

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2025-50

深圳华侨城股份有限公司

2025 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. 董事会及董事、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、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
3. 第三季度财务会计报告是否经过审计

☐ 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）	5,707,688,143.70	-9.67%	17,024,965,478.44	-41.95%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,499,048,449.15	-15.79%	-4,366,782,976.70	-85.76%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,544,908,840.79	-15.78%	-4,460,219,767.90	-77.37%
经营活动产生的现金流量净额（元）	—	—	4,870,313,996.50	192.10%
基本每股收益（元/股）	-0.2009	-21.09%	-0.5577	-81.72%
稀释每股收益（元/股）	-0.2009	-21.09%	-0.5577	-81.72%
加权平均净资产收益率	-3.47%	下降 1.14 个百分点	-9.36%	下降 5.08 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）	305,710,399,561.44	324,197,559,545.06	-5.70%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	48,984,493,169.84	53,188,671,102.26	-7.90%	

（二）非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

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）	19,218,664.82	14,424,867.31	—
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）	34,922,043.80	90,390,769.94	—
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		2,423,253.35	—
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,518,707.21	-17,777,593.19	—
减：所得税影响额	-1,247,934.27	-1,092,887.14	—
少数股东权益影响额（税后）	-990,455.96	-2,882,606.65	—
合计	45,860,391.64	93,436,791.20	—

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	329,727,833.24	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业务直接相关，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、应交税费较年初下降 44%，主要是缴纳增值税、企业所得税及土地增值税所致；
- 2、应付债券较年初下降 68%，主要是重分类至一年内到期的非流动负债所致；
- 3、营业收入较上年同期下降 42%，主要是项目收入结转较上年同期减少所致；
- 4、营业成本较上年同期下降 39%，主要是项目结转金额较上年同期减少所致；
- 5、销售费用较上年同期下降 26%，主要是收入同比减少所致；
- 6、投资收益较上年同期下降 74%，主要是联合营企业亏损增加等原因所致；
- 7、所得税费用较上年同期下降 39%，主要是本期利润减少所致；
- 8、经营活动产生的现金流量净额同比上升 192%，主要是本期购买商品及支付税费减少所致；
- 9、投资活动产生的现金流量净额同比上升 79%，主要是支付的其他与投资活动有关的现金同比减少所致；
- 10、筹资活动产生的现金流量净额同比下降 36%，主要是偿还借款流出同比上升所致。

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	105,798	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	-			
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	48.78%	3,920,562,506	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
中国银行股份有限公司－富国中证旅游主题交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.02%	81,993,972	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

蒋安奕	境内自然人	0.96%	77,221,071	0	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.87%	70,142,593	0	不适用	0
全国社保基金四一三组合	其他	0.72%	57,600,073	0	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—华安媒体互联网混合型证券投资基金	其他	0.47%	37,743,081	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	0.34%	27,408,294	0	不适用	0
深圳市晟创投资有限公司	境内非国有法人	0.33%	26,260,400	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	2,782,410,154	人民币普通股	2,782,410,154
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
中国银行股份有限公司—富国中证旅游主题交易型开放式指数证券投资基金	81,993,972	人民币普通股	81,993,972
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
蒋安奕	77,221,071	人民币普通股	77,221,071
香港中央结算有限公司	70,142,593	人民币普通股	70,142,593
全国社保基金四一三组合	57,600,073	人民币普通股	57,600,073
中国工商银行股份有限公司—华安媒体互联网混合型证券投资基金	37,743,081	人民币普通股	37,743,081
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	27,408,294	人民币普通股	27,408,294
深圳市晟创投资有限公司	26,260,400	人民币普通股	26,260,400

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

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）	权益对价（万元）
1	重庆沙坪坝小龙坎项目	重庆市沙坪坝区	住宅	18,002.00	52,806.00	招拍挂	100%	45,724.00	45,724.00
合 计		-	-	18,002.00	52,806.00	—	—	45,724.00	45,724.00

