

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2024-59

## 深圳华侨城股份有限公司 2024 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)郭志华声明：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

	本报告期	本报告期比上年同期 增减	年初至报告期末	年初至报告期末比 上年同期增减
营业收入（元）	6,318,534,973.68	-48.72%	29,329,645,520.58	-7.65%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,294,636,841.29	36.56%	-2,350,812,113.63	29.76%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,334,342,170.47	33.05%	-2,514,639,722.17	25.68%
经营活动产生的现金流量净额（元）			1,667,343,662.08	-29.49%
基本每股收益（元/股）	-0.1659	34.66%	-0.3069	26.30%
稀释每股收益（元/股）	-0.1659	34.66%	-0.3069	26.30%
加权平均净资产收益率	-2.33%	上升 0.73 个百分点	-4.28%	上升 0.70 个百分点
	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）	345,683,082,320.14	371,029,272,061.97		-6.83%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	59,734,077,812.15	61,952,976,675.56		-3.58%

### (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
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-10,820,925.37	137,185,064.43	—
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	29,606,107.86	104,759,595.56	—
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	20,339,000.00	-11,999,408.65	—
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-862,271.17	-9,851,813.13	—
减：所得税影响额	-1,372,416.18	38,868,877.40	—
少数股东权益影响额（税后）	-71,001.68	17,396,952.27	—
合计	39,705,329.18	163,827,608.54	—

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

项目	涉及金额（元）	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取少数股东或公司收取参股公司往来款资金占用费	748,066,303.50	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取少数股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营活动直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。

### （三）主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

☑适用 ☐不适用

- 1、税金及附加同比下降 53%，主要系计提的土增税金额同比减少所致；
- 2、投资收益同比上升 51%，主要系联合营企业亏损金额同比减少所致；
- 3、资产减值损失同比下降 91%，主要系存货减值计提同比减少所致；
- 4、资产处置收益同比上升 1,398%，主要系结转苏河湾项目酒店系列资产所致；
- 5、所得税费用同比下降 45%，主要系本期部分结转项目利润率下降所致；
- 6、应收账款较年初上升 48%，主要系应收房款增加所致；
- 7、持有待售资产较年初下降 45%，主要系结转苏河湾项目酒店系列资产所致；
- 8、应付股利较年初上升 282%，主要系子公司应付少数股东之股利增加所致；
- 9、一年内到期的非流动负债较年初上升 58%，主要系长期借款重分类到本科目所致；
- 10、应付债券较年初上升 48%，主要系本期新增发行公司债所致；
- 11、库存股较年初下降 100%，主要系注销库存股所致；
- 12、经营活动产生的现金流量净额同比下降 29%，主要系销售回款减少所致；
- 13、投资活动产生的现金流量净额同比下降 588%，主要系收回合作项目投资款减少所致；
- 14、筹资活动产生的现金流量净额同比下降 335%，主要系新增借款金额减少所致。

## 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		112,596	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（不含通过转融通出借股份）						
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	48.25%	3,878,013,906	1,138,152,352	不适用	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	境内非国有法人	7.08%	569,366,124	0	不适用	0
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	3.05%	245,302,846	0	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.00%	80,099,498	0	不适用	0
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.98%	78,743,684	0	不适用	0
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	0.62%	49,945,100	0	不适用	0
全国社保基金四一三组合	其他	0.52%	42,140,000	0	不适用	0
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	0.45%	36,508,294	0	不适用	0

陈隆智	境内自然人	0.34%	27,052,700	0	不适用	0
许芝弟	境内自然人	0.31%	24,977,000	0	不适用	0
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）						
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	2,739,861,554	人民币普通股	2,739,861,554			
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	80,099,498	人民币普通股	80,099,498			
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	49,945,100	人民币普通股	49,945,100			
全国社保基金四一三组合	42,140,000	人民币普通股	42,140,000			
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	36,508,294	人民币普通股	36,508,294			
陈隆智	27,052,700	人民币普通股	27,052,700			
许芝弟	24,977,000	人民币普通股	24,977,000			
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有限公司与深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系，为一致行动人；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 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

