

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司负责人任志强、主管会计工作负责人王曉俊及会计机构负责人(会计主管人员)林育德声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

2.1 基本情况简介	2.2 联系人及联系方式
股票简称 股票代码 上市交易所	华侨城A 000069 深圳证券交易所
姓名 联系地址 电话 传真 电子信箱	董事会秘书 李河钢 深圳市南山区华侨城集团办公大楼 0755-26090969 0755-26600936 000069@chinaet.com
证券事务代表	李河钢 深圳市南山区华侨城集团办公大楼 0755-26090969 0755-26600936 000069@chinaet.com

3.1 主要会计数据	§ 3 会计数据和财务指标摘要			
	单位:元			
	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入(元)	17,324,174,032.82	17,317,671,615.23	0.04%	10,956,957,394.27
营业利润(元)	4,324,985,619.30	4,298,858,683.72	0.61%	2,378,344,332.12
利润总额(元)	4,323,302,825.71	4,345,832,808.69	-0.51%	2,380,853,454.31
归属于上市公司股东的净利润(元)	3,177,162,768.96	3,039,456,390.71	4.53%	1,705,573,398.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	3,174,007,327.98	3,007,973,280.35	5.52%	1,165,877,742.17
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,741,157,610.04	-5,361,569,250.37	67.53%	7,256,315,254.49
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
资产总额(元)	62,761,819,483.43	48,538,233,403.44	29.30%	30,744,801,789.20
负债总额(元)	44,667,491,663.21	33,827,951,650.74	32.04%	19,295,086,165.04
归属于上市公司股东的净资产(元)	16,289,322,862.51	13,215,869,813.73	23.26%	10,479,295,993.34
总股本(股)	5,593,460,436.00	3,107,478,020.00	80.00%	3,107,478,020.00

	单位:元			
	2011年	2010年	本年比上年增减 (%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.5680	0.5434	4.53%	0.3049
稀释每股收益(元/股)	0.5680	0.5378	5.62%	0.3049
扣除非经常性损益后的 每股收益(元/股)	0.5675	0.5378	5.52%	0.2993
加权平均净资产收益率 (%)	21.58%	25.71%	-4.13%	17.08%
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	21.56%	25.44%	-3.88%	16.62%
每股经营活动产生的现 金流量净额(元/股)	-0.311	-1.725	81.97%	2.335
2011年末	2010年末	本年末比上年末增 减(%)	2009年末	
归属于上市公司股东 的净资产(元/股)	2.912	4.253	-31.53%	3.372
资产负债率(%)	71.17%	69.69%	1.48%	62.76%

3.3 非经常性损益项目	3.3 非经常性损益项目			
√ 适用 □ 不适用	√ 适用 □ 不适用			
	单位:元			
非经常性损益项目	2011年金额	附注(如适用)	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	2,408,433.43		36,878,709.75	-5,368,120.74
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,590,974.00		4,124,588.00	7,775,013.15
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,682,201.02		-14,459,377.01	6,371,849.81
少数股东权益影响额	5,443,282.89		-14,268,241.51	-51,994,346.75
所得税影响额	-605,048.32		4,953,457.86	-11,061,636.75
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	0.00		0.00	2,236,710.00

1.1 重要提示

1.1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.1.2 公司负责人任志强、主管会计工作负责人王曉俊及会计机构负责人(会计主管人员)林育德声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

