

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2023-53

深圳华侨城股份有限公司 2023 年第三季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

1. 董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
2. 公司负责人张振高、主管会计工作负责人刘宇及会计机构负责人(会计主管人员)潘凤文声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
3. 第三季度报告是否经过审计

是 否

一、主要财务数据

（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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

	本报告期	上年同期		本报告期比 上年同期 增减	年初至报告期末	上年同期		年初至报告 期末比上年 同期增减
		调整前	调整后	调整后		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	12,321,832,832.76	12,885,891,581.48	12,885,891,581.48	-4.38%	31,760,306,179.26	29,281,458,540.15	29,281,458,540.15	8.47%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,040,737,302.12	20,581,408.44	21,008,241.61	-9,813.98%	-3,346,738,074.85	126,036,716.85	127,343,429.73	-2,728.12%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,992,924,409.22	-35,284,345.56	-34,857,512.39	-5,617.35%	-3,383,424,830.44	-246,169,029.87	-244,862,316.99	-1,281.77%
经营活动产生的现金流量净额（元）					2,364,600,165.14	-2,267,833,639.87	-2,267,833,639.87	204.27%
基本每股收益（元/股）	-0.2539	0.0026	0.0026	-9,865.38%	-0.4164	0.0157	0.0158	-2,735.44%

	本报告期	上年同期		本报告期比 上年同期 增减	年初至报告期末	上年同期		年初至报告 期末比上年 同期增减
		调整前	调整后	调整后		调整前	调整后	调整后
稀释每股收益 (元/股)	-0.2539	0.0026	0.0026	-9,865.38%	-0.4164	0.0157	0.0158	-2,735.44%
加权平均净资产 收益率	-3.06%	0.03%	0.03%	-10,313.91%	-4.98%	0.16%	0.16%	-3,215.11%
			上年度末				本报告期末比上年度末增减	
	本报告期末		调整前	调整后			调整后	
总资产(元)	390,117,265,720.51	392,917,825,794.91	392,920,154,374.20					-0.71%
归属于上市公司 股东的所有者权 益(元)	65,088,497,647.21	68,861,032,749.27	68,863,253,974.66					-5.48%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

2023年起首次执行财政部发布的《企业会计准则解释第16号》中关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理。

（二）非经常性损益项目和金额

☑适用 □不适用

单位：元

项目	本报告期金额	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）	44,229,350.79	26,708,318.83	
计入当期损益的政府补助（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）	18,754,390.76	104,367,087.37	
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	-	14,618,644.06	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-119,874,110.25	-103,111,509.61	
减：所得税影响额	-15,800,270.37	3,584,949.32	
少数股东权益影响额（税后）	6,722,794.57	2,310,835.74	
合计	-47,812,892.90	36,686,755.59	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□适用 ☑不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

□适用 ☑不适用

公司不存在将《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的情形。

（三）主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

1. 税金及附加同比增加 69%，主要是销售结转同比增加导致；
2. 财务费用同比上升超过 184%，主要是费用化利息支出增加、利息收入减少导致；
3. 其他收益同比下降 77%，主要是政府补助减少导致；
4. 投资收益同比下降 388%，主要是联合营企业亏损等原因导致；
5. 资产减值损失同比上升 3406%，主要是为适应市场环境、加快销售去化，公司对部分房地产项目采取灵活的销售策略，带来部分价值折损所致；
6. 所得税费用同比上升 59%，主要是各项目盈利性存在结构性差异，部分盈利项目结转收入导致所得税费用增加；
7. 净利润及归母净利润分别同比下降 560%和 2755%，一是适应市场环境、加快销售去化，公司对部分房地产项目采取灵活的销售策略，带来部分价值折损；二是其他因素导致公司业绩下滑，包括因联营公司亏损导致投资收益减少、其他收益减少、财务费用增加等；
8. 预付款项较年初上升 51%，主要是预付地价款所致；
9. 短期借款及一年内到期的非流动负债合计较年初基本持平；
10. 应交税费较年初下降 40%，主要是上年末计提税费于本期缴纳后减少所致；
11. 应付债券较年初下降 60%，主要是根据债务到期日进行重分类导致；
12. 长期应付款同比增加 271%，主要是新增固定资产融资租赁导致；
13. 经营活动现金流净额上升 204%，主要是坚持“以收定支”，购买商品、接受劳务支付的现金减少所致；
14. 投资活动现金流净额上升 123%，主要是严控对外投资，加快合作项目资金收回所致；
15. 筹资活动现金流净额上升 88%，主要是对外融资增加所致。