（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	88.82	126.06	72.95
3	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
4	成都锦绣天府项目	16.95	9.79	6.43
5	重庆沙坪坝小龙坎项目	18.00	5.28	1.14
6	肇庆卡乐小镇项目	48.81	101.05	65.66
7	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	21.55
8	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
9	茂名虎头山项目	50.33	71.85	68.13
10	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	27.43
11	漳州华侨城欢乐美港 D03 项目	6.56	24.93	24.93
12	上海浦江镇 P1 宗地项目	5.25	8.94	8.94
13	南京华侨城翡翠天域项目	46.15	79.77	2.23
14	宁波奉化阳光海湾项目	47.73	65.82	18.81
15	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	12.24
16	滁州明湖康养小镇项目	16.20	29.87	4.31
17	南京溧水项目	26.03	41.78	20.84
18	济宁太白湖新区项目	41.71	61.15	12.53
19	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
20	合肥空港小镇二期项目	60.87	74.50	62.83
21	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.40
22	武汉华侨城滨江商务区红坊项目（136 号）	26.59	53.90	18.28
23	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.11	8.67
24	襄阳华侨城文旅度假区一区项目	182.33	271.00	86.25
25	武汉华侨城欢乐天际中央区项目	16.09	63.79	14.79
26	武汉华侨城滨江商务区红坊项目（051 号）	12.79	52.70	23.60
27	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62
28	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	20.25
29	济南章丘绣源河文旅项目	116.81	201.30	165.08
30	淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
31	太原煤气化项目	29.00	95.67	43.66
32	郑州华侨城中原项目	11.24	37.84	16.80
33	青岛即墨龙泉新城二期项目	10.35	17.00	12.63
34	涿州城市客厅项目	17.31	29.52	14.60
35	丽江济海文创项目	24.19	25.68	16.29
合 计		1,397.71	2,314.20	1,020.72

（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	无锡市经开区华发东地块项目	无锡市经开区	住宅	100%	2023 年 8 月	在建	60%	68,573.00	111,670.00	0.00	0.00	407,813.00	321,412.43
2	佛山禅城区绿景东路地块项目	佛山市禅城区	住宅/商业	100%	2023 年 9 月	在建	50%	34,469.41	110,302.11	0.00	0.00	309,497.82	250,497.00
3	成都金牛国宾项目	成都市金牛区	住宅	100%	2023 年 10 月	在建	83%	37,693.82	75,387.00	0.00	0.00	158,018.58	152,137.00
4	南京欢乐滨江项目	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	0.00	789,313.24	2,400,000.00	1,669,161.13
5	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	27%	160,893.00	637,870.09	0.00	308,996.05	1,461,594.28	857,633.97
6	武汉华侨城滨江商务区红坊项目（136 号）	武汉市青山区	住宅/商服	100%	2023 年 9 月	在建	17%	265,922.00	539,083.00	0.00	0.00	1,126,152.18	761,409.76
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	79%	1,059,311.83	1,441,135.00	47,401.75	1,149,669.92	1,933,781.74	1,692,653.86
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	83%	248,363.49	1,241,712.87	0.00	831,030.09	1,903,660.49	1,582,501.87
9	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	32%	127,858.00	527,000.00	0.00	201,197.83	1,175,487.64	844,236.11
10	顺德欢乐海岸 PLUS 二期项目	佛山市顺德区	文旅/住宅/商业	70%	2023 年 1 月	在建	48%	240,603.78	301,389.71	0.00	134,485.70	475,805.07	302,162.00
11	重庆沙坪坝小龙坎项目	重庆市沙坪坝区	住宅	100%	2025 年 5 月	在建	15%	18,002.00	52,805.00	0.00	0.00	80,120.00	27,779.96
合 计								2,709,821.20	6,145,366.78	47,401.75	3,414,692.83	11,351,810.80	8,433,805.13

