

证券代码：000069

证券简称：华侨城 A

公告编号：2026-50

深圳华侨城股份有限公司

2026 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. 公司负责人吴秉琪、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)雷霆声明：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）	4,326,564,527.15	-24.20%	17,358,391,517.17	1.96%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,219,741,230.37	18.63%	-4,707,369,632.98	-7.80%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,378,093,791.18	10.80%	-4,862,600,326.89	-9.02%
经营活动产生的现金流量净额（元）	—	—	-983,375,987.11	-120.19%
基本每股收益（元/股）	-0.1566	22.05%	-0.6000	-7.58%
稀释每股收益（元/股）	-0.1566	22.05%	-0.6000	-7.58%
加权平均净资产收益率	-4.03%	减少 0.56 个百分点	-14.55%	减少 5.19 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）	256,233,301,366.71		280,384,074,216.07	-8.61%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	33,779,136,096.86		38,723,300,072.04	-12.77%

（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）	159,784,224.90	141,084,294.59	--
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）	32,759,937.86	92,934,763.96	--
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		3,329,877.13	--
非货币性资产交换损益		27.95	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-34,896,147.58	-84,756,261.09	--
减：所得税影响额	1,279,491.40	2,720,076.96	--
少数股东权益影响额（税后）	-1,984,037.04	-5,358,068.33	--
合计	158,352,560.82	155,230,693.91	--

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	266,514,383.21	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、货币资金较年初下降 37%，主要是本期销售商品、提供劳务收到的现金减少以及偿还债务所致；
- 2、预付款项较年初下降 35%，主要是核销预付所致；
- 3、其他非流动资产较年初下降 46%，主要是部分长期资产按流动性重分类至流动资产所致；
- 4、短期借款较年初上升 33%，主要是本期为满足经营资金需求，新增流动资金贷款所致；
- 5、一年内到期的非流动负债较年初下降 48%，主要是偿还借款所致；
- 6、应付债券较年初下降 100%，主要是存续债券将于一年内到期兑付，按流动性重分类至流动负债所致；
- 7、投资收益较上年同期增加 30%，主要是本期处置股权产生的收益较上年同期增加所致；
- 8、资产减值损失较上年同期上升 294%，主要是存货减值损失增加所致；
- 9、所得税费用较上年同期下降 53%，主要是递延所得税费用同比减少所致；
- 10、经营活动产生的现金流量净额同比下降 120%，主要是本期销售商品、提供劳务收到的现金减少所致；
- 11、投资活动产生的现金流量净额同比上升 397%，主要是本期收回借款增加所致。

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		97,923	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	49.32%	3,963,867,203.00	1,138,152,352.00	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%	569,366,124.00	0	不适用	0
蒋安奕	境内自然人	1.01%	81,528,023.00	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%	78,743,684.00	0	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.82%	66,289,545.00	0	不适用	0
全国社保基金四一三组合	其他	0.75%	60,510,073.00	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	0.74%	59,145,992.00	0	不适用	0
上海浦东发展银行股份有	其他	0.34%	27,408,294.00	0	不适用	0

限公司一易方达裕祥回报 债券型证券投资基金						
陈隆智	境内自然人	0.30%	24,266,000.00	0	不适用	0
梁弢	境内自然人	0.29%	23,130,876.00	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		数量		
		股份种类				
华侨城集团有限公司	2,825,714,851.00	人民币普通股		2,825,714,851.00		
前海人寿保险股份有限公司－海利年年	569,366,124.00	人民币普通股		569,366,124.00		
蒋安奕	81,528,023.00	人民币普通股		81,528,023.00		
深圳华侨城资本投资管理有限公司	78,743,684.00	人民币普通股		78,743,684.00		
香港中央结算有限公司	66,289,545.00	人民币普通股		66,289,545.00		
全国社保基金四一三组合	60,510,073.00	人民币普通股		60,510,073.00		
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	59,145,992.00	人民币普通股		59,145,992.00		
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	27,408,294.00	人民币普通股		27,408,294.00		
陈隆智	24,266,000.00	人民币普通股		24,266,000.00		
梁弢	23,130,876.00	人民币普通股		23,130,876.00		
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、公司房地产及相关业务经营情况

