

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2022-47

## 深圳华侨城股份有限公司 2022 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、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）	12,885,891,581.48	-51.25%	29,281,458,540.15	-40.78%
归属于上市公司股东的净利润（元）	20,581,408.44	-98.88%	126,036,716.85	-96.31%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-35,284,345.56	-102.20%	-246,169,029.87	-108.62%
经营活动产生的现金流量净额（元）	—	—	-2,267,833,639.87	-266.30%
基本每股收益（元/股）	0.0026	-98.87%	0.0157	-96.31%
稀释每股收益（元/股）	0.0026	-98.87%	0.0157	-96.31%
加权平均净资产收益率	0.03%	-2.35%	0.16%	-4.23%
	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）	465,906,234,535.01	480,061,024,488.25	-2.95%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	79,987,501,841.33	81,202,433,776.19	-1.50%	

### (二) 非经常性损益项目和金额

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）	3,436,332.98	2,695,918.24	
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）	58,011,854.20	444,209,107.87	
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	34,322,033.88	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,383,050.57	58,297,073.46	
减：所得税影响额	19,131,426.97	162,049,233.80	
少数股东权益影响额（税后）	4,834,056.78	5,269,152.93	
合计	55,865,754.00	372,205,746.72	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

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：

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、营业收入同比下降超过 41%，主要是销售不畅，结转量下降；
- 2、净利润、归母净利润同比分别下降 84%、96%，主要是结转收入同比下降，另外受疫情影响造成景区、酒店、租赁的收入下降较大；
- 3、货币资金较年初下降 31%，主要是支付应付工程款及为降低债务风险，持续减少有息负债；
- 4、短期借款较年初下降 44%，主要是为降低债务风险，持续减少短期债务；
- 5、经营活动现金流净额下降 266%，主要是销售回款下降明显；
- 6、投资活动现金流净额上升 68%，主要是严控对外投资，加快合作项目资金收回；
- 7、筹资活动现金流净额下降 105%，主要是本期融资规模下降，陆续归还还有息负债。

## 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		126,040	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	-	0
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	境内非国有法人	6.94%	569,366,124	0	-	0
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846	0	-	0
香港中央结算有限公司	境外法人	2.23%	183,091,202	0	-	0
全国社保基金一一四组合	其他	1.16%	95,000,000	0	-	0
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.96%	78,743,684	0	-	0
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	0.45%	37,000,603	0	质押	37,000,603
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002 深	其他	0.42%	34,495,176	0	-	0
全国社保基金四一三组合	其他	0.35%	28,500,000	0	-	0
中国银行股份有限公司—招商沪深 300 地产等权重指数分级证券投资基金	其他	0.35%	28,379,008	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	
		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	183,091,202	人民币普通股	183,091,202
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
深圳市钜盛华股份有限公司	37,000,603	人民币普通股	37,000,603
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002 深	34,495,176	人民币普通股	34,495,176
全国社保基金四一三组合	28,500,000	人民币普通股	28,500,000
中国银行股份有限公司—招商沪深 300 地产等权重指数分级证券投资基金	28,379,008	人民币普通股	28,379,008
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；前海人寿保险股份有限公司与深圳市钜盛华股份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。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无		

## （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）	权益对价（万元）
1	锦绣天府	成都市	文旅综合	169,500.00	97,900.00	招拍挂	60%	38,142.00	22,885.20
2	象湖西岸中小学项目（高级中学）	南昌市	中小学用地	57,800.29	57,800.29	有偿划拨	100%	5,154.81	5,154.81
3	象湖西岸公交首末站项目	南昌市	公共交通场站用地	5,466.69	1,093.34	有偿划拨	100%	980.77	980.77
4	东莞松山湖 2022WR012 地块项目	东莞市	文旅综合	135,545.32	182,527.57	招拍挂	51%	199,496.00	101,742.96
	合计	-	-	368,312.30	339,321.20	—	—	243,773.58	130,763.74