（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	顺德欢乐海岸 PLUS 二期项目	顺德区	住宅/商业	70%	275,940.8	275,940.8	249,989.9	53,301.9	117,974.8
2	武汉市	武汉华侨城滨江商务区红坊项目（136 号）	青山区	住宅/商业	100%	191,449.4	191,449.4	147,884.9	63,513.2	102,682.0
3	无锡市	无锡市经开区华发东地块项目	经开区	住宅	100%	111,467.9	111,467.9	90,700.7	27,401.5	87,714.8
4	佛山市	佛山禅城区绿景东路地块项目	禅城区	住宅/商业	100%	88,751.1	88,751.1	64,011.7	27,963.3	75,995.9
5	深圳市	深圳龙胜项目	龙华区	住宅/商业/公寓	51%	135,677.0	135,677.0	88,201.4	12,570.1	57,297.8
6	深圳市	深圳宝辰大厦项目	宝安区	写字楼/商业	100%	92,530.0	92,530.0	58,736.6	12,160.6	56,688.1
7	南昌市	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	西湖区	住宅/商业	100%	1,106,769.4	1,215,824.3	1,087,420.9	16,004.8	48,686.6
8	宜宾市	宜宾华侨城三江口 CBD 一期项目	叙州区	综合体	55%	349,243.5	422,365.8	396,586.6	49,753.3	48,535.2
9	太原市	太原煤气化项目	万柏林区	住宅/商业	100%	436,892.7	436,892.7	378,819.6	38,945.5	46,050.1
10	重庆市	重庆华侨城地产项目	渝北区	综合体	100%	1,477,969.2	1,897,739.9	1,568,363.7	25,120.0	44,604.0
11	成都市	成都金牛国宾项目	金牛区	住宅	100%	75,133.3	75,133.3	72,306.0	17,056.0	42,402.0
12	济宁市	济宁市太白湖新区项目	太白湖区	住宅/商业	57%	359,105.4	359,105.4	321,118.4	47,010.7	41,772.3
13	襄阳市	襄阳华侨城文旅度假区项目	东津新区	综合体	51%	749,491.0	808,314.5	678,351.7	51,954.8	41,692.9
14	武汉市	武汉华侨城滨江商务区红坊项目（051 号）	青山区	住宅/商业	100%	202,355.8	202,355.8	196,674.0	23,267.8	36,856.6
15	东莞市	东莞高埗项目	高埗镇	住宅	100%	199,960.3	199,960.3	182,265.9	21,491.1	36,279.7
16	合肥市	合肥空港小镇项目	经开区	住宅/商业	36%	587,903.9	634,643.6	533,417.5	25,937.4	32,464.9
17	潮州市	潮州意溪镇石牌区项目	湘桥区	住宅/商业	51%	332,491.1	368,545.7	315,376.9	50,798.8	30,302.3
18	东莞市	东莞麻涌项目	麻涌镇	住宅	100%	103,463.8	103,463.8	86,170.5	29,031.1	29,960.9
19	成都市	成都成华区北湖 136 亩地项目	成华区	住宅	51%	144,156.6	144,156.6	120,225.7	16,497.9	29,808.3
20	湛江市	湛江欢乐海湾项目	赤坎区	综合体	51%	171,090.6	171,090.6	159,502.3	21,468.7	28,757.1
21	深圳市	深圳渔人码头项目	南山区	办公/公寓/商业	60%	45,082.7	45,082.7	43,834.7	3,041.6	27,981.3
22	南京市	南京华侨城翡翠天域项目	栖霞区	综合体	100%	618,805.5	618,805.5	595,544.8	15,344.6	21,034.4
23	成都市	成都投资青白江项目	青白江区	住宅	100%	230,552.0	278,752.6	240,275.4	26,087.0	16,733.0
24	肇庆市	肇庆卡乐小镇项目	肇庆新区	综合体	51%	508,337.0	508,337.0	390,901.5	26,220.7	16,310.3
25	深圳市	深圳招华国际会展中心项目	宝安区	综合体	50%	380,999.5	380,999.5	315,283.6	4,935.0	14,400.3
26	中山市	中山欢乐海岸项目	石岐区	综合体	100%	188,378.9	197,418.6	161,883.1	10,253.7	13,847.2
27	东莞市	东莞松山湖 203 亩文旅综合项目	东城区	综合体	51%	117,530.6	117,530.6	111,632.7	8,605.5	13,390.3
28	武汉市	武汉华侨城欢乐天际中央区项目	洪山区	住宅/商业	100%	331,423.0	331,423.0	299,551.1	8,916.4	12,205.9
29	海口市	海口曦海岸项目	秀英区	住宅/公寓/商业	51%	372,629.0	373,849.0	313,591.4	13,075.6	11,384.6
30	淄博市	淄博文旅项目	高新区	住宅	80%	131,281.7	131,281.7	83,839.2	18,118.0	11,313.3
31	深圳市	深圳瑞湾大厦项目	宝安区	办公/商业/酒店	100%	67,325.7	67,325.7	22,236.8	2,418.4	10,167.8