## （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

### （一）新增土地储备项目

报告期内，公司无新增土地情况。

### （二）累计土地储备情况

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万平方米)	总计容建筑面积 (万平方米)	剩余可开发计容建筑 面积(万平方米)
1	成都信和御龙山项目	24.84	124.17	7.89
2	西安沣东华侨城项目	36.43	85.49	46.93
3	西安沣东华侨城项目（欢乐谷）	52.39	40.57	26.02
4	曲江太平堡	4.13	6.60	6.60
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	茂名电白歌美海岸项目	17.50	38.72	21.55

序号	项目/区域名称	总占地面积 (万平方米)	总计容建筑面积 (万平方米)	剩余可开发计容建筑 面积 (万平方米)
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	27.43
15	漳州华侨城欢乐美港 D03 项目	6.56	24.93	24.93
16	浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.94
17	南京华侨城翡翠天域	46.15	79.77	2.23
18	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	13.72
19	宁波奉化阳光海湾项目二期	8.15	11.92	5.09
20	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	12.24
21	滁州明湖康养小镇	16.20	29.87	4.31
22	南京溧水项目	26.03	41.78	20.84
23	济宁市太白湖新区地块项目	41.71	61.15	12.53
24	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
25	合肥空港小镇项目二期	60.87	74.50	62.83
26	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.40
27	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	26.59	54.40	38.82
28	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.11	8.67
29	襄阳华侨城文旅度假区（一区）	182.33	271.00	86.25
30	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	90.46	57.69
31	北京斋堂项目	9.94	9.94	8.62
32	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	28.16
33	章丘绣源河文旅项目	104.89	175.08	138.86
34	济南章丘三期项目	11.92	26.22	26.22
35	山东淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
36	太原 1845、1846	18.42	58.62	21.02
37	郑州华侨城中原项目一期（含商业）	11.24	37.84	16.80
38	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	17.00	12.63
39	涿州市城市客厅项目	17.31	29.52	14.60
40	丽江济海文创项目	24.19	25.68	16.29
<b>合计</b>		<b>1,373.47</b>	<b>2,269.49</b>	<b>1,066.72</b>

## (三) 主要项目开发情况

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 (平方米)	规划计容建筑 面积 (平方 米)	本期竣工面积 (平方米)	累计竣工面积 (平方米)	预计总投资金 额 (万元)	累计投资总金 额 (万元)
1	顺德欢乐海岸 PLUS 二期	佛山市顺德区	文旅住宅	70%	2023 年 1 月	在建	45%	240,603.78	301,389.71	0.00	0.00	509,088.00	269,353.74
2	无锡市经开区华发东地块锡国土(经)2023-15号	无锡市经开区	住宅	100%	2023 年 8 月	在建	39%	68,573.00	111,670.00	0.00	0.00	407,813.00	276,846.65
3	佛山禅城区绿景东路地块	佛山市禅城区	住宅	100%	2023 年 9 月	在建	35%	34,469.41	110,302.11	0.00	0.00	316,290.00	221,214.15
4	成都金牛国宾地块	成都市金牛区	住宅	100%	2023 年 10 月	在建	47%	37,693.82	75,387.00	0.00	0.00	171,276.88	128,700.00
5	南京欢乐滨江	南京市建邺区	住宅+商业+文旅	51%	2017 年 8 月	在建	66%	466,132.87	1,159,817.00	24,571.31	789,313.24	2,400,000.00	1,649,785.15
6	武汉华侨城欢乐天际中央区	武汉市洪山区	住宅+商业	100%	2018 年 12 月	在建	25%	160,893.00	904,600.00	0.00	308,996.05	1,461,594.28	848,820.26
7	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	72%	1,059,311.83	1,441,135.00	45,801.00	982,268.33	1,933,781.74	1,624,794.38
8	成都信和御龙山项目	成都市成华区	住宅+商业	80%	2012 年 1 月	在建	78%	248,363.49	1,241,712.87	0.00	831,030.09	2,280,042.41	1,884,597.19
9	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	97%	218,081.00	538,020.00	0.00	384,678.67	2,359,811.00	2,037,729.48
合 计								2,534,122.20	5,884,033.69	70,372.31	3,296,286.38	11,839,697.31	8,941,841.00