## 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	成都天府美丽汇项目	7.69	30.76	30.76
3	成都实业项目	203.68	167.52	5.77
4	西安沣东华侨城项目	107.46	155.43	49.07
5	西安沣东华侨城项目（欢乐谷陆公园）	18.14	12.70	12.69
6	曲江太平堡	4.13	6.61	6.59
7	成都博客小镇项目	38.28	71.86	38.83
8	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
9	成都莫奈的湖项目	7.18	10.89	3.89
10	成都蓬莱尚岛项目	34.91	23.22	23.22
11	重庆两江悦来项目	14.83	38.39	27.29
12	重庆御景悦来项目	16.20	44.27	17.90
13	重庆江山云出项目	16.16	38.27	14.09
14	自贡中华彩灯大世界项目	36.74	55.67	24.19
15	宜宾三江口 CBD 项目二期	13.63	56.96	35.89
16	锦绣天府	16.95	9.79	7.87
17	肇庆卡乐小镇项目一期	23.21	43.23	10.09
18	肇庆华侨城文化旅游科技小镇（四期） 住宅	17.74	55.46	55.46
19	肇庆华侨城文化旅游科技小镇（四期） 公园	7.86	2.36	0.11
20	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	21.55
21	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
22	潮州意溪镇石牌区项目	14.64	51.23	5.96
23	增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.43
24	茂名虎头山一期项目	50.33	71.85	68.13
25	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	29.43
26	漳州华侨城欢乐美港 D03 项目	6.56	24.93	24.93
27	东莞松山湖 2022WR012 地块项目	13.55	18.25	18.25
28	浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.94
29	南京华侨城翡翠天域	46.15	79.77	2.23
30	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	12.90
31	宁波奉化阳光海湾项目二期	8.15	11.92	4.69
32	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	15.71
33	滁州明湖康养小镇	16.20	29.87	4.31
34	南京溧水项目	26.03	41.78	20.84
35	济宁市太白湖新区地块项目	41.71	61.15	12.53
36	宁波北仑滨江新城 2021-019 号地块	12.23	31.23	31.23

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)
37	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
38	合肥空港小镇项目二期	60.87	74.50	63.69
39	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.40
40	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	26.59	54.40	54.40
41	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.11	22.67
42	襄阳华侨城文旅度假区（一区）	182.33	271.00	136.78
43	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	90.46	57.69
44	郑州二七区金水河源项目	32.52	67.19	26.45
45	武汉青山红坊 P（2020）051 号地	12.79	52.70	18.76
46	武汉东湖金茂府	11.16	50.72	5.81
47	襄阳生态城一期	42.39	111.49	87.15
48	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62
49	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	28.16
50	天津翡翠嘉和项目	19.82	33.92	4.59
51	章丘绣源河文旅项目	104.89	175.08	138.86
52	济南章丘三期项目	11.92	26.22	26.22
53	山东淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
54	太原华侨城项目	42.35	124.15	84.87
55	郑州华侨城中原项目一期（含商业）	11.24	37.84	16.80
56	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	17.00	12.63
57	涿州市城市客厅项目	28.70	52.29	37.37
58	张家口下花园未来光影城项目	5.98	13.93	11.20
59	张家口下花园未来光影城项目二期	8.05	11.27	11.27
60	天津廊坊项目	2.94	6.48	6.48
61	昆明阳宗海项目	94.93	70.00	45.05
62	丽江济海文创项目	24.19	20.96	13.54
63	潮州工艺美术文化科技产业园住宅项目	9.54	33.39	8.76
	<b>合计</b>	<b>2,115.41</b>	<b>3,483.67</b>	<b>1,729.00</b>

