宅	49%	否	9.54	33.39	16.36	是
28	龙岗红瓶文化会议中心项目	深圳市	商业	60%	否	3.02	26.73	13.36	是
29	合肥瑶海平岛温泉小镇项目	合肥市	综合	51%	是	41.46	33.94	17.31	是
合计						379.36	799.53	520.89	-

证券代码:000069

证券简称:华侨城A

公告编号:2019-40

深圳华侨城股份有限公司关于变更会计政策的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳华侨城股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年10月25日召开的第七届董事会第十八次临时会议审议通过了《关于变更会计政策的议案》,同意公司根据《中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)于2019年9月财政部发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)的规定和要求,对公司主要会计政策进行修订。本次会计政策变更无需提交股东大会审议。

一、本次会计政策变更概述

(一)会计政策变更日期:公司以财政部于2019年9月颁布的《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)规定的起始日开始执行。

(二)会计政策变更的原因:2019年9月财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号),要求已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应当按照企业会计准则和通知要求编制合并财务报表。已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业或已执行新金融准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业应当结合通知要求对合并财务报表项目进行相应调整,未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应当结合通知要求对合并财务报表项目进行相应调整。《财政部关于修订印发2018年度合并财务报表格式的通知》(财会[2019]1号)同时废止。

二、变更后采用的会计政策

(一)变更前采用的会计政策
本次变更前公司采用的会计政策为财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体准则,以及后续颁布和修订的企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

(二)变更后采用的会计政策

本次变更后公司按照新修订的合并财务报表格式的相关规定执行。其他未修改部分,仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

三、本次会计政策变更对公司的影响

执行财政部《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)新合并财务报表格式仅影响财务报表的列报项目,对公司总资产、净资产及净利润无影响。综上,公司本次会计政策变更不会对对公司总资产、净资产及净利润产生重大影响。

四、本次会计政策变更的合理性说明

根据财政部2019年9月发布的《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号),公司对会计政策变更进行相应变更,符合公司的实际情况,符合《企业会计准则》及相关规定,不会对财务报表产生重大影响。

五、董事会意见

公司董事会认为,本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的合理变更,符合相关规定和公司实际情况,其决策程序符合有关法律法规和公司章程等规定,不存在损害公司及股东利益的情形。董事会议决同意本次会计政策变更。

六、独立董事意见

公司独立董事审议了本次变更会计政策的相关资料,发表如下独立意见:
(一)公司依据财政部相关会计政策规定和要求对公司会计政策进行相应变更,符合国家相关政策法规,能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,不会对财务报表产生重大影响。

(二)公司本次会计政策变更,决策程序符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的规定,不存在损害公司及全体股东,特别是中小股东利益的情形。独立董事一致同意公司本次变更会计政策。

七、监事会意见

监事会认为,本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的相应变更,符合相关规定及公司实际情况,其决策程序符合有关法律法规和公司章程等规定,不存在损害公司及股东利益的情形。监事会同意本次会计政策变更。

特此公告。

深圳华侨城股份有限公司	董 事 会
二〇一九年十月二十九日	
证券代码:000069 证券简称:华侨城A 公告编号:2019-41	
深圳华侨城股份有限公司	
关于变更审计机构的公告	
本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。	
深圳华侨城股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年10月25日召开的第七届董事会第十八次临时会议审议通过了《关于变更审计机构的议案》,本议案需提交公司股东大会审议,股东大会召开时间另行通知。现就相关事宜公告如下:	
一、变更审计机构的情况说明	
公司原审计机构瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“瑞华会计师事务所”)多年来作为公司的审计机构,为公司提供了优质的服务。现经公司综合考虑,拟不再聘任瑞华会计师事务所担任公司的财务报告审计机构和内部控制审计机构,瑞华会计师事务所对本次变更事项无异议。公司对瑞华会计师事务所长期以来在公司审计工作中表现出来的专业、尽责的工作精神表示诚挚的感谢。	
根据公司发展需要,经公司审慎研究,公司拟改聘信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“信永中和会计师事务所”)为公司2019年度财务报告审计机构和内部控制审计机构。	
二、拟聘任会计师事务所的基本情况	
名称:信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	
统一社会信用代码:91110101592354681W	
类型:特殊普通合伙企业	
主要经营场所:北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层2	
执行事务合伙人:李晓英、张克、叶韶助	
成立日期:2012年3月2日	
经营范围:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具相关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)	
资质:信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)具有会计师事务所执业证书(证书编号:11010136)和证券、期货相关业务许可证(证书序号:000198、证书号:16),信永中和会计师事务所具有提供审计服务的丰富经验和专业能力,能够独立对公司进行财务审计和内部控制审计,满足公司年度审计工作的要求。	
三、变更会计师事务所履行的程序说明	
(一)公司已提前与原审计机构瑞华会计师事务所就更换审计机构事宜进行了事前沟通,征得理解和支持,瑞华会计师事务所知悉本事项并确认无异议。	
(二)公司董事会审计委员会对信永中和会计师事务所进行了充分了解和审查,结合公	

司业务发展需要和实际情况,认为其具备为公司提供审计服务的资质要求,同意聘任信永中和会计师事务所为公司2019年度审计机构,并将该议案提交公司董事会审议。

(三)公司独立董事事前认真审阅了公司第七届董事会第十八次临时会议审议的《关于变更审计机构的议案》,基于独立判断,发表事前认可意见,同意将该事项提交公司董事会会议。并于2019年10月25日召开的第七届董事会第十八次临时会议审议通过,发表独立意见,同意公司聘请信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2019年度的审计机构,同意将该事项提交公司股东大会审议。

(四)本次变更审计机构事项尚需提交公司股东大会审议,并自股东大会审议通过之日起生效。

四、公司独立董事对此事项发表了事前认可意见和同意的独立意见。

(一)事前认可意见

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)具备会计师事务所执业以及从事证券、期货相关业务的资格,具有多年为上市公司提供审计服务的经验,能够满足公司审计工作要求。此次更换会计师事务所的审议程序符合法律、法规及《公司章程》的有关规定,不会损害全体股东和投资者的合法权益。同意将该事项提交公司董事会会议。

(二)独立意见

公司拟变更2019年度财务报告审计机构和内部控制审计机构的审议程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)具备证券、期货相关业务执业资格,具备为上市公司提供审计服务的经验与能力,能够满足公司2019年度财务报告和内部控制审计工作的要求。本次变更审计机构的原因客观、真实,不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。同意