（一）累计土地储备情况

序号	项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总计容建筑面积（万m ² ）	剩余可开发计容建筑面积（万m ² ）
1	成都信和御龙山项目	24.84	124.17	7.89
2	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
3	成都锦绣天府项目	16.95	9.79	6.43
4	西安沣东华侨城项目	88.82	126.06	62.34
5	肇庆卡乐小镇项目	48.81	101.05	65.66
6	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	21.55
7	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
8	茂名虎头山项目	50.33	71.85	62.60
9	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	24.37
10	漳州华侨城欢乐美港 D03 项目	6.56	24.93	24.93
11	上海浦江镇 P1 宗地项目	5.25	8.94	8.94
12	南京华侨城翡翠天域项目	46.15	79.77	2.23
13	南京溧水项目	26.03	41.78	20.84
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	济宁市太白湖新区项目	41.71	61.15	12.53
18	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.40
19	武汉华侨城滨江商务区红坊项目（136 号项目）	26.59	53.90	18.28
20	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	63.79	14.79
21	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	105.93	144.11	4.12
22	襄阳华侨城文旅度假区（一区）	174.74	250.90	66.15
23	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62
24	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	20.25
25	济南章丘绣源河文旅项目	116.81	201.30	162.76
26	淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
27	太原煤气化项目	22.87	71.42	17.25
28	郑州华侨城中原项目	11.24	37.84	16.80
29	青岛即墨龙泉新城二期项目	10.35	17.00	11.99
30	涿州市城市客厅项目	17.31	29.52	14.60
31	丽江济海文创项目	24.19	25.68	16.29
	合 计	1250.88	2103.24	833.19

(二) 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 (m²)	规划计容建筑 面积 (m²)	本期竣工面 积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金 额 (万元)	累计投资总金 额 (万元)
1	佛山禅城区 绿景东路地 块项目	佛山市 禅城区	住宅	100%	2023 年 9 月	在建	86%	34,469.41	110,302.11	0	95,223.95	309,497.82	263,769.97
2	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	28%	160,893.00	637,870.09	0	308,996.05	1,461,594.28	875,729.58
3	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	19%	265,922.00	539,083.00	99,807.18	156,889.18	1,126,152.18	773,459.28
4	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%	70,791.19	288,000.00	0	201,197.83	1,175,487.64	844,996.18
5	成都信和御 龙山	成都市 成华区	住宅/ 商业	94%	2012 年 1 月	在建	94%	248,363.49	1,241,712.87	332,157.90	1,163,187.99	1,903,660.49	1,615,234.67
6	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	60%	18,002.00	52,805.00	0	0	80,120.00	61,831.71
7	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	789,313.24	2,400,000.00	1,674,303.63
8	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	82%	1,059,311.83	1,441,135.00	22,476.34	1,172,146.26	1,933,781.74	1,726,042.26
合 计								2,323,885.79	5,470,725.07	454,414.42	3,886,954.50	10,390,294.15	7,835,367.28