二、股东信息

(一) 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	112,787	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
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、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
华侨城集团有限公司	国有法人	47.01%	3,855,685,442	1,138,152,352	-	-
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	其他	6.94%	569,366,124	-	-	-
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	2.99%	245,302,846	-	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	1.65%	135,468,154	-	-	-
全国社保基金一一四组合	其他	1.16%	95,000,000	-	-	-
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.96%	78,743,684	-	-	-
中国农业银行股份有限公司—工银瑞信创新动力股票型证券投资基金	其他	0.63%	51,900,088	-	-	-
全国社保基金四一三组合	其他	0.51%	42,140,000	-	-	-
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.43%	35,121,400	-	-	-
上海浦东发展银行股份有限公司—易方达裕祥回报债券型证券投资基金	其他	0.37%	30,091,894	-	-	-
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	股份种类及数量				
		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	569,366,124	人民币普通股	569,366,124			
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	135,468,154	人民币普通股	135,468,154			
全国社保基金一一四组合	95,000,000	人民币普通股	95,000,000			
深圳华侨城资本投资管理有限公司	78,743,684	人民币普通股	78,743,684			
中国农业银行股份有限公司—工银瑞信创新动力股票型证券投资基金	51,900,088	人民币普通股	51,900,088			
全国社保基金四一三组合	42,140,000	人民币普通股	42,140,000			
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	35,121,400	人民币普通股	35,121,400			

上海浦东发展银行股份有限公司一易方达裕祥回报债券型证券投资基金	30,091,894	人民币普通股	30,091,894
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、深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，是一致行动人；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。		

（二）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

三、公司房地产相关业务经营情况

1、新增土地储备项目

序号	项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（平方）	计容建筑面积（平方）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）
1	顺德欢乐海岸 PLUS 二期	佛山市	文旅综合	240,603.78	301,389.71	招拍挂	70%	211,150.00
2	无锡市经开区华发东地块锡国土（经）2023-15 号	无锡市	住宅	68,573.00	111,670.00	招拍挂	100%	210,098.00
3	佛山禅城区绿景东路地块	佛山市	住宅	34,469.41	110,302.11	招拍挂	100%	201,369.00
4	成都金牛国宾地块	成都市	住宅	37,693.82	75,387.00	招拍挂	100%	101,018.58
	合计	-	-	381,340.01	598,748.82	—	—	723,635.58

2、累计土地储备情况

序号	项目/区域名称	总占地面积（万方）	总计容建筑面积（万方）	剩余可开发计容建筑面积（万方）
1	成都信和御龙山项目	24.84	124.02	8.05
2	西安沣东华侨城项目	107.46	155.43	26.23
3	西安沣东华侨城项目（欢乐谷陆公园）	18.14	12.70	12.69
4	曲江太平堡	4.13	6.61	6.59
5	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
6	锦绣天府	16.95	9.79	6.43
7	肇庆卡乐小镇项目一期	23.21	43.23	10.09
8	肇庆华侨城文化旅游科技小镇（四期）住宅	17.74	55.46	55.46
9	肇庆华侨城文化旅游科技小镇（四期）公园	7.86	2.36	0.11
10	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	21.55
11	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
12	增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.43
13	茂名虎头山一期项目	50.33	71.85	68.13
14	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	29.43
15	漳州华侨城欢乐美港 D03 项目	6.56	24.93	24.93
16	顺德欢乐海岸 PLUS 二期	24.41	30.14	10.14
17	佛山禅城区绿景东路地块	3.45	11.03	11.03
18	浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.94
19	南京华侨城翡翠天域	46.15	79.77	2.23

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万方)	总计容建筑面积 (万方)	剩余可开发计容建筑 面积 (万方)
20	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	12.90
21	宁波奉化阳光海湾项目二期	8.15	11.92	4.69
22	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	13.07
23	滁州明湖康养小镇	16.20	29.87	4.31
24	南京溧水项目	26.03	41.78	20.84
25	济宁市太白湖新区地块项目	41.71	61.15	12.53
26	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
27	合肥空港小镇项目二期	60.87	74.50	62.83
28	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.40
29	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	26.59	54.40	54.40
30	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.11	12.04
31	襄阳华侨城文旅度假区（一区）	182.33	271.00	126.05
32	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	90.46	57.69
33	北京斋堂项目	9.94	9.94	8.62
34	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	28.16
35	章丘绣源河文旅项目	104.89	175.08	138.86
36	济南章丘三期项目	11.92	26.22	26.22
37	山东淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
38	太原 1845、1846	18.42	58.62	21.02
39	郑州华侨城中原项目一期（含商业）	11.24	37.84	16.80
40	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	17.00	12.63
41	涿州市城市客厅项目	17.31	29.52	14.60
42	丽江济海文创项目	24.19	20.96	13.25
合 计		1,438.11	2,347.87	1,111.33

