

# 深圳华侨城股份有限公司

## 2020 年半年度报告

2020 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、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。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

半年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	14
第三节 公司业务概要.....	17
第四节 经营情况讨论与分析.....	19
第五节 重要事项 .....	45
第六节 股份变动及股东情况.....	62
第七节 优先股相关情况.....	66
第八节 可转换公司债券相关情况.....	67
第九节 董事、监事、高级管理人员情况.....	68
第十节 公司债相关情况.....	69
第十一节 财务报告.....	73
第十二节 备查文件目录.....	214

## 释义

释义项	指	释义内容
公司	指	深圳华侨城股份有限公司
华侨城集团	指	华侨城集团有限公司
康佳集团	指	康佳集团股份有限公司
威尼斯酒店	指	深圳威尼斯酒店
深圳欢乐谷	指	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
资产管理公司	指	深圳华侨城股份有限公司资产管理分公司
华侨城房地产	指	深圳华侨城房地产有限公司
宁波华侨城	指	宁波华侨城投资发展有限公司
云南华侨城	指	云南华侨城实业有限公司
华侨城旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社有限公司
青岛华侨城	指	青岛华侨城实业有限公司
东部华侨城	指	深圳东部华侨城有限公司
北京华侨城	指	北京世纪华侨城实业有限公司
上海华侨城	指	上海华侨城投资发展有限公司
武汉华侨城	指	武汉华侨城实业发展有限公司
景区管理公司	指	深圳华侨城旅游景区管理有限公司
南京华侨城	指	南京华侨城实业发展有限公司
华侨城大酒店	指	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	指	深圳华侨城海景酒店有限公司
滨海投资	指	深圳华侨城滨海有限公司
酒店管理公司	指	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
香港华侨城	指	香港华侨城有限公司
宁波滨海投资	指	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
华侨城酒店集团	指	深圳华侨城酒店发展有限公司
旅游策划公司	指	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
水电公司	指	深圳华侨城水电有限公司
华侨城售电	指	深圳华侨城售电有限公司
华侨城物商集团	指	深圳华侨城物业商业发展有限公司

扬州华侨城	指	扬州华侨城实业发展有限公司
华侨城投资	指	深圳市华侨城投资有限公司
重庆华侨城	指	重庆华侨城实业发展有限公司
江苏华侨城	指	江苏华侨城控股有限公司
温州华侨城	指	温州华侨城投资发展有限公司
北京投资发展	指	华侨城（北京）投资发展有限公司
成都投资	指	华侨城（成都）投资有限公司
华侨城（西安）发展	指	华侨城（西安）发展有限公司
招华会展实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
华侨城（天津）投资	指	华侨城（天津）投资有限公司
欢乐谷集团	指	欢乐谷文化旅游发展有限公司
杭州华侨城	指	杭州华侨城投资发展有限公司
潮州华侨城实业	指	潮州华侨城实业有限公司
华腾投资	指	深圳华侨城华腾投资有限公司
深圳华侨城西部置业	指	深圳华侨城西部置业有限公司
瑞湾发展	指	深圳华侨城瑞湾发展有限公司
华侨城物业	指	华侨城物业（集团）有限公司
华侨城会所	指	深圳华侨城会所管理有限公司
上海天祥华侨城	指	上海天祥华侨城投资有限公司
西安华侨城	指	西安华侨城实业有限公司
侨城加油	指	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油	指	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	指	深圳市华侨城消防安装工程工程有限公司
华侨城高尔夫	指	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
侨建监理	指	深圳市侨建工程监理有限公司
建筑安装	指	深圳市华侨城建筑安装工程工程有限公司
北京四方	指	北京四方投资管理有限公司
天津华侨城	指	天津华侨城实业有限公司
上海浦深	指	上海浦深投资管理有限公司
曲江华侨城	指	西安曲江华侨城投资发展有限公司
创意园	指	深圳华侨城创意园文化发展有限公司
招商华侨城	指	深圳招商华侨城投资有限公司
顺德华侨城	指	广东顺德华侨城实业发展有限公司
华侨城城市更新	指	深圳华侨城城市更新投资有限公司

南京置地	指	南京华侨城置地有限公司
陕西华侨城	指	陕西华侨城商业投资有限公司
上海华合	指	上海华合房地产开发有限公司
上海华筵	指	上海华筵房地产开发有限公司
深圳华侨城置业	指	深圳华侨城置业投资有限公司
华侨城华越投资	指	深圳市华侨城华越投资发展有限公司
佛山华侨城	指	佛山华侨城置业有限公司
华侨城新玺发展	指	深圳市华侨城新玺发展有限公司
文化置业	指	深圳华侨城文化置业投资有限公司
华侨城置业发展	指	华侨城置业发展（深圳）有限公司
华侨城桦盛投资	指	深圳市华侨城桦盛投资有限公司
华侨城南粤投资	指	深圳华侨城南粤投资发展有限公司
华侨城都市娱乐运营	指	深圳华侨城都市娱乐运营有限公司
江门华侨城投资发展	指	江门华侨城投资发展有限公司
常熟市沙家浜华鼎	指	常熟市沙家浜华鼎置地有限公司
肇庆华侨城实业	指	肇庆华侨城实业发展有限公司
丽江华侨城	指	丽江华侨城投资发展有限公司
中山华侨城实业	指	中山华侨城实业发展有限公司
茂名华侨城	指	茂名华侨城投资发展有限公司
合恒	指	深圳市华侨城合恒投资有限公司
华侨城湾区发展	指	深圳华侨城湾区发展有限公司
东莞保华	指	东莞保华置业投资有限公司
佛山南海华沥置业	指	佛山市南海区华沥置业投资有限公司
昆明华侨城城市更新投资	指	昆明华侨城城市更新投资有限公司
深汕华侨城	指	广东深汕华侨城投资有限公司
广州文旅小镇	指	广州华侨城文旅小镇投资有限公司
广州小镇运营	指	广州华侨城小镇运营管理有限公司
广州华侨城实业	指	广州华侨城实业发展有限公司
东莞华实	指	东莞华实房地产开发有限公司
东莞华侨城实业	指	东莞华侨城实业有限公司
和城房地产开发	指	深圳市和城房地产开发有限公司
福美	指	深圳市华侨城福美投资有限公司
华侨城十亩国际	指	广州华侨城十亩国际投资有限公司
江门侨新置业	指	江门侨新置业有限公司

海南华侨城	指	海南华侨城实业有限公司
广州华侨城置业	指	广州华侨城置业有限公司
天津丽湖	指	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
天津东丽湖	指	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
协跃房地产	指	深圳市协跃房地产开发有限公司
和冠房地产	指	深圳市和冠房地产开发有限公司
鸿怡达房地产	指	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司
新南水门	指	深圳市新南水门投资有限公司
东莞华侨城城市更新	指	东莞华侨城城市更新投资有限公司
广州华侨城城市更新	指	广州华侨城城市更新投资有限公司
中联嘉信	指	深圳市中联嘉信实业有限公司
珠海城市更新	指	珠海华侨城城市更新发展有限公司
深圳华侨城汇富投资	指	深圳华侨城汇富投资有限公司
佛山华侨城更新	指	佛山南海区华侨城更新置业发展有限公司
东莞华侨城城市发展	指	东莞华侨城城市发展有限公司
恒祥基投资	指	深圳恒祥基投资有限公司
惠州帝豪置业	指	惠州帝豪置业有限公司
惠州利华房地产	指	惠州市利华房地产有限公司
潮州投资发展	指	潮州华侨城投资发展有限公司
东莞华侨城文化旅游发展	指	东莞华侨城文化旅游发展有限公司
广东顺德运营管理	指	广东顺德欢乐海岸商业运营管理有限公司
肇庆华侨城小镇文旅	指	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
肇庆华侨城小镇实业	指	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
肇庆华侨城小镇开发	指	肇庆华侨城小镇开发有限公司
中盈投资发展	指	深圳华侨城中盈投资发展有限公司
广州华侨城置业发展	指	广州华侨城置业发展有限公司
宁波欢乐海岸置业	指	宁波欢乐海岸置业有限公司
宁波欢乐海岸投资	指	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
宁波四明山谷	指	宁波华侨城四明山谷投资发展有限公司
杭州锦杭	指	杭州锦杭企业管理有限责任公司
杭州保泓	指	杭州保泓房地产开发有限公司
宁波创东华远	指	宁波创东华远置业有限公司
宁波弘福房地产	指	宁波弘福房地产信息咨询有限公司
杭州龙诚房地产	指	杭州龙诚房地产开发有限公司

云南华侨城置业	指	云南华侨城置业有限公司
华侨城湖北旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
茶艺度假	指	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
东部物业	指	深圳东部华侨城物业管理有限公司
东部置业	指	深圳东部华侨城置业有限公司
华侨城东部开发	指	深圳华侨城东部开发有限公司
深圳万霖	指	深圳市万霖投资有限公司
华侨城东部城市发展	指	深圳华侨城东部城市发展有限公司
东部华侨城都市投资发展	指	深圳东部华侨城都市投资发展有限公司
低碳城城市发展	指	深圳华侨城低碳城城市发展有限公司
大鹏旅游	指	深圳大鹏华侨城旅游开发有限公司
无锡华侨城实业	指	无锡华侨城实业发展有限公司
无锡嘉合置业	指	无锡嘉合置业有限公司
滁州康金	指	滁州康金健康产业发展有限公司
常熟沙家浜文旅实业	指	常熟沙家浜华侨城文旅实业有限公司
武汉都市发展	指	武汉华侨城都市发展有限公司
襄阳华侨城文旅发展	指	襄阳华侨城文旅发展有限公司
襄阳文城实业发展	指	襄阳文城实业发展有限公司
襄阳侨都置业发展	指	襄阳侨都置业发展有限公司
武汉当代华侨城	指	武汉当代华侨城实业发展有限公司
武汉华侨城文旅	指	武汉华侨城文旅发展有限公司
武汉滨江置业	指	武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉华滨置业	指	武汉华滨置业有限公司
武汉天创置业	指	武汉天创置业有限公司
南京龙西	指	南京龙西置业有限公司
南京华劲	指	南京华劲房地产开发有限公司
南京华颐	指	南京华颐房地产开发有限公司
南京尚宸	指	南京尚宸房地产开发有限公司
创意文化酒店	指	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
华侨城综合能源	指	华侨城综合能源（广东）有限公司
侨城汇	指	深圳市侨城汇网络科技有限公司
成都华侨城盈创	指	成都华侨城盈创实业有限责任公司
重庆悦岚	指	重庆悦岚房地产开发有限公司
斋堂文旅发展	指	北京华侨城斋堂文旅发展有限公司

华侨城涿州文化旅游	指	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
秦皇岛华侨城	指	秦皇岛华侨城实业有限公司
宜宾华侨城三江置业	指	宜宾华侨城三江置业有限公司
洛带华侨城	指	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
四川齐盛艺库文化旅游发展	指	四川齐盛艺库文化旅游发展有限责任公司
成都市东盛房屋开发	指	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都洛带华侨城置地	指	成都洛带华侨城置地发展有限公司
成都齐盛博物馆	指	成都齐盛当代艺术博物馆
四川圣铭	指	四川省圣铭置业有限公司
沣东华侨城发展	指	西安沣东华侨城发展有限公司
西安康兴置业	指	西安康兴置业有限公司
昆明华侨城置地	指	昆明华侨城置地有限公司
西咸文茂房地产	指	西咸新区文茂房地产有限公司
西安汉城发展	指	西安华侨城汉城发展有限公司
郑州华侨城文化旅游开发	指	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
济南华侨城	指	济南华侨城实业有限公司
济南天桥实业	指	济南天桥实业有限公司
天津华侨城泽洋置业	指	天津华侨城泽洋置业有限公司
天津华侨城都市建设	指	天津华侨城都市建设发展有限公司
天津嘉运置业	指	天津嘉运置业有限公司
淄博华侨城	指	淄博华侨城实业有限公司
淄博和鸣置业	指	淄博和鸣置业有限公司
淄博来仪置业	指	淄博来仪置业有限公司
淄博于飞置业	指	淄博于飞置业有限公司
太原侨晋置业	指	太原侨晋置业有限公司
太原侨辰置业	指	太原侨辰置业有限公司
太原侨君置业	指	太原侨君置业有限公司
太原侨鼎置业	指	太原侨鼎置业有限公司
太原侨冠置业	指	太原侨冠置业有限公司
太原侨硕置业	指	太原侨硕置业有限公司
太原侨隆置业	指	太原侨隆置业有限公司
太原侨诺置业	指	太原侨诺置业有限公司
荥阳华侨城文化旅游	指	荥阳华侨城文化旅游开发有限公司
河南华侨城实业	指	河南华侨城实业有限公司

青岛华侨城投资	指	青岛华侨城投资有限公司
杭州兰侨置业	指	杭州兰侨置业有限公司
杭州康侨置业	指	杭州康侨置业有限公司
宁波弘禄房地产	指	宁波弘禄房地产信息咨询有限公司
杭州龙颐房地产	指	杭州龙颐房地产开发有限公司
深圳海上田园水上街市	指	深圳市海上田园水上街市运营发展有限公司
北京物业	指	北京华侨城物业服务服务有限公司
扬州物业	指	扬州华侨城物业服务服务有限公司
招商华侨城物业	指	深圳招商华侨城物业管理有限公司
南昌华侨城	指	华侨城（南昌）实业发展有限公司
亮亨投资	指	亮亨投资有限公司
亿骏（亚洲）	指	亿骏（亚洲）有限公司
南京威丰	指	南京威丰房地产开发有限公司
信和置业	指	信和置业（成都）有限公司
华侨城亚洲	指	华侨城（亚洲）控股有限公司
华秦发展	指	华秦发展有限公司
华昌国际	指	华昌国际有限公司
西安置地	指	西安华侨城置地有限公司
耀豪国际	指	耀豪国际有限公司
成都华侨城	指	成都天府华侨城实业发展有限公司
成都创展商业	指	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司
成都大剧院	指	成都天府华侨城大剧院管理有限公司
成都万汇商城	指	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司
成都都市娱乐	指	成都天府华侨城都市娱乐有限公司
成都公园广场	指	成都天府华侨城公园广场管理有限公司
成都酒店管理	指	成都天府华侨城酒店管理有限公司
成都商业管理	指	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司
成都商业广场	指	成都天府华侨城商业广场管理有限公司
港亚控股	指	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
深圳华友投资	指	深圳市华友投资有限公司
华侨城华鑫股权投资	指	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华京投资公司	指	深圳市华京投资有限公司
常熟华侨城	指	华侨城（常熟）投资发展有限公司
共青城华侨城华鑫一号	指	共青城华侨城华鑫一号投资合伙企业（有限合伙）

合肥环巢	指	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司
华侨城融资租赁	指	华侨城融资租赁有限公司
港华投资控股	指	深圳华侨城港华投资控股有限公司
合肥华侨城实业	指	合肥华侨城实业发展有限公司
上海置地	指	华侨城（上海）置地有限公司
上海首驰	指	上海首驰企业管理有限公司
安徽华力	指	安徽华力包装有限公司
华力控股	指	华力控股有限公司
惠州华力	指	惠州华力包装有限公司
华港企业	指	华港企业有限公司
常熟实业发展	指	华侨城（常熟）实业发展有限公司
中山华励	指	中山华励包装有限公司
锦绣中华	指	深圳锦绣中华发展有限公司
深圳世界之窗	指	深圳世界之窗有限公司
长沙世界之窗	指	长沙世界之窗有限公司
招华会展置地	指	深圳市招华会展置地有限公司
招华国际会展发展	指	深圳市招华国际会展发展有限公司
钻石毛坯交易中心	指	深圳市钻石毛坯交易中心有限公司
渤海证券	指	渤海证券股份有限公司
江通动画	指	江通动画股份有限公司
江通传媒	指	武汉江通动画传媒股份有限公司
招华国际会展运营	指	深圳市招华国际会展运营有限公司
国寿侨城	指	国寿侨城（深圳）投资合伙企业（有限合伙）
体育中心	指	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
宁波文化旅游	指	宁波华侨城文化旅游发展有限公司
华侨城大湾区投资	指	深圳华侨城大湾区投资有限公司
华侨城城投低碳发展	指	深圳华侨城城投低碳发展有限公司
深圳荷坳	指	深圳华侨城荷坳发展有限公司
潮州华碧投资	指	潮州华碧投资有限公司
首茂城置业	指	武汉首茂城置业有限公司
湖北交投襄阳文旅发展	指	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
郑州华侨城	指	郑州华侨城都市置业有限公司
星美机电	指	深圳星美机电科技实业有限公司
华辉盛锦	指	重庆华辉盛锦房地产开发有限公司

旭宇华锦	指	重庆旭宇华锦房地产开发有限公司
巫溪巴渝民宿	指	巫溪县华侨城巴渝民宿有限公司
中铁华兴	指	北京中铁华兴房地产开发有限公司
天津华锦万吉	指	天津华锦万吉置业有限公司
太原华侨城	指	太原华侨城房地产开发有限公司
成都佳利	指	成都佳利投资有限公司
自贡华侨城	指	自贡华侨城文化旅游开发有限公司
成都地润置业	指	成都地润置业发展有限公司
西安思睿置地	指	西安思睿置地有限公司
保鑫泉盛	指	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司
成都湖滨商业	指	成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司
成都文旅	指	成都文化旅游发展股份有限公司
成都体产	指	成都体育产业有限责任公司
北京广盈	指	北京广盈房地产开发有限公司
民生教育集团	指	民生教育集团有限公司
资汇控股公司	指	资汇控股有限公司
花伴里	指	深圳市花伴里投资股份有限公司
华恒达	指	深圳市华恒达投资有限公司
武汉誉天红光	指	武汉誉天红光置业有限公司
兴侨科技	指	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
华夏艺术中心	指	深圳华夏艺术中心有限公司
文化旅游科技	指	深圳华侨城文化旅游科技集团有限公司
华侨城文化集团	指	深圳华侨城文化置业投资有限公司
文旅科技股权投资	指	深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司
哈克公司	指	深圳华侨城哈克文化有限公司
国际传媒	指	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
传媒广告	指	深圳市华侨城传媒广告有限公司
文化演艺营销	指	深圳华侨城文化演艺营销有限公司
华侨城资本投资	指	深圳华侨城资本投资管理有限公司
中保投基金	指	中保投华侨城(深圳)旅游文化城市更新股权投资基金合伙企业(有限合伙)
泰州华侨城	指	泰州华侨城有限公司
重庆置地	指	重庆华侨城置地有限公司
南磨房	指	北京南磨房旅游发展有限公司

招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
肇庆悦华鼎盛	指	肇庆悦华鼎盛文旅投资有限公司
北京侨禧	指	北京侨禧投资有限公司
涿州侨城惠	指	涿州侨城惠房地产开发有限公司
义乌华侨城	指	义乌华侨城投资发展有限公司
济宁华侨城置地	指	济宁华侨城置地有限公司
侨城里商业管理	指	深圳市侨城里商业管理有限公司
武汉侨滨置业	指	武汉侨滨置业有限公司
武汉风尚青城	指	武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）
武汉森亿青城	指	武汉森亿青城文旅创业发展中心（有限合伙）
茂名华侨城滨海	指	茂名华侨城滨海旅游发展有限公司
成都华鑫侨盛		成都华鑫侨盛实业有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	华侨城 A	股票代码	000069
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳华侨城股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	华侨城		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Overseas Chinese Town Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	OCT		
公司的法定代表人	段先念		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	关 山	陈 兰
联系地址	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼
电话	0755-26909069	0755-26909069
传真	0755-26600936	0755-86000069
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

#### 四、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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	17,107,977,139.31	17,654,104,160.09	-3.09%
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,137,780,515.38	2,809,665,596.27	-23.91%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,035,071,044.50	2,657,079,062.03	-23.41%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-9,594,699,639.05	-8,543,719,070.46	12.30%
基本每股收益（元/股）	0.2606	0.3425	-23.91%
稀释每股收益（元/股）	0.2606	0.3425	-23.91%
加权平均净资产收益率	3.19%	4.63%	-1.44%
	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）	414,190,873,136.44	379,619,969,381.18	9.11%
归属于上市公司股东的净资产（元）	66,977,101,992.52	68,636,907,488.10	-2.42%

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	2,137,780,515.38	2,809,665,596.27	66,977,101,992.52	68,636,907,488.10
按国际会计准则调整的项目及金额				

##### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	2,137,780,515.38	2,809,665,596.27	66,977,101,992.52	68,636,907,488.10
按境外会计准则调整的项目及金额				

##### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 六、非经常性损益项目及金额

单位：人民币元

项目	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）	22,295.55	--
计入当期损益的政府补助，但与企业业务密切相关，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	126,141,389.18	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,383,560.32	--
减：所得税影响额	32,303,943.60	--
少数股东权益影响额（税后）	1,533,830.57	--
合计	102,709,470.88	--

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

控股股东华侨城集团按照高质量发展要求，以“中国文化产业领跑者、中国新型城镇化引领者、中国全域旅游示范者”为战略定位，践行“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”的创新发展模式，着力搭建文化产业、旅游产业、新型城镇化、电子科技产业及相关业务投资五大业务板块。

2020 年上半年，突如其来的新冠肺炎疫情对我国经济、社会运行形成重大冲击。华侨城集团充分发挥文旅行业主力军作用，率先垂范、克服困难，在疫情防控、复工复产、行业复苏的各阶段采取系统、有力举措，以实际行动提振市场出游热情和消费信心，推动旗下文旅业务及所处文旅行业逐步企稳恢复。

在华侨城集团“文化+旅游+城镇化”的战略布局下，公司以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为战略定位，以文化旅游、房地产为主营业务，不断增强企业竞争力，在文化旅游发展新模式、房地产业务差异化、旅游与互联网融合等方面进行探索与实践。

#### （一）文化旅游业务

文化旅游业是公司最具社会影响力和品牌知名度的优势产业，是公司战略定位的重要组成部分。公司文化旅游业务以“文化+旅游”为内核，采用“旅游+”为载体的协同发展模式，业态上以主题公园、酒店、旅行社、文化旅游综合体、文创园区等为核心，涵盖规划、设计、建设、运营全产业链。旗下“欢乐谷”荣获国内主题公园行业唯一中国驰名商标，主要布局在一线及核心省会城市，欢乐谷集团成为全国最具实力的主题公园集团。公司始终坚持创新、品质和特色，致力于传承、展现、弘扬中国优秀文化，满足人们对美好生活的向往和需求，打造中国文化旅游业的领军企业。

#### （二）房地产业务

公司秉承“优质生活创想家”的品牌定位，以文化内涵融入房地产开发，形成了文化旅游、酒店、住宅和商业类地产业务融合发展的独特优势，并结合“互联网+”的思维模式探索特色社区生活一体化运营模式，以人文社区、品质社区、生活街区为居民提供优质生活及人文体验。近年来，公司积极创新产品模式，在公园式商业街区、康养旅居等方面进行了深入探索和实践。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
存货	占总资产 53.47%，比期初增加 19.49%，主要为土地储备及项目建设开发投入

#### 2、主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
投资性房地产	购买	238,731,505.02	中国香港	对外出租	已按相关制度管理	良好	0.25%	否

### 三、核心竞争力分析

（一）公司以“优质生活创想家”为品牌定位，以高质量发展为主线，对内培育创意型企业文化架构，对外构建生态型品牌体系，将以价值观为核心的品牌文化与以利润为目标的经营管理高度融合，优化企业形象，提升软实力，为企业改革发展提供不竭的动力和源泉。公司在旅游、酒店、房地产行业拥有多个知名品牌。

（二）公司作为中国主题公园产业的开创者和领跑者，是中国旅游业的一面旗帜，具有行业领军优势。公司多年从事城市综合开发和景区开发经营，在规划设计、开发建设和运营服务等方面积累了丰富经验，形成了一套成熟的标准规范体系，培育出一支优秀的管理和专业技术人才队伍。

（三）公司拥有成熟且可延展的商业模式。经过多年发展，公司构筑了成熟的成片综合开发模式，开创“旅游+地产”模式。进入新时代，华侨城集团根据国家战略，创造性地提出“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”的发展模式，现有商业模式顺应经济发展需求与国家战略方向，具备极强的延展性和创新力，未来将创造更大的商业价值。

（四）公司具有卓越的战略协同能力，是控股股东华侨城集团的价值实现者。公司主动承接华侨城集团的发展战略，以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为定位，充分借助集团的平台优势，在资源获取、产业互动、产融结合等方面获得集团的有力支持，专注运营短平快、轻资产、能够产生即期效益的房地产项目。公司与华侨城集团的战略协同效应显著，有助于进一步拓展发展空间，增加优质资源储备，促进公司高质量发展。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 行业发展状况

##### 1、文化旅游行业

受疫情影响，2020 年一季度，国内文化旅游市场整体遭受重创，众多旅游企业面临经营困难。根据文旅部中国旅游研究院的测算，2020 年一季度，国内旅游人次同比下降 56%，国内旅游收入下降 69%；预计全年旅游人次减少 9.32 亿，收入减少 1.18 万亿，同比分别下降 15.5% 和 20.6%。进入 5 月后，在常态化疫情防控背景及“限量、预约、错峰”六字方针指导下，预计严防控、重安全、不聚集将持续成为文化和旅游市场工作主基调。此外，我国文旅行业已进入较成熟的产业发展阶段，具有较好的内生增长动力，疫情中文化旅游市场监管和精准治理的经验举措或将延续。在国内疫情持续好转并不出现大规模反弹的情况下，国内文化旅游市场或将按照“商务旅行——本地休闲——近程观光（一日游）和周末休闲——中程观光休闲（省内旅游）和远程旅游（跨省国内游）”的顺序和路径稳步复苏。预计 2020 年下半年，国内文化旅游业将迎来复苏式逐月环比增长；2020 年全年，国内文化旅游业将在保持发展韧性中出现一定程度的短暂下滑。

##### 2、房地产行业

#### (1) 政策方面，调控政策边际改善，仍坚守“房住不炒”。

2020 年上半年，新冠疫情给我国经济发展带来较大冲击，中央多次强调要加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕。与此同时，为了充分释放国内消费潜能，新型城镇化与区域发展战略推进力度加大，土地审批权的下放、完善生产要素的市场化配置以及加快老旧小区改造等，释放房地产行业中长期利好。针对房地产调控方向，中央仍坚持“房住不炒”定位不变，房地产领域金融监管依然从严，地方政府短期为应对新冠疫情带来的影响，多地从供需两端出台房地产扶持政策，因城施策更加灵活，但仍坚守“限购”、“限贷”等主体政策底线，需求端更多的从放宽人口落户、降低人才引进门槛、加大购房补贴等方面落实。

#### (2) 市场方面，持续恢复，长三角量价表现突出。

价格方面，2020 年上半年百城新建住宅价格累计上涨 1.27%，涨幅为近五年同期最低水平，近几个月环比涨幅小幅扩大。各梯队城市中，一线城市价格高位维稳，累计涨幅居各线首位，二、三四线城市累计涨幅较去年同期均明显收窄。百城二手住宅价格累计小幅上涨，整体表现亦较为稳定。

成交方面，上半年重点城市新房、二手房成交规模同比均回落，3 月以来市场逐渐恢复，新房供求规模明显增加，但不同城市表现分化明显，长三角地区代表城市市场恢复节奏较快。受供应量增加影响，重点城市短期库存持续运行在高位，库存去化时间持续延长。成交结构来看，热点城市改善型需求进一步释放。

#### (3) 土地方面，优质地块供应增加，土地竞拍热度较高。

2020 年上半年，全国 300 城住宅用地推地量小幅增加，成交有所回落，其中二季度土地供给力度明显加大，带动成交面积止跌转增。价格方面，今年 2 月以来，多地出台延期或分期缴纳土地出让金、放宽预售条件等供给端扶持政策，同时在宽松的货币环境下，部分企业资金面有所改善，叠加热点城市优质地块集中入市，企业拿地积极性较高，全国 300 城住宅用地成交楼面均价达近几年同期最高水平，同比涨幅和溢价率均超 15%，部分城市土地市场热度较高。

#### (4) 企业方面，线上线下积极营销，销售业绩基本持平。

业绩方面，2020 年上半年，房企逐步修复因疫情影响的业绩，107 家房企销售金额跨越百亿门槛，品牌房企积极把握市场需求释放节奏，精准快速推盘、创新营销策略，销售业绩接近去年同期水平。拿地方面，二季度以来，企业拿地节奏逐渐加快，投资布局更加聚焦核心一、二线城市，大型房企拿地优势明显；

融资方面，房地产金融严监管态势延续，受海外疫情蔓延和境外资本市场大幅波动影响，4 月房企海外发债暂停，上半年整体资金压力较大。

## （二）公司经营情况回顾

今年以来，疫情对公司所属的文化旅游及房地产行业带来较大冲击，在此环境下公司继续紧紧围绕高质量发展目标，坚持稳中求进工作总基调，砥砺奋进，攻坚克难，在做好疫情防控的同时，将经营业绩受到的影响降至最低。

### 1、经营业绩情况

报告期内，公司实现营业收入 171.08 亿元，同比下降 3%；毛利额 93.1 亿元，毛利率为 55.3%，分别较上年同期减少 19%和降低 10 个百分点；利润总额 29.19 亿元，同比下降 29%；净利润 20.56 亿元，同比下降 29%；归母净利润 21.38 亿元，同比下降 24%；每股基本盈利 0.2606 元，同比下降 24%。归母净资产收益率 3.19%，同比下降 1.44 个百分点。报告期内经营业绩较去年同期有所下降的主要原因是疫情影响，公司旅游板块中的景区和酒店业务仍未至恢复上年同期水平；房地产及旅游综合项目工程进度延后，无法在报告期内实现收益。

公司上半年累计实现签约销售面积 142.51 万平方米，同比增长 74%；签约销售金额 316.64 亿元，同比降低 10%。签约面积较上年同期大幅增加，主要是疫情过后房地产业务的销售能力已全面恢复；签约金额较上年同期略有减少，主要是受销售区域及销售模式不同的影响。

报告期内，公司实现经营活动现金净流量为-95.95 亿元，较上年同期增加负数 10.5 亿元。公司管理层高度重视现金流管理，一方面，加快了项目的销售回款速度，上半年销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期略有增加；另一方面，严格执行“以收定投”原则，时时关注销售回款和投融资的匹配关系。报告期内，公司日常生产经营活动的必要现金支出占经营活动现金流出总额的 56%，其余为新项目的拓展支出空间。进入第二季度，有序推进复工复产后，公司在科学市场研判和控风险的前提下，持续改善经营活动现金流量状况，二季度的经营活动现金净流出较一季度的净流出 127.87 亿元减少 31.92 亿元。

公司持续关注风险管控，报告期末货币资金余额 384.68 亿元，资产负债率 77.16%，较上年同期增加 0.46 个百分点，剔除预收房款外的资产负债率为 55.84%，较上年同期下降 2.03 个百分点；报告期末资产负债率增加的主要原因是预收房款增加，期末含税余额为 894 亿元，较上年同期增加 42%，主要分布在华南、华东、华中等重点区域，合计占比超过 90%，未来经营业绩可期，债务风险可控。

### 2、主营业务创新发展，各项举措成效显著

#### 文化旅游业务方面：

2020 年上半年，突如其来的新冠疫情对我国经济造成了巨大冲击，经过举国上下数月的艰苦抗疫，目前已经取得阶段性胜利。在这一过程中，公司积极应对，在做好文旅企业疫情防控与运营的统筹工作的同时，开展多项工作，促进公司文旅业务平稳、高质量发展。

报告期内，公司旗下共有 21 家景区、25 家酒店、1 家旅行社及 2 家开放式旅游区，共接待游客 829.7 万人次，为去年同期 47%的水平。

#### （1）周密部署疫情防控工作，积极履行央企社会责任，助力打赢疫情防控阻击战

新冠肺炎疫情发生以来，公司在做好防疫工作的前提下全力确保企业生产经营秩序的稳定。①加强组织领导，完善工作机制：疫情防控期间，公司迅速成立了应对新型冠状病毒感染肺炎疫情工作领导小组以及专项工作小组，统筹部署落实疫情防控阻击战，确保各项防控措施扎实落地。②上下潜心练内功，为把握疫后市场机遇做准备：一是积极开展员工在线培训，引导全体员工在复工复产的同时苦练内功、提升素质；二是梳理发展思路，优化提升运营管理能力；三是充分准备，以文化旅游节撬动市场。③积极承担社会责任，勇做排头兵。景区方面，开园后对医护人员实行免费入园政策。酒店方面，公司旗下武汉玛雅嘉途酒店无偿为武汉市各大医院一线医护人员及外地支援武汉的医务人员提供食宿服务；深圳世界之窗城市客栈酒店、上海欢乐谷嘉途酒店根据当地政府统一安排部署，成为指定集中隔离点，为集中隔离防控提供人员、管理和场所支持。

#### （2）严格落实分区分级复工复产要求，有序推动旅游企业复工复产

疫情发展后期，积极推进旅游企业在紧抓防控不放松的同时，有序开园复工，并且按照相关部门要求，做好景区流量控制和预约入园管理。疫情发生以来，陆续印发了《关于积极应对新型冠状病毒感染肺炎疫情妥善做好节后复工等相关工作的指导意见》、《关于做好节后复工的八项指导意见》，制定了详细的《复工实施方案》、《华侨城复工复产安全及防疫工作指引》、《华侨城旅游景区疫情防控及开园运营工作指引》、《华侨城建设工程项目疫情防控和复工指引》及《关于推进华侨城旅游景

区预约管理工作的通知》，为统筹做好疫情防控和复工复产各项工作建立系统的保障机制。

### （3）举办第三届文化旅游节，主题活动不断升级，以丰富产品迎接行业复苏

为推动社会消费快速恢复、提振旅游行业发展信心、有效拉动旅游市场恢复，公司于 6 月 19 日启动了囊括 400 场文旅活动、500 余项高品质旅游产品的 2020 华侨城文化旅游节。主题活动方面，策划推出“1+4+5”系列主题活动，围绕“美好如期、欢乐同行”核心主题，策划设置沐夏、醉秋两个阶段；根据疫后文旅消费趋势，统筹推出“感恩礼敬、文旅创意、掌上乐游、欢乐‘视’界”四大主题行动；创新体验方式，开展“自然康养、欢乐休闲、文化艺术、历史民俗、美食潮玩”五大体验活动。

与此同时，公司旗下各旅游景区持续关注当下游客消费的新需求、新趋势、新动向，通过创新推出丰富多彩的主题活动，持续加大宣传推广力度，积极推进旅游市场恢复。其中欢乐谷集团冠名《第五人格》“深渊的呼唤III”全球赛，各地欢乐谷打造超级儿童节、动漫节等狂欢节庆；东部华侨城打造“度假过大年”、“康氧度假节”、“健康生活艺术节”；深圳欢乐海岸举行“深圳义工游鹏程”、深圳国际啤酒节等活动；顺德欢乐海岸 PLUS 推出欢乐海岸 PLUS 吃货节、“乐活季”、端午汉风粽动员等活动。

### （4）智慧旅游建设提速、管理创新再上新台阶

公司始终致力于旅游产业高质量发展，积极探索景区智慧化管理路径。多措并举推进景区预约管理工作。端午节前夕，公司可实现分项目、分时段、分客群的旅游景区预约管理系统在官方电商平台“花橙旅游”上线。华侨城旗下所有参控股 4A、5A 级景区，省、国家级旅游度假区，以及所有欢乐谷连锁主题公园已全面实现预约管理。

各企业也着力提升智慧旅游新体验，北京欢乐谷实现人脸识别方式入园；酒店集团电商平台建设成果日益显现，会员平台“华悦汇”销售额超 1100 万元，新增会员数近 9000 人。同时，为把控酒店在疫情期间更好地掌握员工的健康信息及对外展示酒店的安全服务举措，酒店管理公司推出了华侨城酒店疫情防控申报系统，此举措彰显了疫情特殊时期酒店公共安全管理及服务保障能力，提高了市场客户对酒店的信任度，为酒店顺利复工复产提供有力支撑。

### （5）创新文旅供给，助力华侨城文旅产业再升级

加速推进深圳华侨城旅游度假区、东部华侨城旅游度假区全面改造提升方案的制定与实施。旅游新产品陆续落地，深圳国际会展中心皇冠假日酒店于 5 月 1 日开业迎宾，是深圳大空港片区首家星级配套酒店；襄阳奇梦海滩水公园于 6 月 24 日盛大开幕，掀起襄阳玩水大浪潮；深圳欢乐谷魔力飞梭、恐怖塔等全新项目推向市场，持续增强游客体验值；上海欢乐谷完成环园小火车项目更新改造，并正式投入运营；成都欢乐谷水公园 2.0 项目于 6 月 19 日正式对游客开放。各企业积极推进 IP 等内容与旅游的结合，济南华侨城创新引入两大国家级 IP：国家宝藏、中国国家地理，这是华侨城主题公园在对优质文化 IP 资源利用上的突破。

房地产业务方面：

上半年，公司积极采取多种措施，在资源获取、合作开发、推盘销售及物业管理等各方面持续发力，想方设法减轻疫情影响。

#### （1）持续布局核心区域，增厚资源储备

在资源获取方面，各事业部严格落实“以收定投”，积极稳妥推进项目获取，年内新获取项目 14 个，新增建筑面积 642 万平方米，其中绝大部分集中在区域中心城市。地产公司落子中山，打造中山欢乐海岸项目，并推动珠海凤凰谷项目完成签约；北方事业部成功以底价获取青岛、张家口土地及涿州项目用地，进一步夯实了可持续发展基础，也实现了战略布局新突破；中部事业部底价获取襄阳、郑州及武汉青山后续土地；西部事业部成功获取沔东项目二期、宜宾三江口二期以及成都青白江项目。

#### （2）加强内外部项目合作，实现多方共赢

各事业部通过内外部强强联合，实现优势互补，降低开发成本、提高周转效率并增强项目抵御风险的能力。地产公司、酒店事业部联合漳州市轨道集团，以龟山站作为合作启动站点，获取漳州角美龟山站城市综合体项目；北方事业部、房地产公司等单位也通过股权合作等方式，加快周转速度，进一步优化了资产结构。

#### （3）狠抓在建项目开发，保障工程进度

复工复产后，各单位积极合理的加快开发节奏，保障项目工期。各项目按照施工计划，专人跟进、专项检查，强化管理，

保障质量，每周督导，每月召开经营分析会，通报责任目标和节点完成情况，共同加快项目开发节奏；同时积极与地方政府、合作单位、施工队伍协调沟通，共同克服新冠疫情影响，全力推进现场工程进度，目前重点项目均按预定计划推进。