(三) 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 (m²)	已取证总可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	本期销售面积 (m²)	本期销售金额 (万元)
1	武汉市	武汉华侨城欢乐天际中央区项目	洪山区	综合体	100%	440,258.9	440,258.9	355,157.0	50,434.4	62,500.7
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/车位/商业	100%	282,149.9	282,149.9	208,499.1	41,762.1	61,936.5
3	东莞市	东莞松山湖 203 亩文旅综合项目	东城区	综合体	51%	173,814.7	173,814.7	149,481.6	37,356.9	59,773.9
4	重庆市	重庆沙坪坝小龙坎项目	沙坪坝区	住宅/车位	100%	61,248.2	61,248.2	51,664.9	27,639.0	51,507.0
5	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	74,289.3	9,661.5	42,663.7
6	佛山市	佛山禅城区绿景东路地块项目	禅城区	住宅/车位/商业	100%	108,926.6	108,926.6	82,305.9	13,513.1	42,245.3
7	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	108,923.2	12,593.5	41,612.2
8	太原市	太原煤气化 1844 地块项目	万柏林区	住宅/车位/商业	100%	149,951.4	149,951.4	79,529.9	34,038.6	41,588.4
9	南昌市	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	西湖区	综合体	100%	1,120,209.4	1,229,264.3	1,100,944.2	7,363.4	31,437.7
10	潮州市	潮州意溪镇石牌区项目	湘桥区	住宅/商业/车位	51%	391,260.6	427,315.2	378,782.3	48,549.5	29,283.0
11	佛山市	顺德欢乐海岸 PLUS 二期项目	顺德区	住宅/商业/车位	70%	280,355.3	280,355.3	270,333.9	9,904.9	29,138.6
12	宜宾市	宜宾华侨城三江口 CBD 一期项目	叙州区	综合体	55%	370,185.4	443,307.7	433,574.2	28,620.6	27,378.9
13	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	140,913.0	13,171.2	20,730.9
14	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	351,891.7	19,022.0	19,751.8
15	襄阳市	襄阳华侨城文旅度假区项目	东津新区	综合体	51%	764,116.5	822,939.9	712,822.8	23,682.9	15,412.4
16	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	92,496.2	3,000.0	14,207.9
17	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	270,678.6	19,317.2	11,716.6
18	重庆市	重庆华侨城地产项目	渝北区	综合体/车位	100%	1,477,969.2	1,897,739.9	1,584,823.0	4,615.2	10,785.7

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 (m²)	已取证总可售面积 (m²)	累计销售面积 (m²)	本期销售面积 (m²)	本期销售金额 (万元)
19	合肥市	合肥空港小镇项目	经开区	住宅/商业/车位	36%	587,903.9	634,643.6	551,646.0	13,372.6	10,203.6
20	济南市	济南章丘绣源河文旅项目	章丘绣源河	住宅	100%	358,343.4	358,343.4	328,159.8	21,317.4	10,053.9
21	中山市	中山欢乐海岸项目	中山市石岐区	综合体	100%	188,378.9	197,418.6	178,526.4	8,580.4	9,406.5
22	深圳市	深圳瑞湾大厦项目	宝安区	写字楼/商业/酒店	100%	67,325.7	67,325.7	27,046.5	2,376.8	8,837.2
23	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	605,328.6	5,639.8	6,975.0
24	肇庆市	肇庆卡乐小镇项目	肇庆新区	综合体	40%	508,337.0	508,337.0	408,157.8	10,805.0	6,773.8
25	广州市	广州增城区荔城街罗岗村地块	增城区	住宅	100%	30,427.1	30,427.1	24,009.3	8,348.6	6,238.5
26	郑州市	郑州中原项目	中原区	住宅/商业	100%	211,127.1	211,127.1	170,881.4	8,483.1	6,153.5
27	湛江市	湛江欢乐海湾项目	赤坎区	综合体	51%	176,414.5	176,414.5	172,373.1	4,127.3	5,335.6
28	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	326,421.4	6,842.3	5,183.4
29	东莞市	东莞麻涌项目	麻涌镇	住宅	100%	118,425.9	118,425.9	104,505.0	3,793.3	4,849.2
30	杭州市	杭州江与锦城项目	钱塘新区	住宅/车位	50%	125,509.0	160,598.0	155,410.8	2,734.4	4,652.0
31	淄博市	淄博文旅项目	高新区	住宅	80%	131,281.7	131,281.7	94,345.5	7,056.9	4,426.1
32	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	82,703.7	4,748.1	3,707.6
33	广州市	广州增城区石滩镇郑田村地块	增城区	住宅	100%	55,272.0	55,272.0	38,289.3	3,273.8	3,340.9
34	太原市	太原煤气化 1846 地块项目	万柏林区	住宅/商业	67%	398,034.3	398,034.3	352,018.0	1,404.7	3,233.0
35	武汉市	武汉华侨城滨江商务区红坊项目 (051 号)	青山区	住宅/车位/商业	100%	202,355.8	202,355.8	199,627.2	1,450.1	2,913.4
36	江门市	江门鹤山古劳水乡项目	鹤山市	住宅/车位	100%	102,811.0	102,811.0	69,587.0	5,872.0	2,605.1
37	上海市	上海天祥浦江华侨城尾盘	闵行区	综合体/车位	100%	832,714.0	922,960.8	890,413.3	1,060.0	2,245.0