3、主要项目开发情况（统计口径：土地成交金额大于 50 亿元的项目）

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积m ²	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
1	天津翡翠嘉和项目	天津市西青区	住宅	60%	2018年2月	在建	85%	198,163.00	339,213.52	-	134,599.64	865,392.00	736,106.47
2	南京欢乐滨江项目	南京市建邺区	住宅+商业	51%	2015年12月	在建	66%	466,132.87	1,159,817.00	-	553,957.82	2,400,000.00	1,626,442.89
3	上海唐镇项目	上海市浦东新区	住宅	100%	2020年12月	在建	98%	56,522.90	113,039.14	-	-	704,211.00	657,009.45
4	武汉华侨城欢乐天际中央区项目	武汉市洪山区	住宅+商业	100%	2018年12月	在建	25%	160,893.00	904,600.00	109243.65	308,996.05	1,461,594.28	843,062.89
5	武汉华侨城滨江商务区红坊项目（051号）	武汉市青山区	住宅+商服	100%	2021年2月	在建	28%	127,858.00	527,000.00	54586.32	54586.32	1,175,487.64	826,604.24
6	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	南昌市西湖区	住宅+商业	100%	2017年11月	在建	65%	1,059,311.83	1,441,135.00	111,349.52	840,455.64	1,933,781.74	1,529,346.87
7	东湖金茂府项目	武汉市洪山区	住宅	33%	2017年5月	在建	71%	111,571.00	507,224.43	-	363,689.03	1,129,770.98	1,022,750.63
8	成都信和御龙山项目	成都市成华区	住宅	80%	2012年1月	在建	73%	248,363.49	1,241,712.87	-	831,030.09	2,854,647.61	1,890,012.53
9	昆明呈贡启平项目	昆明市呈贡区	住宅	34%	2019年1月	在建	70%	838,932.49	1,064,138.17	-	675,507.08	1,790,031.15	1,156,170.05
10	深圳招华会展项目（华侨城方）	深圳市宝安区	其他	50%	2017年7月	在建	95%	218,081.00	538,020.00	-	384,678.67	2,359,811.00	1,742,987.02
11	佛山南海三山新城项目	佛山市南海区	住宅	50%	2019年11月	在建	99%	111,401.27	356,484.06	-	305,202.32	863,095.09	828,545.37
合 计								3,597,230.85	8,192,384.19	275,179.49	4,452,702.66	17,537,822.49	9,115,465.89

4、主要项目销售情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已取证计容建筑面积 (m ²)	已取证总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
1	东莞市	东莞松山湖文旅综合项目	东城区	综合体	51%	96,620.79	96,620.79	95,956.46	95,956.46	503,338.14
2	深圳市	深圳龙胜项目	龙华区	住宅/商业/公寓	51%	135,677.01	135,677.01	58,454.90	45,211.00	251,789.54
3	成都市	信和御龙山项目	成华区	综合体	80%	907,956.59	1,236,794.80	935,632.05	121,895.95	209,730.78
4	南昌市	华侨城万科世纪水岸项目	西湖区	综合体	100%	1,078,721.11	1,187,776.01	1,018,296.10	73,508.98	209,179.25
5	太原市	侨冠项目	万柏林区	住宅/商业	67%	398,034.33	398,034.33	282,333.68	108,525.60	136,687.41
6	苏州市	桃溪澜园项目	姑苏区	住宅	34%	74,618.14	74,618.14	56,938.77	30,134.09	134,721.85
7	佛山市	佛山顺德二期项目	顺德区	住宅/商业/车位	70%	109,192.89	109,192.89	58,184.25	58,184.25	127,653.67
8	重庆市	重庆华侨城地产项目	渝北区	综合体/车位	100%	1,455,938.22	1,875,708.93	1,482,264.70	64,535.00	111,818.00
9	东莞市	天鹅堡花园项目	高埗镇	住宅	100%	153,964.14	153,964.14	127,936.44	41,760.07	110,015.63
10	武汉市	华侨城·欢乐天际项目	洪山区	综合体	100%	298,774.75	270,699.96	262,925.07	38,537.35	84,485.74
11	深圳市	渔人码头项目	南山区	办公/公寓/商业	60%	45,082.68	45,082.68	38,970.60	5,984.78	75,953.88
12	襄阳市	华侨城·天鹅堡项目	东津新区	综合体	51%	666,500.11	725,323.58	539,327.08	99,753.16	75,417.86
13	成都市	北湖揽樾项目	成华区	住宅	51%	144,156.57	144,156.57	58,922.12	34,108.27	72,862.23
14	南京市	翡翠天域项目	栖霞区	综合体	100%	618,805.52	616,356.98	543,319.85	31,718.30	65,706.46
15	武汉市	华侨城·红坊项目	青山区	住宅/商业	100%	172,173.08	161,728.97	143,534.75	27,936.12	61,849.86
16	宜宾市	宜宾三江口 CBD 项目	叙州区	综合体	55%	276,697.53	349,819.83	295,351.29	51,289.00	60,740.00
17	湛江市	华侨城欢乐海湾项目	赤坎区	综合体	51%	116,448.51	116,448.51	75,453.91	35,771.95	58,594.94
18	深圳市	宝辰大厦项目	宝安区	写字楼/商业	100%	92,530.00	92,530.00	11,847.32	7,673.04	55,268.95
19	济宁市	纯水岸项目	太白湖区	住宅/商业	57%	188,539.99	182,868.66	152,360.61	50,615.94	50,736.66
20	扬州市	扬州瘦西湖·侨城南院项目	邗江区	综合体	70%	471,306.66	575,574.03	450,521.58	44,176.14	49,494.89
21	南京市	铂玥江南项目	雨花台区	住宅	51%	72,569.57	74,534.01	44,607.40	9,682.16	44,993.75
22	中山市	中山欢乐海岸项目	中山市石岐区	综合体	100%	188,378.89	197,418.57	111,973.53	21,503.79	43,954.27