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)	
32	重庆市	重庆沙坪坝小龙坎项目	沙坪坝区	住宅	100%	20,125.2	20,125.2	5,428.8	5,428.8	9,771.3	
33	济南市	济南章丘绣源河文旅项目	章丘区	住宅	100%	319,158.0	319,158.0	301,014.7	14,073.6	9,105.8	
34	丽江市	丽江济海文创项目	古城区	住宅	51%	67,893.1	67,893.1	48,453.4	11,592.5	8,304.0	
35	苏州市	苏州姑苏区胥江路项目	姑苏区	住宅	34%	74,618.1	74,618.1	74,142.7	1,976.4	6,815.2	
36	茂名市	茂名电白歌美海西岸项目	电白区	住宅	100%	131,231.3	131,231.3	65,170.4	13,840.9	6,425.5	
37	武汉市	武汉青山红坊 088 项目	青山区	住宅/商业	100%	186,766.2	186,766.2	172,997.7	5,345.6	5,743.1	
38	深圳市	深圳坪山和城里项目	坪山区	住宅/公寓/商业	51%	116,383.0	116,383.0	115,278.9	1,662.1	5,588.1	
39	扬州市	扬州瘦西湖项目	邗江区	综合体	70%	503,141.8	607,409.2	508,997.3	6,065.0	5,379.0	
40	保定市	涿州市城市客厅项目	涿州市	住宅	60%	89,352.1	95,251.2	66,182.1	6,164.5	4,463.4	
41	天津市	天津华侨城东丽湖项目	东丽区	综合体	100%	751,665.0	751,665.0	667,134.5	4,853.5	4,315.2	
42	宁波市	宁波奉化阳光海湾项目	奉化区	综合体	100%	206,815.6	206,815.6	188,193.5	5,216.7	3,890.5	
43	江门市	江门鹤山古劳水乡项目	鹤山市	住宅	100%	102,811.0	102,811.0	60,526.3	7,693.9	3,726.2	
44	南京市	南京雨花台项目	雨花台区	住宅	51%	72,569.6	74,534.0	65,668.8	1,342.6	3,605.2	
45	南京市	南京江北新区丰字河项目	浦口区	住宅	40%	251,287.3	251,287.3	248,824.2	2,136.5	3,378.1	
46	青岛市	青岛即墨龙泉新城项目	即墨区	住宅	100%	71,811.3	71,811.3	55,572.0	6,004.1	3,359.4	
47	汕尾市	深汕华侨城启动区项目	深汕合作区	综合体	100%	130,476.0	130,476.0	73,397.1	1,955.7	2,863.6	
48	郑州市	郑州华侨城中原项目	中原区	住宅/商业	100%	211,127.1	211,127.1	161,518.7	4,014.9	2,765.5	
49	武汉市	武汉东西湖项目	东西湖区	综合体	51%	252,252.7	252,252.7	195,360.9	4,000.9	2,699.9	
50	滁州市	滁州明湖康养小镇项目	南谯区	住宅/商业	51%	193,603.9	193,603.9	160,951.1	5,628.6	2,363.5	
51	杭州市	杭州丁桥项目	江干区	住宅	100%	221,077.0	254,017.0	236,464.9	390.6	2,198.2	
52	南京市	南京溧水项目	溧水区	住宅	90%	99,526.4	99,526.4	89,532.1	2,711.2	2,135.7	
53	佛山市	佛山南海大沥黄岐项目	南海区	住宅	100%	62,591.1	62,591.1	62,591.1	1,125.4	2,059.2	
54	南京市	南京欢乐滨江项目	建邺区	住宅/商业	51%	645,840.0	703,064.0	581,761.3	1,095.3	2,032.7	
55	其他项目						9,314,710.0	10,709,613.6	9,410,455.0	10,671.5	16,736.4
合计						24,281,021.3	26,680,245.6	22,990,316.7	893,255.6	1,325,019.5	