#### （4）探索创新营销模式，加快产品去化

在推盘销售方面，各事业部创新模式，利用互联网进行线上推销。地产公司开展“疫后创想空间”专题研究，深入探讨后疫情时代的“百变居住空间”，认真剖析客户核心需求，鼓励天鹅湖花园、茂名歌美海、肇庆纯水岸等产品将创新理念付诸实践，并通过制定“扬长避短”推售策略，深挖价值营销等方式加快产品去化。北方事业部利用新媒体在线进行项目宣传互动，维护意向客户的同时增加项目曝光量，与抖音、房天下、新浪乐居、凤凰网等媒体合作，助力楼盘成交；华东事业部运用互联网思维革新营销手段，线上线下一条线协同作战，通过线上售楼处选房订房，自媒体端口直播销售，地产垂直媒体、民生类媒体及大V公众号宣传推广等创新营销方式，进行“线上+线下”立体推广，推动销售实现新高；中部事业部开启“网上售楼处”，以线上看房直播方式，带动地产销售，累计直播 20 余场，在线观看人次达 50 万+。在各种创新销售模式的推动下，公司上半年累计完成签约 142.51 万平方米，同比增长 74%。

#### （5）物业管理初具规模，有效助力品质提升

截至上半年，公司下属物业公司服务区域占地面积超过 200 平方公里，在管建筑面积 1490 万<sup>m</sup>²，其中上半年新接管建筑面积 169 万<sup>m</sup>²。业务范围覆盖深圳、北京、上海、天津、成都、重庆、武汉、西安、南京、昆明等 35 个城市，拥有区内外共 66 家分、子公司，初步完成在全国发展的战略布局。

同时，物业公司深入贯彻“互联网思维”，完成前瞻性、扩展性、兼容性的首期智慧物业系统规划，通过信息化中台建设，提升管理效率与能力，通过数据化平台为社区增值业务赋能。物业公司还与战略合作伙伴开展深圳华侨城物业社区 5G 建设，依托自有社区电商平台侨城汇，整合华侨城集团内外部优势资源，为业主和企业客户提供个性化增值服务。

### （三）下半年经营策略

目前，旅游行业受新冠疫情影响较大，短期内仍难以恢复至疫情水平；房地产行业虽已逐步恢复，但新冠疫情对建设、销售等环节仍存在一定负面影响。

**文化旅游产业：**短期看，旅游景区、文化演艺、酒店、旅行社等文化旅游行业遭到重创、甚至陷入“停摆”，是受疫情冲击最为严重的行业之一，损失难以依靠后期刺激弥补，短期市场较难恢复，行业流动性风险加剧。中长期看，行业发展的基本面未因疫情影响发生根本性改变，空间及潜力依然巨大。文化产业随着我国文化体制改革不断深化，知识产权保护、产业融合发展、创意人才扶持和文化金融对接等政策支持效果逐步显现，文化产业集群趋势明显、文化新业态发展势头强劲、文化消费水平不断升级，产业发展新格局逐渐形成；旅游产业正由“点线式”向全域化、观光游向休闲度假游、传统型向智慧型转变，旅游产业发展边界在不断拓宽，“旅游+”与“+旅游”正以强大活力与其他产业磨合、融合、组合，不断衍生新产品、新业态、新供给，加速旅游业转型升级。

**房地产业：**短期看，受疫情影响，项目开发建设和开盘销售进度迟滞，周转去化速度相对放缓。但中长期看，房地产业仍是支撑我国经济稳定发展的重要产业，随着我国城镇化进入快速增长的后半程，未来房地产业增速将逐渐减缓，但规模仍然巨大。从这个角度看，一旦外部突发性影响的消极因素减弱，市场仍旧有较强的活力，上半年有些热点区域已经出现了较大程度的回暖。从政策上看，下半年坚持房住不炒，引导行业平稳健康发展仍是政策导向的核心基调，上半年一系列地方调控政策的出台正是为了避免房价非理性上涨，长远看反而有利于行业持续、平稳、健康的发展。

#### 1、坚持做强做优文化旅游业务，巩固公司核心竞争力

公司将加快推进深圳华侨城旅游度假区、东部华侨城旅游度假区全面改造提升方案的制定与实施，以世界级水准的景区为标准，为大湾区、为深圳先行示范区贡献华侨城的智慧和能量，巩固华侨城在文化旅游行业的地位。深西欢乐港湾公园项目预计 2020 年建成并向公众开放。华东地区方面，推动滁州明湖康养小镇、巢湖半汤温泉小镇等签约项目高品质落地开工；力争南京欢乐谷、宁波欢乐海岸商业开业，南京欢乐滨江、常熟沙家浜项目、扬州华侨城文旅一期展现阶段性成果，力争打造华东文旅集群标杆效应。西部地区方面，全力推动包括西安欢乐谷在内的沔东文旅融合示范区项目建设。北方地区方面，一是推进青岛华侨城 4 个产业项目的建设、筹备、开业等工作；二是济南华侨城欢乐荟（文化中心）一期开业；三是紧抓淄博华侨城河西、河东文旅项目建设；四是推进河南华侨城中原欢乐谷、水公园、海洋馆项目开发建设，在河南打造成华侨城集团文旅板块新的增长极。华南地区方面，推进中山欢乐海岸项目建设，将通过“商业+娱乐+文化+旅游+生态”商业模式，

完善城市功能，提升城市能级，带动价值增值，打造出湾区新文旅体验胜地、最具魅力的“城市文化会客厅”。中部地区方面，推进襄阳华侨城奇幻谷、奇趣童年的项目建设。

## 2、持续提升房地产业务水平，增强公司盈利能力

下半年，公司将在持续做好疫情防控的同时，严格按照年度投资计划推进房地产项目获取及开发。另外，公司将进一步聚焦年度经营目标，积极探索各种创新模式，如加快项目开发节奏、寻求合作开发等，推动项目开发、销售及回款。

### (1) 聚焦核心区域，优中选优储备项目资源

在项目获取方面，公司下半年仍然坚持“以收定投”的原则，抓好疫情后的重要市场机遇期，稳中求进、优中选优进行项目获取。公司拟进一步利用自身文旅优势，聚焦粤港澳大湾区、长江经济带及主要省会城市等经济较活跃的区域，通过招拍挂、股权收购、土地流转等多种方式，获取文旅及城镇化项目，为公司的可持续、高质量发展储备优质资源。

### (2) 多措并举，持续加快项目开发及销售

在项目开发、销售及回款方面，公司将运用多种手段，提升项目开发销售节奏，加速资金回流。一方面，公司将不断提升自身的项目开发运营能力，缩短项目开发周期，并继续运用“互联网+”等新型销售手段，持续推动各类地产项目加快周转。另一方面，公司将持续推动项目合作，通过共同开发、股权转让等多种手段，引入房地产行业头部企业，赋能公司加速项目周转，实现资金快速回流。

### (3) 借助信息化手段，巩固提升公司管理水平

公司将不断提升投资及经营管理水平，对投资事项的事前、事中和事后管理等各个方面进行全流程的监督和管控，并以成熟的管理流程为基础，不断完善投资及运营系统，为后续借助信息化工具进一步常态化、规范化、标准化的管控工作奠定基础。通过进一步完善投资及运营管理体系，扩展公司的管理边界，控制项目投资及运营风险。

## 3、强化金融的支撑作用，助力主业发展

新冠肺炎疫情对国内外资本市场产生了较大影响。下半年，公司将继续积极采取措施，坚定贯彻国资委“金融服务主业”总体指导原则，创新多渠道融资模式，综合运用直接融资、发行债券、权益融资等多种手段缓解资金压力，为主营业务发展提供品种多元、结构稳定、成本低廉的资金支持。

在创新多渠道融资模式方面，公司下半年将继续积极推进与各家银行的合作，持续扩大银行授信额度规模，同时不断扩大可融资规模。另一方面，在融资品种上，公司已成功在交易所申请公司债发行规模 88 亿，同时持续扩大险资等标准化产品的额度。下半年将积极探索公司在银行间市场发债和下属公司发行非标债权融资产品的可行性，进一步为疫情影响下公司的发展提供良好的资金支持。

在提升资本价值方面，一方面，开放合作，积极对接外部大型机构、战略合作伙伴和龙头企业，通过战略直投、基金投资等方式引入外部投资者，积极推动项目公司合作开发，实现优势互补、风险共担、收益共享，降低自身负债率，提升公司主业竞争力。另一方面，加强投后管理，充分关注被投资企业经营管理运营情况，使资本价值发挥最大化。

## 4、严控资产负债率底线，努力实现年度经营现金净流量回正目标

加强项目去化和资金回笼力度，把握好投资的节奏，注重资金的安全边际，通过上下结合的方式从整体上控制债务风险；努力压缩两金占用，实现资产高质量发展；坚持杠杆约束底线，充分利用权益融资方式，进一步优化资本结构；开源节流，控制成本费用支出；强化资金滚动预算的约束力，通过销售回款、投资、融资三位一体的动态调整机制以平衡资金链。多措并举、多管齐下，力保年底资产负债率控制在上年同期水平，努力实现年度经营现金流回正目标。

## (四) 公司房地产及相关业务经营情况

## 1、新增土地储备项目

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)
1	襄阳华侨城奇幻度假区一区 (二期)	襄阳市	文旅综合	1,206,261	2,389,622	招拍挂	51%	244,888
2	郑州华侨城二七金水河源二期第一批土地	郑州市	文旅综合	81,248	203,119	招拍挂	34%	88,938
3	武汉青山红坊 P (2020) 051 号	武汉市	文旅综合	127,858	527,000	招拍挂	100%	666,575
4	肇庆华侨城文化旅游科技小镇 (三期)	肇庆市	文旅综合	120,873	265,921	招拍挂	40%	52,780
5	中山石岐文旅综合项目 (欢乐海岸)	中山市	文旅综合	297,283	414,331	招拍挂	100%	168,011
6	广东江门新会 18 号商住地	江门市	住宅	58,620	175,860	股权收购	50%	121,238
7	漳州角美龟山站项目	漳州市	文旅综合	25,243	47,961	招拍挂	70%	19,430
8	沣东华侨城大型文化旅游综合项目 (第二批次土地)	西安市	文旅综合	379,089	615,735	招拍挂	65%	172,420
9	成都青白江国际铁路港项目	成都市	商住	156,746	313,491	招拍挂	100%	94,047
10	宜宾三江口 CBD 二期	宜宾市	住宅	136,294	569,617	招拍挂	50%	91,785
11	青岛即墨龙泉新城二期项目	青岛市	文旅综合	103,539	159,283	招拍挂	100%	26,084
12	涿州起步区项目	保定市	文旅综合	286,984	522,911	招拍挂	60%	102,554
13	张家口下花园二期项目	张家口市	文旅综合	80,482	112,675	招拍挂	51%	14,849
14	宝安中心区 A002-0077 宗地	深圳市	商业	7,817	104,740	招拍挂	100%	353,900
合 计				<b>3,068,337</b>	<b>6,422,267</b>	-	-	<b>2,217,500</b>

2020 年上半年新获取土地项目 14 个，占地面积 307 万平方米，对应建筑面积 642 万平方米。其中北方地区获取项目 3 个，占地面积 47 万平方米，对应建筑面积 80 万平方米；华中地区获取项目 3 个，占地 142 万平方米，对应建筑面积 312 万平方米；西部地区获取项目 3 个，占地 67 万平方米，对应建筑面积 150 万平方米；华南地区获取项目 5 个，占地 51 万平方米，对应建筑面积 101 万平方米。

## 2、累计土地储备情况

序号	项目/区域名称	总占地面积（万方）	总建筑面积（万方）	剩余可开发建筑面积（万方）
1	成都信和御龙山	24.84	78.08	33.14
2	成都天府美丽汇	7.69	52.29	52.29
3	成都实业尾盘	203.68	167.52	5.77
4	西安华侨城天鹅堡项目	11.42	50.25	-
5	华侨城西安国际文化中心	2.06	22.76	-
6	西安中央商务区项目	8.84	26.53	10.50
7	西安沣东华侨城一期第一批次土地(a)	38.76	45.37	33.27
8	西安沣东华侨城一期第一批次土地(b)	24.41	47.78	-
9	西安西咸文教园	4.59	9.80	-
10	西安高新区 GX3-35-13 住宅用地	5.91	16.67	-
11	成都-博客小镇	38.28	71.86	46.60
12	成都-中国艺库	9.53	14.21	10.56
13	成都莫奈的湖项目	7.18	23.44	5.62
14	宜宾三江口 CBD 项目	18.41	76.06	28.14
15	成都蓬莱尚岛项目	34.91	28.40	13.00
16	昆明吴家营 13 块地（呈贡项目）	83.89	106.41	71.24
17	重庆华侨城地产项目	103.79	191.85	34.74
18	重庆两江悦来项目	14.83	38.40	38.40
19	御景悦来项目	16.20	44.27	17.85
20	江山云出项目	16.16	38.27	23.55
21	自贡中华彩灯大世界	36.74	55.67	31.19
22	沣东华侨城大型文化旅游综合项目 （第二批次土地）	37.91	61.57	61.57
23	成都青白江项目	15.67	31.35	31.35
24	宜宾三江口 CBD 二期	13.63	56.96	56.96
25	深圳天鹅湖花园三期（天鹅湖 4 号地）	4.03	13.65	-
26	深圳香山里花园四期（西北片区 3 号地）	2.26	11.10	-
27	深圳香山里花园五期（西北片区 4 号地）	3.68	13.28	-
28	深圳天鹅湖花园二期	3.18	11.64	-
29	深圳招华会展项目	52.82	150.06	97.36

30	深圳渔人码头项目	2.51	21.44	-
31	深圳-四海云创（沙井工改商）	1.33	6.64	-
32	深圳红山 6979 项目	10.99	17.46	-
33	华侨城创想大厦	1.60	16.03	-
34	惠州帝豪金山湖 1 号（小金山湖）	3.75	18.69	-
35	惠州大金山湖	19.19	64.11	33.36
36	深汕华侨城纯水岸花园项目 （深汕华侨城启动区）	13.54	14.90	-
37	顺德天鹅湖项目	41.25	52.56	-
38	顺德欢乐海岸一期、天睿&蓝楹湾	31.80	56.17	-
39	顺德主题公园	18.43	10.50	-
40	佛山云溪别院项目	5.78	12.55	-
41	广东佛山南海三山新城项目	11.14	35.65	-
42	肇庆卡乐小镇项目一期	23.21	43.23	10.56
43	肇庆卡乐小镇二期 XQ2019-14、XQ2019-15 地块	16.55	42.94	42.94
44	肇庆华侨城文化旅游科技小镇（三期）	12.09	26.59	18.44
45	丽江济海文创项目	24.19	25.68	20.96
46	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	22.35
47	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
48	潮州意溪镇石牌区项目	14.64	51.23	31.49
49	增城白水寨背阴 1 地块项目	13.00	15.60	15.60
50	增城区石滩镇郑田村地块	10.63	31.90	25.22
51	增城区荔城街罗岗村地块	3.16	9.47	9.47
52	广州荔湾项目	2.99	8.36	8.36
53	东莞虎门镇赤岗社区 2019WG021 地块	1.96	3.92	-
54	东莞寮步镇 2019WG022 地块	2.90	6.39	-
55	东莞市黄江镇田心村项目	3.52	10.56	10.56
56	佛山市南海区大沥黄岐项目	3.15	7.87	7.87
57	深圳坪山正三甲项目三期城市更新项目	4.40	22.81	-
58	广东江门鹤山古劳水乡项目（一期 A 区）	10.69	11.15	11.15
59	广东江门新会 19 号地块	4.29	10.72	10.72
60	广东江门新会 18 号地块	5.86	17.59	17.59

61	广东江门鹤山古劳水乡项目（一期B区）	7.49	6.15	6.15
62	海口曦海岸项目	16.68	42.51	7.70
63	中山欢乐海岸项目	29.73	41.43	41.43
64	漳州角美龟山站项目	2.52	4.80	4.80
65	苏河湾项目一期1、41、42街坊地块	7.10	28.22	6.89
66	上海浦江华侨城八期（122-14）	8.00	9.64	-
67	闵行区浦江镇0029街坊P1宗地（123-3）	5.71	8.48	8.48
68	浦江镇0061、0055街坊P1宗地（123-4）	5.25	8.94	8.20
69	上海中意国际（122-4）	3.10	4.71	-
70	（122-13）浦江华侨城四期住宅	0.12	0.46	-
71	上海嘉途酒店项目	11.72	2.67	-
72	南京欢乐滨江项目	46.61	115.98	49.06
73	南京江北新区丰字河项目	10.44	34.55	14.15
74	南京栖霞区燕子矶新城项目	7.39	21.30	12.03
75	南京秦淮区南部新城G70地块项目	4.79	10.18	10.18
76	南京华侨城大型文化旅游综合项目	5.39	9.72	-
77	南京华侨城地产项目	46.15	79.77	24.62
78	南京栖霞区No. 2019G69地块项目	3.90	6.62	3.47
79	宁波欢乐海岸B4B5项目	5.11	11.84	-
80	宁波欢乐海岸C2项目	6.75	17.85	-
81	宁波欢乐海岸B1项目	19.02	33.78	-
82	宁波欢乐海岸B6项目	2.05	7.23	-
83	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	31.62
84	宁波奉化阳光海湾项目二期45号地	8.15	9.99	6.53
85	宁波东部新城项目	8.00	12.34	-
86	宁波海曙区三江口项目	15.78	47.82	-
87	杭州钱江世纪城项目	10.79	29.63	-
88	杭州大江东项目	14.32	34.81	3.45
89	杭州丁桥项目	12.01	31.38	-
90	无锡XDG-2017-27号地块	14.28	31.41	-
91	无锡XDG-2019-8号地块	14.39	22.30	13.11
92	无锡XDG-2018-54号地块	3.51	4.22	4.22

93	常熟沙家浜 2018B-014 地块	3.00	6.29	-
94	沙家浜大型文旅综合项目新增土地	16.11	13.81	7.83
95	扬州瘦西湖 GZ083、GZ085 地块	60.78	77.32	40.98
96	温州瓯海区牛山单元 C 街坊中片地块	14.57	30.67	7.26
97	武汉华侨城文化旅游综合项目-华侨城原岸	26.76	37.46	-
98	武汉杨春湖启动区 A 地块-欢乐天际	9.95	60.63	35.71
99	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.13
100	武汉青山红坊 P（2019）088 号地	6.58	28.50	18.50
101	武汉青山红坊 P（2019）136 号地	26.59	54.40	54.40
102	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	100.05	137.11	59.34
103	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目 新增商业用地	5.88	7.00	7.00
104	襄阳华侨城文化旅游度假区（一区）一期	98.75	158.74	148.51
105	襄阳华侨城文化旅游度假区（一区）二期	120.63	238.96	183.61
106	武汉杨春湖商务区中央科技文化区一期 （A+B 区）	16.09	90.46	90.46
107	郑州二七区金水河源项目一期	15.04	29.42	1.53
108	郑州二七区金水河源项目二期（第一批）	8.12	20.31	20.31
109	武汉青山红坊 P（2020）051 号	12.79	52.70	52.70
110	东湖金茂府	11.16	51.50	18.45
111	北京中铁华侨城和园	7.76	25.88	-
112	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62
113	天津华侨城东丽湖项目	80.29	104.09	30.01
114	天津翡翠嘉和项目	19.82	33.92	20.75
115	天津精武镇住宅项目	5.12	10.25	-
116	天津西青区水街商业	5.84	5.84	-
117	章丘绣源河文旅项目	104.89	175.08	138.65
118	山东淄博文旅项目	37.76	50.37	50.37
119	山西太原煤气化公司 1842 地块	13.35	32.19	32.19
120	山西太原煤气化公司 1844 地块	10.58	31.69	31.69
121	山西太原煤气化公司 1845 地块	7.19	18.57	18.57
122	山西太原煤气化公司 1846 地块	11.23	36.02	22.22
123	郑州华侨城中原项目一期	9.23	29.82	8.96

124	郑州华侨城中原项目一期商业	2.01	8.02	8.02
125	青岛即墨龙泉新城项目一期	6.15	12.30	12.30
126	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	15.93	15.93
127	涿州市城市客厅项目	28.70	52.29	52.29
128	下花园未来光影城项目	5.98	13.93	13.93
129	张家口下花园二期项目	8.05	11.27	11.27
130	宝安滨海文化公园（一期）	10.53	18.12	-
131	深圳宝安 A001-0206 宗地项目	1.18	7.65	-
132	深圳宝安 A002-0065 宗地项目	0.77	11.42	-
133	宝辰大厦（A002-0077 宗地项目）	0.78	10.47	10.47
134	昆明阳宗海项目	94.93	70.00	70.00
135	常熟梅李项目	5.37	4.29	-
136	长安国际置地项目	0.86	10.47	-
137	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.35
138	合肥空港国际小镇项目	69.44	84.83	84.83
139	深圳大贸荷棠里项目	1.18	6.99	-
140	潮州工艺美术文化科技产业园-产业地块	15.88	39.71	39.71
141	坪山坪环城市综合体项目	2.46	19.69	-
142	潮州工艺美术文化科技产业园-住宅地块	9.54	33.39	21.39
143	龙岗低碳文化会议中心项目	3.92	26.73	26.73
合 计		<b>2,801.72</b>	<b>5,283.31</b>	<b>2,823.91</b>

报告期内，公司累计土地储备 2802 万平方米，对应建筑面积 5283 万平方米。从分布区域看，主要集中于华东地区、中部地区、西部地区、北方地区和华南地区，土地面积及建筑面积均到占总面积的 90%以上。从城市能级看，公司资源主要集中于一二线城市，土地面积及建筑面积均到占总面积的 80%以上。

## 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	城市	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	天津市	天津翡翠嘉和 项目	天津市西青区	住宅	60%	2018年2月	在建	20%	198,163.00	339,213.52	-	-	768,897.63	563,677.31
2	上海市	苏河湾一期 项目	上海市静安区	住宅+ 商业	100%	2012年5月	在建	82%	70,979.60	282,164.80	-	216,819.50	1,455,691.55	1,368,406.61
3	南京市	南京欢乐海岸	南京市建邺区	住宅+ 商业	51%	2015年12月	在建	52%	466,132.87	1,159,817.00	-	56,355.00	2,400,000.00	1,222,329.15
4	杭州市	钱江世纪城项目	杭州市萧山区	住宅	20%	2018年5月	在建	58%	107,887.00	296,288.01	-	-	1,417,109.80	1,197,180.10
5	杭州市	杭州丁桥项目	杭州市江干区	住宅+ 商业	100%	2018年1月	在建	55%	120,100.00	313,810.00	-	-	898,531.73	647,120.00
6	武汉市	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	2%	160,893.00	904,600.00	-	-	1,461,594.28	638,890.91
7	武汉市	武汉华侨城滨江商务 区红坊项目	武汉市青山区	住宅+ 商业	100%	2020年6月	未开 工	0%	265,922.00	544,000.00	-	-	1,292,129.92	332,095.21
8	南昌市	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	23%	1,059,311.83	1,441,135.00	81,650.85	119,732.51	1,933,781.74	1,024,597.09
9	成都市	信和御龙山项目	成都市成华区	住宅	80%	2012年1月	在建	19%	248,363.49	1,240,167.61	-	738,747.70	667,277.00	126,164.17
10	昆明市	呈贡启平项目	昆明市呈贡区	住宅	17%	2019年1月	在建	44%	838,932.49	1,064,138.17	-	-	1,711,728.22	748,916.07
11	深圳市	深圳招华会展项目	深圳市宝安区	其他	50%	2017年7月	在建	56%	218,081.00	538,020.00	-	140,630.00	2,359,811.00	1,283,570.38
12	深圳市	深圳渔人码头项目	深圳市南山区	商业	60%	2018年9月	在建	26%	25,147.44	214,407.00	-	-	1,285,967.41	637,520.69
13	深圳市	华侨城创想大厦	深圳市龙华区	商业	100%	2017年9月	在建	86%	16,030.57	160,250.00	-	-	953,435.82	821,575.42

14	佛山市	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	8%	111,401.27	356,484.06	-	-	863,095.09	560,709.32
合 计									<b>3,907,345.56</b>	<b>8,854,495.17</b>	<b>81,650.85</b>	<b>1,272,284.71</b>	<b>19,469,051.20</b>	<b>11,172,752.44</b>

## 4、地产及旅游综合项目销售情况

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	已开盘总可售面积 (m²)	累计可售面积 (m²)	本期销售面积 (m²)	本期销售金额 (万元)
1	天津市	东丽湖	天津市东丽湖	综合体	100%	751,665	570,357	518,120	11,191	12,948
2	济南市	纯水岸	章丘绣源河	住宅	100%	44,995	48,920	14,896	14,896	11,520
3	太原市	侨冠项目	山西太原	住宅/商业	100%	80,486	80,486	21,421	21,421	27,993
4	深圳市	香山美墅·云邸	深圳市南山区	住宅	100%	125,715	122,005	121,645	246	2,578
5	深圳市	香山里花园	深圳市南山区	住宅/商业	100%	317,048	305,630	301,222	2,703	21,931
6	深圳市	天鹅湖花园	深圳市南山区	住宅	100%	414,983	364,196	281,937	15,483	194,600
7	深圳市	海府生态大厦	深圳市宝安中心区	综合体	100%	86,584	77,148	23,838	4,516	49,882
8	深圳市	大空港项目	深圳市宝安区	综合体	50%	185,084	182,736	95,825	34,004	172,646
9	深圳市	创想大厦	深圳市龙华区	综合体	100%	160,250	155,204	3,658	1,230	7,801
10	惠州市	万象天汇	惠州市惠城区	综合体	34%	182,760	179,019	167,355	167,152	268,306
11	顺德市	天鹅湖	佛山市顺德区	综合体	70%	520,372	712,879	592,013	19,112	34,090
12	顺德市	天脊花园	佛山市顺德区	综合体	70%	79,336	79,336	51,660	27,519	52,841
13	顺德市	蓝岸公寓	佛山市顺德区	综合体	70%	41,311	41,311	35,607	603	1,087
14	顺德市	云邸	佛山市顺德区	综合体	100%	86,152	86,152	26,061	13,466	24,992
15	潮州市	纯水岸一期	潮州市湘桥区	住宅/商业/车位	51%	86,237	81,798	35,362	30,009	22,041
16	深圳市	四海云亭	深圳市宝安区	商业	51%	124,436	80,557	80,557	7,564	16,683
17	海口市	华侨城·曦海岸	海口市秀英区	住宅/公寓/商业	51%	194,854	194,546	70,536	70,536	118,439
18	上海市	新浦江城	上海市闵行区	综合体/车位	86%	792,053	984,965	788,148	2,467	9,543
19	上海市	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	295,299	229,355	157,906	-172	-1,391

20	杭州市	江与锦城	杭州市钱塘新区	住宅/车位	50%	115,294	150,383	141,343	864	1,594
21	杭州市	吟彩芳菲之城	杭州市江干区	住宅/车位	100%	82,379	86,549	42,114	32,202	103,717
22	杭州市	澄之华庭	杭州市萧山区	综合体	20%	312,872	346,657	329,322	87,614	392,236
23	南京市	翡翠天域	南京市栖霞区	综合体	100%	372,037	383,994	343,776	74,427	170,167
24	南京市	江畔都会上城	南京市浦口区	住宅/车位	40%	256,295	256,295	137,499	79,146	247,740
25	南京市	欢乐滨江	南京市建邺区	综合体	51%	529,441	573,874	548,162	1,412	4,955
26	南京市	山语隽府	南京栖霞区	住宅	51%	67,500	69,962	20,033	20,033	54,312
27	南京市	燕熙台	南京栖霞区	住宅/商业	51%	27,617	27,617	26,144	26,144	83,692
28	宁波市	欢乐滨海	宁波市奉化区	综合体	100%	122,785	98,113	60,451	55,749	63,874
29	宁波市	欢乐海岸	宁波市鄞州区	综合体	100%	513,320	541,343	498,975	44,270	123,666
30	宁波市	宁波壹号院	宁波市鄞州区	综合体	40%	131,897	132,965	120,258	26,317	94,605
31	无锡市	大运华府	无锡市梁溪区	综合体/车位	100%	170,849	169,505	63,685	56,313	117,075
32	无锡市	和喜瑞园	无锡经开区	综合体	51%	68,439	73,029	2,319	2,319	7,605
33	常熟市	水畔华庭	常熟市沙家浜风景区	综合体	70%	44,601	43,053	28,901	3,495	5,142
34	温州市	华侨城·欢乐天地	温州市瓯海区	综合体	100%	138,720	138,720	52,745	18,113	39,172
35	扬州市	扬州瘦西湖·侨城南院	扬州市邗江区	综合体	70%	227,672	227,672	165,392	71,189	88,307
36	武汉市	华侨城·纯水岸	武汉市东湖风景区	综合体/车位	100%	1,016,500	1,287,508	1,104,634	253	132
37	武汉市	华侨城·原岸	武汉市东湖风景区	综合体	100%	374,600	350,212	343,534	828	2,256
38	武汉市	当代华侨城·东岸	武汉市东西湖区	综合体	51%	417,713	575,531	25,863	12,999	16,670
39	襄阳市	华侨城·天鹅堡	襄阳市东津新区	综合体	51%	219,552	306,164	108,866	89,873	88,980
40	南昌市	华侨城万科世纪水岸	南昌市西湖区	综合体	100%	725,802	551,538	455,605	73,503	142,136
41	成都市	纯水岸	成都市金牛区	住宅	83%	570,641	468,878	460,912	507	258

42	成都市	万汇公寓	成都市金牛区	公寓/车位	83%	91,394	55,023	35,283	6,067	8,666
43	成都市	莫奈的湖	成都市龙泉驿区	综合体	50%	141,320	108,708	12,081	8,160	11,092
44	成都市	信和御龙山	成都市成华区	房地产	80%	738,748	643,164	436,009	724	480
45	重庆市	天际湾	重庆市渝北区	综合体/车位	100%	390,177	429,423	364,593	1,936	3,710
46	重庆市	天澜美墅	重庆市渝北区	综合体	100%	191,758	282,744	237,298	20,773	25,375
47	重庆市	岚溪云墅	重庆市渝北区	综合体	100%	61,052	53,813	31,519	5,447	8,128
48	重庆市	溪山集	重庆市渝北区	综合体	100%	61,259	50,800	34,059	17,694	21,617
49	重庆市	云麓台	重庆市渝北区	综合体	100%	51,619	50,292	47,565	20,232	27,559
50	重庆市	云溪别墅	重庆市渝北区	综合体	100%	167,127	162,621	143,750	92,651	118,741
51	西安市	招商雍景湾	西安市西咸新区	综合体	50%	100,956	118,250	78,640	20,855	33,353
52	宜宾市	宜宾三江口 CBD	宜宾市叙州区	综合体	35%	120,475	132,650	102,020	9,093	10,827
	<b>合计</b>					<b>13,192,034</b>	<b>13,523,650</b>	<b>9,991,116</b>	<b>1,425,147</b>	<b>3,166,370</b>

报告期内，公司累计完成签约 142.51 万平方米，签约金额 316.64 亿元。从分布区域看，主要集中于华东地区、中部地区、西部地区、北方地区和华南地区，其中北方地区完成签约面积 4.75 万平方米，签约金额为 52,460 万元；华东地区完成签约面积 60.19 万平方米，签约金额为 1,606,013 万元；华南地区完成签约面积 39.41 万平方米，签约金额为 987,916 万元；西部地区完成签约面积 20.41 万平方米，签约金额为 269,806 万元；中部地区完成签约面积 17.75 万平方米，签约金额为 250,175 万元。

## 5、地产及旅游综合项目项目出租情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	报告期内月均可出租土地面积 (m <sup>2</sup> )	报告期内月均已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
1	东部工业区	深圳市南山区华侨城	厂房	100%	151,024	145,120	96%
2	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	46,711	36,536	78%
3	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	27,138	26,849	99%
4	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	20,345	72%
5	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,808	18,496	98%
6	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	19,893	14,785	74%
7	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	17,085	17,085	100%
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	11,163	100%
10	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	10,815	7,975	74%
11	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	674	674	100%
12	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,028	9,028	100%
13	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,702	8,702	100%
14	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,886	3,886	100%
15	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,988	3,372	85%
16	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	3,528	100%
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	2,093	56%
19	东方花园服务裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,082	3,553	87%
20	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,519	4,519	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%	43,075	411	1%
24	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	236	236	100%
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%
29	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	110,348	96,220	87%
30	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	71,717	65,251	91%
31	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	12,000	-	0%
32	欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	61,644	51,068	83%
33	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	67,503	59,163	88%
34	南昌华侨城商业区	南昌市西湖区	商业	100%	200,000	-	0%
35	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	86%	48,378	45,420	94%
36	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	10,873	4,971	46%
37	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	100%	24,937	718	3%

38	洛带艺库	成都龙泉驿区	商业	85%	19,500	7,700	39%
39	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100%	74,401	65,927	89%
40	SAM 会员店	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,799	20,799	100%
41	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	36,135	35,348	98%
42	北京商业街	北京市朝阳区	商业	63%	45,014	41,129	91%
43	长安国际	西安市碑林区	写字楼	100%	87,638	71,913	82%
44	香港观塘物业	香港观塘	写字楼/车位	100%	1,850	1,813	98%
	<b>合计</b>				<b>1,329,646</b>	<b>925,337</b>	<b>70%</b>

## 6、融资途径

单位：人民币万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间	期限结构			
		/平均融资成本	1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	9,920,223.86	2.87%-6.175%	1,867,787.43	3,514,180.87	2,252,161.81	2,286,093.75
票据	---	---	---	---	---	---
债券	1,300,000.00	3.4%-5.74%	0	630,000.00	250,000.00	420,000.00
非银行类贷款	1,426,217.21	4.6%-6.5%	6,661.17	16,486.81	265,184.40	1,137,884.83
信托融资	---	---	---	---	---	---
基金融资	906,500.00	6.00%	---	---	---	906,500.00
其他	817,610.29	2.58%-6%	314,777.53	179,667.48	175,050.00	148,115.28
合计	14,370,551.35	---	2,189,226.14	4,340,335.16	2,942,396.21	4,898,593.85

## 7、房地产项目跟投情况

公司不断完善激励机制，通过股权激励、项目跟投等各种中长期激励机制，将企业与员工利益高度统一，形成强大的企业凝聚力，激发公司核心人才与公司风险共担、利益共享，持续推动企业经营业绩的提升。

报告期内，本公司积极推动各项目公司开展项目跟投，公司范围内开放跟投的项目 18 个，其中开展跟投的项目中，跟投认购总额 10202.8 万元。

## 二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	17,107,977,139.31	17,654,104,160.09	-3.09%	收入与上年同期基本持平
营业成本	7,719,168,330.82	6,111,945,496.24	26.30%	产品结转结构的变化
销售费用	640,639,830.93	479,337,561.78	33.65%	销售规模增加，市场拓展费、人工成本等增加
管理费用	963,662,554.24	1,070,993,197.60	-10.02%	与上年略有下降
财务费用	568,018,421.03	1,352,257,948.78	-57.99%	利息资本化及利息收入增加
所得税费用	863,391,617.08	1,178,946,905.15	-26.77%	随利润减少而减少
经营活动产生的现金流量净额	-9,594,699,639.05	-8,543,719,070.46	-12.30%	因本年经营投入增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-5,841,110,396.78	-4,730,052,368.49	-23.49%	对外股权及合作项目投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	16,368,677,867.03	22,805,673,051.48	-28.23%	项目融资需求较同期下降
现金及现金等价物净增加额	927,169,411.90	9,541,553,873.80	-90.28%	---

主营业务构成情况

单位：人民币元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
旅游综合行业	9,948,843,023.48	6,202,528,763.05	37.66%	73.79%	60.79%	5.04%
房地产行业	6,888,907,777.93	1,328,923,781.13	80.71%	-42.09%	-40.84%	-0.41%
分产品						
旅游综合行业	9,948,843,023.48	6,202,528,763.05	37.66%	73.79%	60.79%	5.04%
房地产行业	6,888,907,777.93	1,328,923,781.13	80.71%	-42.09%	-40.84%	-0.41%
分地区						
华北地区	219,623,047.50	211,545,560.69	3.68%	-12.93%	-10.71%	-2.40%
西部地区	925,761,695.25	811,852,246.42	12.30%	125.47%	102.90%	9.75%
华东地区	4,630,702,432.02	2,272,871,109.60	50.92%	247.26%	223.25%	3.65%
华中地区	1,859,365,847.20	1,087,271,384.89	41.52%	282.62%	379.85%	-11.85%
华南地区	9,202,297,779.44	3,147,912,242.58	65.79%	-39.21%	-30.62%	-4.24%

### 三、非主营业务分析

单位：人民币元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	45,735,767.03	1.57%	联营及合营公司确认的投资收益	是
资产减值	3,409,948.85	0.12%	坏账、存货、商誉等减值损失	否
营业外收入	29,282,429.83	1.00%	资产处置利得及政府补助	否
营业外支出	13,201,764.61	0.45%	资产处置损失及其他非经营性支出	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	38,468,278,102.22	9.29%	35,128,896,446.99	10.50%	-1.21%	---
存货	221,475,859,676.48	53.47%	179,515,285,051.46	53.65%	-0.18%	---
长期股权投资	14,950,800,543.60	3.61%	15,649,626,194.57	4.68%	-1.07%	---
在建工程	5,866,465,162.53	1.42%	4,023,536,911.09	1.20%	0.22%	---
短期借款	28,108,132,711.83	6.79%	28,015,588,333.33	8.37%	-1.58%	---
长期借款	94,732,569,136.10	22.87%	75,558,905,433.08	22.58%	0.29%	---

#### 2、以公允价值计量的资产和负债

单位：人民币元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)	118,479,983.39	---	---	---	---	118,479,983.39	---	0.00
2.其他非流动金融资产	289,857,801.44	---	---	---	---	---	---	289,857,801.44
3.其他权益工具投资	2,591,357,522.94	---	-193,756,795.90	---	---	---	---	2,397,600,727.04

上述合计	2,999,695,307.77	---	-193,756,795.90	---	---	118,479,983.39	---	2,687,458,528.48
------	------------------	-----	-----------------	-----	-----	----------------	-----	------------------

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见本报告第十一节附注八、14 和 15。

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
5,472,038,089.24	5,041,630,943.73	8.54%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
江门鹏悦置业有限公司	房地产业	收购	150,222,000.00	50.00%	自有资金	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	长期	联营企业	完成		-286,547.50	否		
合计	--	--	150,222,000.00	--	--	--	--	--	--	--	-286,547.50	--	--	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	001979	招商蛇口	1,500,000,000.00	公允价值计量	1,262,923,728.15	---	-218,008,474.46	---	---	---	1,044,915,253.69	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	0780	同程艺龙	1,176,470,588.00	公允价值计量	1,328,433,794.79	---	24,251,678.56	---	---	---	1,352,685,473.35	其他权益工具投资	自有资金和银行借款
境内外股票	HK1773	天立教育	120,458,900.74	公允价值计量	118,479,983.39	---	---	---	118,479,983.39	-664,244.43	---	交易性金融资产	自有资金
合计			2,796,929,488.74	--	2,709,837,506.33	---	-193,756,795.90	---	118,479,983.39	-664,244.43	2,397,600,727.04	--	--

## (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：人民币元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
华侨城房地产公司	子公司	旅游综合及地产	10,000,000,000	155,433,480,380.21	49,013,961,740.00	8,113,274,061.88	2,579,265,615.84	1,896,199,164.00