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已取证计容建筑面积 (m ²)	已取证总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
23	深圳市	和城里项目	坪山区	住宅/公寓/商业	51%	114,833.97	114,833.97	101,538.25	9,794.94	38,817.20
24	肇庆市	纯水岸项目	肇庆新区	综合体	40%	508,337.00	508,337.00	308,512.36	32,699.14	30,442.74
25	无锡市	大运华府项目	梁溪区	综合体/车位	100%	374,549.00	374,549.00	316,607.16	15,085.54	28,080.95
26	济南市	纯水岸项目	章丘绣源河	住宅	100%	199,521.34	189,709.23	135,249.13	40,537.35	27,432.29
27	深圳市	瑞湾大厦项目	宝安区	写字楼/商业/酒店	100%	67,325.72	67,325.72	13,362.71	3,843.59	26,314.28
28	顺德市	佛山顺德欢乐海岸 PLUS 项目	顺德区	综合体	70%	852,670.00	1,129,904.84	1,047,405.40	15,623.23	23,897.79
29	佛山市	天鹅观邸	南海区	住宅	100%	62,445.00	62,445.00	58,794.22	7,525.73	23,653.92
30	东莞市	云瑞花园	麻涌镇	住宅	100%	38,069.45	38,069.45	20,419.66	11,769.16	23,609.97
31	潮州市	纯水岸项目	湘桥区	住宅/商业/车位	51%	234,527.49	270,582.11	198,917.04	31,726.19	23,267.32
32	深圳市	创想大厦项目	龙华区	综合体	100%	160,250.00	155,205.00	138,119.41	3,386.52	22,362.16
33	西安市	创想中心项目	西咸新区沣东新城	公寓/商业	33%	102,849.92	102,849.92	62,842.21	20,633.54	21,445.54
34	南京市	欢乐滨江项目	建邺区	综合体	51%	645,840.00	703,064.00	583,435.34	11,193.77	20,265.47
35	南京市	时光天境嘉园项目	溧水区	住宅/车位	90%	70,586.97	61,300.46	38,175.18	17,420.62	19,552.08
36	武汉市	当代华侨城·东岸项目	东西湖区	综合体	51%	252,252.72	201,043.38	132,524.52	17,491.25	18,454.46
37	郑州市	中原项目一期项目	中原区	住宅/商业	100%	175,399.31	166,337.31	89,293.71	18,131.49	18,206.19
38	江门市	云顶花园项目	新会区	住宅/商业/车位	50%	105,546.28	105,546.28	95,657.69	14,187.39	16,933.90
39	合肥市	合肥空港国际小镇项目	经开区	住宅/商业/车位	36%	580,026.45	626,766.13	507,037.77	11,331.52	15,034.92
40	成都市	粼港樾府项目	青白江区	住宅	100%	230,551.99	278,752.57	167,038.65	12,566.12	13,848.00
41	深圳市	大空港项目	宝安区	综合体	50%	359,106.55	359,106.55	249,534.58	3,212.98	13,767.76
42	南京市	江畔都会上城项目	浦口区	住宅/车位	40%	247,614.07	247,965.02	211,031.80	8,515.80	11,430.78
43	昆明市	锦岸广场项目	呈贡区	公寓/商业	31%	76,596.98	96,128.87	64,527.48	23,865.98	11,319.26
44	宁波市	欢乐滨海项目	奉化区	综合体	100%	206,815.58	201,255.77	155,509.83	8,207.57	9,485.97
45	滁州市	欢乐明湖项目	南谯区	住宅/商业	51%	193,603.94	193,603.94	134,184.33	12,390.78	9,284.61
46	涿州市	侨城水岸项目	涿州市	住宅/车位	60%	89,352.13	95,251.17	49,951.48	11,300.02	9,164.60