1.2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

2.2 联系人及联系方式

3.1 主要会计数据

3.2 主要财务指标

3.3 非经常性损益项目

3.4 非经常性损益项目

3.5 非经常性损益项目

3.6 非经常性损益项目

3.7 非经常性损益项目

3.8 非经常性损益项目

3.9 非经常性损益项目

3.10 非经常性损益项目

3.11 非经常性损益项目

3.12 非经常性损益项目

3.13 非经常性损益项目

3.14 非经常性损益项目

3.15 非经常性损益项目

3.16 非经常性损益项目

3.17 非经常性损益项目

3.18 非经常性损益项目

3.19 非经常性损益项目

3.20 非经常性损益项目

3.21 非经常性损益项目

3.22 非经常性损益项目

3.23 非经常性损益项目

3.24 非经常性损益项目

3.25 非经常性损益项目

3.26 非经常性损益项目

3.27 非经常性损益项目

3.28 非经常性损益项目

3.29 非经常性损益项目

3.30 非经常性损益项目

3.31 非经常性损益项目

3.32 非经常性损益项目

3.33 非经常性损益项目

3.34 非经常性损益项目

3.35 非经常性损益项目

3.36 非经常性损益项目

3.37 非经常性损益项目

3.38 非经常性损益项目

3.39 非经常性损益项目

3.40 非经常性损益项目

3.41 非经常性损益项目

3.42 非经常性损益项目

3.43 非经常性损益项目

3.44 非经常性损益项目

3.45 非经常性损益项目

3.46 非经常性损益项目

3.47 非经常性损益项目

3.48 非经常性损益项目

3.49 非经常性损益项目

3.50 非经常性损益项目

3.51 非经常性损益项目

3.52 非经常性损益项目

3.53 非经常性损益项目

3.54 非经常性损益项目

3.55 非经常性损益项目

3.56 非经常性损益项目

3.57 非经常性损益项目

3.58 非经常性损益项目

3.59 非经常性损益项目

3.60 非经常性损益项目

3.61 非经常性损益项目

3.62 非经常性损益项目

3.63 非经常性损益项目

3.64 非经常性损益项目

3.65 非经常性损益项目

3.66 非经常性损益项目

3.67 非经常性损益项目

3.68 非经常性损益项目

3.69 非经常性损益项目

3.70 非经常性损益项目

3.71 非经常性损益项目

3.72 非经常性损益项目

3.73 非经常性损益项目

3.74 非经常性损益项目

3.75 非经常性损益项目

3.76 非经常性损益项目

3.77 非经常性损益项目

3.78 非经常性损益项目

3.79 非经常性损益项目

3.80 非经常性损益项目

3.81 非经常性损益项目

3.82 非经常性损益项目

3.83 非经常性损益项目

3.84 非经常性损益项目

3.85 非经常性损益项目

3.86 非经常性损益项目

3.87 非经常性损益项目

3.88 非经常性损益项目

3.89 非经常性损益项目

3.90 非经常性损益项目

3.91 非经常性损益项目

3.92 非经常性损益项目

3.93 非经常性损益项目

3.94 非经常性损益项目

3.95 非经常性损益项目

3.96 非经常性损益项目

3.97 非经常性损益项目

3.98 非经常性损益项目

3.99 非经常性损益项目

3.100 非经常性损益项目

1.1 重要提示

1.1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.1.2 公司负责人任志强、主管会计工作负责人王曉俊及会计机构负责人(会计主管人员)林育德声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