## 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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面 积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	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	59%	198,163.00	339,213.52	-	134,599.64	865,392.00	688,001.27
2	南京欢乐海岸	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	22,876.04	550,553.62	2,400,000.00	1,584,381.60
3	上海唐镇项目	上海市浦东新区	住宅	100%	2020年12月	在建	78%	56,522.90	113,039.14	-	-	704,211.00	656,022.95
4	苏州相城苏地 2021-WG-31 号	苏州市相城区	住宅+商业	50%	2021年8月	在建	60%	171,052.00	418,940.00	-	-	863,355.00	702,463.27
5	武汉华侨城欢乐天际中央区	武汉市洪山区	住宅+商业	70%	2018年12月	在建	21%	160,893.00	904,600.00	-	-	1,461,594.28	815,108.95
6	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	51%	2021年2月	在建	22%	127,858.00	527,000.00	-	-	1,175,487.64	800,795.18
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	54%	1,059,311.83	1,441,135.00	126,628.76	676,791.18	1,933,781.74	1,389,436.66
8	东湖金茂府	武汉市洪山区	住宅	33%	2017年5月	在建	63%	111,571.00	507,224.43	-	242,848.01	1,129,770.98	995,365.00
10	成都信和御龙山项目	成都市成华区	住宅	80%	2012年1月	在建	62%	248,363.49	1,241,712.87	179,183.51	1,306,819.99	2,854,647.61	1,758,651.20
10	昆明呈贡启平项目	昆明市呈贡区	住宅	34%	2019年1月	在建	59%	838,932.49	1,064,138.17	60,000.00	536,596.72	1,790,031.15	1,063,598.92
12	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	1,695,946.50
13	深圳渔人码头项目	深圳市南山区	商业	60%	2018年9月	在建	90%	25,147.44	229,685.15	-	121,873.93	1,285,967.41	820,498.58
14	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	76%	111,401.27	356,484.06	-	87,412.85	863,095.09	780,133.14
合 计								3,793,430.29	8,841,009.34	388,688.31	4,042,174.61	19,687,144.90	13,750,403.22





## 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	已开盘计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已开盘总可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)
1	天津市	东丽湖	东丽湖	综合体	100%	751,665	671,010	601,751	10,014	10,226
2	太原市	侨冠项目	万柏林区	住宅/商业	67%	239,783	239,783	168,425	62,918	78,716
3	淄博市	人文社区一区	高新区	住宅	80%	68,555	68,555	32,018	12,284	15,512
4	深圳市	大空港项目	宝安区	综合体	50%	359,107	359,107	242,486	20,398	88,780
5	深圳市	创想大厦	龙华区	综合体	100%	160,250	155,205	133,557	2,298	14,460
6	深圳市	和城里项目	坪山区	住宅/公寓/ 商业	51%	114,834	114,834	85,039	39,109	120,796
7	深圳市	渔人码头项目	南山区	办公/公寓/ 商业	60%	45,083	45,083	28,534	20,605	289,490
8	惠州市	万象天汇	惠城区	综合体	34%	324,501	349,803	326,899	39,568	37,788
9	顺德市	天睿花园	顺德区	综合体	70%	212,618	272,630	255,407	34,439	37,250
10	顺德市	云邸	顺德区	综合体	70%	125,051	188,011	137,801	21,963	33,350
11	顺德市	碧云 1 号	顺德区	综合体	70%	33,845	33,845	15,212	11,530	15,857
12	东莞市	叁悦花园	黄江镇	住宅	40%	105,365	104,392	102,293	6,895	17,348
13	肇庆市	纯水岸	肇庆新区	综合体	70%	508,337	508,337	266,798	24,059	24,944
14	江门市	云顶花园	新会区	住宅/商业/ 车位	50%	105,546	105,546	67,417	37,545	36,057
15	潮州市	纯水岸项目	湘桥区	住宅/商业/ 车位	51%	219,136	255,190	155,017	42,093	27,004
16	佛山市	天鹅观邸	南海区	住宅	100%	62,445	62,445	48,173	24,098	75,004
17	中山市	天鹅堡项目	中山市石岐区	综合体	100%	156,944	156,944	70,163	27,395	52,711
18	湛江市	华侨城欢乐海湾项目	赤坎区	综合体	51%	61,657	61,657	27,666	16,942	30,723
19	滁州市	欢乐明湖	南谯区	住宅/商业	51%	193,604	193,604	118,672	11,721	10,796
20	济宁市	纯水岸	太白湖区	住宅/商业	57%	164,390	158,666	92,131	42,207	46,306
21	南京市	翡翠天域	栖霞区	综合体	100%	575,720	573,272	494,432	23,828	51,643
22	南京市	江畔都会上城	浦口区	住宅/车位	40%	247,763	248,484	199,599	15,294	41,501
23	南京市	欢乐滨江	建邺区	综合体	51%	645,840	703,064	576,961	10,976	34,058
24	南京市	山语隽府	栖霞区	住宅	51%	66,319	77,745	71,709	6,848	13,144
25	南京市	华著兰庭	秦淮区	住宅/商业	40%	101,802	117,950	110,020	4,873	12,256