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已取证计容建筑面积 (m ²)	已取证总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
47	天津市	东丽湖项目	东丽湖	综合体	100%	751,665.00	671,010.00	620,611.07	9,157.69	8,601.10
48	漳州市	欢乐美港 D01 项目	角美镇	住宅/车位/ 商业	70%	23,936.00	23,830.00	12,084.09	7,126.33	8,269.97
49	常熟市	溪语雅园项目	沙家浜唐市	住宅	60%	89,252.00	89,252.00	51,955.45	5,855.75	8,092.73
50	淄博市	人文社区一区项目	高新区	住宅	80%	70,324.58	70,324.58	42,343.85	6,897.08	7,892.06
51	成都市	锦绣天府项目	龙泉驿区	商业	60%	33,028.00	33,028.00	9,628.13	9,628.13	7,352.00
52	丽江市	逐水阁项目	古城区	住宅	51%	42,632.00	42,632.00	19,532.08	8,517.68	6,517.68
53	深圳市	红山 6979 项目	深圳市龙华区	商业	50%	121,456.00	121,456.00	109,810.51	716.08	6,259.00
54	海口市	华侨城·曦海岸项目	秀英区	住宅/公寓/ 商业	51%	372,629.00	373,849.00	282,837.92	2,503.94	5,082.29
55	成都市	成都华侨城地产尾盘项目	金牛区	住宅/公寓/ 车位	100%	1,741,623.33	1,621,909.82	1,542,908.49	2,342.19	4,955.43
56	广州市	云尚公馆项目	增城区	住宅	58%	55,272.00	55,272.00	25,723.03	2,753.86	4,898.84
57	汕尾市	赤湖纯水岸项目	深汕合作区	综合体	100%	130,476.00	130,476.00	67,074.68	2,340.25	4,874.47
58	上海市	新浦江城项目	闵行区	综合体/车位	100%	832,714.00	922,960.77	889,399.92	661.94	4,534.06
59	广州市	湖岸公馆项目	增城区	住宅	100%	30,427.14	26,660.14	8,553.36	2,785.72	4,329.07
60	青岛市	水岸东方项目	即墨区	住宅	100%	67,046.07	67,046.07	35,791.93	5,896.36	4,121.26
61	其他项目					3,881,829.11	4,582,403.74	3,986,766.54	13,322.13	32,108.90
合计						21,955,669.17	24,002,972.20	19,429,803.42	1,541,406.75	3,188,954.78