（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 PLUS 项目	广东省佛山市顺德区	商业	70%	181,339	166,566	92%
2	深圳华侨城创意文化园项目	广东省深圳市南山区	厂房	100%	153,062	114,343	75%
3	深圳欢乐海岸项目	广东省深圳市南山区	商业/写字楼	100%	108,759	88,314	81%
4	成都华侨城欢乐里项目	四川省成都市金牛区	商业	100%	102,118	92,534	91%
5	宁波欢乐海岸项目	浙江省宁波市鄞州区	商业	100%	88,498	63,024	71%
6	常熟华侨城双创产业园项目	江苏省常熟市梅李镇	厂房	71%	79,142	69,807	88%

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
7	惠州华侨城双创产业园项目	广东省惠州市惠阳区	厂房	71%	75,372	71,325	95%
8	深圳红山 6979 项目	广东省深圳市龙华区	商业	50%	62,723	56,981	91%
9	深圳欢乐港湾项目	广东省深圳市宝安区	商业	100%	51,449	44,307	86%
10	深圳华生活馆项目	广东省深圳市南山区	商业	100%	39,170	34,391	88%
11	襄阳华侨城文旅度假区奇妙镇项目	湖北省襄阳市襄州区	商业	51%	32,424	15,674	48%
12	上海浦江华侨城项目	上海市闵行区	商业/写字楼	100%	28,674	23,098	81%
13	深圳汉唐大厦项目	广东省深圳市南山区	写字楼	100%	28,162	18,863	67%
14	济南欢乐荟项目	山东省济南市章丘区	商业	100%	28,031	23,183	83%
15	深圳招华国际会展中心项目	广东省深圳市宝安区	商业	50%	25,693	11,604	45%
16	上海宝格丽公寓项目	上海市静安区	写字楼	100%	25,031	20,275	81%
17	深圳欢乐时光项目	广东省深圳市南山区	商业	100%	23,363	20,257	87%
18	成都华侨城创想中心项目	四川省成都市金牛区	写字楼	100%	20,288	17,404	86%
19	上海华侨城苏河湾项目	上海市静安区	商业	100%	19,616	9,963	51%
20	南昌玩美公园项目	江西省南昌市西湖区	商业	100%	15,683	11,748	75%
21	成都洛带中国艺库项目	四川省成都市龙泉驿区	商业	51%	15,286	8,859	58%
22	深圳创想大厦商业物业项目	广东省深圳市龙华区	商业	100%	8,974	3,908	44%
23	香港观塘写字楼物业项目	香港特别行政区观塘区	写字楼	71%	1,850	1,838	100%
24	深圳华侨城片区租赁住宅	广东省深圳市南山区	住宅	100%	131,719	108,790	83%
25	深圳华侨城片区社区商业	广东省深圳市南山区	商业	100%	106,139	96,393	91%
合计					1,452,565	1,193,449	82%

四、其他重要事项

2025 年 7 月 15 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：2025-27），控股股东华侨城集团有限公司（以下简称“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或自筹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 1.11 亿元人民币且不超过 2.20 亿元人民币。

增持计划披露后，截至目前（10 月 30 日），华侨城集团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 4,148,700 股，占公司总股本的 0.0516%，增持总金额为 10,140,497 元（不含交易费）。