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
涿州侨城惠房地产开发有限公司	新设成立	有利于公司相关业务发展
义乌华侨城投资发展有限公司	新设成立	有利于公司相关业务发展
济宁华侨城置地有限公司	新设成立	有利于公司相关业务发展
深圳市侨城里商业管理有限公司	新设成立	有利于公司相关业务发展
武汉侨滨置业有限公司	新设成立	有利于公司相关业务发展
武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）	新设成立	
武汉森亿青城文旅创业发展中心（有限合伙）	新设成立	
茂名华侨城滨海旅游发展有限公司	新设成立	有利于公司相关业务发展
成都华鑫侨盛实业有限公司	新设成立	有利于公司相关业务发展
深圳市华侨城消防安装工程有限公司	公开挂牌转让	产生了较好的收益
深圳恒祥基投资有限公司	注销	无不利影响

## 八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□ 适用 √ 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

（一）可能面临的风险因素：

公司所处行业为旅游和房地产业。旅游业可能面临的风险主要为安全运营风险。因目前经营主题公园、景区等设有大型主题游乐项目和一般游乐项目，相关设备都严格通过相应的检测验收，安全系数较高。如果机器设备故障、电力中断、员工误操作等原因导致游乐设施发生故障，或者因自然、人为因素发生火灾等事故，将对公司业务运营及声誉产生负面影响；房地产行业可能面临的风险为资金方面风险，主要为资金链安全及负债率过高的风险。随着公司规模不断扩大，资产负债结构对公司而言愈发重要，如果负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的财务风险。

（二）应对措施：

针对旅游业务可能面临的风险：严格落实安全生产责任制，不断完善安全生产风险分级管控和隐患排查治理双重预防体系，强化安全专项督查巡查和培训，推动科技兴安、加快安全生产信息系统建设，防风险、除隐患、遏事故，为企业健康发展营造安全稳定的环境。

针对房地产业务可能面临的风险：一方面加强回款安排，加速去化，提高资金周转率；另一方面在全力促回款，保持资金流动性合理充裕的基础上，聚焦可持续高质量发展的需要，优中选优、滚动补充优质资源，持续优化资源储备结构。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	60.15%	2020 年 04 月 08 日	2020 年 04 月 09 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网披露《2020 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号：2020-20
2019 年年度股东大会	年度股东大会	60.93%	2020 年 05 月 20 日	2020 年 05 月 21 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网披露《2019 年年度股东大会决议公告》，公告编号：2020-47

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	华侨城集团	购买公司资产	在收购“水秀”及“海洋奇梦馆”两项目资产后，将欢乐海岸投资公司委托	2013 年 12 月 14 日	持续	上述资产已收购完毕，本承诺正在履行（相关内容详见公司 2013-46

			给公司经营			号公告。)
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

#### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

#### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

#### 七、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

#### 八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### 九、媒体质疑情况

公司本报告期无媒体普遍质疑事项。

#### 十、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

#### 十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

截至报告期末,公司控股股东、实际控制人华侨城集团有限公司诚信状况良好,不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

#### 十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

##### (一) 激励计划的制订和修改

2015年3月18日,公司第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划(草案)及其摘要的议案》,

同意按照上述方案履行相关程序，实施激励计划。2015年9月10日，公司第六届董事会第十五次临时会议对激励计划的业绩考核指标解锁要求、激励对象授予额度及授予总量进行了修订。2015年9月28日，公司召开2015年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划的提案》、《深圳华侨城股份有限公司限制性股票激励计划（草案）》等事项。

## （二）限制性股票的授予情况

本次激励计划授予的限制性股票共计8,265万股，约占目前总股本的1%，授予的对象共计271名。公司2014年度权益分派实施完成后，本次股权激励计划的授予价格调整为4.66元/股。2015年11月9日，华侨城A限制性股票在中国证券登记结算有限公司深圳分公司完成登记手续。

## （三）限制性股票回购及解除限售情况

1、2017年4月6日，公司第七届董事会第二次会议审议通过了《关于回购公司离职员工股权的议案》，同意回购离职员工原云南华侨城副总经理李伟、原都市娱乐公司总经理陈晓芳的限制性股票共计700,000股，回购价格为4.66元/股。截至目前，该回购注销程序已完成。

2、2017年8月23日，公司第七届董事会第三次会议审议通过了《关于回购公司离职员工股权的议案》，同意回购离职员工原公司董事会秘书处总监陈钢的限制性股票450,000股，回购价格为4.66元/股。截至目前，该回购注销程序已完成。

3、2017年10月19日，公司第七届董事会第六次临时会议审议通过了《关于限制性股票第一期解除限售的议案》，同意本期对267名激励对象的限制性股票共计2,026,25万股解除限售，并于2017年10月30日解除限售上市流通。

4、2017年10月19日，公司召开第七届董事会第六次临时会议，审议通过了《关于回购注销公司离职员工限制性股票的议案》，同意回购离职员工原公司财务部总监丁友萍的限制性股票450,000股，回购价格为4.66元/股。截至目前，该回购注销程序已完成。

5、2018年4月24日，公司第七届董事会第四次会议审议通过了《关于回购注销公司部分限制性股票的议案》，同意回购陈跃华监事长、离职员工原公司旅游事业部财务部总监邱尼克的限制性股票共计487,500股，回购价格为4.66元/股。截至目前，该回购注销程序已完成。

6、2018年8月17日，公司第七届董事会第五次会议审议通过了《关于回购公司离职员工股权的议案》，同意回购离职员工原公司战略发展部高级经理李廷波、原深圳华侨城房地产有限公司深圳分公司营销管理部总监刘达、原天津华侨城实业有限公司欢乐谷分公司副总经理王虎的限制性股票共计487,500股，回购价格为4.66元/股。截至目前，该回购注销程序已完成。

7、2018年10月24日，公司第七届董事会第十四次临时会议审议通过了《关于回购公司离职员工股权的议案》，同意回购原深圳市招展会展置地有限公司财务总监汪宇丹所持有的150,000股限制性股票，回购价格为4.66元/股。截至目前，该回购注销程序已完成。

8、2019年3月27日，公司第七届董事会第六次会议审议通过了《关于回购公司离职员工股权的议案》，同意回购离职员工原深圳华侨城房地产有限公司副总经理吴学俊、原深圳锦绣中华发展有限公司副总经理高宏的限制性股票共计450,000股，回购价格为4.66元/股。截至目前，该回购注销程序已完成。

9、2019年4月8日，公司召开第七届董事会第十六次临时会议，审议通过了《关于限制性股票第二期解除限售的议案》，同意第二期对258名激励对象的限制性股票共计 1,962.50 万股解除限售，并于2019年4月16日上市流通。

10、2019年8月27日，公司召开第七届董事会第七次会议，审议通过了《关于回购注销公司部分限制性股票的议案》，同意回购离职员工原企业管理部调研员朱德胜、原深圳华侨城房地产有限公司总工程师刘维亚、原重庆华侨城实业发展有限公司总经理助理方志坤的限制性股票共计537,500股，回购价格为4.66元/股。截至目前，该回购注销程序已完成。

11、2019年10月25日，公司召开第七届董事会第十八次临时会议，审议通过了《关于回购注销公司部分限制性股票的议案》，同意回购离职员工原深圳华侨城都市娱乐投资公司财务总监王卓的限制性股票175,000股，回购价格为4.66元/股。截至目前，该回购注销程序已完成。

12、2020年1月15日，公司召开第七届董事会第二十次临时会议，审议通过了《关于限制性股票第三期解除限售的议案》，同意第三期为255名激励对象的限制性股票共计1,943.75万股解除，并于2020年1月23日上市流通。

### 十三、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
华侨城集团及其子公司	母公司及同受母公司控制	销售商品	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	市场公允价格	1,942	12.65%	5,000	否	转账结算	是	2020年4月28日	2020-32
康佳集团及其子公司	同受母公司控制	销售商品	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	市场公允价格	76	0.50%	1,000	否	转账结算	是	2020年4月28日	2020-32
华侨城集团及其子公司和联营公司	母公司及同受母公司控制	提供劳务	租赁物业酒店客房餐饮、门票等	市场公允价格	市场公允价格	3,062	3.48%	18,000	否	转账结算	是	2020年4月28日	2020-32
康佳集团及其子公司和联营公司	同受母公司控制	提供劳务	租赁物业酒店客房餐饮、门票等	市场公允价格	市场公允价格	892	1.01%	3,000	否	转账结算	是	2020年4月28日	2020-32
华侨城集团及其子公司和联营公司	母公司及同受母公司控制	采购商品	采购商品	市场公允价格	市场公允价格	2,377	2.62%	10,000	否	转账结算	是	2020年4月28日	2020-32
康佳集团及其子公司	同受母公司控制	采购商品	采购商品	市场公允价格	市场公允价格	90	0.10%	3,000	否	转账结算	是	2020年4月28日	2020-32
华侨城集团及其子公司和联营公司	母公司及同受母公司控制	接受劳务	采购商品/接受劳务	市场公允价格	市场公允价格	5,867	6.47%	39,000	否	转账结算	是	2020年4月28日	2020-32
康佳集团及其子公司	同受母公司控制	接受劳务	采购商品	市场公允价格	市场公允价格	66	0.07%	1,000	否	转账结算	是	2020年4月	2020-32

													月 28 日	
合计				--	--	14,372	--	80,000	--	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无										
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2020 年 1-6 月实际发生 14372 万元										
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无										

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
深圳华侨城文化集团有限公司	同受母公司控制	深圳华侨城文化置业投资有限公司	公园、创意文化园、游乐园、房地产项目开发与销售等	10000 万元	311,605	6,994	-2,495
华侨城光明(深圳)投资有限公司	同受母公司控制	华侨城置业发展(深圳)有限公司	房地产开发经营业务,产业园区及城市更新项目策划	5000 万元	5	5	—
深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司	同受母公司控制	肇庆华侨城实业发展有限公司	旅游资源开发	10000 万元	271,843	101,312	-1,205
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	同受母公司控制	丽江华侨城投资发展有限公司	文化产业园区开发、建设及管理;房地产开发经营等	2000 万元	36,324	-121	-515
华侨城(云南)投资有限公司	同受母公司控制	昆明华侨城置地有限公司	房地产开发;房屋租赁服务;物业服务、物业管理等	1000 万元	183,925	-235	-325
深圳华侨城文化集团有限公司	同受母公司控制	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	旅游资源开发;房地产开发与经营	50000 万元	368,113	42,799	-5,402
华侨城旅游投资管理有限公司	同受母公司控制	淄博华侨城实业有限公司	房地产开发;旅游项目开发	20000 万元	97,415	21,723	-978
华侨城(云南)投资有限公司	同受母公司控制	昆明华侨城城市更新投资有限公司	房屋征收、拆迁服务;市政基础设施配套、市政道路、绿化工程建设;房地产开发	25000 万元	25,013	25,013	13
华侨城(海南)集团有限公司	同受母公司控制	海南华侨城实业有限公司	房地产开发;旅游项目开发	10000 万元	283,130	1,802	-1,867
康佳集团股份有限公司	同受母公司控制	滁州康金健康产业发展有限公司	健康养老产业项目建设、开发、销售	3000 万元	42,502	2,906	-105
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)	无						

### 4、关联债权债务往来

详见本报告第十一节，附注十三。

## 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

不适用

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉誉天红光	2020年4月28日	40,800	2017年7月4日	11,424	一般保证	5年	否	是
深圳市招华国际会展运营有限公司	2020年4月28日	15,000	2019年8月15日	7,450	连带责任担保	2年	否	是

深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	276,500	2018年6月27日	35,000	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2018年10月31日	10,000	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2018年11月30日	10,000	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2018年12月25日	15,000	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年1月11日	25,000	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年2月28日	25,000	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年5月15日	25,000	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年6月14日	15,000	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年7月30日	10,000	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年10月8日	5,000	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年11月29日	9,500	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2019年12月18日	20,000	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年1月3日	10,000	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年3月31日	3,500	连带责任担保	15年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	250,000	2017年10月27日	75,025	连带责任担保	5年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	100,000	2019年12月9日	10,000	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年1月9日	10,668	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年1月16日	6,015	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年3月13日	589	连带责任担保	3年	否	是

深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年3月27日	1,025	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年4月22日	2,528	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年4月29日	2,505	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年5月26日	6,472	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年6月12日	2,098	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年6月24日	7,064	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年6月29日	1,398	连带责任担保	3年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年1月21日	575	连带责任担保	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年2月26日	15,000	连带责任担保	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	50,000	2020年3月11日	3,600	连带责任担保	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年4月17日	601	连带责任担保	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年6月5日	1,223	连带责任担保	10年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日		2020年2月28日	20,451	连带责任担保	5年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2020年4月28日	25,000	2020年4月21日	2,746	连带责任担保	5年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2020年4月28日	22,973	2018年10月10日	22,973	一般保证	3年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2020年4月28日	1,959	2019年1月15日	1,959	一般保证	3年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2020年4月28日	45,046	2018年10月10日	45,046	一般保证	3年	否	是
深圳市中小企业信用	2020年4月28日	3,841	2019年1月15日	3,841	一般保证	3年	否	是

融资担保集团有限公司								
天津嘉运置业有限公司	2020年4月28日	30,600	2019年12月3日	24,480	连带责任保证	3年	否	是
武汉首贸城	2020年4月28日	49,500	2018年3月2日	24,524	一般保证	3年	否	是
武汉首贸城	2020年4月28日	9,900	2019年9月9日	6,600	一般保证	3年	否	是
武汉首贸城	2020年4月28日	39,600	2019年10月25日	39,600	一般保证	3年	否	是
中山禹鸿房地产开发有限公司	2020年4月28日	35,700	2019年7月24日	4,891	连带责任担保	4年	否	是
昆明启平置业有限公司	2020年4月28日	7,340	2019年12月9日	2,777	连带责任保证	3年	否	是
昆明启平置业有限公司	2020年4月28日	9,728	2019年12月20日	7,139	连带责任保证	3年	否	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2020年4月28日	13,026	2019年5月22日	0	连带责任保证	3年	是	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2020年4月28日	21,042	2019年9月6日	20,140	连带责任保证	3年	否	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2020年4月28日	26,052	2020年3月10日	18,036	连带责任保证	3年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			1,073,607	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				628,462.47
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			1,073,607	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				628,462.47
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市招华会展实业有限公司	2020年4月28日	22,500	2020年4月27日	22,500	连带责任保证	4.5年	否	是
深圳市招华会展实业有限公司	2020年4月28日	50,000	2020年4月3日	36,362	连带责任保证	4年	否	是
惠州市利华房地产有限公司	2020年4月28日	65,620	2020年6月29日	0	连带责任保证	3年	否	是
上海华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	170,000	2019年1月2日	152,038	连带责任保证	10年	否	是
无锡华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	100,000	2019年9月4日	81,386	连带责任保证	3年	否	是
华侨城（上海）置地有	2020年4月28日	100,000	2020年1月20日	10,050	保证担保	5年	否	是

限公司								
杭州兰侨置业有限公司	2020年4月28日	70,000	2019年8月29日	32,000	连带责任保证	7年	否	是
南京华侨城实业	2020年4月28日	60,000	2019年1月16日	48,000	连带责任保证	3年	否	是
南京华侨城实业	2020年4月28日	80,000	2019年1月25日	10,000	连带责任保证	3年	否	是
南京华侨城实业	2020年4月28日	50,000	2020年1月16日	50,000	连带责任保证	3年	否	是
宁波华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	97,500	2018年2月5日	47,846	一般保证	12年	否	是
温州华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	20,000	2019年6月26日	20,000	保函	2年	否	是
温州华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	20,000	2019年7月1日	20,000	连带责任保证	4年	否	是
温州华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	10,000	2020年4月29日	10,000	连带责任保证	4年	否	是
扬州华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	76,236	2019年9月17日	76,236	连带责任担保	无固定日期	否	是
扬州华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	40,000	2018年10月23日	40,000	担保函	3年	否	是
宁波滨海华侨城投资发展有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年2月21日	3,000	连带责任保证	2年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日	35,000	2019年7月19日	5,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日		2020年1月2日	5,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日	40,000	2019年7月19日	5,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日		2020年1月2日	5,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日	195,000	2019年8月27日	130,000	连带责任保证	8年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日		2020年6月11日	65,000	连带责任保证	8年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日	315,000	2019年9月2日	70,000	连带责任保证	10年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日		2020年6月11日	85,000	连带责任保证	10年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2020年4月28日	100,000	2019年7月3日	19,878	连带责任保证	8年	否	是

云南华侨城实业有限公司	2020年4月28日	40,000	2015年9月16日	13,545	连带责任保证	10年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2020年4月28日	100,000	2016年10月25日	52,500	连带责任保证	5年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2020年4月28日	50,000	2018年3月23日	0	连带责任保证	2年	是	是
云南华侨城实业有限公司	2020年4月28日	50,000	2019年10月22日	32,233	连带责任保证	3年	否	是
天津华侨城实业有限公司	2020年4月28日	3,500	2019年1月29日	3,498	连带责任保证	1年	否	是
武汉华侨城	2020年4月28日	100,000	2013年10月8日	15,450	一般保证	10年	否	是
武汉华侨城	2020年4月28日	350,000	2017年7月28日	350,000	一般保证	6年	否	是
武汉华侨城	2020年4月28日	80,000	2017年7月17日	63,000	一般保证	5年	否	是
武汉华侨城	2020年4月28日	70,000	2018年3月7日	30,000	一般保证	3年	否	是
武汉华侨城	2020年4月28日	50,000	2018年6月19日	35,000	一般保证	5年	否	是
武汉华侨城	2020年4月28日	120,000	2018年8月1日	0	一般保证	2年	否	是
武汉华侨城	2020年4月28日	100,000	2019年2月15日	64,000	一般保证	3年	否	是
南昌华侨城	2020年4月28日	350,000	2018年7月5日	107,434	一般保证	3年	否	是
南昌华侨城	2020年4月28日	75,000	2019年8月28日	45,566	一般保证	4年	否	是
当代华侨城	2020年4月28日	98,475	2019年7月9日	77,265	一般保证	3年	否	是
襄阳华侨城	2020年4月28日	56,100	2020年1月22日	56,100	一般保证	2年	否	是
武汉华侨城都市有限公司	2020年4月28日	100,000	2020年4月14日	100,000	一般保证	5年	否	是
武汉华侨城都市有限公司	2020年4月28日	200,000	2020年4月14日	200,000	一般保证	5年	否	是
武汉华侨城	2020年4月28日	30,000	2020年6月16日	30,000	一般保证	1年	否	是
武汉华侨城	2020年4月28日	50,000	2020年1月17日	47,147	一般保证	4年	否	是
成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	2020年4月28日	60,000	2018年4月23日	16,980	一般担保	7年	否	是
成都天府华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	50,000	2020年6月29日	50,000	连带责任保证	7年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	50,000	2018年5月4日	46,425	连带责任保证	3年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	38,000	2018年5月2日	8,553	连带责任保证	3年	否	是

重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	34,000	2019年3月1日	29,000	连带责任保证	4年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	138,000	2020年1月16日	28,000	连带责任保证	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	6,000	2019年7月30日	6,000	连带责任保证	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	40,000	2018年8月17日	1,000	连带责任保证	1年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2020年4月28日	50,000	2020年6月19日	38,600	连带责任保证	5年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			4,285,931.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				2,596,592.27
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			4,285,931.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				2,596,592.27
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
华侨城(亚洲)控股发展有限公司	2020年4月28日	177,231	2019年7月15日	177,231	连带责任担保	3年	否	是
华侨城(亚洲)控股发展有限公司	2020年4月28日	91,344	2019年10月29日	59,374	连带责任担保	3年	否	是
深圳华侨城都市娱乐投资公司	2020年4月28日	50,000	2018年10月23日	820	一般保证	3年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2020年4月28日	76,000	2018年1月29日	11,513	一般保证	3年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2020年4月28日	50,000	2018年7月26日	21,860	一般保证	3年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2020年4月28日	10,000	2018.7.17	0	一般保证	3年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2020年4月28日	64,000	2019.3.26	0	一般保证	3年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2020年4月28日	30,000	2019.12.19	0	一般保证	3年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	66,300	2016年12月15日	66,300	连带责任保证	54个月	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2020年4月28日	25,500	2020年1月21日	3,551	连带责任保证	4年	否	是

深圳市和冠房地产开发 有限公司	2020年4月28日	3,468	2019年6月25日	3,457	连带责任保证	3年	否	是
深圳市和冠房地产开发 有限公司	2020年4月28日	21,930	2020年1月19日	14,790	连带责任保证	3年	否	是
深圳市和冠房地产开发 有限公司	2020年4月28日	24,480	2018年6月8日	2,550	连带责任保证	4年	否	是
深圳华侨城城市更新 投资有限公司	2020年4月28日	51,000	2020年5月21日	20,400	连带责任保证	3年	否	是
深圳华侨城城市更新 投资有限公司	2020年4月28日	29,376	2017年6月2日	26,316	连带责任保证	4年	否	是
深圳华侨城城市更新 投资有限公司	2020年4月28日	81,600	2018年10月10日	15,300	连带责任保证	40个月	否	是
深圳市鸿怡达房地产 开发有限公司	2020年4月28日	10,200	2019年5月21日	10,200	连带责任保证	3年	否	是
深圳市和冠房地产开发 有限公司	2020年4月28日	69,400	2019年6月20日	62,500	连带责任保证	5年	否	是
深圳招商华侨城投资 有限公司	2020年4月28日	170,000	2018年3月14日	0	连带责任保证	7年	否	是
深圳华侨城置业投资 有限公司	2020年4月28日	48,000	2019年1月17日	28,215	连带责任保证	7年	否	是
深圳华侨城置业投资 有限公司	2020年4月28日	19,000	2019年10月31日	18,900	连带责任保证	5年	否	是
深圳市华侨城新玺发 展有限公司	2020年4月28日	378,000	2019年1月28日	378,000	连带责任保证	5年	否	是
深圳市华侨城新玺发 展有限公司	2020年4月28日	168,000	2020年6月23日	0	连带责任保证	5年	否	是
肇庆华侨城小镇开发 有限公司	2020年4月28日	31,920	2019年12月27日	9,975	连带责任保证	3年	否	是
肇庆华侨城小镇开发 有限公司	2020年4月28日	31,920	2020年5月15日	3,990	连带责任保证	3年	否	是
潮州华侨城投资发展 有限公司	2020年4月28日	35,700	2020年1月10日	9,588	连带责任保证	3年	否	是
广东深汕华侨城投资 有限公司	2020年4月28日	50,000	2020年3月30日	7,690	一般保证	3年	否	是
茂名华侨城投资发展 有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年6月5日	4,350	一般保证	3年	否	是
广州华侨城文旅小镇 投资有限公司	2020年4月28日	39,270	2020年3月10日	0	连带责任保证	2年	否	是

广州华侨城文旅小镇投资有限公司	2020年4月28日	510	2020年5月8日	510	连带责任保证	3年	否	是
深圳市和城房地产开发有限公司	2020年4月28日	103,500	2020年5月29日	63,000	连带责任保证	3年	否	是
深圳市和城房地产开发有限公司	2020年4月28日	23,000	2020年5月29日	14,000	连带责任保证	3年	否	是
东莞华实房地产开发有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年4月26日	2,795	一般保证	3年	否	是
东莞华侨城实业有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年5月20日	911	一般保证	3年	否	是
佛山市南海区华沥置业投资有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年5月18日	4,000	一般保证	3年	否	是
江门侨新置业有限公司	2020年4月28日	30,000	2020年6月28日	0	连带责任保证	3年	否	是
广州华侨城置业发展有限公司	2020年4月28日	100,000	2020年5月27日	2,390	连带责任保证	8年	否	是
东莞保华置业投资有限公司	2020年4月28日	14,000	2020年6月11日	12,000	连带责任保证	3年	否	是
广州华侨城十亩国际投资有限公司	2020年4月28日	12,240	2020年5月29日	12,240	连带责任保证	3年	否	是
宜宾华侨城三江置业有限公司	2020年4月28日	24,500	2019年9月29日	101.5	连带责任保证	2年	否	是
襄阳华侨城	2020年4月28日	51,000	2020年5月27日	29,580	一般保证	3年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			2,382,389.27	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				1,098,397.40
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			2,382,389.27	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				1,098,397.40
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			7,741,927.27	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				4,323,452.14
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			7,741,927.27	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				4,323,452.14
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				64.55%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额				3,765,719.03				

(E)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	3,765,719.03

## (2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托理财

适用  不适用

## 3、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

# 十六、社会责任情况

### (一)、重大环保问题情况

公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位

公司认真贯彻落实习近平总书记关于生态文明建设的重要思想，坚持生态优先、绿色发展，将绿色理念融入到项目建设、环境管理、生产运营等各个环节，全力推动企业生产经营与环境改善双赢发展。

上半年，公司及下属各企业严格按照政府要求，在做好常态化疫情防控的前提下稳步推进复工复产，抓紧抓实节能降耗及生态环保工作，通过“六五环境日”“全国节能宣传周”“全国低碳日”以及“‘零’感源自自然 2020 年南山自然艺术季”“美丽中国，我是行动者——2020 年全国青少年自然笔记征集活动”等系列主题活动，持续创新社会公益活动模式，大力倡导勤俭节约、绿色低碳的社会风尚，取得良好社会效益，并积极组织《华侨城湿地自然学校“自然艺术季”公益活动》申报梁希科普奖；同时，拓宽线上宣传渠道并新增线上栏目及课程，多种形式宣传生态环保理念，其中“小侨带你探湿地”系列线上课程总曝光量达 20 万余人次；深圳华侨城湿地通过持续开展水质管理、鸟类监测和植物管理等工作，优化栖息地环境，探索生境调查模式，上半年记录新物种近 10 种，不断丰富生物的多样性，维护湿地生态平衡。

此外，公司下属各单位还结合自身实际，通过环境保护和业务发展齐抓共管等多种途径提倡节能环保、降本增效。例如旗下多个旅游景区复工复产后启动了灯光节能改造项目，充分利用低碳能源，大力鼓励低碳绿色出行，智能管控景区照明，减少了景区经营消耗；地产板块各项目公司积极推广节能技术、工艺及装备并获得良好成效；物商板块积极应用智能科技，创建绿色物业管理与绿色社区商业，用实际行动践行节能环保。

环境是人类生存和发展的基本前提。未来，公司将继承华侨城 30 多年来环保公益实践的经验和理念，在践行可持续发展、倡导绿色环保的道路上，继续关注城市发展与生态平衡，以回归自然的纯粹初衷，推动和开展更多、更好的绿色环保实践，用实际行动促进社会环保意识的增强普及，助推国家生态文明建设。

### (二) 履行精准扶贫社会责任情况

2020 年是全面建成小康社会、决战脱贫攻坚之年，公司及下属各事业部、子公司认真贯彻落实扶贫工作部署，立足自身优势、结合贫困地区特点，践行精准扶贫“四个一”工程（即全年至少专题研究一次扶贫工作、结对共建一个党支部、结对共建一个贫困村、组织一次帮扶活动）。各单位在深入贯彻落实集团提出的人才扶贫、基金扶贫、旅游扶贫、产业扶贫、短板扶贫、文化扶贫等“六大路径”基础上，同时开展教育扶贫和消费扶贫，以精准扶贫带动乡村振兴。在多方共同努力下，华侨城定点帮扶的贵州天柱、三穗两县已顺利实现“脱贫摘帽”。

站在全面小康新的起点上，华侨城将严格按照“摘帽不摘责任、不摘政策、不摘帮扶、不摘监管”的工作要求，助推定

点帮扶工作从帮扶脱困迈向乡村振兴，从资金支持迈向产业扶持，从消费扶贫迈向全线营销，从帮扶两县迈向全州全域，从人才培养迈向挂职培养、从简单帮扶迈向全面战略合作，以“六个迈向”为指引探索“后扶贫时代”乡村振兴的华侨城模式，为巩固脱贫攻坚成果和高质量全面建成小康社会贡献华侨城的智慧和力量。

### （三）履行其他社会责任情况

2020 年上半年，在新冠肺炎疫情影响的大背景下，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党中央、国务院关于疫情防控决策部署，认真落实国务院国资委各项要求，统筹抓好常态化疫情防控和生产经营各项工作。

疫情发生后，公司率先在全国关闭所有景区景点，停止旅行社出团业务，提供多家酒店参与、支持各地疫情防控工作，采取多种措施防止疫情蔓延；组织旗下各级党工团组织捐款捐物，旗下全国商业项目实施租金优惠减免政策，坚决打赢疫情防控阻击战；公司严格实行 24 小时值班制度，制定应急预案，及时做好疫情防控工作信息沟通和报告，构筑群防群治的严密防线，为游客和员工的人身安全健康提供保障，做到守土有责、守土担责、守土尽责。

复工复产以来，公司制定了详细的《复工实施方案》，发布“复工复产安全及防疫”等三项指引文件，科学有序积极推动复工复产。截至 6 月，公司旗下各企业已全部复工，旅游景区开园率、酒店开业率均达 100%。公司上下坚定必胜信心，尽最大努力把疫情影响降到最低，积极把握市场复苏机遇，科学制定经营方案，确保完成全年目标任务。

## 十七、其他重大事项的说明

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十八、公司子公司重大事项

（一）公司通过控股子公司深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司、深圳市华友投资有限公司与深圳市华京投资有限公司共同设立一支基金——“共青城华侨城华鑫一号投资合伙企业（有限合伙）”，基金的规模为人民币 500 万元。该基金已于 10 月底完成工商注册，并完成中国证券投资基金业协会的备案手续。（具体内容详见公司于 2018 年 10 月 24 日披露的《关于完成共青城华侨城华鑫一号投资合伙企业（有限合伙）私募基金备案登记的公告》，公告编号：2018-47）。目前，正按照各方协议履行相关义务。

（二）公司通过控股子公司深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司、深圳市华京投资有限公司与合作方深圳前海禹舟基金管理有限公司、厦门中茂益通商贸有限公司共同设立一支基金——“厦门华侨城润禹投资合伙企业（有限合伙）”。基金的认缴总规模为人民币 15 亿元，其中华鑫投资认缴的出资额为人民币 100 万元、华京投资认缴的出资额为人民币 11.68 亿元。该基金已完成工商注册和完成中国证券投资基金业协会的备案手续。目前，正按照各方协议履行相关义务。（具体内容详见公司于 2019 年 12 月 18 日披露的《关于完成厦门华侨城润禹投资合伙企业（有限合伙）的私募基金备案登记的公告》，公告编号：2019-52）。

（三）公司控股子公司华侨城（亚洲）控股有限公司之下属子公司深圳市华友投资有限公司以有限合伙人身份投资广州粤科人才创业投资中心（有限合伙），投资总额不超过人民币 6,000 万元。该合伙企业注册总规模 3.75 亿元人民币，2020 年 4 月 30 日变更注册资本为总规模 5 亿元人民币，实缴规模为 5 亿元人民币。该基金已完成工商注册和完成中国证券投资基金业协会的备案手续。目前，正按照各方协议履行相关义务。（具体内容详见公司于 2020 年 5 月 30 日披露的《关于完成广州粤科人才创业投资中心（有限合伙）的私募基金备案登记的公告》，公告编号：2020-49）。

（四）公司通过控股子公司深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司、深圳市华友投资有限公司与合作方东莞市产业投资母基金有限公司、广东省粤科松山湖创新创业投资母基金有限公司、东莞市倍增计划产业并购母基金合伙企业（有限合伙）共同设立一支基金——“东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业（有限合伙）”。基金的认缴总规模为人民币 3 亿元，其中华鑫投资认缴的出资额为人民币 300 万元、华友投资认缴的出资额为人民币 13,200 万元。该基金已完成工商注册和完成中国证券投资基金业协会的备案手续。目前，正按照各方协议履行相关义务（具体内容详见公司于 2020 年 5 月 16 日披露的《关于完成东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业（有限合伙）私募基金备案登记的公告》，公告编号：2020-45）。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,185,719,006	14.46%				-20,085,732	-20,085,732	1,165,633,274	14.21%
1、国家持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	1,138,152,352	13.88%				0	0	1,138,152,352	13.88%
3、其他内资持股	47,391,654	0.58%				-19,998,232	-19,998,232	27,393,422	0.33%
其中：境内法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
境内自然人持股	47,391,654	0.57%				-19,998,232	-19,998,232	27,393,422	0.33%
4、外资持股	175,000	0.01%				-87,500	-87,500	87,500	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
境外自然人持股	175,000	0.01%				-87,500	-87,500	87,500	0.00%
二、无限售条件股份	7,016,787,409	85.54%				20,085,732	20,085,732	7,036,873,141	85.79%
1、人民币普通股	7,016,787,409	85.54%				20,085,732	20,085,732	7,036,873,141	85.79%
2、境内上市的外资股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%				0	0	0	0.00%
三、股份总数	8,202,506,415	100.00%				0	0	8,202,506,415	100.00%

#### 股份变动的的原因

(1) 2020年1月15日，公司第七届董事会第二十次临时会议审议通过了《关于限制性股票第三期解除限售的议案》，同意第三期对255名激励对象的限制性股票共计1,943.75万股解除限售，并于2020年1月23日上市流通（具体内容详见公司于2020年1月21日披露的《关于公司2015年限制性股票激励计划第三期解除限售并上市流通的提示性公告》，公告编号：2020-06）。

(2) 由于部分高级管理人员聘任、离任锁定期已满及其他技术原因，高管锁定股总共减少了648,232股。

(3) 2020年7月8日，公司回购注销4名股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票共计71.25万股。本次回购注销完成后，公司总股本将减少为8,201,793,915股。(具体内容详见公司于2020年7月8日披露的《关于部分股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票注销完成的公告》，公告编号：2020-53)。

#### 股份回购的实施进展情况

公司于2020年3月20日召开了第七届董事会第二十一一次临时会议，审议通过了《关于回购部分社会公众股份方案的议案》，同意公司以集中竞价的方式使用自有资金回购部分公司股份，回购价格为不超过人民币8元/股，回购数量不超过24,608万股，实施期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起12个月内。公司于2020年3月21日披露了相关公告。具体内容详见公司于2020年3月21日披露在指定信息披露媒体上的《关于回购部分社会公众股份方案的公告》(公告编号：2020-12)。

报告期内，公司通过回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购了143,699,358股，占公司截至2020年6月30日总股本的1.75%，支付的总金额为899,965,721.06元(不含交易费用)。后续公司将根据回购进展情况履行信息披露义务。

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
限制性股票激励对象(255人)	39,587,500	19,437,500	0	20,150,000	限制性股票锁定	满足解锁条件情况下，第四批限制性股票解锁日期为2020年10月19日前。
高管锁定股	7,979,154	2,245,107	1,596,875	7,330,922	董事、监事及高级管理人员聘任、离任锁定期已满及其他技术原因	董事、监事及高级管理人员离任或任期届满半年后。
合计	47,566,654	21,682,607	1,596,875	27,480,922	--	--

## 二、证券发行与上市情况

适用  不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	115,973	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0				
持股5%以上的普通股股东或前10名普通股股东持股情况							
股东名称	股东性	持股	报告期末持有	报告期内	持有有限	持有无限售条	质押或冻结情况

	质	比例	的普通股数量	增减变动情况	售条件的普通股数量	件的普通股数量	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	2,717,533,090	---	---
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	境内非国有法人	7.54%	618,062,871	---	---	618,062,871	---	---
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	2.99%	245,302,846	---	---	245,302,846	---	---
香港中央结算有限公司	境外法人	2.45%	200,914,497	-28,701,815.00	---	200,914,497	---	---
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	1.43%	117,474,302	---	---	117,474,302	质押	117,400,796
全国社保基金四零三组合	其他	1.18%	96,659,073	-9,870,394	---	96,659,073	---	---
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.93%	76,116,400	---	---	76,116,400	---	---
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.39%	31,952,196	---	---	31,952,196	---	---
全国社保基金四一三组合	其他	0.38%	31,200,000	8,400,000	---	31,200,000	---	---
基本养老保险基金一零零三组合	其他	0.32%	26,499,785	---	---	26,499,785	---	---
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 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	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	618,062,871	人民币普通股	618,062,871					
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	200,914,497	人民币普通股	200,914,497
深圳市钜盛华股份有限公司	117,474,302	人民币普通股	117,474,302
全国社保基金四零三组合	96,659,073	人民币普通股	96,659,073
中央汇金资产管理有限责任公司	76,116,400	人民币普通股	76,116,400
深圳华侨城资本投资管理有限公司	31,952,196	人民币普通股	31,952,196
全国社保基金四一三组合	31,200,000	人民币普通股	31,200,000
基本养老保险基金一零零三组合	26,499,785	人民币普通股	26,499,785
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间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。		

说明：报告期内，深圳华侨城股份有限公司回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购了 143,699,358 股，占公司截至 2020 年 6 月 30 日总股本的 1.75%。

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

## 第八节 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王一江	独立董事	被选举	2020 年 04 月 08 日	2020 年 4 月 8 日召开的公司 2020 年第一次临时股东大会上，当选为公司独立董事。
沙振权	独立董事	被选举	2020 年 04 月 08 日	2020 年 4 月 8 日召开的公司 2020 年第一次临时股东大会上，当选为公司独立董事。
宋 丁	独立董事	被选举	2020 年 04 月 08 日	2020 年 4 月 8 日召开的公司 2020 年第一次临时股东大会上，当选为公司独立董事。
张钰明	独立董事	被选举	2020 年 04 月 08 日	2020 年 4 月 8 日召开的公司 2020 年第一次临时股东大会上，当选为公司独立董事。
潘凤文	监事	被选举	2020 年 04 月 08 日	2020 年 4 月 8 日召开的公司 2020 年第一次临时股东大会上，当选为公司监事。
吴飞	职工监事	被选举	2020 年 04 月 02 日	2020 年 4 月 2 日召开工会会员代表大会三届一次会议，当选为公司职工监事。
倪明涛	副总裁	聘任	2020 年 07 月 21 日	2020 年 7 月 21 日召开第八届董事会第一次临时会议，聘任为公司副总裁。
冯文红	总会计师	聘任	2020 年 07 月 21 日	2020 年 7 月 21 日召开第八届董事会第一次临时会议，聘任为公司总会计师。
王久玲	董事	任期满离任	2020 年 04 月 08 日	任期届满
许 刚	独立董事	任期满离任	2020 年 04 月 08 日	任期届满
吴安迪	独立董事	任期满离任	2020 年 04 月 08 日	任期届满
余海龙	独立董事	任期满离任	2020 年 04 月 08 日	任期届满
周纪昌	独立董事	任期满离任	2020 年 04 月 08 日	任期届满
覃 军	监事	任期满离任	2020 年 04 月 08 日	任期届满
刘 轲	职工监事	任期满离任	2020 年 04 月 02 日	任期届满