1.2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

2.2 联系人及联系方式

3.1 主要会计数据

3.2 主要财务指标

3.3 非经常性损益项目

3.4 非经常性损益项目

3.5 非经常性损益项目

3.6 非经常性损益项目

3.7 非经常性损益项目

3.8 非经常性损益项目

3.9 非经常性损益项目

3.10 非经常性损益项目

3.11 非经常性损益项目

3.12 非经常性损益项目

3.13 非经常性损益项目

3.14 非经常性损益项目

3.15 非经常性损益项目

3.16 非经常性损益项目

3.17 非经常性损益项目

3.18 非经常性损益项目

3.19 非经常性损益项目

3.20 非经常性损益项目

3.21 非经常性损益项目

3.22 非经常性损益项目

3.23 非经常性损益项目

3.24 非经常性损益项目

3.25 非经常性损益项目

3.26 非经常性损益项目

3.27 非经常性损益项目

3.28 非经常性损益项目

3.29 非经常性损益项目

3.30 非经常性损益项目

3.31 非经常性损益项目

3.32 非经常性损益项目

3.33 非经常性损益项目

3.34 非经常性损益项目

3.35 非经常性损益项目

3.36 非经常性损益项目

3.37 非经常性损益项目

3.38 非经常性损益项目

3.39 非经常性损益项目

3.40 非经常性损益项目

3.41 非经常性损益项目

3.42 非经常性损益项目

3.43 非经常性损益项目

3.44 非经常性损益项目

3.45 非经常性损益项目

3.46 非经常性损益项目

3.47 非经常性损益项目

3.48 非经常性损益项目

3.49 非经常性损益项目

3.50 非经常性损益项目

3.51 非经常性损益项目

3.52 非经常性损益项目

3.53 非经常性损益项目

3.54 非经常性损益项目

3.55 非经常性损益项目

3.56 非经常性损益项目

3.57 非经常性损益项目

3.58 非经常性损益项目

3.59 非经常性损益项目

3.60 非经常性损益项目

3.61 非经常性损益项目

3.62 非经常性损益项目

3.63 非经常性损益项目

3.64 非经常性损益项目

3.65 非经常性损益项目

3.66 非经常性损益项目

3.67 非经常性损益项目

3.68 非经常性损益项目

3.69 非经常性损益项目

3.70 非经常性损益项目

3.71 非经常性损益项目

3.72 非经常性损益项目

3.73 非经常性损益项目

3.74 非经常性损益项目

3.75 非经常性损益项目

3.76 非经常性损益项目

3.77 非经常性损益项目

3.78 非经常性损益项目

3.79 非经常性损益项目

3.80 非经常性损益项目

3.81 非经常性损益项目

3.82 非经常性损益项目

3.83 非经常性损益项目

3.84 非经常性损益项目

3.85 非经常性损益项目

3.86 非经常性损益项目

3.87 非经常性损益项目

3.88 非经常性损益项目

3.89 非经常性损益项目

3.90 非经常性损益项目

3.91 非经常性损益项目

3.92 非经常性损益项目

3.93 非经常性损益项目

3.94 非经常性损益项目

3.95 非经常性损益项目

3.96 非经常性损益项目

3.97 非经常性损益项目

3.98 非经常性损益项目

3.99 非经常性损益项目

3.100 非经常性损益项目

1.1 重要提示

1.1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.1.2 公司负责人任志强、主管会计工作负责人王曉俊及会计机构负责人(会计主管人员)林育德声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