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

2025 年 9 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	23,575,256,245.46	30,902,423,552.22
应收票据	610,000.00	-
应收账款	1,164,517,951.94	1,100,533,296.19
预付款项	1,126,859,561.51	819,803,717.29
其他应收款	31,224,959,402.93	33,031,713,432.49
其中：应收利息	-	-
应收股利	253,200,000.00	248,200,000.00
存货	144,566,939,309.36	151,008,968,429.56
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	7,166,288,183.53	6,740,274,198.88
流动资产合计	208,825,430,654.73	223,603,716,626.63
非流动资产：		
长期应收款	159,840,000.00	160,000,000.00
长期股权投资	18,845,836,260.02	20,138,388,962.77
其他权益工具投资	666,450,765.35	650,847,457.28
其他非流动金融资产	332,824,878.45	351,650,960.99
投资性房地产	18,377,737,825.41	18,790,048,027.22
固定资产	22,473,064,581.39	23,550,945,943.56
在建工程	5,703,975,459.74	5,545,929,383.65
生产性生物资产	357,164.18	2,898,664.10
使用权资产	1,685,038,201.40	2,017,203,818.78
无形资产	11,252,522,762.71	12,004,331,310.05
商誉	62,857,743.26	62,857,743.26
长期待摊费用	1,717,343,198.92	1,880,562,159.69
递延所得税资产	10,616,033,042.72	10,781,919,584.96
其他非流动资产	4,991,087,023.16	4,656,258,902.12
非流动资产合计	96,884,968,906.71	100,593,842,918.43
资产总计	305,710,399,561.44	324,197,559,545.06
流动负债：		

项目	期末余额	期初余额
短期借款	2,314,068,709.62	3,640,287,677.67
应付票据	-	-
应付账款	23,907,054,953.25	28,498,298,034.99
预收款项	186,932,227.54	198,334,289.97
合同负债	31,492,823,959.64	29,446,044,084.97
应付职工薪酬	1,974,715,518.02	2,151,177,114.48
应交税费	1,441,972,786.18	2,571,229,568.26
其他应付款	45,373,266,564.63	47,002,770,408.15
其中：应付利息	-	-
应付股利	435,767,070.43	446,388,658.26
一年内到期的非流动负债	34,133,100,325.15	38,370,965,465.76
其他流动负债	2,793,918,392.96	2,672,903,621.06
流动负债合计	143,617,853,436.99	154,552,010,265.31
非流动负债：		
长期借款	87,824,260,759.18	85,763,902,393.75
应付债券	1,197,778,873.14	3,696,835,805.62
租赁负债	1,850,270,071.14	2,066,354,356.17
长期应付款	309,781,288.33	309,792,296.33
递延收益	877,168,037.04	944,357,943.47
递延所得税负债	440,770,285.33	435,296,120.85
非流动负债合计	92,500,029,314.16	93,216,538,916.19
负债合计	236,117,882,751.15	247,768,549,181.50
所有者权益：		
股本	8,037,758,053.00	8,037,758,053.00
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	4,728,187,970.97	4,456,976,271.58
减：库存股	-	-
其他综合收益	-2,093,581,335.47	-2,100,587,458.14
盈余公积	4,921,485,082.64	4,921,485,082.64
未分配利润	30,290,643,398.70	34,773,039,153.18
归属于母公司所有者权益合计	48,984,493,169.84	53,188,671,102.26
少数股东权益	20,608,023,640.45	23,240,339,261.30
所有者权益合计	69,592,516,810.29	76,429,010,363.56
负债和所有者权益总计	305,710,399,561.44	324,197,559,545.06