## 第十节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
是

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
2016 华侨城公司债 02	16 侨城 02	112377	2016 年 04 月 13 日	2023 年 04 月 13 日	100,000	3.40%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 01	18 侨城 01	112634	2018 年 01 月 18 日	2023 年 01 月 18 日	250,000	5.59%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 02	18 侨城 02	112635	2018 年 01 月 18 日	2025 年 01 月 18 日	100,000	5.70%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 03	18 侨城 03	112642	2018 年 02 月 05 日	2023 年 02 月 05 日	200,000	5.54%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 04	18 侨城 04	112643	2018 年 02 月 05 日	2025 年 02 月 05 日	300,000	5.74%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 05	18 侨城 05	112655	2018 年 03 月 12 日	2023 年 03 月 12 日	80,000	5.35%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 06	18 侨城 06	112656	2018 年 03 月 12 日	2025 年 03 月 12 日	20,000	5.50%	每年付息一次，到期一次还本
2019 华侨城公司债 01	19 侨城 01	112878	2019 年 03 月 19 日	2024 年 03 月 19 日	250,000	3.88%	每年付息一次，到期一次还本
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	按时足额付息						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	1、品种间回拨选择权；2、发行人上调票面利率选择权；3、投资者回售选择权；报告期内，未执行上述选择权条款。						

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	中信证券股份有限公司/兴业证券股份有限公司	办公地址	广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座/北京市西城区锦什坊街35号801	联系人	刘忠江、王艳艳、朱军、赵志鹏/浦航，张慧芳	联系人电话	010-60833551、010-60833585、010-50911203
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司		办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层（100022）			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	未发生						

## 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司严格按照本期债券募集说明书的约定、《公司债券发行与交易管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的有关规定和要求使用募集资金，并及时、真实、准确、完整的对相关信息进行了披露，不存在募集资金使用及管理的违规情形。
期末余额（万元）	截至2020年6月30日止，“16侨城02”，“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”、和“18侨城06”，“19侨城01”募集资金已使用完毕。募集资金两个专户余额为人民币184.78万元，其中结息249.67万元。
募集资金专项账户运作情况	运作良好，未发生违反相关规定及资金监管协议的情况。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

## 四、公司债券信息评级情况

### （一）2016年首评

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城01”、“16侨城02”债券信用等级为AAA

### （二）2016年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城01”、“16侨城02”债券信用等级为AAA

### （三）2017年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城01”、“16侨城02”债券信用等级为AAA

### （四）2018年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城01”、“16侨城02”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”、“18侨城06”债券信用等级为AAA

#### （五）2019年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城01”、“16侨城02”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”、“18侨城06”和“19侨城01”债券信用等级为AAA

#### （六）2020年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

深圳华侨城股份有限公司公开发行的“16侨城02”、“18侨城01”、“18侨城02”、“18侨城03”、“18侨城04”、“18侨城05”、“18侨城06”和“19侨城01”债券信用等级为AAA

评级情况无变化，主体与债券评级无差异

## 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

本期债券为无担保债

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内未召开债券持有人会议

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，公司债券受托管理人中信证券股份有限公司及兴业证券股份有限公司严格按照相关法律、法规、《公司债券发行与交易管理办法》、《债券募集说明书》及《债券受托管理协议》等规定，积极履行受托管理职责，持续关注公司日常生产经营及财务状况，努力维护债券持有人的合法权益。

## 八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	158.46%	148.79%	9.67%
资产负债率	77.16%	74.98%	2.18%
速动比率	53.18%	37.52%	15.66%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.75	3.46	-49.42%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用  不适用

## 九、公司逾期未偿还债项

适用  不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

## 十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司于2019年1月16日分别刊登了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2018年付息公告》18侨城01和18侨城02，债权登记日为2019年1月17日，付息日为2019年1月18日。利息费用共计19,675万元，该次付息工作已于2019年1月18日实施完毕；

公司于2019年1月31日分别刊登了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）2018年付息公告》18侨城03和18侨城04，债权登记日为2019年2月1日，付息日为2019年2月11日。利息费用共计28,300万元，该次付息工作已于2019年2月11日实施完毕；

公司于2019年3月9日分别刊登了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）2018年付息公告》18侨城05和18侨城06，债权登记日为2019年3月11日，付息日为2019年3月12日。利息费用共计5,380万元，该次付息工作已于2019年3月12日实施完毕；

公司于2019年4月12日分别刊登了《深圳华侨城股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2018年付息公告》16侨城01和16侨城02，债权登记日为2019年4月12日，付息日为2019年4月15日。利息费用共计10,850万元，该次付息工作已于2019年4月15日实施完毕。公司于2020年1月16日分别刊登了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2020年付息公告》18侨城01和18侨城02，债权登记日为2020年1月17日，付息日为2020年1月20日。利息费用共计19,675万元，该次付息工作已于2020年1月20日实施完毕；

公司于2020年2月3日分别刊登了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）2020年付息公告》18侨城03和18侨城04，债权登记日为2020年2月4日，付息日为2020年2月5日。利息费用共计28,300万元，该次付息工作已于2020年2月5日实施完毕；

公司于2020年3月10日分别刊登了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）2020年付息公告》18侨城05和18侨城06，债权登记日为2020年3月11日，付息日为2020年3月12日。利息费用共计5,380万元，该次付息工作已于2020年3月12日实施完毕；

公司于2020年3月17日刊登了《深圳华侨城股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2020年付息公告》19侨城01，债权登记日为2020年3月18日，付息日为2020年3月19日。利息费用共计9,700万元，该次付息工作已于2020年3月19日实施完毕；

公司于2020年4月9日刊登了《深圳华侨城股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）2020年付息公告》16侨城02，债权登记日为2020年4月10日，付息日为2020年4月13日。利息费用共计3,400万元，该次付息工作已于2020年4月13日实施完毕；

## 十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截止到报告期末，公司合并口径共获得银行授信2403.00亿，已使用1168.96亿。所有银行贷款均能按期偿还本息，不存在逾期情况。

## 十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书的有关约定及承诺，未出现损害债券投资者利益的事项。

## 十三、报告期内发生的重大事项

无

## 十四、公司债券是否存在保证人

是  否

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计

### 二、财务报表

除特别说明外，本财务报告的单位均为：人民币元。

#### 1、合并资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	38,468,278,102.22	37,486,859,124.58
结算备付金	---	---
拆出资金	---	---
交易性金融资产	---	118,479,983.39
衍生金融资产	---	---
应收票据	50,000,000.00	---
应收账款	339,949,086.36	286,138,349.80
应收款项融资	---	---
预付款项	19,908,186,412.13	31,127,567,614.01
应收保费	---	---
应收分保账款	---	---
应收分保合同准备金	---	---
其他应收款	40,370,095,586.77	37,323,943,427.95
其中：应收利息	1,062,151,061.78	1,011,344,939.71
应收股利	138,429,820.90	---
买入返售金融资产	---	---
存货	221,475,859,676.48	185,344,146,255.40
合同资产	---	---
持有待售资产	---	---
一年内到期的非流动资产	117,224,881.44	117,205,758.34
其他流动资产	12,628,510,732.13	6,478,862,361.34
流动资产合计	333,358,104,477.53	298,283,202,874.81
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	539,683,299.11	587,734,631.27
长期股权投资	14,950,800,543.60	14,288,375,063.51
其他权益工具投资	2,413,000,727.04	2,606,757,522.94
其他非流动金融资产	289,857,801.44	289,857,801.44
投资性房地产	13,119,635,581.81	13,299,641,759.76
固定资产	15,760,105,074.69	15,898,129,133.97
在建工程	5,866,465,162.53	4,676,568,490.97
生产性生物资产	---	---
油气资产	---	---
使用权资产	51,504,001.81	55,976,489.38
无形资产	9,463,881,256.90	8,940,421,533.56
开发支出	---	---
商誉	79,663,843.85	80,855,589.86
长期待摊费用	868,177,185.17	831,956,344.58
递延所得税资产	11,922,996,425.31	11,138,334,014.67
其他非流动资产	5,506,997,755.65	8,642,158,130.46
非流动资产合计	80,832,768,658.91	81,336,766,506.37
资产总计	414,190,873,136.44	379,619,969,381.18
流动负债：		
短期借款	28,108,132,711.83	23,348,658,233.33
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	309,627,804.14	171,693,768.41
应付账款	14,033,798,898.16	17,032,203,919.74
预收款项	451,321,588.44	62,412,381,262.68
合同负债	81,552,965,295.05	7,612,530,629.10
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	1,188,731,816.69	1,217,049,898.11
应交税费	3,296,489,358.06	8,324,463,498.84
其他应付款	67,445,095,717.29	68,580,454,102.22
其中：应付利息	1,807,138,770.41	1,936,963,774.17
应付股利	1,180,692,466.11	23,780,807.23
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	7,909,419,858.29	11,771,168,404.84
其他流动负债	6,075,718,976.32	---

流动负债合计	210,371,302,024.27	200,470,603,717.27
非流动负债：		
保险合同准备金	---	---
长期借款	94,732,569,136.10	69,637,641,851.15
应付债券	12,977,695,919.90	12,973,933,812.67
其中：优先股	---	---
永续债	---	---
租赁负债	46,193,264.33	52,702,308.04
长期应付款	117,506,212.05	120,779,848.94
长期应付职工薪酬	---	---
预计负债	---	---
递延收益	1,230,533,597.07	1,277,290,047.13
递延所得税负债	94,129,943.11	93,662,370.03
其他非流动负债	---	---
非流动负债合计	109,198,628,072.56	84,156,010,237.96
负债合计	319,569,930,096.83	284,626,613,955.23
所有者权益：		
股本	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	---	---
其中：优先股	---	---
永续债	---	---
资本公积	5,192,295,032.44	5,181,553,742.76
减：库存股	900,127,746.70	---
其他综合收益	-1,565,430,176.91	-1,206,925,492.55
专项储备	---	---
盈余公积	4,292,981,786.04	4,292,981,786.04
一般风险准备	---	---
未分配利润	51,755,589,182.65	52,167,503,536.85
归属于母公司所有者权益合计	66,977,101,992.52	68,636,907,488.10
少数股东权益	27,643,841,047.09	26,356,447,937.85
所有者权益合计	94,620,943,039.61	94,993,355,425.95
负债和所有者权益总计	414,190,873,136.44	379,619,969,381.18

法定代表人：段先念

主管会计工作负责人：冯文红

会计机构负责人：叶肖虹

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	4,771,765,514.61	9,828,196,950.61
交易性金融资产	---	---
衍生金融资产	---	---
应收票据	---	---

应收账款	19,748,213.72	8,510,940.52
应收款项融资	---	---
预付款项	4,717,275,703.46	3,530,451,496.54
其他应收款	23,781,875,942.10	24,992,059,459.23
其中：应收利息	4,418,335,740.03	3,880,748,355.64
应收股利	45,514,331.98	45,514,331.98
存货	10,571,345.34	11,113,814.92
合同资产	---	---
持有待售资产	---	---
一年内到期的非流动资产	---	---
其他流动资产	---	---
流动资产合计	33,301,236,719.23	38,370,332,661.82
非流动资产：		
债权投资	51,728,059,542.52	46,737,001,942.52
其他债权投资	---	---
长期应收款	3,565,952,119.20	3,265,952,119.20
长期股权投资	43,074,521,424.15	39,631,902,292.92
其他权益工具投资	1,044,915,253.68	1,262,923,728.14
其他非流动金融资产	---	---
投资性房地产	178,929,596.72	189,599,823.74
固定资产	655,428,939.11	688,975,593.36
在建工程	78,443,615.04	76,384,872.35
生产性生物资产	---	---
油气资产	---	---
使用权资产	---	---
无形资产	52,335,646.05	53,476,652.01
开发支出	---	---
商誉	---	---
长期待摊费用	116,968,683.72	125,377,207.32
递延所得税资产	120,522,805.85	21,895,362.84
其他非流动资产	---	---
非流动资产合计	100,616,077,626.04	92,053,489,594.40
资产总计	133,917,314,345.27	130,423,822,256.22
流动负债：		
短期借款	18,560,000,000.00	14,830,000,000.00
交易性金融负债	---	---
衍生金融负债	---	---
应付票据	---	---
应付账款	119,729,895.32	119,068,843.38
预收款项	40,784,438.31	11,328,137.83
合同负债	---	---
应付职工薪酬	118,565,918.10	123,541,383.29
应交税费	8,871,705.64	4,541,572.50

其他应付款	8,955,918,296.55	4,095,203,673.56
其中：应付利息	1,564,182,077.59	1,753,461,431.94
应付股利	1,178,203,342.11	18,849,500.00
持有待售负债	---	---
一年内到期的非流动负债	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
其他流动负债	---	---
流动负债合计	29,603,870,253.92	20,983,683,610.56
非流动负债：		
长期借款	57,930,847,286.53	59,376,067,286.53
应付债券	12,977,395,555.95	12,973,933,812.67
其中：优先股	---	---
永续债	---	---
租赁负债	---	---
长期应付款	---	---
长期应付职工薪酬	---	---
预计负债	---	---
递延收益	1,184,844.72	1,270,496.16
递延所得税负债	---	---
其他非流动负债	---	---
非流动负债合计	70,909,427,687.20	72,351,271,595.36
负债合计	100,513,297,941.12	93,334,955,205.92
所有者权益：		
股本	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	---	---
其中：优先股	---	---
永续债	---	---
资本公积	8,603,384,827.44	8,597,561,446.20
减：库存股	900,127,746.70	-
其他综合收益	-478,494,720.51	-260,486,246.05
专项储备	---	---
盈余公积	3,472,393,660.91	3,472,393,660.91
未分配利润	14,505,066,468.01	17,077,604,274.24
所有者权益合计	33,404,016,404.15	37,088,867,050.30
负债和所有者权益总计	133,917,314,345.27	130,423,822,256.22

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	17,107,977,139.31	17,654,104,160.09
其中：营业收入	17,107,977,139.31	17,654,104,160.09
利息收入	---	---

已赚保费	---	---
手续费及佣金收入	---	---
二、营业总成本	14,366,781,256.29	14,033,817,995.94
其中：营业成本	7,719,168,330.82	6,111,945,496.24
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	4,475,292,119.27	5,019,283,791.54
销售费用	640,639,830.93	479,337,561.78
管理费用	963,662,554.24	1,070,993,197.60
研发费用	---	---
财务费用	568,018,421.03	1,352,257,948.78
其中：利息费用	1,602,659,247.90	2,078,415,889.03
利息收入	1,033,771,886.70	737,255,646.85
加：其他收益	119,253,937.01	50,577,625.31
投资收益（损失以“-”号填列）	45,735,767.03	424,531,888.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	45,359,581.96	293,877,173.37
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）	---	---
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,233,612.92	2,041,617.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,176,335.93	-2,056,613.03
资产处置收益（损失以“-”号填列）	172,213.32	9,047.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,902,947,851.53	4,095,389,729.42
加：营业外收入	29,282,429.83	11,724,184.90
减：营业外支出	13,201,764.61	12,249,329.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,919,028,516.75	4,094,864,584.94
减：所得税费用	863,391,617.08	1,178,946,905.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,055,636,899.67	2,915,917,679.79
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,055,636,899.67	2,915,917,679.79
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. 归属于母公司所有者的净利润	2,137,780,515.38	2,809,665,596.27
2. 少数股东损益	-82,143,615.71	106,252,083.52
六、其他综合收益的税后净额	-446,537,935.37	442,936,391.42
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-453,585,473.16	360,252,100.23
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-200,804,333.69	427,480,865.55

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	-200,804,333.69	427,480,865.55
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	-252,781,139.47	-67,228,765.32
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	-252,781,139.47	-67,228,765.32
7. 其他	---	---
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	7,047,537.79	82,684,291.19
七、综合收益总额	1,609,098,964.30	3,358,854,071.21
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,684,195,042.22	3,169,917,696.50
归属于少数股东的综合收益总额	-75,096,077.92	188,936,374.71
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.2606	0.3425
(二) 稀释每股收益	0.2606	0.3425

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。

法定代表人：段先念

主管会计工作负责人：冯文红

会计机构负责人：叶肖虹

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	414,912,671.95	342,092,781.75
减：营业成本	382,169,875.93	147,873,585.63
税金及附加	16,496,238.13	9,032,338.13
销售费用	22,038,466.12	17,901,891.79
管理费用	85,071,917.08	235,503,558.14
研发费用	---	---
财务费用	1,537,213,868.63	1,576,782,882.56
其中：利息费用	1,583,665,942.49	1,632,227,196.33
利息收入	49,171,638.37	53,188,710.68
加：其他收益	1,879,860.54	341,022.17
投资收益（损失以“-”号填列）	1,418,403,358.22	1,145,857,858.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,608,631.23	113,479,674.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	---	---
信用减值损失（损失以“-”号填列）	---	---
资产减值损失（损失以“-”号填列）	---	---
资产处置收益（损失以“-”号填列）	---	---
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-207,794,475.18	-498,802,594.08
加：营业外收入	497,708.01	427,257.94
减：营业外支出	9,254,401.29	241,463.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-216,551,168.46	-498,616,800.06
减：所得税费用	-98,627,443.01	-135,399,206.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-117,923,725.45	-363,217,593.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-117,923,725.45	-363,217,593.25
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	---	---
五、其他综合收益的税后净额	-218,008,474.46	225,635,593.10
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-218,008,474.46	225,635,593.10
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	-218,008,474.46	225,635,593.10
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	---	---
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	---	---
7. 其他	---	---
六、综合收益总额	-335,932,199.91	-137,582,000.15
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	---	---
（二）稀释每股收益	---	---

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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	37,240,537,695.43	37,058,163,051.05
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	143,807,520.11	4,302,666.60
收到其他与经营活动有关的现金	10,515,865,562.61	18,590,392,527.63
经营活动现金流入小计	47,900,210,778.15	55,652,858,245.28
购买商品、接受劳务支付的现金	28,850,675,789.85	25,759,441,030.24
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	---	---
支付给职工以及为职工支付的现金	1,452,170,272.47	1,563,749,401.16
支付的各项税费	15,673,667,369.31	14,944,280,690.72
支付其他与经营活动有关的现金	11,518,396,985.57	21,929,106,193.62
经营活动现金流出小计	57,494,910,417.20	64,196,577,315.74
经营活动产生的现金流量净额	-9,594,699,639.05	-8,543,719,070.46
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	58,599,845.29	465,271,975.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	486,132.00	167,357.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,299,940.20	931,205,268.15
收到其他与投资活动有关的现金	3,242,216,938.95	3,203,468,725.45
投资活动现金流入小计	3,302,602,856.44	4,600,113,326.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,140,270,452.08	1,522,682,539.78
投资支付的现金	3,071,238,588.73	5,213,179,861.31
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	---	19,860,520.29
支付其他与投资活动有关的现金	2,932,204,212.41	2,574,442,773.55
投资活动现金流出小计	9,143,713,253.22	9,330,165,694.93
投资活动产生的现金流量净额	-5,841,110,396.78	-4,730,052,368.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,722,430,540.09	491,820,527.21
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,722,430,540.09	491,820,527.21
取得借款收到的现金	75,160,575,051.33	57,561,172,905.18
收到其他与筹资活动有关的现金	2,257,098,790.26	2,422,528,972.82
筹资活动现金流入小计	79,140,104,381.68	60,475,522,405.21
偿还债务支付的现金	50,703,060,071.83	29,505,138,186.60

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,809,877,425.75	4,139,166,917.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	338,314,701.40	---
支付其他与筹资活动有关的现金	6,258,489,017.07	4,025,544,250.03
筹资活动现金流出小计	62,771,426,514.65	37,669,849,353.73
筹资活动产生的现金流量净额	16,368,677,867.03	22,805,673,051.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5,698,419.30	9,652,261.27
五、现金及现金等价物净增加额	927,169,411.90	9,541,553,873.80
加：期初现金及现金等价物余额	35,485,709,157.93	24,194,928,760.01
六、期末现金及现金等价物余额	36,412,878,569.83	33,736,482,633.81

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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	189,882,530.74	316,682,007.37
收到的税费返还	39,734.52	567,914.82
收到其他与经营活动有关的现金	4,865,671,563.79	6,241,326,824.29
经营活动现金流入小计	5,055,593,829.05	6,558,576,746.48
购买商品、接受劳务支付的现金	3,562,613,556.50	1,221,041,731.28
支付给职工以及为职工支付的现金	70,928,711.86	90,751,108.00
支付的各项税费	74,564,368.14	25,135,651.59
支付其他与经营活动有关的现金	1,179,878,915.56	6,895,269,585.28
经营活动现金流出小计	4,887,985,552.06	8,232,198,076.15
经营活动产生的现金流量净额	167,608,276.99	-1,673,621,329.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,145,328,291.03	5,873,777,957.10
取得投资收益收到的现金	2,886,872,968.53	51,902,972.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	---	65,000.00
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	---	1,990,404.98
投资活动现金流入小计	18,032,201,259.56	5,927,736,334.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,536,756.52	69,591,970.40
投资支付的现金	21,492,014,141.03	18,504,474,626.28
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	10,000,000.00	---
投资活动现金流出小计	21,527,550,897.55	18,574,066,596.68
投资活动产生的现金流量净额	-3,495,349,637.99	-12,646,330,262.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	---	---
取得借款收到的现金	---	---
收到其他与筹资活动有关的现金	43,690,000,000.00	45,420,000,000.00
筹资活动现金流入小计	43,690,000,000.00	45,420,000,000.00

偿还债务支付的现金	41,417,079,875.00	24,430,020,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,051,372,729.59	2,804,568,585.75
支付其他与筹资活动有关的现金	900,000,000.00	1,947,588,534.81
筹资活动现金流出小计	45,368,452,604.59	29,182,177,120.56
筹资活动产生的现金流量净额	-1,678,452,604.59	16,237,822,879.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-66,852.31	-15,404.64
五、现金及现金等价物净增加额	-5,006,260,817.90	1,917,855,882.67
加：期初现金及现金等价物余额	9,828,196,950.61	5,290,326,056.33
六、期末现金及现金等价物余额	4,821,936,132.71	7,208,181,939.00

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	8,201,793,915.00	5,181,553,742.76	---	-1,206,925,492.55	4,292,981,786.04	52,167,503,536.85	68,636,907,488.10	26,356,447,937.85	94,993,355,425.95
加：会计政策变更	---	---	---	---	---	---	---	---	---
前期差错更正	---	---	---	---	---	---	---	---	---
同一控制下企业合并	---	---	---	---	---	---	---	---	---
其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---
二、本年期初余额	8,201,793,915.00	5,181,553,742.76	---	-1,206,925,492.55	4,292,981,786.04	52,167,503,536.85	68,636,907,488.10	26,356,447,937.85	94,993,355,425.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	---	10,741,289.68	900,127,746.70	-358,504,684.36	---	-411,914,354.20	-1,659,805,495.58	1,287,393,109.24	-372,412,386.34
（一）综合收益总额	---	---	---	-453,585,473.16	---	2,137,780,515.38	1,684,195,042.22	-75,096,077.92	1,609,098,964.30
（二）所有者投入和减少资本	---	10,741,289.68	900,127,746.70	---	---	---	-889,386,457.02	1,700,803,888.56	811,417,431.54
1.所有者投入的普通股	---	---	---	---	---	---	---	1,722,430,540.09	1,722,430,540.09

2. 其他权益工具持有者投入资本	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 股份支付计入所有者权益的金额	---	5,823,381.23	---	---	---	---	5,823,381.23	---	5,823,381.23	---
4. 其他	---	4,917,908.45	900,127,746.70	---	---	---	-895,209,838.25	-21,626,651.53	-916,836,489.78	---
(三) 利润分配	---	---	---	---	---	-2,454,614,080.78	-2,454,614,080.78	-338,314,701.40	-2,792,928,782.18	---
1. 提取盈余公积	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 提取一般风险准备	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 对所有者(或股东)的分配	---	---	---	---	---	-2,454,614,080.78	-2,454,614,080.78	-338,314,701.40	-2,792,928,782.18	---
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(四) 所有者权益内部结转	---	---	---	95,080,788.80	---	-95,080,788.80	---	---	---	---
1. 资本公积转增资本(或股本)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 盈余公积转增资本(或股本)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 盈余公积弥补亏损	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
5. 其他综合收益结转留存收益	---	---	---	95,080,788.80	---	-95,080,788.80	---	---	---	---
6. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(五) 专项储备	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

1. 本期提取	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 本期使用	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(六) 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
四、本期期末余额	8,201,793,915.00	5,192,295,032.44	900,127,746.70	-1,565,430,176.91	4,292,981,786.04	51,755,589,182.65	66,977,101,992.52	27,643,841,047.09	94,620,943,039.61	

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	8,203,106,415.00	5,496,389,628.98	---	-1,179,112,785.24	3,937,949,823.65	---	42,664,979,432.87	59,123,312,515.26	18,039,020,820.72	77,162,333,335.98
加：会计政策变更	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
前期差错更正	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
同一控制下企业合并	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
其他	---	---	---	---	---	---	-937,921.91	-937,921.91	---	-937,921.91
二、本年期初余额	8,203,106,415.00	5,496,389,628.98	---	-1,179,112,785.24	3,937,949,823.65	---	42,664,041,510.96	59,122,374,593.35	18,039,020,820.72	77,161,395,414.07
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-600,000.00	14,847,576.58	---	360,252,100.23	---	---	367,196,093.54	741,695,770.35	50,172,748.89	791,868,519.24

(一) 综合收益总额	---	---	---	360,252,100.23	---	---	2,809,665,596.27	3,169,917,696.50	188,936,374.71	3,358,854,071.21
(二) 所有者投入和减少资本	-600,000.00	14,847,576.58	---	---	---	---	---	14,247,576.58	-11,614,943.70	2,632,632.88
1. 所有者投入的普通股	---	---	---	---	---	---	---	---	491,820,527.21	491,820,527.21
2. 其他权益工具持有者投入资本	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-600,000.00	12,495,076.58	---	---	---	---	---	11,895,076.58	---	11,895,076.58
4. 其他	---	2,352,500.00	---	---	---	---	---	2,352,500.00	-503,435,470.91	-501,082,970.91
(三) 利润分配	---	---	---	---	---	---	-2,442,469,502.73	-2,442,469,502.73	-127,148,682.12	-2,569,618,184.85
1. 提取盈余公积	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 提取一般风险准备	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 对所有者(或股东)的分配	---	---	---	---	---	---	-2,442,469,502.73	-2,442,469,502.73	-127,148,682.12	-2,569,618,184.85
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(四) 所有者权益内部结转	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1. 资本公积转增资本(或股本)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 盈余公积转增资本(或股本)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 盈余公积弥补亏损	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

4. 设定受益计划变动额结转留存收益	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
5. 其他综合收益结转留存收益	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
6. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(五) 专项储备	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1. 本期提取	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 本期使用	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(六) 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
四、本期期末余额	8,202,506,415.00	5,511,237,205.56	---	-818,860,685.01	3,937,949,823.65	---	43,031,237,604.50	59,864,070,363.70	18,089,193,569.61	77,953,263,933.31

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	8,201,793,915.00	8,597,561,446.20	---	-260,486,246.05	3,472,393,660.91	17,077,604,274.24	37,088,867,050.30
加：会计政策变更	---	---	---	---	---	---	---
前期差错更正	---	---	---	---	---	---	---
其他	---	---	---	---	---	---	---
二、本年期初余额	8,201,793,915.00	8,597,561,446.20	---	-260,486,246.05	3,472,393,660.91	17,077,604,274.24	37,088,867,050.30

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	---	5,823,381.24	900,127,746.70	-218,008,474.46	---	-2,572,537,806.23	-3,684,850,646.15
（一）综合收益总额	---	---	---	-218,008,474.46	---	-117,923,725.45	-335,932,199.91
（二）所有者投入和减少资本	---	5,823,381.24	900,127,746.70	---	---	---	-894,304,365.46
1. 所有者投入的普通股	---	---	---	---	---	---	---
2. 其他权益工具持有者投入资本	---	---	---	---	---	---	---
3. 股份支付计入所有者权益的金额	---	5,823,381.24	---	---	---	---	5,823,381.24
4. 其他	---	---	900,127,746.70	---	---	---	-900,127,746.70
（三）利润分配	---	---	---	---	---	-2,454,614,080.78	-2,454,614,080.78
1. 提取盈余公积	---	---	---	---	---	---	---
2. 对所有者（或股东）的分配	---	---	---	---	---	-2,454,614,080.78	-2,454,614,080.78
3. 其他	---	---	---	---	---	---	---
（四）所有者权益内部结转	---	---	---	---	---	---	---
1. 资本公积转增资本（或股本）	---	---	---	---	---	---	---
2. 盈余公积转增资本（或股本）	---	---	---	---	---	---	---
3. 盈余公积弥补亏损	---	---	---	---	---	---	---
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	---	---	---	---	---	---	---
5. 其他综合收益结转留存收益	---	---	---	---	---	---	---
6. 其他	---	---	---	---	---	---	---
（五）专项储备	---	---	---	---	---	---	---

1. 本期提取	---	---	---	---	---	---	---
2. 本期使用	---	---	---	---	---	---	---
(六) 其他	---	---	---	---	---	---	---
四、本期期末余额	8,201,793,915.00	8,603,384,827.44	900,127,746.70	-478,494,720.51	3,472,393,660.91	14,505,066,468.01	33,404,016,404.15

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	8,203,106,415.00	8,578,734,780.74	---	-420,655,737.49	3,117,361,698.52	16,324,786,115.45	35,803,333,272.22
加：会计政策变更	---	---	---	---	---	---	---
前期差错更正	---	---	---	---	---	---	---
其他	---	---	---	---	---	---	---
二、本年期初余额	8,203,106,415.00	8,578,734,780.74	---	-420,655,737.49	3,117,361,698.52	16,324,786,115.45	35,803,333,272.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-600,000.00	12,495,076.58	---	225,635,593.10	---	-2,805,687,095.98	-2,568,156,426.30
（一）综合收益总额	---	---	---	225,635,593.10	---	-363,217,593.25	-137,582,000.15
（二）所有者投入和减少资本	-600,000.00	12,495,076.58	---	---	---	---	11,895,076.58
1. 所有者投入的普通股	---	---	---	---	---	---	---
2. 其他权益工具持有者投入资本	---	---	---	---	---	---	---
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-600,000.00	12,495,076.58	---	---	---	---	11,895,076.58

4. 其他	---	---	---	---	---	---	---
(三) 利润分配	---	---	---	---	---	-2,442,469,502.73	-2,442,469,502.73
1. 提取盈余公积	---	---	---	---	---	---	---
2. 对所有者（或股东）的分配	---	---	---	---	---	-2,442,469,502.73	-2,442,469,502.73
3. 其他	---	---	---	---	---	---	---
(四) 所有者权益内部结转	---	---	---	---	---	---	---
1. 资本公积转增资本（或股本）	---	---	---	---	---	---	---
2. 盈余公积转增资本（或股本）	---	---	---	---	---	---	---
3. 盈余公积弥补亏损	---	---	---	---	---	---	---
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	---	---	---	---	---	---	---
5. 其他综合收益结转留存收益	---	---	---	---	---	---	---
6. 其他	---	---	---	---	---	---	---
(五) 专项储备	---	---	---	---	---	---	---
1. 本期提取	---	---	---	---	---	---	---
2. 本期使用	---	---	---	---	---	---	---
(六) 其他	---	---	---	---	---	---	---
四、本期期末余额	8,202,506,415.00	8,591,229,857.32		-195,020,144.39	3,117,361,698.52	13,519,099,019.47	33,235,176,845.92

### 三、公司的基本情况

#### 1、公司设立情况

深圳华侨城股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名深圳华侨城控股股份有限公司，是经国务院侨务办公室侨经发（1997）第 03 号文及深圳市人民政府深府函[1997]第 37 号文批准，由华侨城经济发展总公司（国有独资，现名华侨城集团有限公司）经重组其属下部分优质旅游及旅游配套资产独家发起设立的、从事旅游业及相关产业经营的股份有限公司。1997 年 7 月 22 日经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监发字[1997]第 396 号文批准，公司于 1997 年 8 月 4 日向社会公开发行人民币普通股 5,000 万股（含内部职工股 442 万股），发行价每股人民币 6.18 元。1997 年 9 月 2 日，本公司在深圳市工商行政管理局注册登记，营业执照注册号为 440301103282083，执照号为深司字 N32726，注册资本为人民币 19,200 万元。1997 年 9 月 10 日，社会公众股（除内部职工股外）在深圳证券交易所上市交易，股票简称“华侨城 A”，股票代码“000069”。

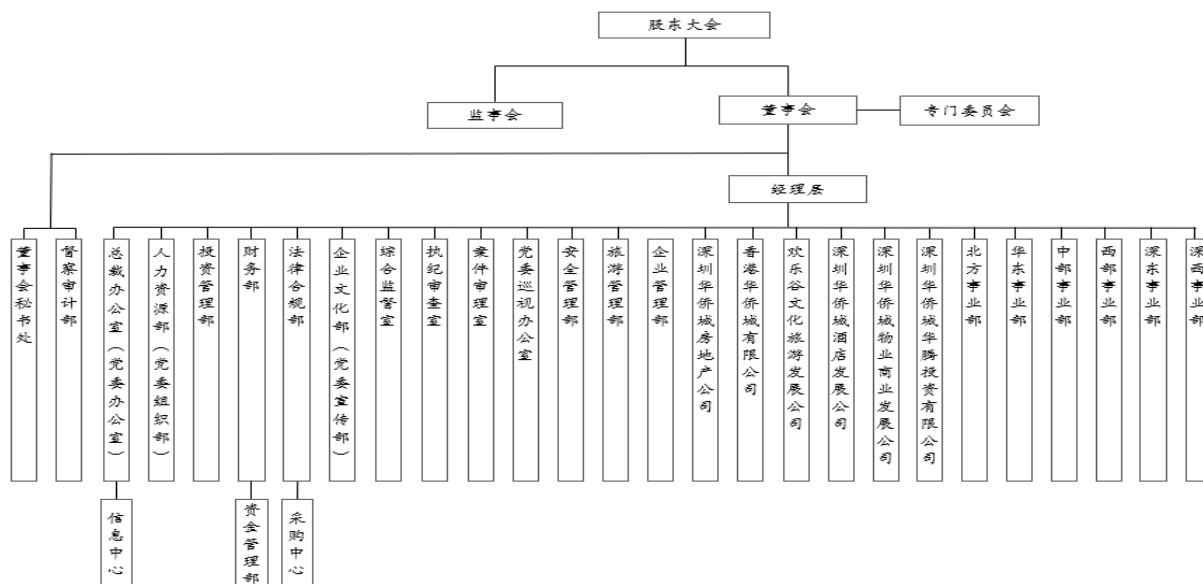
#### 2、股本情况

经过历年的派送红股、配股、转增股本及增发新股，截止 2020 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数 8,201,793,915 股（每股面值 1 元），注册资本为 8,201,793,915.00 元。

3、本公司及子公司（以下合称“本集团”）属旅游服务行业，主要经营主题公园、酒店服务、房地产开发等。

4、本公司的母公司及实际控制人为华侨城集团有限公司，最终控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

#### 5、本公司基本组织架构



### 四、合并财务报表范围

本集团 2020 年半年度纳入合并范围的子公司共 244 户，详见本附注十“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 9 户，减少 2 户，详见本附注九“合并范围的变更”。

本报告中提及的公司名称简称对照表

公司简称	指	公司全称
华侨城集团	指	华侨城集团有限公司
康佳集团	指	康佳集团股份有限公司
威尼斯酒店	指	深圳威尼斯酒店
深圳欢乐谷	指	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
资产管理公司	指	深圳华侨城股份有限公司资产管理分公司
华侨城房地产	指	深圳华侨城房地产有限公司
宁波华侨城	指	宁波华侨城投资发展有限公司
云南华侨城	指	云南华侨城实业有限公司
华侨城旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社有限公司
青岛华侨城	指	青岛华侨城实业有限公司
东部华侨城	指	深圳东部华侨城有限公司
北京华侨城	指	北京世纪华侨城实业有限公司
上海华侨城	指	上海华侨城投资发展有限公司
武汉华侨城	指	武汉华侨城实业发展有限公司
景区管理公司	指	深圳华侨城旅游景区管理有限公司
南京华侨城	指	南京华侨城实业发展有限公司
华侨城大酒店	指	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	指	深圳华侨城海景酒店有限公司
滨海投资	指	深圳华侨城滨海有限公司
酒店管理公司	指	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
香港华侨城	指	香港华侨城有限公司
宁波滨海投资	指	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
华侨城酒店发展	指	深圳华侨城酒店发展有限公司
旅游策划公司	指	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
水电公司	指	深圳华侨城水电有限公司
华侨城售电	指	深圳华侨城售电有限公司
华侨城物业商业发展	指	深圳华侨城物业商业发展有限公司
扬州华侨城	指	扬州华侨城实业发展有限公司
华侨城投资	指	深圳市华侨城投资有限公司
重庆华侨城	指	重庆华侨城实业发展有限公司
江苏华侨城	指	江苏华侨城控股有限公司
温州华侨城	指	温州华侨城投资发展有限公司
北京投资发展	指	华侨城（北京）投资发展有限公司
成都投资	指	华侨城（成都）投资有限公司
华侨城（西安）发展	指	华侨城（西安）发展有限公司
招华会展实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
华侨城（天津）投资	指	华侨城（天津）投资有限公司
欢乐谷文化旅游发展	指	欢乐谷文化旅游发展有限公司
杭州华侨城	指	杭州华侨城投资发展有限公司
潮州华侨城实业	指	潮州华侨城实业有限公司

华腾投资	指	深圳华侨城华腾投资有限公司
深圳华侨城西部置业	指	深圳华侨城西部置业有限公司
瑞湾发展	指	深圳华侨城瑞湾发展有限公司
华侨城物业	指	华侨城物业（集团）有限公司
华侨城会所	指	深圳华侨城会所管理有限公司
上海天祥华侨城	指	上海天祥华侨城投资有限公司
西安华侨城	指	西安华侨城实业有限公司
侨城加油	指	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油	指	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	指	深圳市华侨城消防安装工程服务有限公司
华侨城高尔夫	指	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
侨建监理	指	深圳市侨建工程监理有限公司
建筑安装	指	深圳市华侨城建筑安装工程服务有限公司
北京四方	指	北京四方投资管理有限公司
天津华侨城	指	天津华侨城实业有限公司
上海浦深	指	上海浦深投资管理有限公司
曲江华侨城	指	西安曲江华侨城投资发展有限公司
创意园	指	深圳华侨城创意园文化发展有限公司
招商华侨城	指	深圳招商华侨城投资有限公司
顺德华侨城	指	广东顺德华侨城实业发展有限公司
华侨城城市更新	指	深圳华侨城城市更新投资有限公司
南京置地	指	南京华侨城置地有限公司
陕西华侨城	指	陕西华侨城商业投资有限公司
上海华合	指	上海华合房地产开发有限公司
上海华筵	指	上海华筵房地产开发有限公司
深圳华侨城置业	指	深圳华侨城置业投资有限公司
华侨城华越投资	指	深圳市华侨城华越投资发展有限公司
佛山华侨城	指	佛山华侨城置业有限公司
华侨城新玺发展	指	深圳市华侨城新玺发展有限公司
文化置业	指	深圳华侨城文化置业投资有限公司
华侨城置业发展	指	华侨城置业发展（深圳）有限公司
华侨城桦盛投资	指	深圳市华侨城桦盛投资有限公司
华侨城南粤投资	指	深圳华侨城南粤投资发展有限公司
华侨城都市娱乐运营	指	深圳华侨城都市娱乐运营有限公司
江门华侨城投资发展	指	江门华侨城投资发展有限公司
常熟市沙家浜华鼎	指	常熟市沙家浜华鼎置地有限公司
肇庆华侨城实业	指	肇庆华侨城实业发展有限公司
丽江华侨城	指	丽江华侨城投资发展有限公司
中山华侨城实业	指	中山华侨城实业发展有限公司
茂名华侨城	指	茂名华侨城投资发展有限公司
合恒	指	深圳市华侨城合恒投资有限公司