## (四) 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 (平方米)	已取证总可售面积 (平方米)	累计销售面积 (平方米)	本期销售面积 (平方米)	本期销售金额 (万元)
1	佛山市	佛山顺德二期项目	顺德区	住宅/商业/ 车位	70%	222,077.07	222,077.07	160,391.65	71,830.10	158,933.79
2	无锡市	无锡经开华发	经开区	住宅	100%	111,467.94	111,467.94	48,354.25	34,661.25	118,017.23
3	深圳市	宝辰大厦	宝安区	写字楼/商业	100%	92,530.00	92,530.00	36,779.85	18,382.53	98,627.35
4	成都市	信和御龙山	成华区	综合体	80%	1,122,768.60	1,451,606.81	1,159,118.40	49,846.50	85,947.57
5	南昌市	华侨城万科世纪水岸	西湖区	综合体	100%	1,089,106.95	1,198,161.85	1,060,077.03	25,656.39	74,292.74
6	武汉市	武汉青山红坊 136 项目	青山区	住宅/车位/ 商业	100%	57,145.54	57,145.54	35,830.15	35,830.15	65,826.47
7	成都市	成都金牛国宾项目	金牛区	住宅/车位	100%	62,068.81	62,068.81	28,074.00	28,074.00	65,220.17
8	重庆市	重庆华侨城地产项目	渝北区	综合体/车位	100%	1,474,185.22	1,893,955.93	1,532,464.70	28,755.00	62,089.00
9	济南市	纯水岸	章丘绣源河	住宅	100%	319,158.00	309,345.89	257,136.22	113,126.69	60,055.15
10	襄阳市	华侨城·天鹅堡	东津新区	综合体	51%	700,276.85	759,100.32	606,289.65	45,044.06	44,255.57
11	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	142,196.56	22,219.54	37,298.12
12	太原市	侨冠项目	万柏林区	住宅/商业	67%	398,034.33	398,034.33	329,019.34	29,118.04	37,121.61
13	成都市	北湖揽樾	成华区	住宅	51%	144,156.57	144,156.57	90,113.54	18,640.00	36,895.00
14	南京市	铂玥江南	雨花台区	住宅	51%	72,569.57	74,534.01	62,877.71	13,311.54	36,881.00
15	东莞市	天鹅堡花园	高埗镇	住宅	100%	153,964.14	153,964.14	147,875.84	18,473.43	36,167.91
16	宜宾市	宜宾三江口 CBD	叙州区	综合体	55%	318,581.53	391,703.83	336,390.29	30,280.00	35,352.00
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	114,974.65	28,359.78	34,676.82
18	佛山市	佛山市禅城区绿景东路 地块项目	禅城区	住宅/车位/ 商业	100%	48,247.69	48,247.69	10,754.68	10,754.68	29,860.47
19	济宁市	纯水岸	太白湖区	住宅/商业	57%	308,404.83	308,404.83	246,243.90	36,598.19	27,833.72
20	深圳市	创想大厦	龙华区	综合体	100%	160,250.00	155,205.00	145,672.71	5,288.78	27,544.71
21	扬州市	扬州瘦西湖·侨城南院	邗江区	综合体	70%	492,280.92	596,548.29	495,810.31	27,497.55	25,867.07
22	潮州市	纯水岸项目	湘桥区	住宅/商业/ 车位	51%	273,615.05	309,669.67	256,695.26	39,292.08	25,001.84
23	肇庆市	纯水岸	肇庆新区	综合体	70%	508,337.00	508,337.00	348,148.47	29,962.81	23,961.20
24	苏州市	桃溪澜园	姑苏区	住宅	34%	74,618.14	74,618.14	67,002.61	5,244.63	22,982.64
25	深圳市	和城里项目	坪山区	住宅/公寓/ 商业	51%	114,833.97	114,833.97	110,070.98	6,239.67	22,891.60
26	南京市	翡翠天域	栖霞区	综合体	100%	618,805.52	616,356.98	576,499.22	14,704.35	22,281.00