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已开盘总可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)
26	南京市	铂玥江南	雨花台区	住宅	51%	72,570	74,534	27,871	26,453	102,655
27	南京市	时光天境嘉园	溧水区	住宅/车位	90%	60,209	50,923	17,638	15,512	18,667
28	宁波市	欢乐滨海	奉化区	综合体	100%	206,816	201,256	142,410	15,444	18,173
29	宁波市	江汇城	海曙区	综合体	25%	342,362	376,883	332,067	59,064	52,370
30	无锡市	大运华府	梁溪区	综合体/车位	100%	369,150	369,150	290,100	30,982	63,305
31	无锡市	和喜瑞园	经开区	综合体	51%	239,491	239,491	238,500	10,999	13,857
32	扬州市	扬州瘦西湖· 侨城南院	邗江区	综合体	70%	449,803	540,295	396,349	38,339	40,674
33	合肥市	合肥空港国际 小镇	经开区	住宅/商业/ 车位	51%	584,568	610,477	451,718	64,700	87,074
34	武汉市	当代华侨 城·东岸	东西湖区	综合体	51%	208,810	157,601	108,270	22,753	25,992
35	武汉市	华侨城·欢乐 天际	洪山区	综合体	100%	298,775	270,700	202,640	46,870	105,315
36	武汉市	华侨城·红坊	青山区	住宅/商业	100%	150,805	140,361	95,553	32,023	74,439
37	襄阳市	华侨城·天鹅 堡	东津新区	综合体	51%	547,401	592,699	397,143	19,504	41,043
38	南昌市	华侨城万科世 纪水岸	西湖区	综合体	100%	945,479	1,047,094	897,634	121,842	275,993
39	成都市	信和御龙山	成华区	综合体	80%	785,831	985,691	812,743	337,423	603,493
40	成都市	粼港樾府项目	青白江区	住宅	100%	230,552	230,552	153,711	10,406	14,397
41	重庆市	云麓台	渝北区	综合体	100%	184,288	184,288	147,361	21,141	34,055
42	宜宾市	宜宾三江口 CBD	叙州区	综合体	35%	276,698	349,820	239,049	22,635	26,682
43	昆明市	山语桃源	呈贡区	住宅	34%	206,508	227,171	200,823	27,974	30,096
44	昆明市	金茂国际新城	呈贡区	住宅	34%	356,209	375,061	352,028	52,058	47,631
45	重庆市	天澜美墅-翎 屿	渝北区	综合体	100%	49,317	48,438	8,926	8,926	17,416
46	上海市	侨盈欣苑	上海市	住宅	100%	85,568	86,932	86,932	86,932	613,910
47	苏州市	启元未来雅庭	相城区	住宅/办公/ 商业	50%	172,166	172,166	90,687	87,687	270,090

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已开盘总可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)
48	深圳市	海府生态大厦	宝安中心区	商业	100%	87,646	87,646	81,011	4,886	56,210
49	深圳市	宝湾大厦	宝安区	商业/酒店/公寓	100%	30,656	30,656	5,077	3,691	14,802
50	深圳市	瑞湾大厦	宝安区	写字楼/商业/酒店	100%	67,325	67,325	8,407	3,242	29,920
51	东莞市	云瑞花园	麻涌镇	住宅	100%	38,069	38,069	6,827	6,827	15,549
52	东莞市	天鹅堡花园	高埗镇	住宅	100%	112,454	112,454	70,423	70,423	189,649
53	成都市	北湖揽樾	成华区	住宅	51%	38,939	38,939	19,157	19,157	41,985
其他									173,967	156,093
合计									<b>2,011,756</b>	<b>4,297,255</b>