法定代表人：吴秉琪

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	17,024,965,478.44	29,329,645,520.58
其中：营业收入	17,024,965,478.44	29,329,645,520.58
二、营业总成本	21,157,678,066.91	31,497,504,182.37
其中：营业成本	15,624,904,534.81	25,552,678,258.13
税金及附加	780,353,330.49	893,024,744.60
销售费用	855,403,074.18	1,162,344,554.36
管理费用	1,044,676,240.11	1,188,116,468.48
财务费用	2,852,340,887.32	2,701,340,156.80
其中：利息费用	3,283,466,544.12	3,697,896,984.97
利息收入	473,054,558.34	1,066,278,125.24
加：其他收益	90,086,169.11	94,615,002.96
投资收益（损失以“-”号填列）	-592,327,093.56	-340,683,093.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-624,725,053.82	-349,618,717.41
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,423,253.35	-32,338,408.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）	42,125.15	4,021,980.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-508,707,481.52	-221,890,176.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）	23,652,406.00	153,054,558.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,117,543,209.94	-2,511,078,797.94
加：营业外收入	35,474,827.98	51,397,034.63
减：营业外支出	60,536,614.29	64,475,252.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,142,604,996.25	-2,524,157,015.79
减：所得税费用	315,973,612.16	515,376,263.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,458,578,608.41	-3,039,533,278.98
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,458,578,608.41	-3,039,533,278.98
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）	-4,366,782,976.70	-2,350,812,113.63
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,091,795,631.71	-688,721,165.35
六、其他综合收益的税后净额	33,121,738.91	207,902,300.06
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,006,122.67	197,851,068.88
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-8,898,305.08	198,704,008.58
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	-8,898,305.08	198,704,008.58
4. 企业自身信用风险公允价值变动	-	-
5. 其他	-	-

项目	本期发生额	上期发生额
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	15,904,427.75	-852,939.70
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	15,904,427.75	-852,939.70
7. 其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	26,115,616.24	10,051,231.18
七、综合收益总额	-5,425,456,869.50	-2,831,630,978.92
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,359,776,854.03	-2,152,961,044.75
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-1,065,680,015.47	-678,669,934.17
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.5577	-0.3069
(二) 稀释每股收益	-0.5577	-0.3069

法定代表人：吴秉琪

主管会计工作负责人：刘宇

会计机构负责人：郭志华

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	19,161,160,698.69	23,870,523,493.22
收到的税费返还	249,164,136.93	303,508,806.73
收到其他与经营活动有关的现金	4,066,853,881.84	4,746,363,513.50
经营活动现金流入小计	23,477,178,717.46	28,920,395,813.45
购买商品、接受劳务支付的现金	8,378,499,813.46	11,986,013,274.98
支付给职工及为职工支付的现金	2,173,433,854.11	2,416,679,083.03
支付的各项税费	3,498,767,349.30	7,234,027,700.18
支付其他与经营活动有关的现金	4,556,163,704.09	5,616,332,093.18
经营活动现金流出小计	18,606,864,720.96	27,253,052,151.37
经营活动产生的现金流量净额	4,870,313,996.50	1,667,343,662.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	503,410,595.60	343,944,686.85
取得投资收益收到的现金	110,312,433.45	114,191,813.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,742,855.96	38,292,212.88
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	51,819,181.74	670,688,902.06
投资活动现金流入小计	667,285,066.75	1,167,117,615.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	748,927,283.81	1,034,792,658.23

项目	本期发生额	上期发生额
投资支付的现金	10,604,200.00	41,970,000.00
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	265,471,400.00	1,802,378,810.06
投资活动现金流出小计	1,025,002,883.81	2,879,141,468.29
投资活动产生的现金流量净额	-357,717,817.06	-1,712,023,852.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	154,256,162.24	42,115,694.24
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	154,256,162.24	42,115,694.24
取得借款收到的现金	51,767,178,291.03	30,994,316,081.67
收到其他与筹资活动有关的现金	111,647,449.77	1,152,145,865.64
筹资活动现金流入小计	52,033,081,903.04	32,188,577,641.55
偿还债务支付的现金	58,819,078,027.66	34,588,308,541.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,719,575,187.06	4,342,812,644.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,045,871.62	8,058,656.57
支付其他与筹资活动有关的现金	1,331,974,992.04	1,943,050,746.33
筹资活动现金流出小计	63,870,628,206.76	40,874,171,933.06
筹资活动产生的现金流量净额	-11,837,546,303.72	-8,685,594,291.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,210,524.74	-15,075,930.35
五、现金及现金等价物净增加额	-7,321,739,599.54	-8,745,350,412.57
加：期初现金及现金等价物余额	29,849,272,010.95	39,180,732,973.41
六、期末现金及现金等价物余额	22,527,532,411.41	30,435,382,560.84

（二） 2025 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

第三季度财务会计报告是否经过审计

☐是 ☒否

深圳华侨城股份有限公司董事会
2025 年 10 月 31 日