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（㎡）	已取证总可售面积（㎡）	累计销售面积（㎡）	本期销售面积（㎡）	本期销售金额（万元）
38	涿州市	涿州市城市客厅项目	涿州市	住宅/车位	60%	89,352.1	95,251.2	72,616.6	2,978.0	2,241.3
39	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	71,797.7	4,934.6	2,238.9
40	其他项目					12,750,064.0	14,216,027.6	12,487,548.8	22,494.6	23,299.9
合计						24,881,154.1	27,280,378.4	23,858,523.9	555,939.2	748,584.7

（四）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（㎡）	已出租面积（㎡）	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	151,523	84%
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%	152,327	114,657	75%
3	成都华侨城欢乐里项目	四川省成都市金牛区	商业	100%	112,957	105,711	94%
4	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	78,941	73%
5	宁波欢乐海岸项目	浙江省宁波市鄞州区	商业	100%	92,052	66,922	73%
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%	79,238	75,484	95%
7	深圳红山 6979 项目	广东省深圳市龙华区	商业	50%	62,404	59,403	95%
8	深圳欢乐港湾项目	广东省深圳市宝安区	商业	100%	50,915	40,459	79%
9	深圳华生活馆项目	广东省深圳市南山区	商业	100%	38,460	28,903	75%
10	深圳汉唐大厦项目	广东省深圳市南山区	写字楼	100%	28,162	19,743	70%
11	济南欢乐荟项目	山东省济南市章丘区	商业	100%	28,031	15,462	55%
12	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%	27,032	9,695	36%
13	上海浦江华侨城项目	上海市闵行区	商业/写字楼	100%	25,866	19,154	74%
14	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	11,872	46%
15	上海宝格丽公寓项目	上海市静安区	写字楼	100%	25,230	13,068	52%
16	上海华侨城苏河湾项目	上海市静安区	商业	100%	24,663	16,932	69%
17	深圳欢乐时光项目	广东省深圳市南山区	商业	100%	23,347	20,611	88%
18	成都华侨城创想中心项目	四川省成都金牛区	写字楼	100%	19,684	15,688	80%
19	南昌玩美公园项目	江西省南昌市西湖区	商业	100%	15,569	14,518	93%
20	成都洛带中国艺库项目	四川省成都市龙泉驿区	商业	51%	14,838	8,691	59%
21	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	3,976	44%
22	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%	1,763	1,763	100%
23	深圳华侨城片区租赁住宅	广东省深圳市南山区	住宅	100%	129,492	126,575	98%
24	深圳华侨城片区社区商业	广东省深圳市南山区	商业	100%	105,350	87,209	83%
合计					1,382,144	1,106,960	80%