## 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 <sup>2</sup> )	全年月均累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	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%	149,533	139,787	93%
2	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	46,711	35,593	76%
3	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	27,138	26,863	99%
4	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	20,911	74%
5	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,955	18,637	98%
6	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	19,893	13,838	70%
7	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	20,784	20,391	98%
8	保龄球馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,855	8,855	100%
9	海景花园裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	11,163	10,819	97%

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 <sup>2</sup> )	全年月均累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	全年月均出租率
10	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,408	9,408	100%
11	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	17,721	10,692	60%
12	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,028	8,683	96%
13	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	7,865	7,276	93%
14	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,496	4,983	91%
15	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,988	3,468	87%
16	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	1,849	52%
17	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,460	3,460	100%
18	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	3,734	100%
19	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%
20	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100%	6,196	6,196	100%
21	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,924	5,924	100%
22	芳华苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	711	711	100%
23	天鹅湖花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	22,832	19,407	85%
24	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	236	118	50%
25	华侨城购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	166	166	100%
26	海景花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	104	104	100%
27	侨城馨苑	深圳市南山区华侨城	商业	100%	1,219	103	8%
28	湾厦花园	深圳市南山区蛇口	住宅	100%	220	220	100%

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 <sup>2</sup> )	全年月均累计已出 租面积 (m <sup>2</sup> )	全年月均出租率
29	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	108,200	95,409	88%
30	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	70,476	66,392	94%
31	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	10,967	9,870	90%
32	欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	181,339	159,083	88%
33	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	48,059	45,739	95%
34	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	100%	41,156	36,764	89%
35	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	5,873	3,709	63%
36	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	100%	24,937	12,687	51%
37	宁波欢乐海岸	宁波市鄞州区	商业	100%	88,415	71,506	81%
38	洛带艺库	成都龙泉驿区	商业	85%	19,500	16,389	84%
39	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100%	85,752	71,360	83%
40	SAM 会员店	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,789	20,789	100%
41	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	38,413	31,294	81%
42	香港观塘物业	香港观塘	写字楼/车位	100%	1,850	1,838	99%
43	华侨城双创产业园 一期	常熟市梅李镇	厂房	100%	46,345	46,345	100%
44	华侨城双创产业园 二期	常熟市梅李镇	厂房	100%	32,158	20,345	63%
45	惠阳区产业园	惠州市惠阳区	厂房	100%	76,584	76,584	100%
46	襄阳奇妙镇	襄阳奇幻旅游度假区	商业	100%	38,700	25,362	66%

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 <sup>2</sup> )	全年月均累计已出 租面积 (m <sup>2</sup> )	全年月均出租率
47	欢乐港湾	深圳市宝安中心区	商业	100%	40,927	36,103	88%
48	东园综合楼	深圳市华侨城	商业	100%	1,722	1,722	100%
49	新侨大厦	深圳市华侨城	商业	100%	1,163	1,163	100%
50	光华街 24 栋	深圳市华侨城	商业	100%	417	417	100%
51	创想大厦	深圳市龙华区	商业/写字楼	100%	9,597	1,340	14%
<b>合计</b>					<b>1,430,450</b>	<b>1,238,484</b>	<b>87%</b>