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（平方米）	已取证总可售面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	本期销售面积（平方米）	本期销售金额（万元）
27	深圳市	瑞湾大厦	宝安区	写字楼/商业/酒店	100%	67,325.72	67,325.72	18,169.88	3,556.17	20,488.41
28	南京市	时光天境嘉园	溧水区	住宅/车位	90%	90,237.22	80,950.71	75,614.93	23,610.65	19,950.30
29	东莞市	云瑞花园	麻涌镇	住宅	100%	57,213.51	57,213.51	39,212.67	16,669.30	19,320.81
30	武汉市	当代华侨城·东岸	东西湖区	综合体	51%	252,252.72	201,043.38	163,463.99	22,997.18	19,084.84
31	武汉市	华侨城·欢乐天际	洪山区	综合体	100%	292,293.78	292,293.78	286,323.84	8,042.60	18,875.02
32	成都市	粼港樾府项目	青白江区	住宅	100%	230,551.99	278,752.57	200,536.42	27,228.00	18,510.00
33	宁波市	欢乐滨海	奉化区	综合体	100%	206,815.58	201,255.77	177,436.41	18,860.38	18,436.74
34	郑州市	中原项目一期	中原区	住宅/商业	100%	211,127.05	202,065.05	118,735.44	19,762.56	17,665.40
35	武汉市	华侨城·红坊	青山区	住宅/商业	100%	172,173.08	161,728.97	159,880.68	8,462.40	17,245.58
36	深圳市	大空港项目	宝安区	综合体	50%	380,999.55	380,999.55	302,731.25	5,196.56	16,739.85
37	天津市	东丽湖	东丽湖	综合体	100%	751,665.00	671,010.00	644,858.29	19,288.09	15,654.57
38	合肥市	合肥空港国际小镇	经开区	住宅/商业/车位	51%	580,026.45	626,766.13	518,917.60	6,391.36	10,938.95
39	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	65,124.68	2,130.89	10,107.51
40	淄博市	人文社区一区	高新区	住宅	80%	91,476.76	91,476.76	59,516.19	15,598.95	9,649.65
41	深圳市	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	121,456.00	121,456.00	112,865.47	858.87	9,200.00
42	江门市	云顶花园	新会区	住宅/商业/车位	50%	105,546.28	105,546.28	105,826.75	7,680.47	8,663.43
43	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	40,793.06	748.85	8,350.00
44	成都市	锦绣天府	龙泉驿区	商业	100%	42,795.00	42,795.00	27,215.53	13,541.86	8,207.00
45	丽江市	逐水阁	古城区	住宅	51%	42,632.00	42,632.00	32,966.52	9,688.58	8,187.80
46	漳州市	欢乐美港 D01	角美镇	住宅/车位/商业	70%	23,936.00	23,830.00	21,752.01	7,803.72	7,286.94
47	江门市	纯水岸花园	鹤山市	住宅/车位	100%	96,879.14	96,879.14	48,833.97	10,086.31	7,115.63
48	滁州市	欢乐明湖	南谯区	住宅/商业	51%	193,603.94	193,603.94	153,215.01	13,074.08	6,847.82
49	常熟市	溪语雅园	沙家浜唐市	住宅	60%	89,252.00	89,252.00	58,859.06	5,479.29	6,336.46
50	海口市	华侨城·曦海岸	秀英区	住宅/公寓/商业	51%	372,629.00	373,849.00	287,932.63	3,466.94	6,170.01
51	武汉市	武汉华侨城东湖项目	东湖风景区	综合体/车位	100%	1,391,100.00	1,847,768.55	1,594,511.64	35.00	6,125.97
52	广州市	湖岸公馆	增城区	住宅	100%	30,427.14	26,660.14	14,986.58	5,065.85	5,418.36



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（平方米）	已取证总可售面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	本期销售面积（平方米）	本期销售金额（万元）
53	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	1,055,498.40	4,106.19	4,590.34
54	东莞市	东莞松山湖文旅综合项目	东城区	综合体	51%	98,343.83	98,343.83	98,343.83	2,065.57	4,575.78
55	青岛市	水岸东方	即墨区	住宅	100%	67,046.07	67,046.07	45,187.80	6,555.59	4,208.20
56	涿州市	侨城水岸	涿州市	住宅/车位	60%	89,352.13	95,251.17	56,016.62	5,055.02	4,140.74
57	其他项目					6,801,114.29	7,092,954.87	6,305,512.23	20,543.50	38,976.06
合计						<b>23,226,012.56</b>	<b>25,307,356.11</b>	<b>21,295,701.35</b>	<b>1,100,842.52</b>	<b>1,692,949.92</b>