5、主要项目出租情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	全年月均可出租面积 (m ²)	全年月均累计已出租面积 (m ²)	全年月均出租率
1	东部工业区	深圳市南山区华侨城	厂房	100%	149,064	143,252	96%
2	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	46,711	35,595	76%
3	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	26,897	26,266	98%
4	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	19,632	70%
5	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,955	18,600	98%
6	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	19,893	11,556	58%
7	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	20,938	17,068	82%
8	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,450	9,450	100%
9	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	17,721	10,340	58%
10	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,028	8,838	98%
11	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,702	7,072	81%
12	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,106	5,106	100%
13	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	1,644	47%
14	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	3,734	100%
15	东方花园服务裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,082	4,082	100%
16	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100%	6,196	6,196	100%
17	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,923	3,120	53%
18	芳华苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	1,062	975	92%
19	天鹅湖花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	22,428	19,595	87%
20	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	236	181	77%
21	湾厦花园	深圳市南山区蛇口	住宅	100%	220	220	100%
22	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	109,017	96,349	88%
23	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	70,267	64,645	92%
24	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	22,059	15,231	69%
25	顺德欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	182,115	154,786	85%
26	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	100%	37,459	35,604	95%
27	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	6,432	4,987	78%
28	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	85.32%	25,230	15,800	63%
29	宁波欢乐海岸	宁波市鄞州区	商业	100%	88,547	71,320	81%
30	洛带艺库	成都龙泉驿区	商业	85%	19,663	13,427	68%
31	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100%	85,752	62,395	73%
32	SAM 会员店	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,599	20,599	100%
33	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	38,312	35,081	92%
34	香港观塘物业	香港观塘	写字楼/车位	100%	1,850	1,838	99%
35	华侨城双创产业园一期	常熟市梅李镇	厂房	100%	46,778	46,778	100%
36	华侨城双创产业园二期	常熟市梅李镇	厂房	100%	32,271	26,752	83%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	全年月均可出租面积 (m ²)	全年月均累计已出租面积 (m ²)	全年月均出租率
37	惠阳区产业园	惠州市惠阳区	厂房	100%	75,696	72,261	95%
38	襄阳奇妙镇	襄阳奇幻旅游度假区	商业	51%	38,700	32,176	83%
39	欢乐港湾	深圳市宝安中心区	商业	100%	51,449	39,914	78%
40	东园综合楼	深圳市华侨城	商业	100%	1,695	1,695	100%
41	光华街 24 栋	深圳市华侨城	商业	100%	417	417	100%
42	创想大厦	深圳市龙华区	商业/写字楼	100%	9,597	6,067	63%
43	淄博稷下湾文创街	淄博市张店区	商业	80%	11,673	10,759	92%
44	波托菲诺	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	1,000	1,000	100%
45	东方花园	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	696	542	78%
46	佛山街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	150	76	51%
47	光华街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	19,809	17,183	87%
48	光侨街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,994	2,423	81%
49	桂花苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	538	428	80%
50	汇文楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	835	485	58%
51	锦绣公寓	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	999	874	87%
52	荔海楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	803	635	79%
53	荔枝苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	936	726	78%
54	汕头街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	75	75	100%
55	松山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,442	2,306	94%
56	文昌北街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	3,798	3,477	92%
57	园林管理处	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,554	2,554	100%
58	中新街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	1,560	1,266	81%
59	南昌玩美公园	南昌市欢乐象湖	商业	100%	12,676	10,666	84%
60	步行街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	5,387	5,387	100%
61	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	464	464	100%
62	香山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	14,690	14,338	98%
63	福清街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	1,562	1,354	87%
64	海景花园	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	347	230	66%
合计					1,457,929	1,247,892	85.59%

四、季度财务报表

(一) 财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

2023 年 09 月 30 日

单位：元

项目	2023 年 9 月 30 日	2023 年 1 月 1 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	42,391,847,346.48	41,620,838,156.71	41,620,838,156.71
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,043,198,073.32	919,696,643.31	919,696,643.31
应收款项融资			
预付款项	2,623,510,409.86	1,736,985,161.78	1,736,985,161.78
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	31,663,243,455.97	31,720,892,445.79	31,720,892,445.79
其中：应收利息	2,759,771,453.38	2,386,690,089.57	2,386,690,089.57
应收股利	248,200,000.00	298,200,000.00	298,200,000.00
买入返售金融资产			
存货	191,451,989,185.30	196,025,927,807.50	196,025,927,807.50
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	12,599,024,767.53	12,641,747,181.25	12,641,747,181.25
其他流动资产	11,650,271,618.24	9,695,957,414.71	9,695,957,414.71
流动资产合计	293,423,084,856.70	294,362,044,811.05	294,362,044,811.05
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	160,000,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00
长期股权投资	19,438,403,373.09	20,288,861,341.04	20,288,861,341.04
其他权益工具投资	789,493,993.27	802,754,236.86	802,754,236.86
其他非流动金融资产	349,100,819.08	353,098,302.71	353,098,302.71
投资性房地产	15,417,499,411.18	14,660,928,749.32	14,660,928,749.32
固定资产	22,775,394,693.00	23,665,745,606.43	23,665,745,606.43
在建工程	6,123,968,301.31	5,855,887,609.80	5,855,887,609.80
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	2,591,308,864.48	2,952,166,408.13	2,952,166,408.13
无形资产	11,711,232,180.18	11,993,670,302.75	11,993,670,302.75
开发支出			
商誉	63,484,720.88	63,484,720.88	63,484,720.88
长期待摊费用	1,564,207,643.45	1,591,331,557.00	1,591,331,557.00
递延所得税资产	13,301,139,941.72	13,065,891,528.92	13,063,562,949.63
其他非流动资产	2,408,946,922.17	3,104,289,199.31	3,104,289,199.31
非流动资产合计	96,694,180,863.81	98,558,109,563.15	98,555,780,983.86