1.2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

2.2 联系人及联系方式

3.1 主要会计数据

3.2 主要财务指标

3.3 非经常性损益项目

3.4 非经常性损益项目

3.5 非经常性损益项目

3.6 非经常性损益项目

3.7 非经常性损益项目

3.8 非经常性损益项目

3.9 非经常性损益项目

3.10 非经常性损益项目

3.11 非经常性损益项目

3.12 非经常性损益项目

3.13 非经常性损益项目

3.14 非经常性损益项目

3.15 非经常性损益项目

3.16 非经常性损益项目

3.17 非经常性损益项目

3.18 非经常性损益项目

3.19 非经常性损益项目

3.20 非经常性损益项目

3.21 非经常性损益项目

3.22 非经常性损益项目

3.23 非经常性损益项目

3.24 非经常性损益项目

3.25 非经常性损益项目

3.26 非经常性损益项目

3.27 非经常性损益项目

3.28 非经常性损益项目

3.29 非经常性损益项目

3.30 非经常性损益项目

3.31 非经常性损益项目

3.32 非经常性损益项目

3.33 非经常性损益项目

3.34 非经常性损益项目

3.35 非经常性损益项目

3.36 非经常性损益项目

3.37 非经常性损益项目

3.38 非经常性损益项目

3.39 非经常性损益项目

3.40 非经常性损益项目

3.41 非经常性损益项目

3.42 非经常性损益项目

3.43 非经常性损益项目

3.44 非经常性损益项目

3.45 非经常性损益项目

3.46 非经常性损益项目

3.47 非经常性损益项目

3.48 非经常性损益项目

3.49 非经常性损益项目

3.50 非经常性损益项目

3.51 非经常性损益项目

3.52 非经常性损益项目

3.53 非经常性损益项目

3.54 非经常性损益项目

3.55 非经常性损益项目

3.56 非经常性损益项目

3.57 非经常性损益项目

3.58 非经常性损益项目

3.59 非经常性损益项目

3.60 非经常性损益项目

3.61 非经常性损益项目

3.62 非经常性损益项目

3.63 非经常性损益项目

3.64 非经常性损益项目

3.65 非经常性损益项目

3.66 非经常性损益项目

3.67 非经常性损益项目

3.68 非经常性损益项目

3.69 非经常性损益项目

3.70 非经常性损益项目

3.71 非经常性损益项目

3.72 非经常性损益项目

3.73 非经常性损益项目

3.74 非经常性损益项目

3.75 非经常性损益项目

3.76 非经常性损益项目

3.77 非经常性损益项目

3.78 非经常性损益项目

3.79 非经常性损益项目

3.80 非经常性损益项目

3.81 非经常性损益项目

3.82 非经常性损益项目

3.83 非经常性损益项目

3.84 非经常性损益项目

3.85 非经常性损益项目

3.86 非经常性损益项目

3.87 非经常性损益项目

3.88 非经常性损益项目

3.89 非经常性损益项目

3.90 非经常性损益项目

3.91 非经常性损益项目

3.92 非经常性损益项目

3.93 非经常性损益项目

3.94 非经常性损益项目

3.95 非经常性损益项目

3.96 非经常性损益项目

3.97 非经常性损益项目

3.98 非经常性损益项目

3.99 非经常性损益项目

3.100 非经常性损益项目

1.1 重要提示

1.1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.1.2 公司负责人任志强、主管会计工作负责人王曉俊及会计机构负责人(会计主管人员)林育德声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