## (五) 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	可出租面积（平方米）	累计已出租面积（平方米）	平均出租率
1	顺德欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	181,339	163,365	90%
2	东部工业区	深圳市南山区华侨城	厂房	100%	153,062	136,278	89%
3	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	108,758	86,975	80%
4	宁波欢乐海岸	宁波市鄞州区	商业	100%	88,547	59,174	67%
5	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100%	84,036	74,954	89%
6	惠阳区产业园	惠州市惠阳区	厂房	100%	75,372	73,693	98%
7	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	62,723	55,303	88%
8	欢乐港湾	深圳市宝安中心区	商业	100%	51,449	44,907	87%
9	华侨城双创产业园一期	常熟市梅李镇	厂房	100%	46,871	42,899	92%
10	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	44,334	32,886	74%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (平方米)	累计已出租面积 (平方米)	平均出租率
11	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	100%	40,613	36,141	89%
12	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	38,398	31,812	83%
13	襄阳奇妙镇	襄阳奇幻旅游度假区	商业	51%	36,960	24,938	67%
14	华侨城双创产业园二期	常熟市梅李镇	厂房	100%	32,271	32,271	100%
15	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	19,452	69%
16	欢乐荟	济南市章丘区	商业	100%	28,031	21,296	76%
17	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	26,598	25,476	96%
18	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	25,693	16,104	63%
19	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	100%	25,031	15,797	63%
20	天鹅湖花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	23,363	20,192	86%
21	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	20,938	20,692	99%
22	欢乐汇广场	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,599	20,599	100%
23	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	20,057	17,268	86%
24	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	20,049	16,694	83%
25	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,955	18,850	99%
26	光华街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	17,506	16,743	96%
27	洛带艺库	成都龙泉驿区	商业	85%	16,630	10,613	64%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (平方米)	累计已出租面积 (平方米)	平均出租率
28	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	16,344	11,191	68%
29	南昌玩美公园	南昌市欢乐象湖	商业	100%	15,695	11,748	75%
30	海景花园裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	11,267	4,758	42%
31	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,450	9,022	95%
32	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,028	8,838	98%
33	创想大厦	深圳市龙华区	商业/写字楼	100%	8,974	6,908	77%
34	保龄球馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,855	7,758	88%
35	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,702	7,909	91%
36	襄阳华·生活馆	襄阳奇幻旅游度假区	商业	51%	7,869	7,574	96%
37	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,924	3,740	63%
38	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	5,627	5,627	100%
39	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	5,238	5,238	100%
40	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,224	5,224	100%
41	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%
42	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,988	2,253	56%
43	文昌北街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	3,798	3,798	100%
44	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	2,093	56%

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (平方米)	累计已出租面积 (平方米)	平均出租率
45	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,603	3,603	100%
46	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	3,027	86%
47	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,460	3,460	100%
48	光侨街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,669	2,450	92%
49	松山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,442	2,308	95%
50	中新街	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,351	2,094	89%
51	新侨大厦	深圳市华侨城	商业	100%	2,137	2,137	100%
52	香港观塘物业	香港观塘	写字楼/车位	100%	2,108	2,108	100%
53	东园综合楼	深圳市华侨城	商业	100%	1,699	1,699	100%
54	荔香楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	1,166	1,037	89%
55	芳华苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	1,135	961	85%
其他项目					4,590	3,440	75%
<b>合计</b>					<b>1,501,032</b>	<b>1,271,457</b>	<b>85%</b>

#### 四、其他重要事项

2024年6月24日，公司披露了《关于公司控股股东增持公司股份计划公告》（公告编号：2024-46），控股股东华侨城集团基于对公司长期投资价值的认可及对未来持续稳定发展的信心，为切实维护广大投资者权益和资本市场稳定，华侨城集团计划以自有资金自本公告披露之日起6个月内通过集中竞价或大宗交易的方式增持公司股份，本次增持金额不低于人民币1.65亿元且不超过3.3亿元。增持计划披露后，截至目前（10月30日），华侨城集团有限公司通过深圳证券交易所交易系统集中竞价方式增持公司股份37,173,464股，占公司总股本的0.46%，增持总金额为83,351,780.47元。