华侨城湾区发展	指	深圳华侨城湾区发展有限公司
东莞保华	指	东莞保华置业投资有限公司
佛山南海华沥置业	指	佛山市南海区华沥置业投资有限公司
昆明华侨城城市更新投资	指	昆明华侨城城市更新投资有限公司
深汕华侨城	指	广东深汕华侨城投资有限公司
广州文旅小镇	指	广州华侨城文旅小镇投资有限公司
广州小镇运营	指	广州华侨城小镇运营管理有限公司
广州华侨城实业	指	广州华侨城实业发展有限公司
东莞华实	指	东莞华实房地产开发有限公司
东莞华侨城实业	指	东莞华侨城实业有限公司
和城房地产开发	指	深圳市和城房地产开发有限公司
福美	指	深圳市华侨城福美投资有限公司
华侨城十亩国际	指	广州华侨城十亩国际投资有限公司
江门侨新置业	指	江门侨新置业有限公司
海南华侨城	指	海南华侨城实业有限公司
广州华侨城置业	指	广州华侨城置业有限公司
天津丽湖	指	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
天津东丽湖	指	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
协跃房地产	指	深圳市协跃房地产开发有限公司
和冠房地产	指	深圳市和冠房地产开发有限公司
鸿怡达房地产	指	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司
新南水门	指	深圳市新南水门投资有限公司
东莞华侨城城市更新	指	东莞华侨城城市更新投资有限公司
广州华侨城城市更新	指	广州华侨城城市更新投资有限公司
中联嘉信	指	深圳市中联嘉信实业有限公司
珠海城市更新	指	珠海华侨城城市更新发展有限公司
深圳华侨城汇富投资	指	深圳华侨城汇富投资有限公司
佛山华侨城更新	指	佛山南海区华侨城更新置业发展有限公司
东莞华侨城城市发展	指	东莞华侨城城市发展有限公司
恒祥基投资	指	深圳恒祥基投资有限公司
惠州帝豪置业	指	惠州帝豪置业有限公司
惠州利华房地产	指	惠州市利华房地产有限公司
潮州投资发展	指	潮州华侨城投资发展有限公司
东莞华侨城文化旅游发展	指	东莞华侨城文化旅游发展有限公司
广东顺德运营管理	指	广东顺德欢乐海岸商业运营管理有限公司
肇庆华侨城小镇文旅	指	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
肇庆华侨城小镇实业	指	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
肇庆华侨城小镇开发	指	肇庆华侨城小镇开发有限公司
中盈投资发展	指	深圳华侨城中盈投资发展有限公司
广州华侨城置业发展	指	广州华侨城置业发展有限公司
宁波欢乐海岸置业	指	宁波欢乐海岸置业有限公司

宁波欢乐海岸投资	指	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
宁波四明山谷	指	宁波华侨城四明山谷投资发展有限公司
杭州锦杭	指	杭州锦杭企业管理有限责任公司
杭州保泓	指	杭州保泓房地产开发有限公司
宁波创东华远	指	宁波创东华远置业有限公司
宁波弘福房地产	指	宁波弘福房地产信息咨询有限公司
杭州龙诚房地产	指	杭州龙诚房地产开发有限公司
云南华侨城置业	指	云南华侨城置业有限公司
华侨城湖北旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
茶艺度假	指	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
东部物业	指	深圳东部华侨城物业管理有限公司
东部置业	指	深圳东部华侨城置业有限公司
华侨城东部开发	指	深圳华侨城东部开发有限公司
深圳万霖	指	深圳市万霖投资有限公司
华侨城东部城市发展	指	深圳华侨城东部城市发展有限公司
东部华侨城都市投资发展	指	深圳东部华侨城都市投资发展有限公司
低碳城城市发展	指	深圳华侨城低碳城城市发展有限公司
大鹏旅游	指	深圳大鹏华侨城旅游开发有限公司
无锡华侨城实业	指	无锡华侨城实业发展有限公司
无锡嘉合置业	指	无锡嘉合置业有限公司
滁州康金	指	滁州康金健康产业发展有限公司
常熟沙家浜文旅实业	指	常熟沙家浜华侨城文旅实业有限公司
武汉都市发展	指	武汉华侨城都市发展有限公司
襄阳华侨城文旅发展	指	襄阳华侨城文旅发展有限公司
襄阳文城实业发展	指	襄阳文城实业发展有限公司
襄阳侨都置业发展	指	襄阳侨都置业发展有限公司
武汉当代华侨城	指	武汉当代华侨城实业发展有限公司
武汉华侨城文旅	指	武汉华侨城文旅发展有限公司
武汉滨江置业	指	武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉华滨置业	指	武汉华滨置业有限公司
武汉天创置业	指	武汉天创置业有限公司
南京龙西	指	南京龙西置业有限公司
南京华劲	指	南京华劲房地产开发有限公司
南京华颐	指	南京华颐房地产开发有限公司
南京尚宸	指	南京尚宸房地产开发有限公司
创意文化酒店	指	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
华侨城综合能源	指	华侨城综合能源（广东）有限公司
侨城汇	指	深圳市侨城汇网络科技有限公司
成都华侨城盈创	指	成都华侨城盈创实业有限责任公司
重庆悦岚	指	重庆悦岚房地产开发有限公司
斋堂文旅发展	指	北京华侨城斋堂文旅发展有限公司

华侨城涿州文化旅游	指	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
秦皇岛华侨城	指	秦皇岛华侨城实业有限公司
宜宾华侨城三江置业	指	宜宾华侨城三江置业有限公司
洛带华侨城	指	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
四川齐盛艺库文化旅游发展	指	四川齐盛艺库文化旅游发展有限责任公司
成都市东盛房屋开发	指	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都洛带华侨城置地	指	成都洛带华侨城置地发展有限公司
成都齐盛博物馆	指	成都齐盛当代艺术博物馆
四川圣铭	指	四川省圣铭置业有限公司
沣东华侨城发展	指	西安沣东华侨城发展有限公司
西安康兴置业	指	西安康兴置业有限公司
昆明华侨城置地	指	昆明华侨城置地有限公司
西咸文茂房地产	指	西咸新区文茂房地产有限公司
西安汉城发展	指	西安华侨城汉城发展有限公司
郑州华侨城文化旅游开发	指	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
济南华侨城	指	济南华侨城实业有限公司
济南天桥实业	指	济南天桥实业有限公司
天津华侨城泽沣置业	指	天津华侨城泽沣置业有限公司
天津华侨城都市建设	指	天津华侨城都市建设发展有限公司
天津嘉运置业	指	天津嘉运置业有限公司
淄博华侨城	指	淄博华侨城实业有限公司
淄博和鸣置业	指	淄博和鸣置业有限公司
淄博来仪置业	指	淄博来仪置业有限公司
淄博于飞置业	指	淄博于飞置业有限公司
太原侨晋置业	指	太原侨晋置业有限公司
太原侨辰置业	指	太原侨辰置业有限公司
太原侨君置业	指	太原侨君置业有限公司
太原侨鼎置业	指	太原侨鼎置业有限公司
太原侨冠置业	指	太原侨冠置业有限公司
太原侨硕置业	指	太原侨硕置业有限公司
太原侨隆置业	指	太原侨隆置业有限公司
太原侨诺置业	指	太原侨诺置业有限公司
荥阳华侨城文化旅游	指	荥阳华侨城文化旅游开发有限公司
河南华侨城实业	指	河南华侨城实业有限公司
青岛华侨城投资	指	青岛华侨城投资有限公司
杭州兰侨置业	指	杭州兰侨置业有限公司
杭州康侨置业	指	杭州康侨置业有限公司
宁波弘禄房地产	指	宁波弘禄房地产信息咨询有限公司
杭州龙颐房地产	指	杭州龙颐房地产开发有限公司
深圳海上田园水上街市	指	深圳市海上田园水上街市运营发展有限公司
北京物业	指	北京华侨城物业服务服务有限公司

扬州物业	指	扬州华侨城物业服务有限公司
招商华侨城物业	指	深圳招商华侨城物业管理有限公司
南昌华侨城	指	华侨城（南昌）实业发展有限公司
亮亨投资	指	亮亨投资有限公司
亿骏（亚洲）	指	亿骏（亚洲）有限公司
南京威丰	指	南京威丰房地产开发有限公司
信和置业	指	信和置业（成都）有限公司
华侨城亚洲	指	华侨城（亚洲）控股有限公司
华秦发展	指	华秦发展有限公司
华昌国际	指	华昌国际有限公司
西安置地	指	西安华侨城置地有限公司
耀豪国际	指	耀豪国际有限公司
成都华侨城	指	成都天府华侨城实业发展有限公司
成都创展商业	指	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司
成都大剧院	指	成都天府华侨城大剧院管理有限公司
成都万汇商城	指	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司
成都都市娱乐	指	成都天府华侨城都市娱乐有限公司
成都公园广场	指	成都天府华侨城公园广场管理有限公司
成都酒店管理	指	成都天府华侨城酒店管理有限公司
成都商业管理	指	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司
成都商业广场	指	成都天府华侨城商业广场管理有限公司
港亚控股	指	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
深圳华友投资	指	深圳市华友投资有限公司
华侨城华鑫股权投资	指	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华京投资公司	指	深圳市华京投资有限公司
常熟华侨城	指	华侨城（常熟）投资发展有限公司
共青城华侨城华鑫一号	指	共青城华侨城华鑫一号投资合伙企业（有限合伙）
合肥环巢	指	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司
华侨城融资租赁	指	华侨城融资租赁有限公司
港华投资控股	指	深圳华侨城港华投资控股有限公司
合肥华侨城实业	指	合肥华侨城实业发展有限公司
上海置地	指	华侨城（上海）置地有限公司
上海首驰	指	上海首驰企业管理有限公司
安徽华力	指	安徽华力包装有限公司
华力控股	指	华力控股有限公司
惠州华力	指	惠州华力包装有限公司
华港企业	指	华港企业有限公司
常熟实业发展	指	华侨城（常熟）实业发展有限公司
中山华励	指	中山华励包装有限公司
锦绣中华	指	深圳锦绣中华发展有限公司
深圳世界之窗	指	深圳世界之窗有限公司

长沙世界之窗	指	长沙世界之窗有限公司
招华会展置地	指	深圳市招华会展置地有限公司
招华国际会展发展	指	深圳市招华国际会展发展有限公司
钻石毛坯交易中心	指	深圳市钻石毛坯交易中心有限公司
渤海证券	指	渤海证券股份有限公司
江通动画	指	江通动画股份有限公司
江通传媒	指	武汉江通动画传媒股份有限公司
招华国际会展运营	指	深圳市招华国际会展运营有限公司
国寿侨城	指	国寿侨城（深圳）投资合伙企业（有限合伙）
体育中心	指	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
宁波文化旅游	指	宁波华侨城文化旅游发展有限公司
华侨城大湾区投资	指	深圳华侨城大湾区投资有限公司
华侨城城投低碳发展	指	深圳华侨城城投低碳发展有限公司
深圳荷坳	指	深圳华侨城荷坳发展有限公司
潮州华碧投资	指	潮州华碧投资有限公司
首茂城置业	指	武汉首茂城置业有限公司
湖北交投襄阳文旅发展	指	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
郑州华侨城	指	郑州华侨城都市置业有限公司
星美机电	指	深圳星美机电科技实业有限公司
华辉盛锦	指	重庆华辉盛锦房地产开发有限公司
旭宇华锦	指	重庆旭宇华锦房地产开发有限公司
巫溪巴渝民宿	指	巫溪县华侨城巴渝民宿有限公司
中铁华兴	指	北京中铁华兴房地产开发有限公司
天津华锦万吉	指	天津华锦万吉置业有限公司
太原华侨城	指	太原华侨城房地产开发有限公司
成都佳利	指	成都佳利投资有限公司
自贡华侨城	指	自贡华侨城文化旅游开发有限公司
成都地润置业	指	成都地润置业发展有限公司
西安思睿置地	指	西安思睿置地有限公司
保鑫泉盛	指	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司
成都湖滨商业	指	成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司
成都文旅	指	成都文化旅游发展股份有限公司
成都体产	指	成都体育产业有限责任公司
北京广盈	指	北京广盈房地产开发有限公司
民生教育集团	指	民生教育集团有限公司
资汇控股公司	指	资汇控股有限公司
花伴里	指	深圳市花伴里投资股份有限公司
华恒达	指	深圳市华恒达投资有限公司
武汉誉天红光	指	武汉誉天红光置业有限公司
兴侨科技	指	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
华夏艺术中心	指	深圳华夏艺术中心有限公司

文化旅游科技	指	深圳华侨城文化旅游科技集团有限公司
华侨城文化集团	指	深圳华侨城文化置业投资有限公司
文旅科技股权投资	指	深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司
哈克公司	指	深圳华侨城哈克文化有限公司
国际传媒	指	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
传媒广告	指	深圳市华侨城传媒广告有限公司
文化演艺营销	指	深圳华侨城文化演艺营销有限公司
华侨城资本投资	指	深圳华侨城资本投资管理有限公司
中保投基金	指	中保投华侨城(深圳)旅游文化城市更新股权投资基金合伙企业(有限合伙)
泰州华侨城	指	泰州华侨城有限公司
重庆置地	指	重庆华侨城置地有限公司
南磨房	指	北京南磨房旅游发展有限公司
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
肇庆悦华鼎盛	指	肇庆悦华鼎盛文旅投资有限公司
北京侨禧	指	北京侨禧投资有限公司
涿州侨城惠	指	涿州侨城惠房地产开发有限公司
义乌华侨城	指	义乌华侨城投资发展有限公司
济宁华侨城置地	指	济宁华侨城置地有限公司
侨城里商业管理	指	深圳市侨城里商业管理有限公司
武汉侨滨置业	指	武汉侨滨置业有限公司
武汉风尚青城	指	武汉风尚青城文旅创业发展中心(有限合伙)
武汉森亿青城	指	武汉森亿青城文旅创业发展中心(有限合伙)
茂名华侨城滨海	指	茂名华侨城滨海旅游发展有限公司
成都华鑫侨盛	指	成都华鑫侨盛实业有限公司

## 五、财务报表的编制基础

### (1) 编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“六、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

### (2) 持续经营

本集团至本报告年末起至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 六、重要会计政策及会计估计

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

## 3. 营业周期

本集团所属从事房地产产品开发与销售业务之子公司其正常营业周期通常超过一年，本集团及其他子公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4. 记账本位币

人民币为本集团境内公司经营所处的主要经济环境中的货币，本集团境内公司以人民币为记账本位币。本集团之境外子公司香港华侨城及所属公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

## 6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本集团采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本集团的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制

比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本集团在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共

同经营其他参与方的部分。

## 8. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限短（一般为从购买日起三个月内到期）不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币财务报表折算

### (1) 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的当期加权平均汇率（或实际情况）折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 10. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产

#### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条

款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产。本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

## 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

## 2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

## (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值，公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

## (4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2）本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

#### (6) 金融资产减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、其他流动资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融资产的预期信用损失分别进行计量。金融资产自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融资产自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融资产，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和

实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
组合 1	应收银行承兑汇票。
组合 2	应收账款及其他应收款--应收华侨城集团有限公司及其控制的企业、合营企业、联营企业及其他关联方款项的应收款项。
组合 3	其他应收款--应收备用金、保证金、押金等。
组合 4	应收账款及其他应收款-除上述组合之外的应收款项。

对于划分为组合的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

#### (7) 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

## 11. 存货

### (1) 存货的分类

本集团存货分为房地产存货和非房地产存货两大类。房地产存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品（开发产品）等；非房地产存货包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

- 1) 已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。
- 2) 在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。
- 3) 原材料、库存商品及低值易耗品主要是酒店和景区食品原材料、待售商品及耗材等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

房地产存货按成本进行初始计量，开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

1) 公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且本集团拥有收益权的配套设施并能单独出售和计量的计入“投资性房地产”。

- 2) 为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注六、18“借款费用”计价。

非房地产存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

领用和发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。建造合同预计总成本超过合同总收入的，则形成合同预计损失，提取存货跌价准备，并确认为当期费用。建造合同完工时，将已提取的存货跌价准备冲减合同费用。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

- (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

- (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 12. 合同资产

### (1) 合同资产的确认方法及标准

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

### (2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照上述 10.（6）金融资产减值相关内容描述。

## 13. 债权投资

本集团按照下列情形计量债权投资坏账准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的 债权投资，本集团按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量坏账准备；②信用风险自 初始确认后已显著增加的债权投资，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用 损失的金额计量坏账准备；③购买或源生已发生信用减值的债权投资，本集团按照相当于 整个存续期内预期信用损失的金额计量坏账准备。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本集团通过比较债权投资在初始确认时 所确定的预计存续期内的违约概率与该债权投资在资产负债表日所确定的预计存续期内 的违约概率，来判定其信用风险是否显著增加。但是，在资产负债表日对于债务方为本集 团关联方的只具有较低的信用风险的债权投资，本集团假设其信用风险自初始确认后并未 显著增加。

## 14. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，在以前年度作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，自 2019 年 1 月 1 日起作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注六、10 “金融资产和金融负债”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以

发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注六、6“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

## 15. 投资性房地产

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。本集团在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，对投资性房地产按照本集团固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

本集团投资性房地产采用平均年限方法计提折旧或摊销。对投资性房地产按照本集团固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

## 16. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限

超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	5-40	0-5	2.38-20.00
2	机器设备	5-30	0-5	3.17-20.00
3	运输设备	2-10	0-5	9.50-50.00
4	电子设备	3-10	0-5	9.50-33.33
5	其他设备	3-40	0-5	2.38-33.33

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

以下适用于旧租赁准则：

融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的，租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧；否则，租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 17. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

## 18. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 19. 使用权资产

本集团下属子公司香港华侨城及其所属公司执行新租赁准则，其中与使用权资产相关的会计政策如下：

使用权资产，是指香港华侨城及其所属公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

### (1) 初始计量

在租赁期开始日，香港华侨城及其所属公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：

①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

### (2) 后续计量

在租赁期开始日后，香港华侨城及其所属公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

香港华侨城及其所属公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

### (3) 使用权资产的折旧。

自租赁期开始日起，香港华侨城及其所属公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

香港华侨城及其所属公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

香港华侨城及其所属公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，本集团按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

## 20. 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、专利权、非专利技术、软件等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和

法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## 21. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、经营租赁资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本集团进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 22. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括固定资产改良支出和其他费用等。该等费用在受益期内平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。长期待摊费用为已经支出但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。

## 23. 合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 24. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、

住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险以及年金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 25. 租赁负债

香港华侨城及其所属公司执行新租赁准则，其中与租赁负债相关的会计政策如下：

### （1）初始计量

香港华侨城及其所属公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

#### 1) 租赁付款额

租赁付款额，是指香港华侨城及其所属公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③香港华侨城及其所属公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出香港华侨城及其所属公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据香港华侨城及其所属公司提供的担保余值预计应支付的款项。

#### 2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时，香港华侨城及其所属公司采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。香港华侨城及其所属公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

### （2）后续计量

在租赁期开始日后，香港华侨城及其所属公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原

因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指香港华侨城及其所属公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，香港华侨城及其所属公司所采用的修订后的折现率。

### （3）重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，香港华侨城及其所属公司按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，香港华侨城及其所属公司将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动；②担保余值预计的应付金额发生变动；③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；④购买选择权的评估结果发生变化；⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

## 26. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 27. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本集团在等待期内取消所授予权益工具的（因未满足可行权条件而被取消的除外），作为加速行权处理，即视同剩余等待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件，在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期

内的所有费用。

## 28. 优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

## 29. 收入确认原则和计量方法

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，在合同开始时，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

(1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。

(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

(3) 在本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

(1) 就该商品或服务享有现时收款权利。

- (2) 已将该商品的法定所有权转移给客户。
- (3) 已将该商品的实物转移给客户。
- (4) 已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
- (5) 客户已接受该商品或服务。

本集团的营业收入主要包括房地产销售收入、建造合同收入、商品销售收入、物业出租收入以及物业管理、门票、酒店、旅游团费等提供服务收入。与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### (1) 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

#### (2) 建造合同收入

本集团在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

#### (3) 商品销售收入

当商品运送到合同指定地点且客户已接受该商品时客户取得商品控制权，确认商品销售收入的实现。本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定商品销售收入金额。

#### (4) 物业出租收入

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认。

#### (5) 物业管理、门票、酒店、旅游团费等提供服务收入

本集团在提供相关服务时确认收入。

### 30. 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作

为合同履行成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履行成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

### 31. 政府补助

本集团的政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本集团按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 32. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)

计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

### 33. 租赁

(1) 香港华侨城及其所属公司执行新租赁准则，具体内容如下：

#### 1) 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，香港华侨城及其所属公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，香港华侨城及其所属公司进行如下评估：

①合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换。

②承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益。

③承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，香港华侨城及其所属公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，香港华侨城及其所属公司将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

#### 2) 香港华侨城及其所属公司作为承租人

在租赁期开始日，香港华侨城及其所属公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额)，发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

香港华侨城及其所属公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，香港华侨城及其所属公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

香港华侨城及其所属公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，香港华侨城及其所属公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

①根据担保余值预计的应付金额发生变动；

②用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；

③对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，香港华侨城及其所属公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

香港华侨城及其所属公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

### 3) 香港华侨城及其所属公司为出租人

在租赁开始日，香港华侨城及其所属公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

香港华侨城及其所属公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且香港华侨城及其所属公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，则将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，香港华侨城及其所属公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。香港华侨城及其所属公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，

前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

香港华侨城及其所属公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。香港华侨城及其所属公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 除香港华侨城及其所属公司外，本集团内其他子公司未执行新租赁准则，其执行的租赁准则内容如下：

1) 融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

2) 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3) 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

4) 本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

5) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。未实现融

资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 34. 持有待售

(1) 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

(2) 本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

(3) 本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(5) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(6) 持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

(8) 终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

### 35. 终止经营

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### 36. 其他重要的会计政策和会计估计

#### （1）回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本集团股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

#### （2）资产证券化

本集团将部分欢乐谷主题公园在特定期间内特定数量的入园凭证（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本集团持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本集团作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本集团作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本集团所有。本集团实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认。

### 37. 重要会计政策和会计估计变更

#### （1）重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号-收入（修订）》（“新收入准则”）。新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号-收入》及《企业会计准则第 15 号-建造合同》（统称“原收入准则”）。

本集团除香港华侨城及其所属公司自 2018 年 1 月 1 日执行新收入准则外，其他公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。变更后的会计政策参见本附注六“重要会计政策和会计估计”相关部分。

为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本集团选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即 2019 年 1 月 1 日）之前或 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安

排，识别已履行的尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对 2019 年度财务报表不予调整。

执行新收入准则对公司的影响如下：

变更内容	报表项目	2020 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日
		(变更后) 金额	(变更前) 金额
销售佣金资本化为合同成本, 重大融资成分资本化为存货	存货	-	-
联营合营企业新收入准则影响	长期股权投资	-	-
预收账款重分类合同负债、其他流动负债	预收账款	1,609,616,336.59	62,412,381,262.68
预收账款重分类合同负债, 重大融资成分增加合同负债	合同负债	63,438,093,024.71	7,612,530,629.10
预收账款中税金部分重分类其他流动负债	其他流动负债	4,977,202,530.48	-
销售佣金资本化确认递延所得税负债	递延所得税负债	-	-
上述调整对未分配利润影响	未分配利润	-	-
上述调整对少数股东权益影响	少数股东权益	-	-

## (2) 重要会计估计变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

## 七、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 3%、5%、6%、9%、13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。具体情况如下：①商品销售收入按 13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。②水电公司供水采用简易办法计缴增值税，税率为 6%。③房地产销售：2016 年 4 月 30 日前开工的项目，适用简易征收方式，税率 5%；2016 年 4 月 30 日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率 9%。④不动产租赁：2016 年 4 月 30 日前取得的房产，适用简易征收方式，税率 5%；2016 年 4 月 30 日后取得的房产，适用一般征收方式，税率 9%。⑤动产租赁：适用于融资性租赁及经营性租赁，税率 13%。⑥公园门票、文化创意服务：适用体育文化服务或旅游娱乐服务的简易征收或一般征收方式，税率 3% 或 6%。⑦旅游团费：以取得的全部价款和价外费用扣除代旅游者支付给其他单位或者个人的住宿费、餐费、交通费、旅游景点门票和支付给其他接团旅游企业的旅游费后的余额为计税营业额，税率 6%。⑧住宿、餐饮、物业等生活服务：适用一般征收方式，税率 6%。⑨交通运输业务：适用于其他陆路运输服务，自 2019 年 4 月 1 日起原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。⑩策划规划业务等应税劳务：适用于其他现代服务，税率 6%。
城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	城市维护建设税按实际缴纳流转税额的 1%、5%、7% 计缴；教育费附加按实际缴纳流转税额的 3% 计缴，地方教育费附加按实际缴纳流转税额的 2% 计缴。

房产税	从价计征的，除上海华侨城按房产原值 80%为计税依据外，以房产原值的 70%为计税依据，适用税率为 1.2%；从租计征的，以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。
企业所得税	本集团依据注册地不同按照不同的税率计缴企业所得税，其中：于中国境内注册的企业之企业所得税适用税率为 25%；注册地在香港的公司按 16.5%缴纳利得税。
土地增值税	本集团房地产收入之土地增值税按超率累进税率或核定征收率计算。
土地使用税	采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为 20 倍，每平方米年税额如下：大城市 50 万人口以上，每平方米 1.5 元至 30 元；中等城市人口 20-50 万，每平方米 1.2 元至 24 元；小城市人口 20 万以下，每平方米 0.9 元至 18 元；县城、建制镇、工矿区每平方米 0.6 元至 12 元。经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的 30%以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。
文化事业建设费	游戏机、高尔夫、歌舞厅及音乐茶座按经营收入的 3%征收。

## 2、税收优惠

按照《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）等有关规定执行。自 2019 年 4 月 1 至 2021 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

本集团内符合小微企业条件的子公司所得额减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。注：披露报告期内公司享受的税收优惠政策，如软件增值税退税等，以及相关税收优惠对公司当期损益的影响。

## 八、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,953,253.32	4,030,671.58
银行存款	36,407,925,316.51	35,481,678,486.35
其他货币资金	2,055,399,532.39	2,001,149,966.65
合计	<b>38,468,278,102.22</b>	<b>37,486,859,124.58</b>
其中：存放在境外的款项总额	1,371,964,100.05	1,844,557,982.41

注：其他货币资金主要为不可随时支取的各类保证金存款等，其中银行承兑汇票保证金 73,767,378.39 元，保函及信用证等保证金 1,140,510,596.95 元，交易冻结款及其他 841,121,557.05 元。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	---	118,479,983.39
其中：权益工具投资	---	118,479,983.39
合计	---	---

## 3、应收票据

## (1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	50,000,000.00	---
商业承兑票据	---	---
合计	<b>50,000,000.00</b>	---

## (2) 期末无已质押的应收票据情况

## (3) 期末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

## (4) 期末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

## 4、应收账款

## (1) 应收账款分类

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	22,083,136.11	5.42	22,083,136.11	100.00	---
按组合计提坏账准备	385,098,074.14	94.58	45,148,987.78	11.72	339,949,086.36
<b>合计</b>	<b>407,181,210.25</b>	<b>100.00</b>	<b>67,232,123.89</b>	<b>16.51</b>	<b>339,949,086.36</b>

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	22,083,136.11	6.30	22,083,136.11	100.00	---
按组合计提坏账准备	328,168,489.35	93.70	42,030,139.55	12.81	286,138,349.80
<b>合计</b>	<b>350,251,625.46</b>	<b>100.00</b>	<b>64,113,275.66</b>	<b>18.30</b>	<b>286,138,349.80</b>

## 1) 按单项计提坏账

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳九和天下餐饮管理有限公司	9,274,261.20	9,274,261.20	100.00	收回的可能性小
李琳	3,850,452.65	3,850,452.65	100.00	收回的可能性小
段文茂	2,657,918.00	2,657,918.00	100.00	收回的可能性小
深圳西湖印象餐饮管理有限公司	1,937,977.89	1,937,977.89	100.00	收回的可能性小
其他	4,362,526.37	4,362,526.37	100.00	收回的可能性小
<b>合计</b>	<b>22,083,136.11</b>	<b>22,083,136.11</b>	---	---

## 2) 按组合计提坏账准备

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	336,991,294.94	45,148,987.78	13.40
关联方组合	48,106,779.20	---	---
<b>合计</b>	<b>385,098,074.14</b>	<b>45,148,987.78</b>	<b>11.72</b>

## (2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额	期初数
1 年以内 (含 1 年)	230,454,187.65	212,923,339.71
1 至 2 年	55,290,764.51	38,250,102.32
2 至 3 年	26,479,654.10	15,037,574.65
3 至 4 年	27,550,115.46	20,890,163.03
4 至 5 年	9,273,070.83	6,077,037.34
5 年以上	58,133,417.70	57,073,408.41
<b>小计</b>	<b>407,181,210.25</b>	<b>350,251,625.46</b>
减: 坏账准备	67,232,123.89	64,113,275.66
<b>合计</b>	<b>339,949,086.36</b>	<b>286,138,349.80</b>

## (3) 本期应收账款坏账情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
按单项计提坏账准备	22,083,136.11	---	---	---	---	22,083,136.11
按组合计提坏账准备	42,030,139.55	3,118,848.23	---	---	---	45,148,987.78
<b>合计</b>	<b>64,113,275.66</b>	<b>3,118,848.23</b>	---	---	---	<b>67,232,123.89</b>

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 32,570,711.49 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 8%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 12,886,180.22 元。

## 5、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位: 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	18,884,316,280.20	94.86%	30,720,956,983.35	98.69%
1 至 2 年	873,657,657.31	4.39%	213,763,858.43	0.69%

2 至 3 年	23,665,106.06	0.12%	71,606,064.44	0.23%
3 年以上	126,547,368.56	0.64%	121,240,707.79	0.39%
合计	<b>19,908,186,412.13</b>	---	<b>31,127,567,614.01</b>	---

注：期末余额中主要是预付土地款 19,019,281,803.09 元。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为 9,584,297,778.60 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 48.14%。

## 6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,062,151,061.78	1,011,344,939.71
应收股利	138,429,820.90	---
其他应收款	39,169,514,704.09	36,312,598,488.24
合计	<b>40,370,095,586.77</b>	<b>37,323,943,427.95</b>

### (1) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款及其他	1,062,151,061.78	1,011,344,939.71
合计	1,062,151,061.78	1,011,344,939.71

### (2) 应收股利

#### 1) 应收股利分类

单位：元

被投资单位	期末余额	期初余额
禹洲地产	118,460,293.80	---
易居企业控股	11,357,970.12	---
民生教育	8,611,556.98	---
合计	<b>138,429,820.90</b>	---

### (3) 其他应收款

#### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末余额	期初余额
保证金、押金	5,894,938,706.46	7,689,429,394.00
项目往来款	2,383,034,607.01	2,649,668,479.00
关联方往来款	29,862,413,236.81	24,792,097,240.00
其他	1,102,577,872.59	1,254,867,942.00
小计	39,242,964,422.87	36,386,063,055.00
减：坏账准备	73,449,718.78	73,464,566.70
合计	39,169,514,704.09	36,312,598,488.00

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	55,887,532.71	---	17,577,033.99	73,464,566.70
2020 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	---	---	---	---
本期转回	14,847.92	---	---	14,847.92
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
2020 年 6 月 30 日余额	55,872,684.79	---	17,577,033.99	73,449,718.78

## 3) 其他应收款按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	20,649,950,438.65
1-2 年	15,462,620,490.19
2-3 年	1,110,792,732.72
3-4 年	1,604,809,955.87
4-5 年	172,364,799.97
5 年以上	242,426,005.47
小计	39,242,964,422.87
减：坏账准备	73,449,718.78
合计	39,169,514,704.09

## 4) 其他应收款坏账情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	17,577,033.99	---	---	---	---	17,577,033.99
按组合计提坏账准备	55,887,532.71	---	14,847.92	---	---	55,872,684.79
合计	<b>73,464,567</b>	---	<b>14,847.92</b>	---	---	<b>73,449,718.78</b>

按单项计提坏账的其他应收款

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额				期初数			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市愉康仓储商场有限公司	8,605,760.09	8,605,760.09	100.00%	预计难以收回	8,605,760.09	8,605,760.09	100.00%	预计难以收回
深圳市和鸿房地产开发有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00	100.00%	预计难以收回	5,500,000.00	5,500,000.00	100.00%	预计难以收回
中侨印染公司	1,274,294.44	1,274,294.44	100.00%	预计难以收回	1,274,294.44	1,274,294.44	100.00%	预计难以收回
恒丰公司	1,081,394.65	1,081,394.65	100.00%	预计难以收回	1,081,394.65	1,081,394.65	100.00%	预计难以收回
其他	1,115,584.81	1,115,584.81	100.00%	预计难以收回	1,115,584.81	1,115,584.81	100.00%	预计难以收回
合计	<b>17,577,033.99</b>	<b>17,577,033.99</b>	<b>100.00%</b>	—	<b>17,577,033.99</b>	<b>17,577,033.99</b>	—	—

## 5) 欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本集团本期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额为 15,167,275,068.69 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 38.65%，计提坏账准备余额 0 元。

## 7、存货

## (1) 存货明细情况

项目	期末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发项目：				
开发成本	207,525,742,621.33	8,982,641,512.98	14,435,000.00	207,511,307,621.33
开发产品	13,876,358,338.01	591,525,479.60	81,183,918.27	13,795,174,419.74

小计	221,402,100,959.34	9,574,166,992.58	95,618,918.27	221,306,482,041.07
非房地产开发项目	169,377,635.41	---	---	169,377,635.41
合计	221,571,478,594.75	9,574,166,992.58	95,618,918.27	221,475,859,676.48

项目	期初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发项目：				
开发成本	168,279,178,708.26	6,703,709,799.68	14,435,000.00	168,264,743,708.26
开发产品	17,002,937,035.57	608,869,167.45	81,183,918.27	16,921,753,117.30
小计	185,282,115,743.83	7,312,578,967.13	95,618,918.27	185,186,496,825.56
非房地产开发项目	157,649,429.84	---	---	157,649,429.84
合计	185,439,765,173.67	7,312,578,967.13	95,618,918.27	185,344,146,255.40

## (2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资(亿元)	期末数	期初数
成都华侨城盈创项目	—	—	44.9	432,778,662.78	422,296,109.96
成都华侨城项目	2007年	2020年	72.59	705,538,374.34	523,459,920.48
云南华侨城项目	2009年	—	6.10	434,800,694.57	428,307,869.93
上海置地项目	2010年	2021年	145.57	2,305,856,895.49	1,601,688,192.93
曲江华侨城项目	2011年	2021年	51.51	635,844,896.09	635,844,896.09
顺德华侨城项目	2013年	2020年	120.00	1,621,573,276.63	1,366,842,753.14
重庆华侨城项目	2014年	2020年	104.16	3,311,282,806.97	2,805,009,007.76
南京龙西项目	2014年	2025年	15.07	237,307,234.52	243,923,599.34
华侨城房地产项目	2014年	—	---	225,442,351.13	137,122,903.53
武汉华侨城项目	2015年	2020年	161.44	1,705,202,967.58	1,349,572,751.47
宁波华侨城项目	2017年	2020年	199.82	16,127,381,056.41	15,658,840,588.57
深圳华侨城置业项目	2017年	2020年	95.34	8,094,128,342.32	7,792,998,440.01
南京置地项目	2017年	2020年	179.99	7,100,983,422.48	7,522,833,165.20
招华会展实业项目	2017年	2020年	217.19	7,565,291,321.72	6,644,612,781.52
华侨城城市更新项目	2017年	2020年	77.42	4,086,209,325.25	3,788,062,068.56
滨海投资项目	2017年	2020年	56.44	4,006,568,808.57	3,696,377,725.99
南京华侨城项目	2017年	2020年	143.53	3,818,121,543.37	3,639,871,699.66
招商华侨城项目	2017年	2020年	71.02	2,498,969,802.79	2,444,032,112.87
佛山华侨城项目	2017年	2020年	31.00	2,472,280,833.97	2,400,737,710.96
上海天祥华侨城项目	2017年	2020年	24.77	698,892,808.34	741,126,499.32
新玺发展项目	2018年	2022年	214.33	10,355,573,988.64	10,080,383,851.75