1.2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

2.2 联系人及联系方式

3.1 主要会计数据

3.2 主要财务指标

3.3 非经常性损益项目

3.4 非经常性损益项目

3.5 非经常性损益项目

3.6 非经常性损益项目

3.7 非经常性损益项目

3.8 非经常性损益项目

3.9 非经常性损益项目

3.10 非经常性损益项目

3.11 非经常性损益项目

3.12 非经常性损益项目

3.13 非经常性损益项目

3.14 非经常性损益项目

3.15 非经常性损益项目

3.16 非经常性损益项目

3.17 非经常性损益项目

3.18 非经常性损益项目

3.19 非经常性损益项目

3.20 非经常性损益项目

3.21 非经常性损益项目

3.22 非经常性损益项目

3.23 非经常性损益项目

3.24 非经常性损益项目

3.25 非经常性损益项目

3.26 非经常性损益项目

3.27 非经常性损益项目

3.28 非经常性损益项目

3.29 非经常性损益项目

3.30 非经常性损益项目

3.31 非经常性损益项目

3.32 非经常性损益项目

3.33 非经常性损益项目

3.34 非经常性损益项目

3.35 非经常性损益项目

3.36 非经常性损益项目

3.37 非经常性损益项目

3.38 非经常性损益项目

3.39 非经常性损益项目

3.40 非经常性损益项目

3.41 非经常性损益项目

3.42 非经常性损益项目

3.43 非经常性损益项目

3.44 非经常性损益项目

3.45 非经常性损益项目

3.46 非经常性损益项目

3.47 非经常性损益项目

3.48 非经常性损益项目

3.49 非经常性损益项目

3.50 非经常性损益项目

3.51 非经常性损益项目

3.52 非经常性损益项目

3.53 非经常性损益项目

3.54 非经常性损益项目

3.55 非经常性损益项目

3.56 非经常性损益项目

3.57 非经常性损益项目

3.58 非经常性损益项目

3.59 非经常性损益项目

3.60 非经常性损益项目

3.61 非经常性损益项目

3.62 非经常性损益项目

3.63 非经常性损益项目

3.64 非经常性损益项目

3.65 非经常性损益项目

3.66 非经常性损益项目

3.67 非经常性损益项目

3.68 非经常性损益项目

3.69 非经常性损益项目

3.70 非经常性损益项目

3.71 非经常性损益项目

3.72 非经常性损益项目

3.73 非经常性损益项目

3.74 非经常性损益项目

3.75 非经常性损益项目

3.76 非经常性损益项目

3.77 非经常性损益项目

3.78 非经常性损益项目

3.79 非经常性损益项目

3.80 非经常性损益项目

3.81 非经常性损益项目

3.82 非经常性损益项目

3.83 非经常性损益项目

3.84 非经常性损益项目

3.85 非经常性损益项目

3.86 非经常性损益项目

3.87 非经常性损益项目

3.88 非经常性损益项目

3.89 非经常性损益项目

3.90 非经常性损益项目

3.91 非经常性损益项目

3.92 非经常性损益项目

3.93 非经常性损益项目

3.94 非经常性损益项目

3.95 非经常性损益项目

3.96 非经常性损益项目

3.97 非经常性损益项目

3.98 非经常性损益项目

3.99 非经常性损益项目

3.100 非经常性损益项目

2011年度财务摘要	2010年度财务摘要	2009年度财务摘要
营业收入(元)	17,324,174,032.82	17,317,671,615.23
营业利润(元)	4,324,985,619.30	4,298,858,683.72
利润总额(元)	4,323,302,825.71	4,345,832,808.69
归属于上市公司股东的净利润(元)	3,177,162,768.96	3,039,456,390.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	3,174,007,327.98	3,007,973,280.35
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,741,157,610.04	-5,361,569,250.37
2011年末	2010年末	2009年末
资产总额(元)	62,761,819,483.43	48,538,233,403.44
负债总额(元)	44,667,491,663.21	33,827,951,650.74
归属于上市公司股东的净资产(元)	16,289,322,862.51	13,215,869,813.73
每股净资产(元)	5.593,460,436.00	3,107,478,020.00

§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况

单位：元

2011年末股东总数	124,124	本年度报告公布日前一个月末 股东总数	122,226		
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份 数量	质押或冻结的股份 数量
华侨城集团公司	国有法人	56.52%	3,161,414,078	3,161,414,078	0
南方成份精选股票型证券投资基	国有法人	0.90%	50,306,382	0	0
鹏华价值优势股票型证券投资基	国有法人	0.78%	43,505,847	0	0
易方达深证100交易型开放 式指数证券投资基金	国有法人	0.72%	40,041,101	0	0
光大国企改革主题股票型证券投资基	国有法人	0.66%	37,106,320	0	0
富国天瑞强势地区精选 混合型开放式证券投资基金	国有法人	0.63%	35,203,084	0	0
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红- 005H-FH002	国有法人	0.61%	34,190,713	0	0
深圳市宝恒实业发展有限公	国有法人	0.61%	34,044,347	0	0
全国社保基金一二零四组 合	国有法人	0.55%	30,999,825	0	0
光大保德信优势配置股 票证券投资基金	国有法人	0.55%	30,767,671	0	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
南方成份精选策略证券投资基金	50,306,582	人民币普通股
南方中证500指数证券投资基金	43,508,847	人民币普通股
易方达沪深300交易型开放式指数证券投资基金	40,044,101	人民币普通股
广发小盘成长股票型证券投资基金	37,106,320	人民币普通股
富国天惠灵活配置混合型开放式证券投资基金	35,203,084	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	34,190,713	人民币普通股
深圳市荣茂投资有限公司	34,044,347	人民币普通股
中国民生证券-华安组合	30,999,825	人民币普通股
光大保德信优势配置股票型证券投资基金	50,306,582	人民币普通股
瑞丰银行(香港)有限公司	30,166,717	人民币普通股

前十名股东中，国寿人股股东华安组合与国寿基金不构成关联关系，也不属于一致行动人，国寿基金与瑞丰银行(香港)有限公司也不构成关联关系。前十名股东中，光大保德信优势配置股票型证券投资基金与国寿基金不构成关联关系，也不属于一致行动人。

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

```
graph TD; A[国务院国有资产监督管理委员会] -- 100% --> B[华侨城集团公司]; B -- 100% --> C[深圳华侨城投资有限公司];
```

6.5 董事会议报告