### 三、其他重要事项

适用 不适用

### 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

2022 年 10 月 27 日

单位：元

项目	2022 年 9 月 30 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	46,856,954,744.97	67,573,012,799.09
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	0.00	100,000,000.00
应收账款	1,000,357,291.65	3,069,858,851.21
应收款项融资	-	-
预付款项	3,616,849,545.58	5,316,006,580.80
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	33,813,541,622.79	44,239,993,562.56
其中：应收利息	2,055,523,517.80	1,676,231,747.70
应收股利	50,000,000.00	2,312,320.64
买入返售金融资产	-	-
存货	252,671,511,097.55	247,772,214,571.45
合同资产	283,018.87	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	0.00	1,450,448,880.53
其他流动资产	18,417,895,271.59	17,142,962,337.02
流动资产合计	356,377,392,593.00	386,664,497,582.66
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	280,718,617.33
长期股权投资	19,394,186,334.60	18,562,573,371.04
其他权益工具投资	1,053,559,321.49	878,281,355.48
其他非流动金融资产	324,350,135.95	309,637,876.87
投资性房地产	13,214,110,033.27	13,645,160,224.43
固定资产	24,027,356,395.53	21,782,919,236.64
在建工程	4,650,758,004.88	5,484,205,388.09
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	3,071,496,641.16	3,374,560,467.51
无形资产	11,921,737,675.18	11,923,998,487.21
开发支出	-	-
商誉	65,903,374.03	65,884,982.87

项目	2022年9月30日	2022年1月1日
长期待摊费用	1,465,188,878.52	1,298,805,602.70
递延所得税资产	13,916,542,781.46	13,794,173,016.11
其他非流动资产	16,263,652,365.94	1,995,608,279.31
非流动资产合计	109,528,841,942.01	93,396,526,905.59
资产总计	465,906,234,535.01	480,061,024,488.25
流动负债：		
短期借款	3,133,723,553.30	5,528,898,853.30
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	218,712,110.99	340,052,447.87
应付账款	29,569,623,946.83	35,052,787,097.71
预收款项	277,361,276.81	183,057,345.55
合同负债	98,834,689,317.40	92,191,906,069.26
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	2,222,403,999.72	2,415,578,309.47
应交税费	2,428,905,421.14	7,218,916,028.94
其他应付款	68,744,448,186.49	69,130,080,264.14
其中：应付利息	1,444,221,046.26	1,698,693,115.08
应付股利	581,328,556.71	101,193,870.54
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	18,088,744,330.56	22,828,198,143.29
其他流动负债	8,596,779,039.94	7,351,135,426.67
流动负债合计	232,115,391,183.18	242,240,609,986.20
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	103,874,288,572.48	101,369,648,761.80
应付债券	6,249,163,088.46	10,484,115,927.48
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	2,985,515,473.14	3,022,486,675.56
长期应付款	327,262,842.26	761,476,536.57
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	1,167,323,506.47	1,238,693,947.61
递延所得税负债	162,466,708.34	157,968,897.20
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	114,766,020,191.15	117,034,390,746.22
负债合计	346,881,411,374.33	359,275,000,732.42
所有者权益：		
股本	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
其中：优先股	-	-
永续债	3,100,000,000.00	3,100,000,000.00
资本公积	5,136,792,620.61	5,128,063,624.03
减：库存股	1,041,515,155.83	1,041,515,155.83
其他综合收益	-1,584,725,977.50	-1,199,574,071.25
专项储备	-	-
盈余公积	4,921,485,082.64	4,921,485,082.64



项目	2022年9月30日	2022年1月1日
一般风险准备	-	-
未分配利润	61,253,671,356.41	62,092,180,381.60
归属于母公司所有者权益合计	79,987,501,841.33	81,202,433,776.19
少数股东权益	39,037,321,319.35	39,583,589,979.64
所有者权益合计	119,024,823,160.68	120,786,023,755.83
负债和所有者权益总计	465,906,234,535.01	480,061,024,488.25

法定代表人：张振高 主管会计工作负责人：冯文红 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
一、营业总收入	29,281,458,540.15	49,444,778,538.40
其中：营业收入	29,281,458,540.15	49,444,778,538.40
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	28,511,416,193.79	42,905,482,841.36
其中：营业成本	23,546,219,901.29	34,616,287,828.40
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	1,124,175,714.48	3,779,860,743.11
销售费用	1,455,264,145.92	1,919,311,093.05
管理费用	1,590,340,846.15	1,818,206,587.28
研发费用	-	-
财务费用	795,415,585.95	771,816,589.52
其中：利息费用	2,229,871,106.23	2,432,483,314.79
利息收入	1,554,775,690.37	1,676,287,757.77
加：其他收益	437,476,891.24	613,947,558.55
投资收益（损失以“-”号填列）	241,797,132.55	276,863,263.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35,892,520.92	236,185,297.77
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	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-693,610.85	1,539,101.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-67,329,500.00	-71,874,988.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,695,918.24	43,577,758.21
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,409,698,413.49	7,403,348,390.69
加：营业外收入	99,205,557.98	113,388,628.39
减：营业外支出	34,176,267.88	48,995,543.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,474,727,703.59	7,467,741,475.41
减：所得税费用	590,176,096.28	2,000,032,340.91