## 五、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

2024 年 09 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	31,432,603,441.79	40,145,151,431.14
应收票据		1,689,213.22
应收账款	1,409,422,907.09	954,713,117.36
预付款项	1,131,646,278.96	1,213,229,807.15
其他应收款	35,299,292,120.57	32,296,426,206.40
其中：应收利息		
应收股利	248,200,000.00	248,200,000.00
存货	162,969,666,683.88	178,317,385,276.14
持有待售资产	1,921,428,498.73	3,515,284,857.13
一年内到期的非流动资产	10,703,247,284.20	12,570,785,511.48
其他流动资产	8,209,594,086.13	8,296,044,056.31
流动资产合计	253,076,901,301.35	277,310,709,476.33
<b>非流动资产：</b>		
长期应收款	160,000,000.00	160,000,000.00
长期股权投资	17,081,703,734.63	18,357,716,278.17
其他权益工具投资	778,601,694.50	605,720,338.66
其他非流动金融资产	329,433,380.94	368,958,233.11
投资性房地产	16,385,865,371.93	15,837,746,877.99
固定资产	22,340,738,976.32	22,344,964,049.75
在建工程	5,917,369,825.34	5,892,871,411.67
生产性生物资产	4,085,891.87	
使用权资产	2,111,085,174.69	2,469,545,101.21
无形资产	11,432,510,167.32	11,223,787,026.03
商誉	62,857,743.26	62,857,743.26
长期待摊费用	1,650,161,774.52	1,697,118,730.92
递延所得税资产	12,172,538,527.24	12,253,203,376.16
其他非流动资产	2,179,228,756.23	2,444,073,418.71
非流动资产合计	92,606,181,018.79	93,718,562,585.64
资产总计	345,683,082,320.14	371,029,272,061.97
<b>流动负债：</b>		
短期借款	6,126,453,542.97	6,190,792,340.57
应付票据		2,475,172.26
应付账款	27,273,089,263.47	31,253,960,965.32
预收款项	290,564,417.18	284,040,490.20
合同负债	42,755,732,606.46	48,176,231,583.65
应付职工薪酬	2,376,458,859.80	2,601,460,202.43
应交税费	1,878,252,124.12	2,550,771,793.89
其他应付款	48,016,487,297.72	55,579,654,560.46
其中：应付利息		
应付股利	608,038,682.62	159,074,179.42
持有待售负债	1,407,392,637.61	1,413,074,869.24
一年内到期的非流动负债	30,819,826,670.45	19,506,085,228.05
其他流动负债	4,131,619,607.29	4,326,192,403.46

项目	期末余额	期初余额
流动负债合计	165,075,877,027.07	171,884,739,609.53
非流动负债：		
长期借款	90,683,249,204.80	106,302,032,855.50
应付债券	3,696,528,583.77	2,495,709,440.81
租赁负债	2,380,464,720.74	2,678,081,615.32
长期应付款	309,792,296.33	297,262,842.26
递延收益	967,178,779.29	1,034,587,627.12
递延所得税负债	300,093,864.26	302,392,435.87
非流动负债合计	98,337,307,449.19	113,110,066,816.88
负债合计	263,413,184,476.26	284,994,806,426.41
所有者权益：		
股本	8,037,758,053.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	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
资本公积	4,559,409,397.31	5,386,791,787.57
减：库存股		1,041,515,155.83
其他综合收益	-2,007,498,349.05	-2,205,349,417.93
盈余公积	4,921,485,082.64	4,921,485,082.64
未分配利润	41,122,923,628.25	43,589,770,464.11
归属于母公司所有者权益合计	59,734,077,812.15	61,952,976,675.56
少数股东权益	22,535,820,031.73	24,081,488,960.00
所有者权益合计	82,269,897,843.88	86,034,465,635.56
负债和所有者权益总计	345,683,082,320.14	371,029,272,061.97