项目	2023年9月30日	2023年1月1日	2022年12月31日
资产总计	390,117,265,720.51	392,920,154,374.20	392,917,825,794.91
流动负债：			
短期借款	10,911,230,296.40	4,065,884,953.30	4,065,884,953.30
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	20,453,644.13	2,817,183.95	2,817,183.95
应付账款	30,140,099,598.83	34,061,444,868.14	34,061,444,868.14
预收款项	340,940,408.91	271,277,070.67	271,277,070.67
合同负债	59,931,444,751.72	54,667,011,955.42	54,667,011,955.42
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	2,487,360,752.48	2,610,617,372.40	2,610,617,372.40
应交税费	3,422,732,392.49	5,662,100,870.56	5,662,100,870.56
其他应付款	55,149,009,626.63	57,398,084,536.30	57,398,084,536.30
其中：应付利息	1,524,942,187.98	1,553,885,340.82	1,553,885,340.82
应付股利	102,020,378.87	107,155,591.32	107,155,591.32
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	11,941,501,114.97	18,745,588,369.42	18,745,588,369.42
其他流动负债	5,315,755,077.40	3,692,187,168.64	3,692,187,168.64
流动负债合计	179,660,527,663.96	181,177,014,348.80	181,177,014,348.80
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	112,034,706,682.90	100,530,087,751.63	100,530,087,751.63
应付债券	2,495,196,963.56	6,250,287,702.30	6,250,287,702.30
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	2,823,356,057.69	2,553,671,705.16	2,553,671,705.16
长期应付款	1,102,618,210.91	297,262,842.26	297,262,842.26
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	1,086,417,801.78	1,130,939,363.06	1,130,939,363.06
递延所得税负债	425,657,676.43	348,762,616.44	348,762,616.44
其他非流动负债			
非流动负债合计	119,967,953,393.27	111,111,011,980.85	111,111,011,980.85
负债合计	299,628,481,057.23	292,288,026,329.65	292,288,026,329.65
所有者权益：			
股本	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
其中：优先股			
永续债	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
资本公积	5,380,516,127.62	5,406,125,825.17	5,406,125,825.17
减：库存股	1,041,515,155.83	1,041,515,155.83	1,041,515,155.83
其他综合收益	-2,247,653,652.48	-1,960,857,875.21	-1,960,857,875.21
专项储备			
盈余公积	4,921,485,082.64	4,921,485,082.64	4,921,485,082.64
一般风险准备			
未分配利润	46,773,871,330.26	50,236,222,182.89	50,234,000,957.50
归属于母公司所有者权益合计	65,088,497,647.21	68,863,253,974.66	68,861,032,749.27

项目	2023年9月30日	2023年1月1日	2022年12月31日
少数股东权益	25,400,287,016.07	31,768,874,069.89	31,768,766,715.99
所有者权益合计	90,488,784,663.28	100,632,128,044.55	100,629,799,465.26
负债和所有者权益总计	390,117,265,720.51	392,920,154,374.20	392,917,825,794.91

法定代表人：张振高 主管会计工作负责人：刘宇 会计机构负责人：潘凤文

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额（调整后）	上期发生额
一、营业总收入	31,760,306,179.26	29,281,458,540.15	29,281,458,540.15
其中：营业收入	31,760,306,179.26	29,281,458,540.15	29,281,458,540.15
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	31,810,667,131.83	28,511,416,193.79	28,511,416,193.79
其中：营业成本	24,945,945,876.88	23,546,219,901.29	23,546,219,901.29
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	1,897,063,394.62	1,124,175,714.48	1,124,175,714.48
销售费用	1,360,674,193.84	1,455,264,145.92	1,455,264,145.92
管理费用	1,348,380,838.49	1,590,340,846.15	1,590,340,846.15
研发费用			
财务费用	2,258,602,828.00	795,415,585.95	795,415,585.95
其中：利息费用	3,432,213,392.39	2,229,871,106.23	2,229,871,106.23
利息收入	1,273,251,235.72	1,554,775,690.37	1,554,775,690.37
加：其他收益	98,462,035.07	437,476,891.24	437,476,891.24
投资收益（损失以“-”号填列）	-696,153,041.23	241,797,132.55	241,797,132.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-684,917,370.56	35,892,520.92	35,892,520.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		25,709,235.95	25,709,235.95
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,765,858.36	-693,610.85	-693,610.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,360,301,677.53	-67,329,500.00	-67,329,500.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10,216,143.13	2,695,918.24	2,695,918.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,000,903,351.49	1,409,698,413.49	1,409,698,413.49
加：营业外收入	42,957,190.14	99,205,557.98	99,205,557.98
减：营业外支出	166,464,285.10	34,176,267.88	34,176,267.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,124,410,446.45	1,474,727,703.59	1,474,727,703.59
减：所得税费用	941,299,629.26	588,915,962.84	590,176,096.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,065,710,075.71	885,811,740.75	884,551,607.31