信和置业项目	2018 年	2021 年	64.00	9,629,036,070.94	9,479,544,141.38
南昌华侨城项目	2018 年	2020 年	130.17	7,439,526,596.36	7,707,572,888.65
杭州兰乔项目	2018 年	2020 年	89.85	6,464,378,949.28	6,312,804,486.22
无锡华侨城项目	2018 年	2021 年	64.60	3,902,733,067.96	3,624,915,016.51
济南华侨城实业项目	2018 年	2020 年	202.24	3,751,670,856.28	3,613,780,655.29
重庆悦岚项目	2018 年	2022 年	54.00	3,502,530,590.50	3,476,415,623.60
武汉当代华侨城项目	2018 年	2021 年	60.00	3,524,659,147.57	3,100,988,624.67
温州华侨城项目	2018 年	2020 年	44.86	2,665,707,969.58	2,418,750,952.01
杭州龙颐项目	2018 年	2020 年	25.64	1,845,008,628.60	1,783,791,810.58
华侨城三江置业项目	2018 年	2020 年	87.02	1,954,566,174.21	1,723,644,359.44
天津华侨城项目	2018 年	2020 年	77.51	1,805,147,290.64	1,710,524,500.25
陕西华侨城项目	2018 年	2023 年	43.54	1,347,625,447.54	1,347,625,447.54
西咸文茂项目	2018 年	2020 年	16.07	1,061,048,473.81	974,020,812.85
惠州帝豪项目	2018 年	2021 年	20.38	629,115,720.31	608,444,027.38
尚都新城项目	2018 年	2023 年	15.65	411,537,618.69	405,937,072.94
南京威丰项目	2019 年	2022 年	69.53	4,021,619,302.62	3,922,446,974.11
惠州利华项目	2019 年	2021 年	95.26	4,158,995,449.21	3,805,055,813.63
武汉都市发展项目	2019 年	2023 年	100.00	3,526,800,813.88	3,293,637,689.06
深圳瑞湾大厦项目	2019 年	2022 年	54.07	2,933,365,563.00	2,921,627,944.52
沅东华侨城项目	2019 年	2022 年	394.66	3,596,831,385.04	2,377,901,027.75
扬州实业项目	2019 年	2020 年	82.24	2,375,165,647.91	2,142,221,982.67
襄阳文旅项目	2019 年	2020 年	100.25	2,486,139,362.99	2,134,791,449.28
深圳万霖项目	2019 年	2022 年	25.82	1,974,260,445.79	1,873,274,583.87
太原华侨城·侨冠项目	2019 年	2022 年	37.61	1,864,636,947.09	1,796,453,799.21
海南实业项目	2019 年	2020 年	74.20	2,095,460,365.19	1,786,697,373.71
深圳宝湾大厦项目	2019 年	2022 年	34.21	1,556,620,864.11	1,532,118,618.17
东莞保华项目	2019 年	2022 年	26.90	1,504,501,227.13	1,448,256,801.93
太原华侨城·侨辰项目	2019 年	2023 年	29.30	1,349,964,130.45	1,348,134,251.36
洛带华侨城项目	2019 年	2021 年	15.15	1,322,567,377.32	1,250,972,883.15
肇庆华侨城项目	2019 年	2020 年	30.32	2,312,918,027.56	1,239,727,019.63
佛山华沥项目	2019 年	2022 年	18.72	1,165,946,198.60	1,137,565,087.66
华侨城巢湖半汤温泉小镇项目	2019 年	2021 年	31.22	1,121,399,357.62	1,029,308,574.08
潮州华侨城项目	2019 年	2021 年	42.31	1,179,776,985.74	977,260,314.17
和城地产项目	2019 年	2022 年	39.31	1,252,858,041.48	936,467,390.38
东莞华侨城实业项目	2019 年	2021 年	13.72	941,699,371.16	922,739,993.91
淄博华侨城项目	2019 年	2022 年	43.70	770,060,827.38	768,331,231.29
深汕华侨城项目	2019 年	2021 年	26.58	817,643,558.43	740,253,319.47
东莞华实项目	2019 年	2021 年	10.22	796,692,913.46	728,352,259.26
天津华侨城泽丰项目	2019 年	2021 年	18.03	628,185,819.33	569,019,290.31
茂名华侨城项目	2019 年	2023 年	56.83	637,475,857.01	568,926,585.44
滨海奉化项目	2019 年	2021 年	63.15	712,611,332.44	511,886,465.27

常熟华鼎置地项目	2019 年	2020 年	6.50	426,406,325.22	410,243,352.90
欢乐明湖项目	2019 年	2021 年	22.27	312,269,695.18	152,323,689.62
坪山综合体项目	2020 年	2025 年	63.10	2,503,669,624.33	---
无锡嘉合项目	2020 年	2023 年	65.66	4,045,107,971.70	---
郑州华侨城一期项目	2020 年	2022 年	37.84	2,795,814,039.62	1,486,495,195.79
江门侨新项目	2020 年	2021 年	13.86	744,019,703.51	698,040,090.00
丽江济海项目	2020 年	2020 年	19.04	335,319,194.23	308,081,453.83
广州华侨城项目	2020 年	2021 年	99.19	4,865,538,771.16	206,635,859.68
江门华侨城项目	2020 年	2021 年	23.75	379,273,862.82	205,665,857.36
南京华颐项目	2020 年	2022 年	60.00	4,077,968,158.25	118,039,495.54
潮州工艺美术项目	2020 年	2023 年	26.41	108,219,157.70	108,272,376.85
青岛即墨华侨城项目	2020 年	2022 年	35.59	539,226,761.83	---
成都青白江铁路港项目	2020 年	2022 年	30.62	572,196,950.66	---
中山华侨城项目	2020 年	2022 年	60.65	1,738,226,678.64	---
南京尚宸项目	2020 年	2021 年	46.89	3,211,543,450.77	---
南京华劲项目	2020 年	2021 年	14.11	976,440,117.20	---
涿州华侨城项目	2020 年	2022 年	29.39	557,946,858.16	---
合肥华侨城空港项目	2020 年	2024 年	79.55	2,748,117,446.35	---
常熟文旅	2020 年	2023 年	16.33	536,319,089.39	---
济南华侨城项目	2021 年	2022 年	17.11	449,439,501.73	446,013,998.95
其他项目	---	---	---	124,160,074.71	163,233,546.11
合计				207,525,742,621.33	168,279,178,708.26

### (3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初数	本年增加	本年减少	期末数
东部华侨城项目	2012 年	25,376,475.40	---	---	25,376,475.40
云南华侨城项目	2018 年	13,092,865.98	---	3,225,475.54	9,867,390.44
武汉华侨城项目	2019 年	592,237,173.30	168,339,608.30	148,165,033.33	612,411,748.27
华侨城房地产项目	2019 年	2,782,620,826.11	---	796,818,976.12	1,985,801,849.99
上海天祥华侨城项目	2019 年	886,787,425.64	---	22,572,535.34	864,214,890.30
西安华侨城项目	2014 年	52,377,292.73	---	190,112.94	52,187,179.79
天津华侨城项目	2019 年	75,993,823.77	---	2,123,340.04	73,870,483.73
北京华侨城项目	2016 年	110,762,998.62	---	---	110,762,998.62
成都华侨城项目	2019 年	209,450,872.42	---	66,452,826.09	142,998,046.33
曲江华侨城项目	2019 年	177,561,565.51	---	58,154,286.18	119,407,279.33
招商华侨城项目	2018 年	512,847,083.55	---	---	512,847,083.55
上海置地项目	2018 年	1,312,627,129.84	93,507,480.47	---	1,406,134,610.31
顺德华侨城项目	2019 年	1,148,045,336.63	---	215,806,706.10	932,238,630.53

宁波华侨城项目	2019 年	1,795,746,993.16	---	1,557,001,841.08	238,745,152.08
华侨城城市更新项目	2018 年	233,793,331.40	---	110,014,555.49	123,778,775.91
重庆华侨城项目	2019 年	1,734,213,775.31	452,260,472.02	411,197,009.74	1,775,277,237.59
南京华侨城项目	2019 年	306,171,566.86	---	---	306,171,566.86
信和置业项目	2019 年	1,306,850,163.08	---	2,074,059.97	1,304,776,103.11
洛带华侨城项目	2018 年	323,570,986.78	---	---	323,570,986.78
南昌华侨城项目	2019 年	2,223,057.23	823,993,164.13	784,801,102.11	41,415,119.25
南京置地项目	2019 年	1,334,459,349.89	---	---	1,334,459,349.89
肇庆华侨城项目	2019 年	110,196,436.49	---	---	110,196,436.49
招华会展实业项目	2019 年	1,955,930,505.87	---	486,081,562.41	1,469,848,943.46
<b>合计</b>		<b>17,002,937,035.57</b>	<b>1,538,100,724.92</b>	<b>4,664,679,422.48</b>	<b>13,876,358,338.01</b>

#### (4) 存货跌价准备

项目	期初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			转回数	转销数及其他减少数	
<b>房地产开发项目：</b>					
开发成本	14,435,000.00	---	---	---	14,435,000.00
开发产品	81,183,918.27	---	---	---	81,183,918.27
<b>小计</b>	<b>95,618,918.27</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>95,618,918.27</b>
<b>非房地产开发项目</b>					
<b>合计</b>	<b>95,618,918.27</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>95,618,918.27</b>

#### (5) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期存货跌价准备减少的原因
<b>房地产开发项目：</b>			
开发成本	可变现净值低于账面成本	---	---
开发产品	可变现净值低于账面成本	---	---
<b>非房地产开发项目：</b>			
原材料	可变现净值低于账面成本	---	---
低值易耗品	可变现净值低于账面成本	---	---
库存商品	可变现净值低于账面成本	---	---

## 8、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额	性质
一年内到期的融资租赁款	117,224,881.44	117,205,758.34	融资租赁款
<b>合计</b>	<b>117,224,881.44</b>	<b>117,205,758.34</b>	

## 9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴及留抵税费	7,009,307,375.43	4,279,168,235.35
土地处置权益	1,426,264,813.49	1,422,977,526.18
委托贷款	3,956,471,407.20	659,010,000.00
其他	236,467,136.01	117,706,599.81
<b>合计</b>	<b>12,628,510,732.13</b>	<b>6,478,862,361.34</b>

## 10、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	162,869,396.58	4,067,692.41	158,801,704.17	—
其中：未实现融资收益	-24,422,812.50	---	-24,422,812.50	—
项目保证金	---	---	---	—
项目投资款	380,881,594.94	---	380,881,594.94	—
<b>合计</b>	<b>543,750,991.52</b>	<b>4,067,692.41</b>	<b>539,683,299.11</b>	—

(续)

项目	期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	199,204,412.77	4,951,376.44	194,253,036.33	—
其中：未实现融资收益	-38,928,948.33	---	-38,928,948.33	—
项目保证金	---	---	---	—
项目投资款	393,481,594.94	---	393,481,594.94	—
<b>合计</b>	<b>592,686,007.71</b>	<b>4,951,376.44</b>	<b>587,734,631.27</b>	—

## 坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	4,951,376.44	---	---	4,951,376.44
2020年1月1日余额在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段	---	---	---	---
--转入第三阶段	---	---	---	---
--转回第二阶段	---	---	---	---
--转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	---	---	---	---
本期转回	883,684.03	---	---	883,684.03
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
2020年6月30日余额	4,951,376.44	---	---	4,067,692.41

## 11、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计	2,720,458,127.00	436,296,085.64	---	-59,544,470.41	---	---	---	---	---	3,097,209,742.23	---
二、联营企业											
小计	11,567,916,936.49	307,721,814.60	---	116,381,871.19	---	---	138,429,820.91	---	---	11,853,590,801.37	1,191,284.88
合计	14,288,375,063.49	744,017,900.24	---	56,837,400.78	---	---	138,429,820.91	---	---	14,950,800,543.60	1,191,284.88

## 12、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
同程艺龙控股有限公司	1,352,685,473.35	1,328,433,794.79
招商蛇口	1,044,915,253.69	1,262,923,728.15
天津东丽湖	14,000,000.00	14,000,000.00
体育中心	1,400,000.00	1,400,000.00
合计	2,413,000,727.04	2,606,757,522.94

## 分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
同程艺龙控股有限公司	---	---	---	---	根据新准则，或在投资确认之初，企业可以将非交易性权益工具投资指定为 FVOCI，一经作出，不得撤销（该情况一般适用于企业投资其他上市公司股票或者非上市公司股权）。该集团对于打算长期持有的上市公司股权投资，在投资之初，统一指定为 FVOCI。	—
招商蛇口	---	---	---	---		—
天津东丽湖	---	---	---	---		—
体育中心	---	---	---	---		—
合计	---	---	---	---		—

## 13、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	289,857,801.44	289,857,801.44
其中：权益工具投资	289,857,801.44	289,857,801.44
合计	289,857,801.44	289,857,801.44

## 14、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物及其他	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	15,564,650,044.92	15,564,650,044.92
2. 本期增加金额	255,684,094.19	255,684,094.19

(1) 存货\固定资产\在建工程转入	255,684,094.19	255,684,094.19
(2) 企业合并范围变动		0.00
3. 本期减少金额	32,192,034.21	32,192,034.21
(1) 处置	32,192,034.21	32,192,034.21
(2) 企业合并范围变动	---	---
4. 期末余额	<b>15,788,142,104.90</b>	<b>15,788,142,104.90</b>
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	2,265,008,285.16	2,265,008,285.16
2. 本期增加金额	410,124,177.89	410,124,177.89
(1) 计提或摊销	410,124,177.89	410,124,177.89
(2) 企业合并范围变动	---	---
3. 本期减少金额	6,625,939.96	6,625,939.96
(1) 处置	6,625,939.96	6,625,939.96
(2) 企业合并范围变动	---	---
4. 期末余额	<b>2,668,506,523.09</b>	<b>2,668,506,523.09</b>
三、减值准备		
1. 期初余额	---	---
2. 本期增加金额	---	---
(1) 计提	---	---
3. 本期减少金额	---	---
(1) 处置	---	---
4. 期末余额	---	---
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<b>13,119,635,581.81</b>	<b>13,119,635,581.81</b>
2. 期初账面价值	<b>13,299,641,759.76</b>	<b>13,299,641,759.76</b>

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截止2020年6月30日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 224,474.08万元。

## 15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	15,759,463,703.70	15,897,929,466.45
固定资产清理	641,370.99	199,667.52
合计	<b>15,760,105,074.69</b>	<b>15,898,129,133.97</b>

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1.期初余额	17,270,930,944.43	8,234,562,511.32	303,817,303.14	1,785,026,103.43	1,442,337,049.60	29,036,673,911.92
2.本期增加金额	104,752,876.40	303,671,737.21	14,006,006.32	28,298,263.00	32,842,704.67	483,571,587.59
（1）购置	21,081,588.34	4,840,379.38	14,006,006.32	27,369,180.94	18,983,071.35	86,280,226.32
（2）在建工程转入	83,671,288.06	298,831,357.83	0.00	929,082.06	13,859,633.32	397,291,361.27
3.本期减少金额	3,061,450.97	7,011,447.56	7,594,169.44	14,522,608.93	8,919,920.42	41,109,597.32
（1）处置、报废、其他	3,061,450.97	7,011,447.56	7,594,169.44	14,522,608.93	8,919,920.42	41,109,597.32
（2）合并范围变动	---	---	---	---	---	---
4.期末余额	17,372,622,369.86	8,531,222,800.97	310,229,140.02	1,798,801,757.50	1,466,259,833.85	29,479,135,902.19
二、累计折旧						
1.期初余额	5,485,157,406.09	4,927,013,688.97	231,796,609.10	1,115,972,622.27	749,756,692.04	12,509,697,018.47
2.本期增加金额	266,718,508.98	231,083,483.07	13,860,973.70	44,774,115.97	48,002,522.43	604,439,604.15
（1）计提	266,718,508.98	231,083,483.07	13,860,973.70	44,774,115.97	48,002,522.43	604,439,604.15
3.本期减少金额	1,437,611.62	5,947,951.18	6,868,246.56	7,314,143.12	1,943,898.65	23,511,851.13
（1）处置、报废、其他	1,437,611.62	5,947,951.18	6,868,246.56	7,314,143.12	1,943,898.65	23,511,851.13
（2）合并范围变动	---	---	---	---	---	0.00
4.期末余额	5,750,438,303.45	5,152,149,220.86	238,789,336.24	1,153,432,595.12	795,815,315.82	13,090,624,771.49
三、减值准备						
1.期初余额	611,204,029.08	17,008,636.38	190,852.50	211,180.92	432,728.12	629,047,427.00
2.本期增加金额	---	---	---	---	---	---
（1）计提	---	---	---	---	---	---
3.本期减少金额	---	---	---	---	---	---
（1）处置、报废、其他	---	---	---	---	---	---
（2）合并范围变动	---	---	---	---	---	---
4.期末余额	611,204,029.08	17,008,636.38	190,852.50	211,180.92	432,728.12	629,047,427.00
四、账面价值						
1.期末账面价值	11,010,980,037.33	3,362,064,943.73	71,248,951.28	645,157,981.45	670,011,789.91	15,759,463,703.70

2.期初账面价值	11,174,569,509.26	3,290,540,185.97	71,829,841.54	668,842,300.24	692,147,629.44	15,897,929,466.45
----------	-------------------	------------------	---------------	----------------	----------------	-------------------

## (2) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
电子设备	122,953.85	17,625.45	—	105,328.40

## (3) 未办妥产权证书的固定资产情况

截止2020年6月30日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为437,978.54万元。

## (4) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
上海华侨城资产	199,667.52	199,667.52
国酒管资产	---	---
华侨城房地产资产及其他	441,703.47	---
<b>合计</b>	<b>641,370.99</b>	<b>199,667.52</b>

## 16、在建工程

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	5,857,581,611.67	---	5,857,581,611.67
其他	8,883,550.86	---	8,883,550.86
<b>合计</b>	<b>5,866,465,162.53</b>	<b>---</b>	<b>5,866,465,162.53</b>

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	4,645,636,002.01	---	4,645,636,002.01
其他	30,932,488.96	---	30,932,488.96
<b>合计</b>	<b>4,676,568,490.97</b>	<b>---</b>	<b>4,676,568,490.97</b>

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数（万元）	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
上海华侨城项目	13,073.20	15,563,806.67	11,622,345.49	---	---	27,186,152.16
云南华侨城项目	270,000.00	325,038,934.98	2,175,205.78	---	---	327,214,140.76
东部华侨城项目	242,005.29	38,239,726.62	6,650,714.71	---	---	44,890,441.33
天津华侨城项目	166,000.00	21,732,023.78	4,888,603.05	---	---	26,620,626.83
武汉华侨城项目	263,468.00	225,890,174.10	12,140,959.69	---	---	238,031,133.79
成都华侨城项目	88,857.04	28,362,009.31	6,658,885.66	---	---	35,020,894.97
北京华侨城项目	27,000.00	11,716,846.81	---	7,584,973.01	---	4,131,873.80
顺德华侨城项目	162,000.00	762,476,076.71	123,173,854.38	---	42,972,425.98	842,677,505.11
重庆华侨城项目	290,000.00	16,746,841.17	8,553,782.83	---	---	25,300,624.00
深圳欢乐谷项目	92,320.36	76,384,872.35	2,058,742.69	---	---	78,443,615.04
南京华侨城项目	376,724.21	1,200,058,873.61	404,243,007.51	---	---	1,604,301,881.12
秦皇岛华侨城项目	8,500.00	---	---	---	---	0.00
南昌华侨城项目	430,000.00	348,508,005.01	114,278,445.77	384,451,662.26	1,895,005.60	76,439,782.92
滨海投资项目	450,400.00	837,250,922.02	266,047,325.85	---	---	1,103,298,247.87
宜宾三江口 CBD 项目	---	174,806,029.27	36,402,582.36	---	---	211,208,611.63
洛带华侨城项目	---	5,761,775.47	309,611.69	---	---	6,071,387.16
北京投资项目	7,196.07	16,211,318.99	---	---	---	16,211,318.99
江门华侨城项目	27,345.00	391,666.67	---	---	---	391,666.67
肇庆华侨城项目	380,000.00	92,598,435.59	124,680,493.73	---	---	217,278,929.32
广州文旅小镇项目	305,593.54	8,909,890.33	35,013,993.22	---	---	43,923,883.55
扬州实业项目	297,281.00	47,221,247.89	128,818,370.93	---	---	176,039,618.82
西安华侨城发展项目	298,500.00	7,697,533.33	5,773,150.02	---	---	13,470,683.35

天津投资项目	28,125.00	14,149,547.16	---	---	---	14,149,547.16
合肥环巢项目	34,484.11	6,784,703.85	4,128,147.89	---	---	10,912,851.74
襄阳华侨城	400,000.00	363,134,740.32	349,685,365.17	---	---	712,820,105.49
云海谷项目	---	---	6,800,814.09	5,254,726.00	---	1,546,088.09
其他	---	30,932,488.96	---	---	22,048,938.10	8,883,550.86
<b>合计</b>	---	<b>4,676,568,490.97</b>	<b>1,654,104,402.51</b>	<b>397,291,361.27</b>	<b>66,916,369.68</b>	<b>5,866,465,162.53</b>

## 17、使用权资产

单位：元

项目	房屋、建筑物	合计
<b>一、账面原值</b>		
1、期初余额	78,966,026.54	78,966,026.54
2、本期增加金额	6,913,939.62	6,913,939.62
3、本期减少金额	---	---
4、期末余额	<b>85,879,966.16</b>	<b>85,879,966.16</b>
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>		
1、期初余额	<b>22,989,537.16</b>	<b>22,989,537.16</b>
2、本期计提或摊销额	11,386,427.19	11,386,427.19
3、本期减少金额	---	---
4、期末余额	<b>34,375,964.35</b>	<b>34,375,964.35</b>
<b>三、减值准备</b>		
1、期初余额	---	---
2、本期增加金额	---	---
3、本期减少金额	---	---
4、期末余额	---	---
<b>四、账面价值</b>		
1、期末账面价值	<b>51,504,001.81</b>	<b>51,504,001.81</b>
2、期初账面价值	<b>55,976,489.38</b>	<b>55,976,489.38</b>

## 18、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	软件	其他	合计
<b>一、账面原值</b>				
1.期初余额	10,285,518,860.89	93,277,733.54	61,999,303.32	10,440,795,897.75

2.本期增加金额	658,006,725.00	7,978,501.61	89,622.62	666,074,849.23
(1)购置	658,006,725.00	7,978,501.61	89,622.62	666,074,849.23
(2)内部研发	---	---	---	---
(3)企业合并增加	---	---	---	---
3.本期减少金额	337,346.16	9,967.68	184.44	347,498.28
(1)处置	337,346.16	9,967.68	184.44	347,498.28
(2)企业合并减少	---	---	---	---
4.期末余额	<b>10,943,188,239.73</b>	<b>101,246,267.47</b>	<b>62,088,741.50</b>	<b>11,106,523,248.70</b>
二、累计摊销				
1.期初余额	1,416,991,417.59	53,702,870.22	8,563,525.38	1,479,257,813.19
2.本期增加金额	135,928,829.79	6,032,985.03	305,812.79	142,267,627.61
(1) 计提	135,928,829.79	6,032,985.03	305,812.79	142,267,627.61
(2)企业合并增加	---	---	---	---
3.本期减少金额	---	46,608.23	---	46,608.23
(1)处置	---	46,608.23	---	46,608.23
(2)企业合并减少	---	---	---	---
4.期末余额	<b>1,552,920,247.38</b>	<b>59,735,855.25</b>	<b>8,869,338.17</b>	<b>1,621,525,440.80</b>
三、减值准备				
1.期初余额	21,116,551.00	---	---	21,116,551.00
2.本期增加金额	---	---	---	---
(1) 计提	---	---	---	---
(2)企业合并增加	---	---	---	---
3.本期减少金额	---	---	---	---
(1)处置	---	---	---	---
(2)企业合并减少	---	---	---	---
4.期末余额	<b>21,116,551.00</b>	---	---	21,116,551.00
四、账面价值	---	---	---	---
1.期末账面价值	<b>9,369,151,441.35</b>	<b>41,510,412.22</b>	<b>53,219,403.33</b>	<b>9,463,881,256.90</b>
2.期初账面价值	<b>8,847,410,892.30</b>	<b>39,574,863.32</b>	<b>53,435,777.94</b>	<b>8,940,421,533.56</b>

## 19、商誉

## (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
增持上海天祥华侨城	76,531,261.15	---	---	---	1,191,746.01	75,339,515.14
增持侨城汇	4,324,328.71	---	---	---	---	4,324,328.71
合计	80,855,589.86	---	---	---	1,191,746.01	79,663,843.85

## (2) 商誉减值测试方法和减值准备计提方法

2008年4月，本公司之子公司华侨城房地产单方增持上海天祥华侨城之股权形成1,140,491,268.66元商誉，上述事项产生的商誉与被投资公司开发项目相关，随着项目开发的陆续完成，商誉中所包含的经济利益逐步实现，故随相关项目土地开发完成实现销售时，计提相应的摊销。

## 20、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
绿化费	305,689,501.92	---	6,964,012.02	---	298,725,489.90
演艺创作费	4,802,254.59	---	826,891.09	---	3,975,363.50
装修费	181,644,378.94	44,020,515.88	59,412,372.29	761,266.05	165,491,256.48
其他	339,820,209.13	91,880,055.70	31,715,189.54	---	399,985,075.29
合计	831,956,344.58	135,900,571.58	98,918,464.94	761,266.05	868,177,185.17

## 21、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	5,768,717,091.89	1,442,179,272.97	4,257,902,331.34	1,064,475,582.84
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	39,868,175,278.18	9,967,043,819.55	37,820,715,972.04	9,455,178,993.01
留抵以后年度抵扣应纳税所得额的所得税资产	1,921,868,914.50	480,467,228.62	624,601,046.77	156,150,261.69

其他	133,224,416.67	33,306,104.17	1,850,116,708.51	462,529,177.13
合计	47,691,985,701.24	11,922,996,425.31	44,553,336,058.66	11,138,334,014.67

## (2) 递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税负债	286,626,518.30	71,656,629.58	364,775,786.66	91,193,946.67
其他	89,893,254.12	22,473,313.53	9,873,693.44	2,468,423.36
合计	376,519,772.42	94,129,943.11	374,649,480.10	93,662,370.03

## 22、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
东园物业经营权和侨大厦经营权	3,350,740.17	3,758,530.17
支付股权款	90,000,001.00	40,000,001.00
长期资产购置预付款	0.00	3,050,392.09
委托贷款及其他	5,413,647,014.48	8,595,349,207.20
合计	5,506,997,755.65	8,642,158,130.46

## 23、短期借款

## (1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	---	716,624,000.00
担保借款	180,000,000.00	396,000,000.00
信用借款	23,725,234,678.50	11,349,936,200.00
委托借款	4,202,898,033.33	10,886,098,033.33
合计	28,108,132,711.83	23,348,658,233.33

## (2) 本期无已逾期未偿还的短期借款情况

## 24、应付票据

单位：元

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	89,513,431.83	123,064,010.00
商业承兑汇票	220,114,372.31	48,629,758.41
合计	<b>309,627,804.14</b>	<b>171,693,768.41</b>

## 25、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	7,849,911,563.14	10,116,125,758.59
1—2年	1,809,635,749.90	2,787,665,038.42
2—3年	1,102,260,408.46	1,487,126,124.75
3年以上	3,271,991,176.66	2,641,286,997.98
合计	<b>14,033,798,898.16</b>	<b>17,032,203,919.74</b>

注：应付账款期末数中账龄超过1年的大额应付账款主要系未结算的工程款。

(2) 应付账款按照款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
应付及预计工程款	12,969,965,201.69	16,154,376,848.08
应付地价款	573,500,000.00	51,005,000.00
其他	490,333,696.47	826,822,071.66
合计	<b>14,033,798,898.16</b>	<b>17,032,203,919.74</b>

## 26、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款、租金及其他	451,321,588.44	1,609,616,336.59
合计	451,321,588.44	1,609,616,336.59

## 27、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
招商华侨城红山项目	627,888,528.00	560,269,480.38

武汉华侨城原岸项目	6,168,888,264.63	6,669,610,506.60
襄阳华侨城项目	922,044,971.56	234,297,600.00
武汉当代华侨城项目	236,628,707.34	133,562,420.18
西安曲江天鹅堡项目	903,828,994.03	982,472,953.02
深圳香山项目	214,141,451.12	183,250,991.60
深圳天鹅湖花园	2,321,995,253.80	5,267,730,760.24
西安雍景湾项目	1,221,920,891.74	851,321,106.42
天津华侨城项目	573,712,065.14	479,362,952.29
顺德华侨城项目	2,026,114,194.18	1,724,523,789.57
宁波华侨城项目	19,454,714,129.86	15,251,413,574.15
重庆华侨城项目	2,748,856,682.64	1,454,085,978.70
南京置地海珀星晖花园项目	12,523,951,771.28	11,963,733,579.82
南京华侨城翡翠天域项目	2,626,557,434.54	1,490,869,166.53
杭州华侨城项目	2,953,259,166.23	2,193,338,176.32
招华会展实业项目	2,437,217,628.44	1,301,690,116.51
无锡实业项目	1,041,407,772.57	331,875,897.25
无锡嘉合项目	292,843,542.94	0.00
海府生态大厦项目	2,542,397,763.50	1,558,137,014.80
扬州瘦西湖项目	2,444,718,614.40	760,766,956.60
温州牛山项目	936,213,396.71	371,017,405.88
宜宾三江置业项目	1,064,060,650.46	956,546,734.86
深圳创想大厦项目	229,156,548.94	127,634,182.57
惠州保利天汇项目	1,911,545,542.44	156,700,178.50
佛山云溪别院项目	393,345,019.27	227,421,165.14
常熟水畔华庭项目	186,033,844.95	153,720,599.08
海南实业曦海岸项目	914,346,614.68	136,625,613.76
成都华侨城项目	369,410,293.80	403,806,379.65
上海置地项目	45,475,906.49	54,118,588.69
信和置业项目	1,267,066.97	1,124,295.39
南昌华侨城项目	6,004,678,933.03	6,285,476,151.01
南京威丰项目	3,012,408,771.59	846,787,553.24
宁波滨海项目	352,599,475.88	---
上海浦江华侨城	143,702,584.40	---
潮州纯水岸项目	230,405,975.23	---
南京华颐燕熙台花园项目	365,326,441.28	---
南京华劲山语隽府项目	172,778,950.46	---
其他项目	937,121,450.53	324,801,155.96
<b>合计</b>	<b>81,552,965,295.05</b>	<b>63,438,093,024.71</b>

## 28、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,203,670,239.70	1,399,863,067.20	1,431,814,161.98	1,171,719,144.92
二、离职后福利-设定提存计划	12,522,500.64	63,018,411.56	59,325,881.86	16,215,030.34
三、辞退福利	144,853.56	1,914,266.63	1,973,782.97	85,337.22
四、一年内到期的其他福利	712,304.21	---	---	712,304.21
合计	<b>1,217,049,898.11</b>	<b>1,464,795,745.39</b>	<b>1,493,113,826.81</b>	<b>1,188,731,816.69</b>

## (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,084,635,912.71	1,112,658,198.63	1,153,893,331.51	1,043,400,779.84
2、职工福利费	7,450,309.71	66,572,177.12	67,160,197.58	6,862,289.25
3、社会保险费	6,339,371.93	46,523,133.09	44,394,824.87	8,467,680.14
其中：医疗保险费	5,500,130.13	38,490,932.79	36,744,427.11	7,246,635.81
工伤保险费	521,522.67	5,300,551.32	5,286,282.68	535,791.31
生育保险费	317,719.13	3,524,602.45	3,440,852.02	401,469.56
4、住房公积金	6,906,606.23	90,724,950.72	88,389,870.42	9,241,686.53
5、工会经费和职工教育经费	87,612,732.26	31,299,837.64	25,168,277.60	93,744,292.30
6、短期带薪缺勤	---	---	---	---
7、短期利润分享计划	---	---	---	---
8、其他短期薪酬	10,725,306.86	52,084,770.00	52,807,660.00	10,002,416.86
合计	<b>1,203,670,239.70</b>	<b>1,399,863,067.20</b>	<b>1,431,814,161.98</b>	<b>1,171,719,144.92</b>

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	11,912,145.73	52,777,942.74	49,451,719.72	15,238,368.75
2、失业保险费	524,164.81	805,610.04	520,847.72	808,927.13
3、企业年金缴费	86,190.10	9,434,858.78	9,353,314.42	167,734.46
合计	<b>12,522,500.64</b>	<b>63,018,411.56</b>	<b>59,325,881.86</b>	<b>16,215,030.34</b>

## 29、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	105,165,186.21	1,251,428,186.65

企业所得税	2,319,098,018.55	5,543,875,359.61
土地增值税	763,601,197.39	1,360,168,871.50
城市维护建设税	20,442,962.85	50,990,809.54
教育费附加	14,089,354.21	22,877,715.74
房产税	21,138,016.77	11,299,332.18
土地使用税	17,767,490.60	21,618,799.14
个人所得税	16,115,537.03	26,122,380.89
其他	19,071,594.45	36,082,043.59
<b>合计</b>	<b>3,296,489,358.06</b>	<b>8,324,463,498.84</b>

### 30、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,807,138,770.41	1,936,963,774.17
应付股利	1,180,692,466.11	23,780,807.23
其他应付款	64,457,264,480.77	66,619,709,520.82
<b>合计</b>	<b>67,445,095,717.29</b>	<b>68,580,454,102.22</b>

#### (1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,371,179,796.16	1,188,374,813.33
企业债券利息	248,804,474.92	583,670,776.27
短期借款应付利息	187,154,499.33	164,918,184.57
<b>合计</b>	<b>1,807,138,770.41</b>	<b>1,936,963,774.17</b>

#### (2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
华侨城股份股东	1,178,203,342.11	18,849,500.00
深圳市盐田区投资控股有限公司	---	3,900,000.00
华侨城亚洲股东	2,489,124.00	5,912.15
天津欢创文化旅游合伙企业（有限合伙）	---	346,070.84
天津乐信文化旅游合伙企业（有限合伙）	---	346,070.84
天津乐创文化旅游合伙企业（有限合伙）	---	333,253.40
<b>合计</b>	<b>1,180,692,466.11</b>	<b>23,780,807.23</b>

#### (3) 其他应付款

##### 1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
------	------	------

关联方往来	28,536,416,416.65	28,774,755,942.77
其他单位往来	3,359,233,091.40	4,292,702,740.90
收取的押金、保证金	1,135,314,089.93	1,277,057,067.19
计提的土地增值税	28,561,522,249.04	29,107,483,904.05
预提费用	1,127,867,766.35	1,105,714,816.21
购房意向金	512,595,106.34	473,095,456.01
其他	1,224,315,761.06	1,588,899,593.69
<b>合计</b>	<b>64,457,264,480.77</b>	<b>66,619,709,520.82</b>

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提税金—土地增值税	17,954,548,383.49	未到清算期预提土地增值税

## 3) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

本公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径计提了土地增值税，2020 年 6 月 30 日余额人民币 17,954,548,383.49 元。

## 31、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	7,895,996,874.97	11,744,213,242.32
一年内到期的应付债券	---	---
一年内到期的长期应付款	---	---
一年内到期的租赁负债	13,422,983.32	26,955,162.52
合计	7,909,419,858.29	11,771,168,404.84

## 32、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款增值税待转销项税	6,075,718,976.32	4,977,202,530.48
合计	6,075,718,976.32	4,977,202,530.48

## 33、长期借款

## (1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款①	7,698,186,730.66	8,482,768,679.12
保证借款	38,487,242,113.71	35,545,075,308.39
信用借款	44,325,104,366.01	25,380,324,439.29
委托借款	12,118,032,800.69	11,973,686,666.67

小计	102,628,566,011.07	81,381,855,093.47
减：一年内到期的长期借款	7,895,996,874.97	11,744,213,242.32
合计	94,732,569,136.10	69,637,641,851.15

注：①常熟市沙家浜华鼎以其持有的土地使用权及股东担保的方式与金融机构签订了固定资产借款合同，贷款额度为 31,500.00 万元，借款期限为 2019 年 7 月 31 日至 2024 年 7 月 30 日。截至 2020 年 6 月 30 日，借款余额为 18,969.42 万元，抵押物账面价值为 25,480.00 万元。

创东华远以其持有土地使用权与金融机构签订了抵押贷款合同，贷款额度为 220,000.00 万元，期限为 2019 年 3 月 25 日至 2022 年 3 月 24 日。截至 2020 年 6 月 30 日，借款余额为 56,000 万元，抵押物账面价值 262,371.77 万元。

云南华侨城以其持有的固定资产与金融机构签订了抵押合同，贷款额度为 50,000 万元，期限为 2019 年 10 月 22 日至 2023 年 1 月 16 日。截至 2020 年 6 月 30 日，借款余额为 42,091.81 万元，抵押物账面价值为 41,456.92 万元。

深圳万霖以其持有的土地使用权抵押以及华侨城东部开发持有其子公司深圳万霖的股权质押，与金融机构兴业银行签订了借款合同，贷款额度为 82,000 万元，期限为 2020 年 1 月 2 日至 2023 年 1 月 2 日；深圳万霖以其持有的土地使用权抵押以及华侨城东部开发持有其子公司深圳万霖的股权质押，与金融机构兴业银行签订了项目开发借款合同，贷款额度为 56,500 万元，期限为 2020 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 10 日。截至 2020 年 6 月 30 日，借款余额为 91,991.38 万元，均在长期借款中列支，抵押物账面价值为 197,426.04 万元。

武汉当代华侨城以其持有的在建开发项目与金融机构签订了固定资产借款合同，贷款额度为 195,000.00 万元，期限为 2019 年 7 月 9 日至 2022 年 7 月 9 日。截至 2020 年 6 月 30 日，借款余额为 170,800.00 万元，抵押物账面价值为 28,728.04 万元。

宜宾华侨城以其持有的土地使用权与金融机构签订了固定资产借款合同，贷款额度为 70,000 万元，期限为 2019 年 9 月 29 日至 2022 年 9 月 28 日。截至 2020 年 6 月 30 日，借款余额为 290 万元，抵押物账面价值为 69,465.29 万元。

西咸文茂房地产以其持有的土地使用权及在建工程与金融机构签订了固定资产借款合同，贷款额度为 4,7000.00 万元，期限为 2019 年 5 月 24 日至 2022 年 5 月 23 日。截至 2020 年 6 月 30 日，借款余额为 25,676.06 万元，抵押物账面价值为 106,104.85 万元。

上海置地以其持有的宝格丽酒店与金融机构签订了借款合同，贷款额度为 100,000 万元，借款期限为 2019 年 9 月 18 日至 2022 年 9 月 18 日。截至 2020 年 6 月 30 日，借款余额为 99,000.00 万元，抵押物账面价值为 181,978 万元。

西安沣东华侨城以其持有的土地使用权与金融机构签订了流动资金借款合同，贷款额度为 22,000.00 万元，期限为 2020 年 3 月 26 日起至 2023 年 3 月 25 日。截至 2020 年 6 月 30 日，借款余额为 17,000 万元，抵押物账面价值为 35,421.70 万元。

无锡嘉合置业有限公司以其持有的土地使用权与金融机构签订了抵押贷款合同，贷款金额为 230,000.00 万元，期限为 2020 年 5 月 26 日至 2023 年 5 月 10 日。截止 2020 年 07 月 31 日，借款余额为 100,000.00 万元，抵押物账面价值为 372,510 万元。

南京威丰以南京江畔都会上城项目的 A、B 地块为抵押，与金融机构签订了借款合同，贷款额度为 250000 万元，借款期限为 2020 年 3 月 30 日至 2023 年 3 月 21 日。截至 2020 年 6 月 30 日，借款余额为 50,000 万元，在长期借款中列示，抵押物账面价值为 365,000 万元。

南京华侨城置地以其持有的土地使用权与金融机构签订了抵押借款合同，贷款额度为 60,000.00 万元，借款期限为 2019 年 8 月 7 日至 2024 年 6 月 20 日。截至 2020 年 6 月 30 日，借款余额为 40,000 万元，抵押物账面价值为 62,701.23 万元。

襄阳华侨城以其持有的在建开发项目与金融机构签订了固定资产借款合同，贷款额度为 100,000.00 万元，期限为 2020 年 5 月 27 日至 2023 年 5 月 26 日。截至 2020 年 6 月 30 日，借款余额为 58,000.00 万元，抵押物账面价值为 78,355.45 万元。

### 34、应付债券

#### (1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	12,977,695,919.90	12,973,933,812.67
减：一年内到期部分期末余额	---	---

合计	<b>12,977,695,919.90</b>	<b>12,973,933,812.67</b>
----	--------------------------	--------------------------

## (1) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额
	(万元)			
16 侨城 02	100,000.00	2016/4/14	5+2 年	996,607,692.31
18 侨城 01	250,000.00	2018/1/18	3+2 年	2,491,519,230.77
18 侨城 02	100,000.00	2018/1/18	5+2 年	996,607,692.31
18 侨城 03	200,000.00	2018/2/5	3+2 年	1,993,215,384.62
18 侨城 04	300,000.00	2018/2/5	5+2 年	2,989,823,076.92
18 侨城 05	80,000.00	2018/3/12	3+2 年	797,286,153.85
18 侨城 06	20,000.00	2018/3/12	5+2 年	199,321,538.46
19 侨城 01	250,000.00	2019/3/19	3+2 年	2,496,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,300,000.00</b>	—	—	<b>12,960,380,769.24</b>