项目	本期发生额	上期发生额
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	884,551,607.31	5,467,709,134.50
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	884,551,607.31	5,467,709,134.50
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）	126,036,716.85	3,419,280,409.08
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	758,514,890.46	2,048,428,725.42
六、其他综合收益的税后净额	-569,174,486.50	-183,843,343.59
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-385,151,906.25	-136,883,086.58
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	64,075,961.70	-194,263,734.64
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	64,075,961.70	-194,263,734.64
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	-449,227,867.95	57,380,648.06
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	-449,227,867.95	57,380,648.06
7.其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-184,022,580.25	-46,960,257.01
七、综合收益总额	315,377,120.81	5,283,865,790.91
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-259,115,189.40	3,282,397,322.50
（二）归属于少数股东的综合收益总额	574,492,310.21	2,001,468,468.41
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0157	0.4253
（二）稀释每股收益	0.0157	0.4253

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：冯文红 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	46,155,620,165.46	72,804,760,133.07
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	-	-

项目	本期发生额	上期发生额
收到的税费返还	755,755,992.86	665,381,692.65
收到其他与经营活动有关的现金	9,140,641,817.43	113,857,131,157.19
经营活动现金流入小计	56,052,017,975.75	187,327,272,982.91
购买商品、接受劳务支付的现金	31,641,199,413.76	48,464,201,418.48
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	2,950,122,841.86	3,292,644,725.78
支付的各项税费	15,853,445,046.87	18,070,614,882.00
支付其他与经营活动有关的现金	7,875,084,313.13	116,136,093,179.58
经营活动现金流出小计	58,319,851,615.62	185,963,554,205.84
经营活动产生的现金流量净额	-2,267,833,639.87	1,363,718,777.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	175,782,530.23	427,927,344.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,279,430.52	49,382,693.32
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	3,848,193,913.58	8,918,068,782.63
投资活动现金流入小计	4,025,255,874.33	9,395,378,820.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,926,756,795.92	4,547,053,254.46
投资支付的现金	693,723,656.13	2,550,304,708.14
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	1,920,926,613.23	7,043,092,236.96
投资活动现金流出小计	5,541,407,065.28	14,140,450,199.56
投资活动产生的现金流量净额	-1,516,151,190.95	-4,745,071,378.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,698,507,446.54	3,456,592,499.94
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	169,638,000.00	3,456,592,499.94
取得借款收到的现金	46,512,077,569.40	56,553,143,536.97
收到其他与筹资活动有关的现金	2,116,369,761.70	5,370,754,508.94
筹资活动现金流入小计	50,326,954,777.64	65,380,490,545.85
偿还债务支付的现金	56,416,869,302.56	52,374,913,191.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,371,102,199.43	9,416,953,520.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	21,606,697.50	611,019,970.45
支付其他与筹资活动有关的现金	4,337,478,672.64	11,763,805,658.13
筹资活动现金流出小计	67,125,450,174.63	73,555,672,370.22
筹资活动产生的现金流量净额	-16,798,495,396.99	-8,175,181,824.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-11,278,778.89	-22,283,783.46
五、现金及现金等价物净增加额	-20,593,759,006.70	-11,578,818,209.50
加：期初现金及现金等价物余额	67,285,380,891.44	59,901,155,138.45
六、期末现金及现金等价物余额	46,691,621,884.74	48,322,336,928.95

## （二） 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

2022 年 10 月 27 日