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：郭志华

## 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
一、营业总收入	29,329,645,520.58	31,760,306,179.26
其中：营业收入	29,329,645,520.58	31,760,306,179.26
二、营业总成本	31,497,504,182.37	31,810,667,131.83
其中：营业成本	25,552,678,258.13	24,945,945,876.88
税金及附加	893,024,744.60	1,897,063,394.62
销售费用	1,162,344,554.36	1,360,674,193.84
管理费用	1,188,116,468.48	1,348,380,838.49
财务费用	2,701,340,156.80	2,258,602,828.00
其中：利息费用	3,697,896,984.97	3,432,213,392.39
利息收入	1,066,278,125.24	1,273,251,235.72
加：其他收益	94,615,002.96	98,462,035.07
投资收益（损失以“-”号填列）	-340,683,093.29	-696,153,041.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-349,618,717.41	-684,917,370.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-32,338,408.65	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,021,980.55	-2,765,858.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-221,890,176.53	-2,360,301,677.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）	153,054,558.81	10,216,143.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,511,078,797.94	-3,000,903,351.49
加：营业外收入	51,397,034.63	42,957,190.14
减：营业外支出	64,475,252.48	166,464,285.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,524,157,015.79	-3,124,410,446.45

项目	本期发生额	上期发生额
减：所得税费用	515,376,263.19	941,299,629.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,039,533,278.98	-4,065,710,075.71
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,039,533,278.98	-4,065,710,075.71
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）	-2,350,812,113.63	-3,346,738,074.85
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-688,721,165.35	-718,972,000.86
六、其他综合收益的税后净额	207,902,300.06	-354,259,902.21
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	197,851,068.88	-286,795,777.27
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	198,704,008.58	-13,260,243.59
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	198,704,008.58	-13,260,243.59
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	-852,939.70	-273,535,533.68
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	-852,939.70	-273,535,533.68
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	10,051,231.18	-67,464,124.94
七、综合收益总额	-2,831,630,978.92	-4,419,969,977.92
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,152,961,044.75	-3,633,533,852.12
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-678,669,934.17	-786,436,125.80
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.3069	-0.4164
（二）稀释每股收益	-0.3069	-0.4164

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元，上期被合并方实现的净利润为：0元。

### 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	23,870,523,493.22	39,288,293,474.52
收到的税费返还	303,508,806.73	298,790,596.36
收到其他与经营活动有关的现金	4,746,363,513.50	18,510,351,325.34
经营活动现金流入小计	28,920,395,813.45	58,097,435,396.22
购买商品、接受劳务支付的现金	11,986,013,274.98	22,564,458,603.92
支付给职工及为职工支付的现金	2,416,679,083.03	2,678,925,658.81
支付的各项税费	7,234,027,700.18	11,615,971,633.07
支付其他与经营活动有关的现金	5,616,332,093.18	18,873,479,335.28
经营活动现金流出小计	27,253,052,151.37	55,732,835,231.08
经营活动产生的现金流量净额	1,667,343,662.08	2,364,600,165.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	343,944,686.85	1,471,811,891.66
取得投资收益收到的现金	114,191,813.71	155,175,478.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,292,212.88	13,587,349.68
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	670,688,902.06	1,285,447,413.59

项目	本期发生额	上期发生额
投资活动现金流入小计	1,167,117,615.50	2,926,022,133.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,034,792,658.23	1,718,227,446.95
投资支付的现金	41,970,000.00	163,500,000.00
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	1,802,378,810.06	693,241,549.25
投资活动现金流出小计	2,879,141,468.29	2,574,968,996.20
投资活动产生的现金流量净额	-1,712,023,852.79	351,053,137.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	42,115,694.24	68,046,789.74
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	42,115,694.24	68,046,789.74
取得借款收到的现金	30,994,316,081.67	57,628,348,372.98
收到其他与筹资活动有关的现金	1,152,145,865.64	2,190,730,500.00
筹资活动现金流入小计	32,188,577,641.55	59,887,125,662.72
偿还债务支付的现金	34,588,308,541.83	54,530,536,084.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,342,812,644.90	4,961,739,020.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	8,058,656.57	29,620,652.66
支付其他与筹资活动有关的现金	1,943,050,746.33	2,393,663,728.85
筹资活动现金流出小计	40,874,171,933.06	61,885,938,832.95
筹资活动产生的现金流量净额	-8,685,594,291.51	-1,998,813,170.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-15,075,930.35	57,764,275.33
五、现金及现金等价物净增加额	-8,745,350,412.57	774,604,407.57
加：期初现金及现金等价物余额	39,180,732,973.41	41,312,470,675.87
六、期末现金及现金等价物余额	30,435,382,560.84	42,087,075,083.44

## （二） 2024 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

## （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  
2024.10.31