(续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 侨城 02	998,688,333.19	---	17,000,000.00	300,363.95	---	998,988,697.14
18 侨城 01	2,494,969,356.67	---	69,875,000.00	928,949.13	---	2,495,898,305.80
18 侨城 02	997,592,106.95	---	28,500,000.01	265,393.87	---	997,857,500.82
18 侨城 03	1,995,753,043.05	---	55,400,000.02	740,087.92	---	1,996,493,130.97
18 侨城 04	2,992,476,425.25	---	86,100,000.01	775,639.83	---	2,993,252,065.08
18 侨城 05	798,351,169.55	---	21,399,999.99	297,274.21	---	798,648,443.76
18 侨城 06	199,519,683.76	---	5,500,000.02	55,407.44	---	199,575,091.20
19 侨城 01	2,496,583,694.25	---	40,416,666.66	398,990.88	---	2,496,982,685.13
<b>合计</b>	<b>12,973,933,812.67</b>	---	<b>722,883,333.36</b>	3,762,107.23	---	<b>12,977,695,919.90</b>

## 35、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	59,616,247.65	79,657,470.56
减：一年内到期部分（详见附注八、31）	13,422,983.32	26,955,162.52
<b>合计</b>	<b>46,193,264.33</b>	<b>52,702,308.04</b>

## 36、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	113,225,746.03	116,499,382.92
专项应付款	4,280,466.02	4,280,466.02

合计	117,506,212.05	120,779,848.94
----	----------------	----------------

## (1) 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
肇庆悦华鼎盛	63,987,182.99	63,987,182.99
中保投资基金	5,828,405.00	5,826,510.00
融资租赁长期应付款	41,882,672.86	45,158,204.75
其他	1,527,485.18	1,527,485.18
合计	113,225,746.03	116,499,382.92

## (2) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
文化产业发展专项资金	1,000,000.00	---	---	1,000,000.00	---
华侨城湿地环保专项资金	2,565,647.57	---	---	2,565,647.57	---
湿地生态修复提升项目财政资金	670,770.45	---	---	670,770.45	---
深圳市南山区文化馆文化资助	44,048.00	---	---	44,048.00	---
合计	4,280,466.02	---	---	4,280,466.02	---

## 37、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,277,290,047.13	200,000.00	46,956,450.06	1,230,533,597.07	---
合计	1,277,290,047.13	200,000.00	46,956,450.06	1,230,533,597.07	---

其中：涉及政府补助的项目

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
水上过山车项目	1,270,496.16	---	---	85,651.44	---	---	1,184,844.72	与资产相关
中国艺库创意文化产业园项目	23,451,489.95	200,000.00	---	---	---	---	23,651,489.95	与收益相关
重庆欢乐谷项目产业扶持资金	1,252,568,061.02	---	---	46,870,798.62	---	---	1,205,697,262.40	与资产相关

碑林区 CBD 招 商引资专 项补助	---	---	---	---	---	---	---	与收 益相 关
合计	<b>1,277,290,047.13</b>	<b>200,000.00</b>	---	<b>46,956,450.06</b>	---	---	<b>1,230,533,597.07</b>	---

### 38、股本

	期初余额	本次变动增减 (+、-)					期末余额
		发行新 股	送 股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	8,201,793,915.00	---	---	---	---	---	8,201,793,915.00

### 39、资本公积

单位：元

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	5,022,578,108.16	4,917,908.44	---	5,027,496,016.60
其他资本公积	158,975,634.60	5,823,381.24	---	164,799,015.84
合 计	5,181,553,742.76	10,741,289.68	---	5,192,295,032.44

注：本期资本溢价为少数股东增资溢价 2,885,999.99，收购少数股东权益溢价 2,031,908.45。其他资本公积为本期股权激励限制性股票等待期分摊相关费用并计提的资本公积 5,823,381.24 元。

### 41、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购普通股	---	900,127,746.70	---	900,127,746.70
合计	---	900,127,746.70	---	900,127,746.70

## 42、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-245,661,167.85	-193,756,795.90	---	-95,080,788.80	---	-105,723,544.89	7,047,537.79	-351,384,712.74
其他权益工具投资公允价值变动	-245,661,167.85	-193,756,795.90	---	-95,080,788.80	---	-105,723,544.89	7,047,537.79	-351,384,712.74
二、将重分类进损益的其他综合收益	-961,264,324.70	-252,781,139.47	---	---	---	-252,781,139.47	---	-1,214,045,464.17
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-23,409,974.99	---	---	---	---	---	---	-23,409,974.99
外币财务报表折算差额	-937,854,349.71	-252,781,139.47	---	---	---	-252,781,139.47	---	-1,190,635,489.18
其他综合收益合计	-1,206,925,492.55	-446,537,935.37	---	-95,080,788.80	---	-358,504,684.36	7,047,537.79	-1,565,430,176.91

## 43、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,281,413,217.72	---	---	4,281,413,217.72
任意盈余公积	11,568,568.32	---	---	11,568,568.32
合计	4,292,981,786.04	---	---	4,292,981,786.04

## 44、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	52,167,503,536.85	42,664,979,432.87
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	---	-937,921.91
调整后期初未分配利润	52,167,503,536.85	42,664,041,510.96
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,137,780,515.38	2,809,665,596.27
应付普通股股利	-2,454,614,080.78	-2,442,469,502.73
其他	-95,080,788.80	---
期末未分配利润	51,755,589,182.65	43,031,237,604.50

## 45、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,837,750,801.41	7,531,452,544.18	17,620,394,986.03	6,103,966,768.12
其他业务	270,226,337.90	187,715,786.64	33,709,174.06	7,978,728.12
合计	17,107,977,139.31	7,719,168,330.82	17,654,104,160.09	6,111,945,496.24

## 46、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	69,491,272.52	62,818,837.04
教育费附加	49,679,367.10	27,790,182.22
房产税	62,943,876.98	71,544,576.05
土地使用税	50,052,290.96	49,757,632.52
车船使用税	798,739.88	70,761.00
印花税	46,271,312.75	34,945,214.82
营业税	3,373,245.37	2,511,979.95
文化事业建设费	21,875,012.00	1,128,018.40

土地增值税	4,166,407,593.14	4,749,428,135.34
其他	4,399,408.57	19,288,454.20
合 计	4,475,292,119.27	5,019,283,791.54

#### 47、销售费用

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
人工成本	138,905,489.38	124,386,888.61
折旧摊销费用	11,125,339.02	10,449,573.95
能源费用	12,172,284.29	15,205,228.94
市场拓展费用	271,745,794.87	229,653,304.27
租赁及物业管理费	37,321,308.32	7,351,593.32
销售佣金	134,371,548.07	80,097,023.47
其他费用	34,998,066.98	12,193,949.22
合 计	640,639,830.93	479,337,561.78

#### 48、管理费用

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
人工成本	483,701,443.11	515,801,371.60
折旧摊销费用	191,494,602.90	181,723,045.01
能源费用	26,928,839.02	30,045,781.44
行政税费	13,762,974.16	6,060,987.77
租赁及物业管理费	55,580,459.29	132,747,705.23
其他费用	192,194,235.76	204,614,306.55
合 计	963,662,554.24	1,070,993,197.60

#### 49、财务费用

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,602,659,247.90	2,078,415,889.03
减：利息收入	1,033,771,886.70	737,255,646.85
汇兑损益	-22,538,848.23	-10,112,095.54
手续费	18,347,577.46	19,811,882.99
其他	3,322,330.60	1,397,919.15
合 计	568,018,421.03	1,352,257,948.78

## 50、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
企业补贴收入	110,065,002.66	46,870,798.62
文化创意产业发展专项资金款	3,373,500.00	---
其他补贴收入	5,815,434.35	3,706,826.69
合计	119,253,937.01	50,577,625.31

## 51、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	45,359,581.96	293,877,173.37
处置长期股权投资产生的投资收益	1,040,429.50	---
处置交易性金融资产的投资收益	-664,244.43	---
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	---	---
其他	---	130,654,714.64
合计	45,735,767.03	424,531,888.01

## 52、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-14,847.92	2,326.30
应收票据及应收款项坏账损失	3,132,144.87	2,039,291.44
长期应收款坏账损失	-883,684.03	---
合计	-2,233,612.92	2,041,617.74

## 53、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	---	48,319.76
商誉减值损失	-1,191,746.01	-2,104,932.79
其他	15,410.08	---
合计	-1,176,335.93	-2,056,613.03

## 54、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	172,213.32	9,047.24

## 55、营业外收入

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	26,600.00	---	26,600.00
政府补助	6,961,583.74	4,886,682.36	6,961,583.74
罚款净收入	4,391,773.85	2,968,546.04	4,391,773.85
赔偿费收入	2,266,875.71	276,615.38	2,266,875.71
违约金收入	3,235,801.00	1,864,899.89	3,235,801.00
取得联营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	---	---
减免税费及其他	12,399,795.53	1,727,441.23	12,399,795.53
合 计	29,282,429.83	11,724,184.90	29,282,429.83

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
企业科技补贴收入	---	---	与收益相关
文化创意产业发展专项资金款	---	601,885.00	与收益相关
旅游度假区奖励金	---	1,059,733.61	与收益相关
企业补贴收入	6,961,583.74	3,225,063.75	与收益相关
合计	6,961,583.74	4,886,682.36	---

## 56、营业外支出

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,253,737.10	7,667,138.11	1,253,737.10
对外捐赠	759,900.00	59,804.68	759,900.00
罚款支出	9,332,151.42	121,765.41	9,332,151.42
赔偿费支出	772,069.14	1,914,159.22	772,069.14
其他支出	1,083,906.95	2,486,461.96	1,083,906.95
合 计	13,201,764.61	12,249,329.38	13,201,764.61

## 57、所得税费用

## (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,647,586,454.64	1,538,692,797.53
递延所得税费用	-784,194,837.56	-359,745,892.38
合计	863,391,617.08	1,178,946,905.15

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	2,919,028,516.75
按法定/适用税率计算的所得税费用	729,757,129.19
子公司适用不同税率的影响	-1,574.63
调整以前期间所得税的影响	4,149,255.18
非应税收入的影响	8,973,569.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,456,369.58
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-582,898.92
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	103,356,858.62
其他	16,282,908.97
所得税费用	863,391,617.08

## 58、其他综合收益

详见本节附注 42。

## 59、现金流量表项目

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	226,922,102.98	252,275,854.92
押金、保证金	5,534,260,587.79	12,736,324,517.44
补贴收入	19,075,428.39	3,866,409.38
往来款项	4,644,433,288.40	4,867,957,987.17
其他	91,174,155.05	729,967,758.72
合计	<b>10,515,865,562.61</b>	<b>18,590,392,527.63</b>

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	8,992,966.01	13,883,858.45

押金、保证金、备用金	7,180,929,132.25	10,747,372,930.02
往来款项	1,648,784,848.39	9,101,356,002.60
其他付现费用	2,679,690,038.92	2,066,493,402.55
合计	<b>11,518,396,985.57</b>	<b>21,929,106,193.62</b>

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业往来款	3,242,216,938.95	3,203,468,725.45
合计	3,242,216,938.95	3,203,468,725.45

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业往来款	1,394,346,134.84	1,130,052,136.51
项目合作款	1,537,858,077.57	1,444,390,637.04
合计	<b>2,932,204,212.41</b>	<b>2,574,442,773.55</b>

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业往来款	2,257,098,790.26	2,422,528,972.82
合计	<b>2,257,098,790.26</b>	<b>2,422,528,972.82</b>

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
企业往来款	2,758,470,952.07	2,137,955,715.22
偿还公司债	2,599,890,318.30	1,887,588,534.81
回购库存股	900,127,746.70	---
合计	<b>6,258,489,017.07</b>	<b>4,025,544,250.03</b>

## 60、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	2,055,636,899.67	2,915,917,679.79
加：资产减值准备	3,409,948.85	14,995.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,025,950,209.23	781,473,183.49
无形资产摊销	142,267,627.61	96,980,141.47
长期待摊费用摊销	98,962,009.76	87,312,064.81

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	1,014,503.24	-9,047.24
财务费用（收益以“-”号填列）	738,741,521.97	1,331,048,146.64
投资损失（收益以“-”号填列）	-45,735,767.03	424,531,888.01
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-784,662,410.64	-558,233,361.89
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	467,573.08	-9,059,761.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	-36,131,713,421.08	-19,290,392,540.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15,454,900,950.12	-1,764,501,925.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,846,060,716.17	7,441,199,466.01
经营活动产生的现金流量净额	-9,594,699,639.05	-8,543,719,070.46
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	36,412,878,569.83	33,736,482,633.81
减：现金的期初余额	35,485,709,157.93	24,194,928,760.01
现金及现金等价物净增加额	927,169,411.90	9,541,553,873.80

## （2）本期支付的取得子公司的现金净额

本期未发生收购子公司支付的现金支出。

## （3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,101,100.00
其中：	--
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,801,159.80
其中：	--
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	--
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	1,299,940.20

其他说明：

## （4）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<b>36,412,878,569.83</b>	<b>35,485,709,157.93</b>
其中：库存现金	4,953,253.32	4,030,671.57
可随时用于支付的银行存款	36,407,925,316.51	35,481,678,486.36
三、期末现金及现金等价物余额	<b>36,412,878,569.83</b>	<b>35,485,709,157.93</b>

## 61、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	205,539.95	用于办理银行承兑汇票、各种保函的保证金及贷款质押等
存货	1,236,234.84	贷款抵押
投资性房地产	7,355.48	贷款抵押
固定资产	130,433.00	贷款抵押
无形资产	96,560.65	贷款抵押
合计	1,676,123.92	--

## 62、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	1,372,000,089.34
其中：美元	170,650,218.84	7.0795	1,208,118,224.28
欧元	4,268.77	7.961	33,983.65
港币	179,374,538.38	0.91344	163,847,878.34
澳元	0.63	4.8657	3.07
短期借款	--	--	4,817,225,878.50
其中：港币	5,273,718,994.68	0.91344	4,817,225,878.50
一年内到期的非流动负债	--	--	3,784,846,874.97
其中：港币	4,143,509,015.33	0.91344	3,784,846,874.97
长期借款	--	--	4,681,619,099.66
其中：港币	5,125,261,757.38	0.91344	4,681,619,099.66

## 63、政府补助

## (1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
企业补贴收入	117,026,586.40	营业外收入/其他收益	117,026,586.40
文化旅游专项资金奖励金	---	其他收益	---
文化创意产业发展专项资金款	3,373,500.00	其他收益	3,373,500.00
增值税进项税额加计扣除	3,106,109.18	其他收益	3,106,109.18
其他	2,635,193.60	营业外收入/其他收益	2,635,193.60
<b>合计</b>	<b>126,141,389.18</b>	---	<b>126,141,389.18</b>

## (2) 政府补助退回情况

公司本年无退回的政府补助。

## 九、合并范围的变更

### 1、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
深圳市华侨城消防安装工程有限公司	510 万	100%	协议转让	2020 年 3 月 25 日	签署股权交接确认书	104 万

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
深圳市华侨城消防安装工程有限公司	---	---	---	---	评估确定	---

### 2、其他原因的合并范围变动

(1) 合并范围增加

序号	公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	期末净资产	本期净利润
1	涿州侨城惠	新设成立	60%	-256,220.00	-256,220.00
2	义乌华侨城	新设成立	70%	---	---
3	济宁华侨城置地	新设成立	51%	---	---
4	侨城里商业管理	新设成立	100%	---	---
5	武汉侨滨置业	新设成立	100%	-1,303.30	-1,303.30
6	武汉风尚青城	新设成立	100%	439,890,000.00	-110,000.00
7	武汉森亿青城	新设成立	100%	439,890,000.00	-110,000.00
8	茂名华侨城滨海	新设成立	60%	---	---
9	成都华鑫侨盛	新设成立	100%	---	---

(2) 合并范围的减少

公司本期注销了恒祥基投资。

## 十、在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100	---	投资设立
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50	20	投资设立
华侨城旅行社	深圳	深圳	旅游业	100	---	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60	40	投资设立
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	50	50	投资设立
北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	33.97	投资设立
上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产业	68.45	31.55	投资设立
武汉华侨城	武汉	武汉	旅游业、房地产业	66.06	33.94	投资设立
景区管理公司	深圳	深圳	景区管理	100	---	投资设立
南京华侨城	南京	南京	旅游业、房地产业	100	---	投资设立
宁波滨海投资	宁波	宁波	商务服务业	100	---	投资设立
华侨城酒店发展	深圳	深圳	商务服务业	100	---	投资设立
华侨城物业商业发展	深圳	深圳	房地产业	100	---	投资设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	70	---	投资设立
重庆华侨城	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100	---	投资设立
江苏华侨城	泰州	泰州	房地产业	100	---	投资设立
温州华侨城	温州	温州	商务服务业	100	---	投资设立
北京投资发展	北京	北京	房地产业	100	---	投资设立
成都投资	成都	成都	房地产业	100	---	投资设立
华侨城(西安)发展	西安	西安	房地产业	51	---	投资设立
招华会展实业	深圳	深圳	房地产业	50	---	投资设立
华侨城(天津)投资	天津	天津	租赁和商务服务业	100	---	投资设立
欢乐谷文化旅游发展	深圳	深圳	水利、环境和公共设施管理业	60	---	投资设立
杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	100	---	投资设立
潮州华侨城实业	潮州	潮州	房地产业	51	---	投资设立
华侨城房地产	深圳	深圳	房地产业	100	---	同一控制下企业合并

华侨城大酒店	深圳	深圳	服务业	93.24	6.76	同一控制下企业合并
海景酒店	深圳	深圳	服务业	79.71	20.29	同一控制下企业合并
滨海投资	深圳	深圳	服务业	85	15	同一控制下企业合并
酒店管理公司	深圳	深圳	服务业	100	---	同一控制下企业合并
香港华侨城	香港	香港	制造业	100	---	同一控制下企业合并
水电公司	深圳	深圳	水电服务业	100	---	同一控制下企业合并
华侨城售电	深圳	深圳	电力制造业	71.83	28.17	同一控制下企业合并
华侨城投资	深圳	深圳	投资业	100	---	同一控制下企业合并
华侨城物业	深圳	深圳	服务业	100	---	同一控制下企业合并
华侨城会所	深圳	深圳	服务业	60	40	同一控制下企业合并
旅游策划公司	深圳	深圳	服务业	100	---	非同一控制下企业合并
华腾投资	深圳	深圳	商务服务业	100	---	投资设立
深圳华侨城西部置业	深圳	深圳	房地产业	100	---	投资设立
瑞湾发展	深圳	深圳	房地产业	100	---	投资设立
上海天祥华侨城	上海	上海	房地产业	---	86.12	同一控制下企业合并
西安华侨城	西安	西安	房地产业	---	92.74	同一控制下企业合并
侨城加油	深圳	深圳	服务业	---	60	同一控制下企业合并
侨香加油	深圳	深圳	服务业	---	60	同一控制下企业合并
消防安装	深圳	深圳	房地产业	---	100	同一控制下企业合并
侨建监理	深圳	深圳	房地产业	---	100	同一控制下企业合并
华侨城高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	10	90	同一控制下企业合并
建筑安装	深圳	深圳	建筑业	---	100	同一控制下企业合并
北京四方	北京	北京	投资公司	---	70	同一控制下企业合并
天津华侨城	天津	天津	旅游业、房地产业	40	60	同一控制下企业合并
上海浦深	上海	上海	投资公司	---	50	同一控制下企业合并

曲江华侨城	西安	西安	房地产业	---	60	同一控制下企业合并
创意园	深圳	深圳	文化业	---	100	同一控制下企业合并
招商华侨城	深圳	深圳	房地产业	---	50	同一控制下企业合并
顺德华侨城	顺德	顺德	旅游业、房地产业	---	70	同一控制下企业合并
华侨城城市更新	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
南京置地	南京	南京	房地产业	---	51	投资设立
陕西华侨城	西安	西安	房地产业	---	70	投资设立
深圳华侨城置业	深圳	深圳	房地产业	---	100	投资设立
华侨城华越投资	深圳	深圳	房地产业	---	51	投资设立
佛山华侨城	佛山	佛山	房地产业	---	100	投资设立
华侨城新玺发展	深圳	深圳	租赁和商务服务业	---	60	投资设立
文化置业	深圳	深圳	商务服务业	---	51	投资设立
华侨城置业发展	深圳	深圳	房地产业	---	60	投资设立
华侨城桦盛投资	深圳	深圳	资本市场服务	---	51	投资设立
华侨城南粤投资	深圳	深圳	商务服务业	---	60	投资设立
华侨城都市娱乐运营	深圳	深圳	商务服务业	---	100	投资设立
江门华侨城投资发展	江门	江门	商务服务业	---	100	投资设立
常熟市沙家浜华鼎	常熟	常熟	房地产业	---	70	投资设立
肇庆华侨城实业	肇庆	肇庆	商务服务业	---	57	投资设立
丽江华侨城	丽江	丽江	商务服务业	---	51	同一控制下企业合并
中山华侨城实业	中山	中山	商务服务业	---	100	投资设立
茂名华侨城	茂名	茂名	商务服务业	---	100	投资设立
合恒（a）	深圳	深圳	商务服务业	---	40	投资设立
华侨城湾区发展	深圳	深圳	建筑装饰和其他建筑业	---	100	投资设立
东莞保华（b）	东莞	东莞	房地产业	---	40	投资设立
佛山南海华沥置业	佛山	佛山	商务服务业	---	100	投资设立

昆明华侨城城市更新投资 (c)	昆明	昆明	商务服务业	---	47.85	投资设立
深汕华侨城	深圳	深圳	房地产业	---	100	投资设立
广州文旅小镇	广州	广州	商务服务业	---	51	投资设立
广州小镇运营	广州	广州	商务服务业	---	51	投资设立
广州华侨城实业	广州	广州	商务服务业	---	100	投资设立
东莞华实	东莞	东莞	房地产业	---	100	投资设立
东莞华侨城实业	东莞	东莞	商务服务业	---	100	投资设立
和城房地产开发	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
福美	深圳	深圳	商务服务业	---	51	投资设立
华侨城十亩国际	广州	广州	商务服务业	---	51	投资设立
江门侨新置业	江门	江门	房地产业	---	50	投资设立
海南华侨城	海口	海口	房地产业	---	51	同一控制下企业合并
广州华侨城置业 (d)	广州	广州	房地产业	---	39.58	投资设立
天津丽湖	天津	天津	旅游业	---	100	同一控制下企业合并
协跃房地产	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
和冠房地产	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
鸿怡达房地产	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
新南水门	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
东莞华侨城城市更新 (e)	东莞	东莞	租赁和商务服务业	---	40.8	投资设立
广州华侨城城市更新 (f)	广州	广州	商务服务业	---	34.68	投资设立
中联嘉信 (g)	深圳	深圳	服务业	---	34.17	非同一控制下企业合并
珠海城市更新 (h)	珠海	珠海	商务服务业	---	34.17	投资设立
深圳华侨城汇富投资 (i)	深圳	深圳	资本市场服务	---	34.17	投资设立
佛山华侨城更新 (j)	佛山	佛山	房地产业	---	34.17	投资设立
东莞华侨城城市发展 (k)	东莞	东莞	商务服务业	---	34.17	投资设立
恒祥基投资	深圳	深圳	商务服务业	---	51	投资设立

惠州帝豪置业	惠州	惠州	房地产业	---	100	非同一控制下企业合并
惠州利华房地产(1)	惠州	惠州	房地产业	---	34	投资设立
潮州华侨城投资发展	潮州	潮州	商务服务业	---	51	投资设立
东莞华侨城文化旅游发展(m)	东莞	东莞	商务服务业	---	26.01	投资设立
广东顺德运营管理	佛山	佛山	商务服务业	---	100	投资设立
肇庆华侨城小镇文旅(n)	肇庆	肇庆	商务服务业	---	29.07	投资设立
肇庆华侨城小镇实业(n)	肇庆	肇庆	房地产业	---	39.9	投资设立
肇庆华侨城小镇开发(n)	肇庆	肇庆	房地产业	---	39.9	投资设立
中盈投资发展	深圳	深圳	房地产业	---	100	投资设立
广州华侨城置业发展	广州	广州	房地产业	---	51	投资设立
宁波欢乐海岸置业	宁波	宁波	房地产业	---	100	投资设立
宁波欢乐海岸投资	宁波	宁波	房地产业	---	100	投资设立
杭州锦杭	杭州	杭州	商务服务业	---	50	投资设立
杭州保泓(o)	杭州	杭州	房地产业	---	19.5	非同一控制下企业合并
宁波创东华远(p)	宁波	宁波	房地产业	---	40	非同一控制下企业合并
华侨城湖北旅行社	武汉	武汉	旅游业	---	100	投资设立
茶艺度假	深圳	深圳	服务业	---	80	投资设立
东部物业	深圳	深圳	服务业	---	100	投资设立
东部置业	深圳	深圳	房地产业	---	100	投资设立
华侨城东部开发	深圳	深圳	建筑业	---	51	投资设立
深圳万霖	深圳	深圳	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
华侨城东部城市发展	深圳	深圳	房地产业	---	51	同一控制下企业合并
东部华侨城都市投资发展	深圳	深圳	房地产业	---	51	投资设立
低碳城城市发展	深圳	深圳	商务服务业	---	51	投资设立
无锡华侨城实业	无锡	无锡	商务服务业	---	100	投资设立

无锡嘉合置业	无锡	无锡	房地产业	---	51	投资设立
滁州康金	滁州	滁州	商务服务业	---	51	同一控制下企业合并
常熟沙家浜文旅实业	常熟	常熟	商务服务业	---	60	投资设立
武汉都市发展	武汉	武汉	房地产业	---	100	投资设立
襄阳华侨城文旅发展	襄阳	襄阳	商务服务业	---	51	投资设立
襄阳文城实业发展	襄阳	襄阳	房地产业	---	51	投资设立
襄阳侨都置业发展	襄阳	襄阳	房地产业	---	51	投资设立
武汉当代华侨城	武汉	武汉	房地产业	---	50.5	投资设立
武汉华侨城文旅	武汉	武汉	商务服务业	---	70	投资设立
武汉滨江置业	武汉	武汉	房地产业	---	100	投资设立
武汉华滨置业	武汉	武汉	房地产业	---	100	投资设立
武汉天创置业	武汉	武汉	房地产业	---	100	投资设立
南京龙西	南京	南京	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
南京华劲	南京	南京	房地产业	---	51	投资设立
南京华颐	南京	南京	房地产业	---	51	投资设立
南京尚宸	南京	南京	房地产业	---	51	投资设立
创意文化酒店	深圳	深圳	服务业	---	100	同一控制下企业合并
华侨城综合能源	佛山	佛山	电力、热力生产和供应业	---	80	投资设立
侨城汇	深圳	深圳	商务服务业	---	51	非同一控制下企业合并
成都华侨城盈创	成都	成都	房地产业	---	100	投资设立
重庆悦岚	重庆	重庆	房地产业	---	100	投资设立
斋堂文旅发展	北京	北京	商务服务业	---	100	非同一控制下企业合并
华侨城涿州文化旅游	涿州	涿州	租赁和商务服务业	---	60	投资设立
宜宾华侨城三江置业(q)	宜宾	宜宾	房地产业	---	35	投资设立
洛带华侨城	成都	成都	租赁和商务服务业	---	60	投资设立
四川齐盛艺库文化旅游发展	成都	成都	商务服务业	---	51	非同一控制下企业合并

成都市东盛房屋开发	成都	成都	房地产业	---	51	非同一控制下企业合并
成都洛带华侨城置地 (r)	成都	成都	房地产业	---	30	投资设立
成都齐盛博物馆	成都	成都	文化业	---	51	非同一控制下企业合并
沣东华侨城发展 (s)	西安	西安	房地产业	---	33.15	投资设立
西安康兴置业 (s)	西安	西安	房地产业	---	33.15	投资设立
昆明华侨城置地 (t)	昆明	昆明	房地产业	---	26.01	投资设立
西咸文茂房地产 (u)	西安	西安	房地产业	---	25.5	非同一控制下企业合并
郑州华侨城文化旅游开发	郑州	郑州	商务服务业	---	100	投资设立
济南华侨城	济南	济南	商务服务业	---	100	投资设立
济南天侨实业	济南	济南	商务服务业	---	100	投资设立
天津华侨城沣沣置业	天津	天津	商务服务业	---	100	投资设立
天津华侨城都市建设	天津	天津	商务服务业	---	70	投资设立
淄博华侨城	淄博	淄博	商务服务业	---	70	投资设立
淄博和鸣置业	淄博	淄博	房地产业	---	70	投资设立
淄博来仪置业	淄博	淄博	房地产业	---	70	投资设立
淄博于飞置业	淄博	淄博	房地产业	---	70	投资设立
荥阳华侨城文化旅游	荥阳	荥阳	公共设施管理业	---	51	投资设立
河南华侨城实业	郑州	郑州	房地产业	---	100	投资设立
青岛华侨城投资	青岛	青岛	商务服务业	---	100	投资设立
太原侨辰置业	太原	太原	房地产业	---	60	投资设立
太原侨鼎置业	太原	太原	房地产业	---	100	投资设立
太原侨冠置业	太原	太原	房地产业	---	100	投资设立
杭州兰侨置业	杭州	杭州	房地产业	---	100	投资设立
杭州康侨置业	杭州	杭州	房地产业	---	100	投资设立
宁波弘禄房地产	宁波	宁波	房地产业	---	50	非同一控制下企业合并
杭州龙颐房地产	杭州	杭州	房地产业	---	50	非同一控制下企业合并

深圳海上田园水上街市	深圳	深圳	公共设施管理业	---	51	投资设立
北京物业	北京	北京	房地产业	---	85.3	同一控制下企业合并
扬州物业	扬州	扬州	房地产业	---	51	投资设立
Pacific Climax Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100	同一控制下企业合并
OCT Travel Investment Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100	同一控制下企业合并
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务业	---	100	投资设立
亿骏（亚洲）	香港	香港	投资	---	100	投资设立
南京威丰（v）	南京	南京	房地产业	---	40	投资设立
宽利发展有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100	同一控制下企业合并
定佳管理有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100	同一控制下企业合并
深圳港威置业策划有限公司	深圳	深圳	投资	---	100	同一控制下企业合并
华侨城企业有限公司	香港	香港	投资	---	100	同一控制下企业合并
群陞发展有限公司	香港	香港	投资	---	100	同一控制下企业合并
信和置业	成都	成都	房地产业	---	80	非同一控制下企业合并
华侨城亚洲	香港	英属开曼群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
华泰发展	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	投资设立
华昌国际	香港	香港	投资	---	70.94	投资设立
西安置地	西安	西安	房地产业	---	70.94	投资设立
OCT Investments Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
耀豪国际	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
成都华侨城	成都	成都	旅游业、房地产业	24.2	60.98	同一控制下企业合并
成都创展商业	成都	成都	商业	---	85.18	同一控制下企业合并
成都大剧院	成都	成都	剧院	---	85.18	同一控制下企业合并
成都万汇商城	成都	成都	商业	---	85.18	同一控制下企业合并
成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	---	85.18	同一控制下企业合并

成都公园广场	成都	成都	商业	---	85.18	同一控制下企业合并
成都酒店管理	成都	成都	酒店	---	85.18	同一控制下企业合并
成都商业管理	成都	成都	商业	---	85.18	同一控制下企业合并
成都商业广场	成都	成都	商业	---	85.18	同一控制下企业合并
锐振有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
港亚控股	深圳	深圳	商务服务业	---	70.94	同一控制下企业合并
深圳华友投资	深圳	深圳	商务服务业	---	70.94	同一控制下企业合并
华侨城华鑫股权投资	深圳	深圳	金融业	---	70.94	投资设立
华京投资公司	深圳	深圳	房地产业	---	70.94	同一控制下企业合并
常熟华侨城	常熟	常熟	房地产业	---	70.94	投资设立
共青城华侨城华鑫一号	九江	九江	商务服务业	---	70.94	投资设立
合肥环巢	巢湖	巢湖	房地产业	---	36.18	投资设立
华侨城融资租赁	深圳	深圳	金融业	---	70.94	投资设立
裕冠国际有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
荣添投资有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
港华投资控股	深圳	深圳	商务服务业	---	70.94	投资设立
合肥华侨城实业	合肥	合肥	房地产业	---	36.18	投资设立
翠恒有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
豪科投资有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
上海置地	上海	上海	房地产业	---	85.32	同一控制下企业合并
上海首驰	上海	上海	商务服务业	---	85.32	投资设立
盈丰有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
Grand Signal Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
创力发展有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
安徽华力	安徽	安徽	制造加工	---	70.94	同一控制下企业合并

华力控股	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
Miracle Development Limited	Stone pment 香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
汇骏发展有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
兴永投资有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
惠州华力	惠州	惠州	制造加工	---	70.94	同一控制下企业合并
华港企业	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
常熟实业发展	苏州	苏州	房地产业	---	70.94	同一控制下企业合并
涿州侨城惠	涿州	涿州	房地产业	---	60.00	新设立
义乌华侨城	义乌	义乌	房地产业	---	70.00	新设立
济宁华侨城置地	济宁	济宁	房地产业	---	51.00	新设立
侨城里商业管理	深圳	深圳	商业	---	100.00	新设立
武汉侨滨置业	武汉	武汉	房地产业	---	99.97	新设立
武汉风尚青城	武汉	武汉	投资	---	99.96	新设立
武汉森亿青城	武汉	武汉	投资	---	99.96	新设立
茂名华侨城滨海	茂名	茂名	旅游管理	---	60	新设立
成都华鑫侨盛	成都	成都	房地产业	---	100	新设立

注：(a) 合恒由华侨城房地产、深圳市合恒实业有限公司、深圳市博天润邦投资有限公司出资设立，分别持股 40%、38%、22%。鉴于深圳市合恒实业有限公司、深圳市博天润邦投资有限公司合计让渡其 11% 股权表决权至华侨城房地产，本集团将其纳入合并范围。

(b) 东莞保华由华侨城房地产、卓越置业集团（东莞）有限公司、东莞市越兴房地产投资有限公司、保利湾区投资发展有限公司出资设立，分别持股 40%、30%、25%、5%。鉴于卓越置业集团（东莞）有限公司、东莞市越兴房地产投资有限公司分别让渡其 5.5% 股权表决权至华侨城房地产，本集团将其纳入合并范围。

(c) 昆明华侨城城市更新投资由华侨城城市更新、华侨城房地产、华侨城（云南）投资有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 35% 股权，华侨城房地产持有其 30% 股权，本集团将其纳入合并范围。

(d) 广州华侨城置业由华侨城城市更新、广州国侨城置业有限公司、华侨城房地产出资设立，华侨城城市更新持有其 58% 股权，华侨城房地产持有其 10% 股权，本集团将其纳入合并范围。

(e) 东莞华侨城城市更新由华侨城城市更新、广东茂华置业有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 80% 的股权，本集团将其纳入合并范围。

(f) 广州华侨城城市更新由华侨城城市更新、广州广怡置业有限公司、珠海润合投资有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 68% 股权，本集团将其纳入合并范围。

(g) 中联嘉信由华侨城城市更新、深圳市向阳种子实业有限公司设立，华侨城城市更新持有其 67%股权，本集团将其纳入合并范围。

(h) 珠海城市更新由华侨城城市更新、珠海润合投资有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 67%股权，本集团将其纳入合并范围。

(i) 深圳华侨城汇富投资由华侨城城市更新、深圳前海广汇富投资发展有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 67%股权，本集团将其纳入合并范围。

(j) 佛山华侨城城市更新由华侨城城市更新、佛山市南海万基拓展有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 67%股权，本集团将其纳入合并范围。

(k) 东莞华侨城城市发展由华侨城城市更新、东莞市近道投资咨询有限公司出资设立，华侨城城市更新持有其 67%股权，本集团将其纳入合并范围。

(l) 惠州利华房地产由深圳华侨城置业、保利湾区投资发展有限公司、深圳市润投资咨询有限公司出资设立，分别持股 34%、33%、33%。鉴于保利湾区投资发展有限公司、深圳市润投资咨询有限公司分别让渡其 9%表决权至深圳华侨城置业，本集团将其纳入合并范围。

(m) 东莞华侨城文化旅游发展由文化置业、广东泉海控股集团有限公司出资设立，文化置业持有其 51%股权，本集团将其纳入合并范围。

(n) 肇庆华侨城小镇实业由肇庆华侨城实业、肇庆悦华鼎盛出资设立，肇庆华侨城实业持有其 70%股权，本集团将其纳入合并范围，同时其持有肇庆华侨城小镇开发 100%股权。肇庆华侨城实业持有肇庆华侨城小镇文旅 51%股权。

(o) 杭州保泓由杭州锦杭、浙江保利房地产开发有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司、上海泓喆房地产开发有限公司出资设立，分别持股 39%、25%、18%、18%。鉴于浙江保利房地产开发有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司、上海泓喆房地产开发有限公司分别让渡其 4%股权表决权至杭州锦杭，本集团将其纳入合并范围。

(p) 宁波创东华远由宁波华侨城、宁波创东领秀置业有限公司出资设立，分别持股 40%、60%。鉴于宁波创东领秀置业有限公司让渡其 36%股权表决权至杭州锦杭，本集团将其纳入合并范围。

(q) 宜宾华侨城三江置业由成都投资、四川量典置业有限公司、深圳康佳通信科技有限公司、成都体产出资设立，分别持股 35%、25%、20%、20%，鉴于深圳康佳通信科技有限公司同意作为成都投资的一致行动人，本集团将其纳入合并范围。

(r) 成都洛带华侨城置地由洛带华侨城、成都富江置业有限公司出资设立、洛带华侨城持有其 50%股权并实施控制，本集团将其纳入合并范围。

(s) 沔东华侨城发展由华侨城（西安）发展、西安沔东发展集团有限公司出资设立，华侨城（西安）发展持有其 65%的股权，本集团将其纳入合并范围，同时其持有西安康兴置业 100%股权。

(t) 昆明华侨城置地由华侨城（西安）发展、华侨城（云南）投资有限公司出资设立，华侨城（西安）发展持有其 51%股权，本集团将其纳入合并范围。

(u) 西咸文茂房地产由华侨城（西安）发展、重庆招商依云房地产有限公司出资设立，华侨城（西安）

发展持有其 50%股权并实施控制，本集团将其纳入合并范围。

(v) 南京威丰由华侨城企业有限公司、南京威卓企业管理咨询有限公司、上海大业房地产开发有限公司出资设立，分别持股 40%、30%、30%。根据章程约定，南京威丰董事会成员共五人，华侨城企业有限公司派出三名董事，董事会决议经全体董事过半数同意通过有效。鉴于华侨城企业在董事会占多数表决权的情况，对南京威丰的重大经营决策实施控制，本集团将其纳入合并范围。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京华侨城	36.753	-23,937,656.63	---	536,798,839.62
上海天祥华侨城	13.8785	4,653,049.97	---	464,013,860.53
招商华侨城	50	1,468,844.26	---	589,768,658.01
信和置业	20	1,289,306.58	---	2,205,334,074.70