项目	本期发生额	上期发生额（调整后）	上期发生额
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,065,710,075.71	885,811,740.75	884,551,607.31
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,346,738,074.85	127,343,429.73	126,036,716.85
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-718,972,000.86	758,468,311.02	758,514,890.46
六、其他综合收益的税后净额	-354,259,902.21	-569,174,486.50	-569,174,486.50
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-286,795,777.27	-385,151,906.25	-385,151,906.25
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-13,260,243.59	64,075,961.70	64,075,961.70
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-13,260,243.59	64,075,961.70	64,075,961.70
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-273,535,533.68	-449,227,867.95	-449,227,867.95
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额	-273,535,533.68	-449,227,867.95	-449,227,867.95
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-67,464,124.94	-184,022,580.25	-184,022,580.25
七、综合收益总额	-4,419,969,977.92	316,637,254.25	315,377,120.81
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-3,633,533,852.12	-257,808,476.52	-259,115,189.40
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-786,436,125.80	574,445,730.77	574,492,310.21
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	-0.4164	0.0158	0.0157
（二）稀释每股收益	-0.4164	0.0158	0.0157

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。
 法定代表人：张振高 主管会计工作负责人：刘宇 会计机构负责人：潘凤文

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	39,288,293,474.52	46,155,620,165.46
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	298,790,596.36	755,755,992.86
收到其他与经营活动有关的现金	18,510,351,325.34	9,140,641,817.43
经营活动现金流入小计	58,097,435,396.22	56,052,017,975.75

项目	本期发生额	上期发生额
购买商品、接受劳务支付的现金	22,564,458,603.92	31,641,199,413.76
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,678,925,658.81	2,950,122,841.86
支付的各项税费	11,615,971,633.07	15,853,445,046.87
支付其他与经营活动有关的现金	18,873,479,335.28	7,875,084,313.13
经营活动现金流出小计	55,732,835,231.08	58,319,851,615.62
经营活动产生的现金流量净额	2,364,600,165.14	-2,267,833,639.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,471,811,891.66	
取得投资收益收到的现金	155,175,478.60	175,782,530.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,587,349.68	1,279,430.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,285,447,413.59	3,848,193,913.58
投资活动现金流入小计	2,926,022,133.53	4,025,255,874.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,718,227,446.95	2,926,756,795.92
投资支付的现金	163,500,000.00	693,723,656.13
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	693,241,549.25	1,920,926,613.23
投资活动现金流出小计	2,574,968,996.20	5,541,407,065.28
投资活动产生的现金流量净额	351,053,137.33	-1,516,151,190.95
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	68,046,789.74	1,698,507,446.54
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	68,046,789.74	169,638,000.00
取得借款收到的现金	57,628,348,372.98	46,512,077,569.40
收到其他与筹资活动有关的现金	2,190,730,500.00	2,116,369,761.70
筹资活动现金流入小计	59,887,125,662.72	50,326,954,777.64
偿还债务支付的现金	54,530,536,084.04	56,416,869,302.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,961,739,020.06	6,371,102,199.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	29,620,652.66	21,606,697.50
支付其他与筹资活动有关的现金	2,393,663,728.85	4,337,478,672.64
筹资活动现金流出小计	61,885,938,832.95	67,125,450,174.63
筹资活动产生的现金流量净额	-1,998,813,170.23	-16,798,495,396.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	57,764,275.33	-11,278,778.89
五、现金及现金等价物净增加额	774,604,407.57	-20,593,759,006.70
加：期初现金及现金等价物余额	41,312,470,675.87	67,285,380,891.44
六、期末现金及现金等价物余额	42,087,075,083.44	46,691,621,884.74

（二）2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

调整情况说明

公司按照第 16 号解释和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。对公司的影响如下：

单位：元

受影响的项目	2022年12月31日	2023年1月1日	调整数
资产合计	392,917,825,794.91	392,920,154,374.20	2,328,579.29
其中：			
递延所得税资产	13,063,562,949.63	13,065,891,528.92	2,328,579.29
负债合计	292,288,026,329.65	292,288,026,329.65	
其中：			
递延所得税负债	348,762,616.44	348,762,616.44	
股东合计：			
未分配利润	50,234,000,957.50	50,236,222,182.89	2,221,225.39
归属于母公司股权权益	68,861,032,749.27	68,863,253,974.66	2,221,225.39
少数股东权益	31,768,766,715.99	31,768,874,069.89	107,353.90

（三） 审计报告

第三季度报告是否经过审计

是 否

公司第三季度报告未经审计。

深圳华侨城股份有限公司

董 事 会

2023 年 10 月 28 日