四、其他重要事项

☐适用 ☒不适用

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

2026 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	14,527,298,019.21	23,194,601,185.85
应收票据		980,000.00
应收账款	1,186,820,752.28	1,117,409,074.06
预付款项	422,017,712.42	649,963,771.99
其他应收款	33,229,180,800.42	28,806,891,727.56
其中：应收利息		
应收股利	248,200,000.00	248,200,000.00
存货	114,388,787,378.65	128,054,574,045.99
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,443,940,159.14	6,313,366,272.69
流动资产合计	170,198,044,822.12	188,137,786,078.14
非流动资产：		
长期应收款	159,840,000.00	159,840,000.00
长期股权投资	15,675,030,174.48	16,555,946,219.97
其他权益工具投资	488,405,929.53	555,465,639.67
其他非流动金融资产	161,734,049.05	255,011,867.61
投资性房地产	17,410,763,265.14	18,057,293,550.00
固定资产	20,739,367,591.81	21,899,155,579.44
在建工程	5,570,388,347.54	5,457,857,929.92
生产性生物资产	721,968.50	1,042,375.42
使用权资产	1,248,418,785.45	1,560,248,216.42
无形资产	10,774,689,250.52	11,187,073,937.25
商誉	39,749,568.15	39,749,568.15
长期待摊费用	1,631,355,251.12	1,703,717,644.60
递延所得税资产	9,270,344,364.22	9,556,438,809.78
其他非流动资产	2,864,447,999.08	5,257,446,799.70
非流动资产合计	86,035,256,544.59	92,246,288,137.93
资产总计	256,233,301,366.71	280,384,074,216.07
流动负债：		

项目	期末余额	期初余额
短期借款	3,252,681,621.67	2,454,177,834.52
应付票据		
应付账款	22,002,078,760.63	24,245,824,915.04
预收款项	209,077,765.12	391,278,934.29
合同负债	18,577,122,967.84	23,140,655,490.66
应付职工薪酬	1,606,299,577.87	1,747,304,562.67
应交税费	1,417,423,592.84	1,572,603,946.32
其他应付款	44,947,554,050.72	50,062,738,187.35
其中：应付利息		
应付股利	477,996,242.91	435,767,006.01
一年内到期的非流动负债	18,457,354,218.07	35,387,920,775.03
其他流动负债	1,695,698,519.57	2,087,690,356.51
流动负债合计	112,165,291,074.33	141,090,195,002.39
非流动负债：		
长期借款	91,272,192,584.31	80,497,716,430.93
应付债券		1,210,305,587.53
租赁负债	1,310,056,885.38	1,569,205,239.86
长期应付款	309,781,288.33	309,781,288.33
递延收益	779,919,998.12	851,426,416.68
递延所得税负债	180,046,065.92	447,468,851.84
非流动负债合计	93,851,996,822.06	84,885,903,815.17
负债合计	206,017,287,896.39	225,976,098,817.56
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	4,776,369,296.35	4,734,078,678.33
减：库存股		
其他综合收益	-2,363,928,823.28	-2,201,371,915.03
专项储备	7,513,183.28	8,428,457.47
盈余公积	4,921,485,082.64	4,921,485,082.64
未分配利润	15,299,939,304.87	20,122,921,715.63
归属于母公司所有者权益合计	33,779,136,096.86	38,723,300,072.04
少数股东权益	16,436,877,373.46	15,684,675,326.47
所有者权益合计	50,216,013,470.32	54,407,975,398.51
负债和所有者权益总计	256,233,301,366.71	280,384,074,216.07

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：雷霆

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	17,358,391,517.17	17,024,965,478.44
其中：营业收入	17,358,391,517.17	17,024,965,478.44
二、营业总成本	20,827,197,463.23	21,157,678,066.91
其中：营业成本	15,465,156,915.62	15,624,904,534.81
税金及附加	802,736,760.73	780,353,330.49
销售费用	724,934,279.78	855,403,074.18
管理费用	946,535,004.07	1,044,676,240.11
财务费用	2,887,834,503.03	2,852,340,887.32
其中：利息费用	3,184,463,357.95	3,283,466,544.12
利息收入	316,533,542.50	473,054,558.34
加：其他收益	92,450,779.00	90,086,169.11
投资收益（损失以“-”号填列）	-414,299,663.22	-592,327,093.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-557,492,284.94	-624,725,053.82
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,329,877.13	2,423,253.35
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-19,653,636.77	42,125.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,004,110,041.26	-508,707,481.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,292,168.60	23,652,406.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,807,796,462.58	-5,117,543,209.94
加：营业外收入	29,792,867.74	35,474,827.98
减：营业外支出	116,217,730.30	60,536,614.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,894,221,325.14	-5,142,604,996.25
减：所得税费用	146,934,569.11	315,973,612.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,041,155,894.25	-5,458,578,608.41
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,041,155,894.25	-5,458,578,608.41
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）	-4,707,369,632.98	-4,366,782,976.70
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,333,786,261.27	-1,091,795,631.71
六、其他综合收益的税后净额	-83,527,632.82	33,121,738.91
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-162,556,908.25	7,006,122.67
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-67,171,187.62	-8,898,305.08
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	-67,171,187.62	-8,898,305.08
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	-95,385,720.63	15,904,427.75
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	-95,385,720.63	15,904,427.75
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	79,029,275.43	26,115,616.24
七、综合收益总额	-6,124,683,527.07	-5,425,456,869.50
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,869,926,541.23	-4,359,776,854.03
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-1,254,756,985.84	-1,065,680,015.47
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.6000	-0.5577
(二) 稀释每股收益	-0.6000	-0.5577

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：雷霆

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	14,526,614,518.63	19,161,160,698.69
收到的税费返还	184,917,530.12	249,164,136.93
收到其他与经营活动有关的现金	2,297,858,560.27	4,066,853,881.84
经营活动现金流入小计	17,009,390,609.02	23,477,178,717.46
购买商品、接受劳务支付的现金	6,644,667,972.63	8,378,499,813.46
支付给职工及为职工支付的现金	1,897,947,002.45	2,173,433,854.11
支付的各项税费	3,918,841,399.09	3,498,767,349.30
支付其他与经营活动有关的现金	5,531,310,221.96	4,556,163,704.09
经营活动现金流出小计	17,992,766,596.13	18,606,864,720.96
经营活动产生的现金流量净额	-983,375,987.11	4,870,313,996.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,334,831,658.39	503,410,595.60
取得投资收益收到的现金	67,437,274.11	110,312,433.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	119,643,413.60	1,742,855.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	666,428.22	
收到其他与投资活动有关的现金	424,167,940.97	51,819,181.74
投资活动现金流入小计	1,946,746,715.29	667,285,066.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	554,630,851.30	748,927,283.81
投资支付的现金	187,098,000.00	10,604,200.00

项目	本期发生额	上期发生额
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	143,679,531.20	265,471,400.00
投资活动现金流出小计	885,408,382.50	1,025,002,883.81
投资活动产生的现金流量净额	1,061,338,332.79	-357,717,817.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,352,629.69	154,256,162.24
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,352,629.69	154,256,162.24
取得借款收到的现金	31,795,686,258.60	51,767,178,291.03
收到其他与筹资活动有关的现金	2,179,460,188.26	111,647,449.77
筹资活动现金流入小计	33,976,499,076.55	52,033,081,903.04
偿还债务支付的现金	38,283,348,753.50	58,819,078,027.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,953,221,527.96	3,719,575,187.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	144,476,575.32	13,045,871.62
支付其他与筹资活动有关的现金	1,585,158,155.22	1,331,974,992.04
筹资活动现金流出小计	42,821,728,436.68	63,870,628,206.76
筹资活动产生的现金流量净额	-8,845,229,360.13	-11,837,546,303.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,190,921.91	3,210,524.74
五、现金及现金等价物净增加额	-8,768,457,936.36	-7,321,739,599.54
加：期初现金及现金等价物余额	21,988,470,504.36	29,849,272,010.95
六、期末现金及现金等价物余额	13,220,012,568.00	22,527,532,411.41

（二） 2026 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

2026 年 10 月 31 日