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京华侨城	542,921,663.75	1,342,735,044.48	1,885,656,708.23	290,821,926.92	---	290,821,926.92
上海天祥华侨城	2,019,164,823.39	3,018,050,560.66	5,037,215,384.05	1,964,250,268.65	---	1,964,250,268.65
招商华侨城	3,238,915,990.78	194,103,049.28	3,433,019,040.06	1,753,259,479.09	500,222,244.97	2,253,481,724.06
信和置业	4,960,971,836.29	---	4,960,971,836.29	278,300,455.28	---	278,300,455.28

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京华侨城	579,861,787.51	1,414,227,686.91	1,994,089,474.42	334,123,529.32	---	334,123,529.32
上海天祥华侨城	1,888,996,379.89	3,640,995,686.52	5,529,992,066.41	2,285,080,413.92	---	2,285,080,413.92
招商华侨城	3,681,687,161.79	1,311,655,205.03	4,993,342,366.82	1,716,510,543.09	2,100,232,196.23	3,816,742,739.32
信和置业	11,564,163,775.11	186,448,147.52	11,750,611,922.63	495,431,354.45	41,350,114.02	536,781,468.47

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京华侨城	77,729,414.39	-65,131,163.79	-65,131,163.79	-29,912,511.47
上海天祥华侨城	83,268,273.00	33,527,038.00	33,527,038.00	-256,462,958.61
招商华侨城	6,828,233.70	2,937,688.51	2,937,688.51	-41,062,636.16
信和置业	5,817,131.12	6,446,532.92	6,446,532.92	-233,234,451.80

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京华侨城	182,449,434.18	1,799,106.29	1,799,106.29	63,730,735.75
上海天祥华侨城	373,621,572.00	122,422,777.78	122,422,777.78	-379,025,570.63
招商华侨城	511,076,177.28	236,819,487.73	236,819,487.73	182,610,038.36
信和置业	11,575,335.37	13,709,193.96	13,709,193.96	-1,984,034.17

## 2. 在合营企业或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳世界之窗	深圳	深圳	旅游业	49.00	---	权益法
渤海证券	天津	天津	证券业	---	9.1431	权益法

注：本集团在渤海证券的董事会派驻了一名董事，并相应享有实质性的参与决策权，因此按权益法核算。

### (2) 重要合营联营企业的主要财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额		期初余额 / 上期发生额	
	深圳世界之窗	渤海证券	深圳世界之窗	渤海证券
流动资产	260,091,596.84	15,059,155,911.72	335,098,032.90	16,663,932,941.40
非流动资产	349,577,839.22	35,191,342,917.26	352,545,317.21	36,273,643,342.96
资产合计	609,669,436.06	<b>50,250,498,828.98</b>	687,643,350.11	52,937,576,284.36
流动负债	125,414,518.30	23,516,609,925.04	152,107,669.13	26,935,719,074.73
非流动负债	---	6,615,723,561.65	---	5,768,297,426.22
负债合计	125,414,518.30	<b>30,132,333,486.69</b>	152,107,669.13	32,704,016,500.95
少数股东权益	---	---	---	216,312.06
归属于母公司股东权益	484,254,917.76	20,118,165,342.29	535,535,680.98	20,233,343,471.35

按持股比例计算的净资产份额	237,284,909.70	1,839,423,975.41	262,412,483.68	1,849,954,826.93
--其他	9,312,590.20	641,605,559.85	9,312,590.20	579,909,226.69
对合营联营企业权益投资的账面价值	246,597,499.90	2,481,029,535.27	271,725,073.88	2,429,864,053.62
营业收入	35,992,424.38	1,434,147,716.99	234,358,923.20	1,430,521,027.24
净利润	-51,280,763.22	556,936,211.54	94,003,944.12	627,597,406.19
综合收益总额	-51,280,763.22	556,936,211.54	94,003,944.12	627,597,406.19

(3) 合营企业或联营企业向本集团转移资金的能力不存在重大限制。

## 十一、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收款项、借款、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注八相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1、各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### (1) 市场风险

##### 1) 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币、美元有关，除注册地在境外的子公司外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2020 年 6 月 30 日，外币货币性项目见附注八、62，该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

##### 2) 利率风险—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

##### 3) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

#### (2) 信用风险

公司面临的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款。公司通过制定和执行信用风险管理政策，密切关注上述金融工具的信用风险敞口，将信用风险控制在限定的范围内。公司持有的货币资金，主要存放于信用评级较高、资产状况良好、信用风险较低的商业银行，通过限额存放和密切监控银行账户余额的变动等方

式，规避商业银行的信用风险。公司已经形成完善的应收账款风险管理和内控体系，通过严格审查客户信用，严格执行应收账款催收程序，降低应收账款的信用风险。

公司的其他应收款主要为公司对联营合营公司的往来款、子公司合作方股东往来款以及押金、保证金和代垫款等项目。公司能有效参与联营合营企业的经营管理，且其开发的地产项目具有较好的经济效益，往来款项基本不存在无法收回的风险。子公司合作方股东往来款由于股东之间相互制约、权利义务对等，款项无法收回的可能性较低。

### (3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

## 十二、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
其他权益工具投资	2,397,600,727.04	--	--	2,397,600,727.04
其他非流动金融资产	--	--	289,857,801.44	289,857,801.44
持续以公允价值计量的资产总额	2,397,600,727.04	--	289,857,801.44	2,687,458,528.48

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市公司股票的公允价值根据交易所于资产负债表日最后一个交易日收盘价确定。

### 3、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

其他非流动金融资产	估值技术	重要参数	参数定量比例
深圳远致富海新兴产业投资企业（有限合伙）	企业价值与销售比法（EV/Sales）	流动性折扣率（DLOM）	20%
深圳远致富海十号投资企业（有限合伙）	可比公司市盈率法（P/E）	流动性折扣率（DLOM）	20%
上海利保华辰投资中心（有限合伙）	可比公司市盈率法、企业价值与销售比法（EV/Sales）	流动性折扣率（DLOM）	20%

## 十三、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
华侨城集团	深圳	旅游业、地产业、电子业	120 亿元	47.40%	47.40%

注：本企业的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

### 2、本企业的子公司情况

详见附注十、1、在子公司中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

详见附注十、2、在合营企业或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京侨禧	本集团之前联营企业
中铁华兴	北京投资之合营企业
保鑫泉盛	华侨城创盈之合营企业
宁波文化旅游	宁波华侨城之合营企业
招商华侨城物业	华侨城物业之合营企业
自贡华侨城	成都投资之合营企业
北京广盈	华京投资之联营企业
成都佳利	成都投资之合营企业
华侨城（北京）商业管理有限公司	母公司之联营企业
华侨城旅游投资管理集团有限公司	母公司之联营企业
宁波弘福房地产	杭州华侨城之联营企业
上海华筵	华侨城房地产之前联营企业
深圳市康侨佳城置业投资有限公司	母公司之前联营企业
招华国际会展发展	本集团之联营企业
招华会展置地	本集团之联营企业
首茂城置业	武汉华侨城之联营企业
华辉盛锦	重庆华侨城之联营企业
旭宇华锦	重庆华侨城之联营企业
天津华锦万吉	北京投资之合营企业
长沙世界之窗	本集团之联营企业
成都体产	成都天府之联营企业
潮州华碧投资	东部华侨城之联营企业
中山禹鸿房地产开发有限公司	华京投资之联营企业
天津嘉运置业	华侨城（天津）投资之合营企业
太原侨晋置业	华侨城（天津）投资之合营企业

太原侨君置业	华侨城（天津）投资之合营企业
太原侨隆置业	华侨城（天津）投资之联营企业
太原侨硕置业	华侨城（天津）投资之联营企业
太原侨诺置业	华侨城（天津）投资之联营企业
招华国际会展运营	华侨城房地产之合营企业
昆明启平置业有限公司	昆明华侨城置地之联营企业
成都地润置业	洛带华侨城之联营企业
西安思睿置地	西安康兴之联营企业
资汇控股公司	香港华侨城之联营企业
天津华锦万吉	北京投资之合营企业

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
体育中心	本集团投资之公司
钻石毛坯交易中心	本集团投资之公司
江通传媒	本集团投资之公司
南磨房	北京华侨城之股东
深圳市明嘉汇康投资有限公司	常熟沙家浜华鼎置地之股东
深圳市耀得投资公司	常熟沙家浜华鼎置地之股东
深圳市中夏鹏博投资公司	常熟沙家浜华鼎置地之股东
常熟文旅发展有限责任公司	常熟沙家浜文旅实业之股东
苏州沙家浜旅游发展有限公司	常熟沙家浜文旅实业之股东
常熟市沙家浜镇经营投资有限公司	常熟市沙家浜华鼎之股东
江苏中鼎房地产开发有限责任公司	常熟市沙家浜华鼎之股东
潮州市柏丰投资有限公司	潮州华侨城实业之股东
张克春	成都佳利之股东
深圳市创城置业有限公司	低碳城城市发展之股东
深圳市龙岗区园区开发有限公司	低碳城城市发展之股东
深圳雍盛实业有限公司	低碳城城市发展之股东
卓越置业集团（东莞）有限公司	东莞保华之股东
东莞市越兴房地产投资有限公司	东莞保华之股东
广东茂华置业有限公司	东莞城市更新之股东
东莞市近道投资咨询有限公司	东莞华侨城城市发展之股东
西安沣东发展集团有限公司	沣东华侨城之股东
上海泓喆房地产开发有限公司	杭州保泓之股东
浙江保利房地产开发有限公司	杭州保泓之股东
四川新希望房地产开发有限公司	杭州保泓之股东
杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州保泓之股东
合肥华兴空港投资有限公司	合肥华侨城之股东
深圳市六和实业集团有限公司	和城房地产开发之股东

深圳市六和实业集团有限公司	和城房地产开发之股东
深圳市六和房地产开发有限公司	和城房地产开发之股东
深圳市东部华侨城联合投资有限公司	荷坳发展之股东
花伴里	华侨城城市更新之股东
深圳中顺置业发展有限公司	华侨城东部城市发展之股东
深圳开元嘉盈投资合伙企业	华侨城东部开发之股东
深圳市汉能投资有限公司	华侨城东部开发之股东
中发鸿鑫（深圳）投资有限公司	华侨城东部开发之股东
深圳市成大资产管理有限公司	华侨城南粤投资之股东
四川量典置业有限公司	华侨城三江置业之股东
深圳新玺投资有限公司	华侨城新玺发展之股东
保利湾区投资发展有限公司	惠州利华房地产之股东
深圳市润投资咨询有限公司	惠州利华房地产之股东
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门侨新之股东
南京安居保障房建设发展有限公司	南京华颐之股东
南京中交投资有限公司	南京龙西置业之股东
南京万科置业有限公司	南京龙西置业之股东
南京建设发展集团有限公司	南京尚宸之股东
南京市金晔企业管理咨询有限公司	南京尚宸之股东
上海大业房地产开发有限公司	南京威丰之股东
南京万科企业有限公司	南京置地之股东
南京绿地国际商务中心有限公司	南京置地之股东
宁波东部新城开发投资有限公司	宁波创东华远之股东
宁波创东领秀置业有限公司	宁波创东华远之股东
西安曲江旅游投资（集团）有限公司	曲江华侨城之股东
莱安地产集团有限公司	陕西华侨城之股东
广东顺控城投置业有限公司	顺德华侨城之股东
陈学光	四川齐盛艺库文化旅游发展及成都市东盛房屋开发之股东
陈学建	四川齐盛艺库文化旅游发展及成都市东盛房屋开发之股东
山西君沃工程项目管理合伙企业	太原侨辰置业之股东
山西霖吉工程项目管理合伙企业	太原侨辰置业之股东
湖北交投产城控股集团有限公司	襄阳华侨城之股东
江苏金惠投资发展有限公司	扬州华侨城之股东
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	扬州华侨城之股东
云南城投置业股份有限公司	云南华侨城之股东
招商蛇口	招华会展实业之股东
深圳招商房地产有限公司	招商华侨城之股东
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	同受母公司控制
成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司	同受母公司控制
海口华侨城文化旅游发展有限公司	同受母公司控制
海南华侨城文化演艺有限公司	同受母公司控制

华侨城（海南）集团有限公司	同受母公司控制
华侨城（云南）投资有限公司	同受母公司控制
华侨城北方投资有限公司	同受母公司控制
华侨城光明（深圳）投资有限公司	同受母公司控制
华侨城华东投资有限公司	同受母公司控制
华侨城西部投资有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城医院	同受母公司控制
华侨城中部集团有限公司	同受母公司控制
康佳集团及所属子公司	同受母公司控制
林芝市华侨城南山旅游投资发展有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城创新研究院有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城东部投资有限公司	同受母公司控制
国际传媒	同受母公司控制
哈克公司	同受母公司控制
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城文创投资有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城文化集团有限公司	同受母公司控制
文化旅游科技	同受母公司控制
文化演艺营销	同受母公司控制
文旅科技股权投资	同受母公司控制
华侨城资本投资	同受母公司控制
华夏艺术中心	同受母公司控制
深圳市西部投资有限公司	同受母公司控制
泰州华侨城	同受母公司控制
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	同受母公司控制
中保投基金	同受母公司控制
贵州华侨城置业发展有限公司	同受母公司控制
华侨城中部集团有限公司	同受母公司控制
湖南华侨城文旅投资有限公司	同受母公司控制
深圳市康佳视讯系统工程有限公司	同受母公司控制
宁波环高投资管理有限公司	其他关联方
宁波龙辰房地产发展有限公司	其他关联方
宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	其他关联方
宁波龙嘉房地产发展有限公司	其他关联方
宁波隆地房地产开发有限公司	其他关联方
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	其他关联方
陈雪峰	其他关联方
成都碧桂园富高置业有限公司	其他关联方
成都成就双享企业管理中心（有限合伙）	其他关联方
成都富江置业有限公司	其他关联方
成都高新九点酒店有限责任公司	其他关联方

成都锦鹏企业管理咨询合伙企业(普通合伙)	其他关联方
成都盛邦展景资产管理有限责任公司	其他关联方
成都盛境房地产开发有限责任公司	其他关联方
成都盛田文化传播有限责任公司	其他关联方
成都盛同文化传播有限责任公司	其他关联方
都江堰九点水语酒店有限责任公司	其他关联方
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	其他关联方
杭州恒煜达贸易有限公司	其他关联方
杭州龙诚房地产	其他关联方
杭州龙凯房地产开发有限公司	其他关联方
杭州龙正房地产开发有限公司	其他关联方
何香凝美术馆	其他关联方
南京金域蓝湾置业有限公司	其他关联方
南京万东置业有限公司	其他关联方
深圳市华侨城当代艺术中心	其他关联方
四川九点酒店有限责任公司	其他关联方
四川齐盛建筑工程有限责任公司	其他关联方
四川盛德物业管理有限责任公司	其他关联方
四川盛品房地产开发有限责任公司	其他关联方
四川雨泽园林绿化工程有限责任公司	其他关联方
万科企业股份有限公司	其他关联方
郑州锦智尚实业有限公司	其他关联方
重庆置地	其他关联方
豪力有限公司	其他关联方
合肥国嘉产业资本管理有限公司	其他关联方
宁波融创房地产开发有限公司	其他关联方
宁波东部新城开发投资集团有限公司	其他关联方
北京润置商业运营管理有限公司	其他关联方
天津万科房地产有限公司	其他关联方
江西万航益富置业有限公司	其他关联方
深圳市招华投资咨询合伙企业（普通合伙）	其他关联方
成都世禾置业有限公司	其他关联方
成都市地建置业发展有限公司	其他关联方
碧桂园地产集团有限公司	其他关联方
肇庆新区投资发展有限公司	其他关联方
武汉誉天红光	其他关联方
华恒达	其他关联方
华润置地控股有限公司	其他关联方
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	其他关联方
金地（集团）股份有限公司	其他关联方
中铁置业集团西安有限公司	其他关联方

中铁三局集团有限公司	其他关联方
------------	-------

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ① 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华侨城集团及其子公司和联营公司	采购商品/接受劳务	82,434,296.07	21,149,080.34
康佳集团及其子公司	采购商品/接受劳务	1,365,063.99	170,238.08
锦绣中华	采购商品	89,311.00	142,897.59
世界之窗	采购商品	56,400.00	116,737.57
华夏艺术中心	采购商品	45,976.11	471,698.10

#### ② 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
康佳集团及其子公司	水电	761,938.33	675,258.55
华侨城集团及其子公司	水电	11,254,482.84	2,247,410.15
锦绣中华	水电	2,704,789.72	3,204,397.96
深圳世界之窗	水电	4,432,271.46	6,594,090.06
华侨城医院	水电	604,943.32	586,644.38
华侨城集团及其子公司	酒店客房餐饮、门票	3,930,860.09	871,805.46
华侨城集团及其子公司	租金、提供劳务等	26,647,575.25	15,667,106.91
康佳集团及其子公司	租金、提供劳务	8,918,809.00	14,969,482.21
何香凝美术馆	水电	112,935.98	355,754.30
华夏艺术中心	水电	310,138.35	390,364.37
华夏艺术中心	酒店客房餐饮、门票	45,268.56	70,837.93

### (2) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华侨城房地产	武汉誉天红光	RMB114,240,000.00	2017/7/4	2022/7/3	否
本公司	招华国际会展运营	RMB74,500,000.00	2019/8/15	2024/8/15	否
本公司	招华国际会展发展	RMB350,000,000.00	2018/6/27	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2018/10/31	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2018/11/30	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB150,000,000.00	2018/12/25	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB250,000,000.00	2019/1/11	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB250,000,000.00	2019/2/28	2033/6/19	否

本公司	招华国际会展发展	RMB250,000,000.00	2019/5/15	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB150,000,000.00	2019/6/14	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2019/7/30	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB50,000,000.00	2019/10/8	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB95,000,000.00	2019/11/29	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB200,000,000.00	2019/12/18	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2020/1/3	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB35,000,000.00	2020/3/31	2033/6/19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB750,250,000.00	2017/10/27	2022/10/29	否
本公司	招华国际会展发展	RMB13,980,760.39	2020/6/29	2022/12/9	否
本公司	招华国际会展发展	RMB70,639,066.32	2020/6/24	2022/12/9	否
本公司	招华国际会展发展	RMB20,982,363.78	2020/6/12	2022/12/9	否
本公司	招华国际会展发展	RMB64,716,179.21	2020/5/26	2022/12/9	否
本公司	招华国际会展发展	RMB25,047,851.15	2020/4/29	2022/12/9	否
本公司	招华国际会展发展	RMB25,275,333.91	2020/4/22	2022/12/9	否
本公司	招华国际会展发展	RMB10,246,847.36	2020/3/27	2022/12/9	否
本公司	招华国际会展发展	RMB5,891,710.05	2020/3/13	2022/12/9	否
本公司	招华国际会展发展	RMB60,151,574.94	2020/1/16	2022/12/9	否
本公司	招华国际会展发展	RMB106,677,457.70	2020/1/9	2022/12/9	否
本公司	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2019/12/9	2022/12/9	否
本公司	招华国际会展发展	RMB12,234,367.64	2020/6/5	2030/1/21	否
本公司	招华国际会展发展	RMB6,006,451.89	2020/4/17	2030/1/21	否
本公司	招华国际会展发展	RMB36,000,000.00	2020/3/11	2030/1/21	否
本公司	招华国际会展发展	RMB150,000,000.00	2020/2/26	2030/1/21	否
本公司	招华国际会展发展	RMB5,754,276.25	2020/1/21	2030/1/21	否
本公司	招华国际会展发展	RMB27,457,137.27	2020/4/21	2025/2/28	否
本公司	招华国际会展发展	RMB204,506,880.31	2020/2/28	2025/2/28	否
华侨城房地产	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	RMB229,732,973.10	2018/10/10	2021/10/9	否
华侨城房地产	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	RMB19,589,497.80	2019/1/15	2022/1/14	否
华侨城房地产	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	RMB450,456,810.00	2018/10/10	2021/10/9	否
华侨城房地产	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	RMB38,410,780.00	2019/1/15	2022/1/14	否
本公司、碧桂园地产集团有限公司	天津嘉运置业	RMB480,000,000.00	2019/12/3	2022/12/3	否
本公司	首茂城置业	RMB245,240,325.00	2018/3/2	2021/3/1	否
本公司	首茂城置业	RMB66,000,000.00	2019/9/9	2022/9/9	否
本公司	首茂城置业	RMB396,000,000.00	2019/10/25	2022/10/25	否
本公司	中山禹鸿房地产开发有限公司	RMB48,914,460.00	2019/7/24	2023/7/23	否
本公司、华侨城集团	昆明启平置业有限公司	RMB274,476,448.43	2019/12/20	2022/12/19	否

本公司、华侨城集团	昆明启平置业有限公司	RMB106,760,000.00	2019/12/9	2022/12/8	否
本公司	华辉盛锦	RMB201,402,000.00	2019/9/6	2022/9/5	否
本公司	华辉盛锦	RMB180,360,000.00	2020/3/10	2023/3/9	否
本公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司	深圳市招华会展实业有限公司	RMB450,000,000.00	2020/4/27	2024/10/26	否
本公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司	深圳市招华会展实业有限公司	RMB727,249,600.00	2020/4/3	2024/4/2	否
本公司	上海华侨城	RMB1,520,375,700.00	2019/1/2	2028/12/28	否
本公司	无锡华侨城实业	RMB813,860,000.00	2019/9/4	2022/9/3	否
本公司	华侨城（上海）置地有限公司	RMB100,500,000.00	2020/1/20	2025/1/19	否
本公司	杭州兰侨置业	RMB320,000,000.00	2019/8/29	2026/8/29	否
本公司	南京华侨城	RMB480,000,000.00	2019/1/16	2021/1/15	否
本公司	南京华侨城	RMB100,000,000.00	2019/1/25	2021/1/24	否
本公司	南京华侨城	RMB500,000,000.00	2020/1/16	2023/1/16	否
本公司	宁波华侨城	RMB478,464,000.00	2018/2/5	2030/2/4	否
本公司	温州华侨城	RMB200,000,000.00	2019/6/26	2021/6/26	否
本公司	温州华侨城	RMB200,000,000.00	2019/7/1	2023/6/30	否
本公司	温州华侨城	RMB100,000,000.00	2020/4/29	2024/4/28	否
本公司	扬州华侨城	RMB762,363,000.00	2019/9/17	无固定期限	否
本公司	扬州华侨城	RMB400,000,000.00	2018/10/23	2021/10/30	否
本公司	宁波滨海华侨城	RMB30,000,000.00	2020/2/21	2022/2/20	否
本公司	滨海投资	RMB50,000,000.00	2019/7/19	2034/7/18	否
本公司	滨海投资	RMB50,000,000.00	2020/1/2	2034/7/18	否
本公司	滨海投资	RMB50,000,000.00	2019/7/19	2034/7/18	否
本公司	滨海投资	RMB50,000,000.00	2020/1/2	2034/7/18	否
本公司	滨海投资	RMB1,300,000,000.00	2019/8/27	2027/8/26	否
本公司	滨海投资	RMB650,000,000.00	2020/6/11	2027/8/26	否
本公司	滨海投资	RMB700,000,000.00	2019/9/2	2029/9/1	否
本公司	滨海投资	RMB850,000,000.00	2020/6/11	2029/9/1	否
本公司	滨海投资	RMB198,776,535.36	2019/7/3	2027/7/2	否
本公司、云南城投置业股份有限公司	云南华侨城	RMB193,500,000.00	2015/9/16	2025/9/15	否
本公司、云南城投置业股份有限公司	云南华侨城	RMB750,000,000.00	2016/10/25	2021/10/24	否
本公司、华侨城（云南）投资有限公司	云南华侨城	RMB210,472,122.96	2019/10/22	2022/10/22	否
本公司、华侨城（云南）投资有限公司	云南华侨城	RMB250,000,000.00	2020/1/16	2023/1/16	否
本公司	天津华侨城	RMB34,980,721.06	2019/1/29	2020/12/7	否
本公司	武汉华侨城	RMB154,500,000.00	2013/10/8	2023/10/7	否
本公司	武汉华侨城	RMB3,500,000,000.00	2017/7/28	2023/5/10	否
本公司	武汉华侨城	RMB630,000,000.00	2017/7/17	2022/7/16	否
本公司	武汉华侨城	RMB300,000,000.00	2018/3/7	2021/3/7	否

本公司	武汉华侨城	RMB350,000,000.00	2018/6/19	2023/6/23	否
本公司	武汉华侨城	RMB640,000,000.00	2019/2/15	2022/2/14	否
本公司	武汉华侨城	RMB300,000,000.00	2020/6/16	2021/6/15	否
本公司	武汉华侨城	RMB471,467,502.09	2020/1/17	2024/1/16	否
本公司	南昌华侨城	RMB1,074,339,473.03	2018/7/5	2021/7/4	否
本公司	南昌华侨城	RMB455,660,526.97	2019/8/28	2023/8/27	否
本公司	襄阳华侨城	RMB561,000,000.00	2020/1/22	2022/1/21	否
本公司	当代华侨城	RMB772,650,000.00	2019/7/9	2022/7/9	否
本公司	武汉华侨城都市发展有限公司	RMB1,000,000,000.00	2020/4/14	2025/4/13	否
本公司	武汉华侨城都市发展有限公司	RMB2,000,000,000.00	2020/4/14	2025/4/13	否
武汉华侨城	襄阳华侨城	RMB295,800,000.00	2020/5/27	2023/5/27	否
本公司、华侨城集团	洛带华侨城	RMB282,999,998.00	2018/4/23	2025/4/22	否
本公司	成都天府华侨城实业发展有限公司	RMB500,000,000.00	2020/6/29	2027/6/28	否
本公司	重庆华侨城	RMB464,250,000.00	2018/5/4	2021/4/25	否
本公司	重庆华侨城	RMB85,530,000.00	2018/5/2	2021/5/2	否
本公司	重庆华侨城	RMB290,000,000.00	2019/3/1	2023/2/25	否
本公司	重庆华侨城	RMB60,000,000.00	2019/7/30	2024/2/5	否
本公司	重庆华侨城	RMB10,000,000.00	2018/8/17	2020/9/17	否
本公司	重庆华侨城	RMB386,000,000.00	2020/6/19	2025/6/16	否
本公司	重庆华侨城	RMB280,000,000.00	2020/1/16	2025/1/15	否
华侨城房地产	深圳华侨城都市娱乐投资公司	RMB8,200,000.00	2018/10/23	2021/10/23	否
华侨城房地产	佛山华侨城	RMB115,130,000.00	2018/1/29	2021/7/29	否
华侨城房地产	佛山华侨城	RMB218,600,000.00	2018/7/26	2021/7/26	否
华侨城房地产、花伴里、华侨城城市更新	协跃房地产	RMB1,300,000,000.00	2016/12/15	2021/6/14	否
华侨城房地产、花伴里、华侨城城市更新	协跃房地产	RMB69,631,731.00	2020/1/21	2024/1/20	否
华侨城房地产、花伴里	和冠房地产	RMB67,788,000.00	2019/6/25	2022/6/24	否
华侨城房地产、花伴里、华侨城城市更新	和冠房地产	RMB50,000,000.00	2018/6/8	2022/6/7	否
华侨城房地产、花伴里	和冠房地产	RMB290,000,000.00	2020/1/19	2023/1/18	否
华侨城房地产、花伴里	华侨城城市更新	RMB516,000,000.00	2017/6/2	2021/6/1	否
华侨城房地产、花伴里	华侨城城市更新	RMB300,000,000.00	2018/10/10	2022/2/9	否
华侨城房地产、花伴里	华侨城城市更新	RMB400,000,000.00	2020/5/21	2023/5/19	否
华侨城房地产、花伴里	鸿怡达房地产	RMB200,000,000.00	2019/5/21	2022/5/20	否
华侨城城市更新	和冠房地产	RMB625,000,000.00	2019/6/20	2024/6/19	否
华侨城房地产	深圳华侨城置业投资有限公司	RMB282,150,000.00	2019/1/17	2026/1/16	否
华侨城房地产	深圳华侨城置业投资有限公司	RMB189,000,000.00	2019/10/31	2024/10/30	否

华侨城房地产、新玺投资	华侨城新玺发展	RMB6,300,000,000.00	2019/1/28	2024/1/31	否
华侨城房地产、文旅科技、肇庆新区投资发展有限公司	肇庆华侨城小镇开发有限公司	RMB250,000,000.00	2019/12/27	2022/12/27	否
华侨城房地产、文旅科技、肇庆新区投资发展有限公司	肇庆华侨城小镇开发有限公司	RMB100,000,000.00	2020/5/15	2023/5/14	否
华侨城房地产、深圳华侨城文化集团有限公司	潮州华侨城投资发展有限公司	RMB188,000,000.00	2020/1/10	2023/1/10	否
华侨城房地产	广东深汕华侨城投资有限公司	RMB76,902,244.22	2020/3/30	2023/2/28	否
华侨城房地产	茂名华侨城投资发展有限公司	RMB43,500,000.00	2020/6/5	2023/6/5	否
华侨城房地产	广州华侨城文旅小镇投资有限公司	RMB5,100,000.00	2020/5/8	保函实际发生垫款后3年	否
华侨城房地产	东莞华实房地产开发有限公司	RMB27,948,881.10	2020/4/26	2023/4/25	否
华侨城房地产	东莞华侨城实业有限公司	RMB9,108,219.79	2020/5/20	2023/5/19	否
华侨城房地产	佛山市南海区华沥置业投资有限公司	RMB40,000,000.00	2020/5/18	2023/5/17	否
华侨城房地产	广州华侨城置业发展有限公司	RMB23,896,921.03	2020/5/27	2028/5/27	否
华侨城房地产、卓越置业集团（东莞）有限公司、东莞市越兴房地产投资有限公司、保利湾区投资发展有限公司	东莞保华置业投资有限公司	RMB300,000,000.00	2020/6/11	2023/6/11	否
华侨城房地产、广州天泰十亩投资有限公司	广州华侨城十亩国际投资有限公司	RMB240,000,000.00	2020/5/29	2023/5/28	否
深圳市六和实业集团有限公司、深圳市六和房地产开发有限公司、华侨城房地产、华侨城南粤投资、张国芳	和城房地产开发	RMB1,400,000,000.00	2020/5/29	2023/5/28	否
成都投资、康佳集团、成都体产、四川量典置业有限公司	宜宾华侨城三江置业	RMB2,900,000.00	2019/9/29	2024/9/28	否
华侨城集团	香港华侨城	HKD5,637,228,010.00	2017/11/9	2020/11/9	否
华侨城集团	华侨城亚洲	USD800,000,000.00	2017/10/10	无固定期限	否
豪科投资有限公司	华侨城亚洲	HKD650,000,000.00	2019/10/29	2022/1/31	否
香港华侨城	华侨城亚洲	HKD470,000,000.00	2019/7/15	2020/7/15	否
香港华侨城	华侨城亚洲	HKD40,261,757.38	2019/8/9	2020/7/15	否
香港华侨城	华侨城亚洲	HKD320,000,000.00	2019/9/27	2020/7/15	否
香港华侨城	华侨城亚洲	HKD1,110,000,000.00	2019/11/20	2020/7/15	否
深圳市康佳视讯系统工程有限公司	本公司	RMB6,899,940,000.00	2018/2/12	2022/2/1	否
华侨城集团	成都投资	RMB330,000,000.00	2018/8/1	2023/7/31	否

华侨城集团	海南华侨城	RMB674,718,000.00	2019/7/30	2022/7/29	否
-------	-------	-------------------	-----------	-----------	---

## (3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方名称				
拆出方：	拆入方：	拆借金额	起始日	到期日
华侨城集团	本公司	29,386,000,000.00	2019-1-4 至 2020-6-9	2020-5-8 至 2021-6-9
中保投资基金	本公司	2,800,000,000.00	2017/10/27	2026-12-31 至 2027-12-31
本公司	中铁华兴	2,530,000,000.00	2017-9-8 至 2019-3-28	2020-9-8 至 2022-3-28
本公司	招华国际会展发展	4,544,324,885.00	2019/1/1	2022/1/1
本公司	招华会展置地	3,865,636,444.50	2019-1-1 至 2020-1-16	2021-1-16 至 2022-1-1
本公司	太原侨晋置业	975,306,700.00	2019/12/30	无固定期限
本公司	太原侨君置业	1,620,571,100.00	2019/12/30	无固定期限
本公司	天津华锦万吉	3,119,471,407.20	2018/5/29	2021/5/28
康佳集团	滁州康金	171,500,000.00	2019/9/25	2020/9/15
苏州沙家浜旅游发展有限公司	常熟沙家浜文旅实业	69,180,000.00	2019/12/20	2022/12/19
常熟文旅发展有限责任公司	常熟沙家浜文旅实业	69,180,000.00	2019/12/20	2020/6/19
厦门益悦置业有限公司	无锡嘉合置业	1,434,228,457.97	2019-7-20 至 2019-12-19	无固定日期
南京置地	南京绿地国际商务中心有限公司	1,060,052,806.16	2019/9/27	无固定日期
南京置地	南京万科置业有限公司	513,964,996.92	2019/9/27	无固定日期
金地（集团）股份有限公司	南京威丰	430,272,500.00	2019-6-4 至 2019-6-27	无固定期限
上海大业房地产开发有限公司	南京威丰	430,272,500.00	2019-6-3 至 2019-6-27	无固定期限
南京华劲	常州路劲房地产开发有限公司	220,500,000.00	2020/6/17	无固定期限
南京安居保障房建设发展有限公司	南京华颐	1,572,988,855.60	2019-8-2 至 2019-12-23	无固定期限
南京建设发展集团有限公司	南京尚宸	782,747,171.30	2019-11-21 至 2020-6-30	无固定期限
南京市金晔企业管理咨询有限公司	南京尚宸	782,747,171.30	2019-11-21 至 2020-6-30	无固定期限
江苏中鼎房地产开发有限责任公司	常熟市沙家浜华鼎	50,960,000.00	2018/7/17	2019-12-27 至 2021-7-17

常熟市沙家浜镇经营投资有限公司	常熟市沙家浜华鼎	25,480,000.00	2018/7/18	2019-12-27 至 2021-7-18
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	扬州华侨城	116,000,000.00	2018-9-25 至 2019-1-11	2019-9-24 至 2020-9-24
江苏金惠投资	扬州华侨城	60,000,000.00	2018-9-25 至 2019-9-16	2019-9-24 至 2020-9-24
合肥华兴空港投资有限公司	合肥华侨城实业	249,900,000.00	2019/11/22	无固定期限
合肥国嘉产业资本管理有限公司	合肥环巢	392,000,000.00	2019-6-26 至 2019-8-27	2021/6/25
合肥兴泰新型城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	合肥环巢	49,000,000.00	2020/5/13	2021/5/12
宁波融创房地产开发有限公司	宁波创东华远	27,521,775.00	2018-6-28 至 2019-1-21	无固定期限
宁波东部新城开发投资有限公司	宁波创东华远	18,347,850.00	2018-6-28 至 2019-1-21	无固定期限
宁波创东华远	宁波创东领秀置业有限公司	240,000,000.00	2020-3-6 至 2020-5-28	无固定期限
宁波弘福房地产	杭州华侨城	191,474,625.00	2019-7-4 至 2020-1-7	无固定期限
宁波弘禄房地产	宁波龙辰房地产发展有限公司	47,720,000.00	2017/5/8	2020/6/29
宁波弘禄房地产	宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	36,369,500.00	2017/11/7	2020/6/29
宁波弘禄房地产	宁波环高投资管理有限公司	1,022,125,000.00	2018-12-1 至 2019-6-28	无固定期限
宁波弘禄房地产	杭州龙诚房地产	450,055,061.30	2017/11/7	无固定期限
宁波龙嘉房地产发展有限公司	宁波弘禄房地产	125,001,000.00	2017/12/7	2020/6/29
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	宁波弘禄房地产	455,995,375.00	2017-10-27 至 2018-2-2	2020/6/29
宁波隆地房地产开发有限公司	宁波弘禄房地产	80,000,000.00	2017/11/7	2020/6/29
杭州龙凯房地产开发有限公司	宁波弘禄房地产	6,250,000.00	2018/4/26	2020/6/29
杭州龙诚房地产	杭州龙颐房地产	97,540,000.00	2018-6-29 至 2020-3-11	无固定期限
宁波弘福房地产	杭州龙颐房地产	279,499,434.97	2018/6/1	无固定期限
杭州保泓	四川新希望房地产开发有限公司	656,000,000.00	2019-12-24 至 2020-6-28	无固定期限
杭州保泓	浙江保利房地产开发有限公司	841,020,000.00	2019-12-24 至 2020-6-28	无固定期限
杭州保泓	上海泓喆房地产开发有限公司	605,540,000.00	2019-12-24 至 2020-6-28	无固定期限
杭州保泓	杭州滨江房产集团股份有限公司	605,540,000.00	2019-12-24 至 2020-6-28	无固定期限
重庆置地	港亚控股	421,400,000.00	2020/2/12	2021/2/11

华京投资	中山禹鸿房地产开发有限公司	233,481,594.94	2019-3-27 至 2019-6-25	2019-6-30 至 2022-6-24
华侨城亚洲	豪力有限公司	78,577,912.18	2017/1/1	2019-12-20 至 2023-12-31
东部华侨城	潮州华碧投资	216,310,000.00	2019-4-25 至 2019-6-6	2022-4-25 至 2022-6-6
深圳开元嘉盈投资合伙企业	华侨城东部开发	991,000,000.00	2017/8/23	2022/8/23
中发鸿鑫（深圳）投资有限公司	华侨城东部开发	181,959,500.00	2018-12-19 至 2019-12-10	2020-12-18 至 2021-12-10
潮州市柏丰投资有限公司	潮州华侨城实业有限公司	50,580,000.00	2019-1-2 至 2020-1-15	2022-1-2 至 2023-1-15
深圳市龙岗区园区开发有限公司	低碳城城市发展	23,400,000.00	2019-11-28 至 2020-4-17	2021-11-28 至 2022-4-16
深圳市创城置业有限公司	低碳城城市发展	23,400,000.00	2019-11-25 至 2020-4-17	2021-11-25 至 2022-4-16
深圳雍盛实业有限公司	低碳城城市发展	16,900,000.00	2019-11-22 至 2020-4-16	2021-11-22 至 2022-4-15
云南城投置业股份有限公司	云南华侨城实业有限公司	32,532,333.33	2017/8/11	2020/8/10
云南华侨城实业有限公司	云南华侨城置业有限公司	28,556,924.56	2020/1/21 至 2020/6/2	2021/1/20 至 2021/6/1
山西君沃工程项目管理合伙企业	太原侨辰置业	267,502,660.26	2019/2/15	无固定期限
山西霖吉工程项目管理合伙企业	太原侨辰置业	267,502,660.25	2019/2/15	无固定期限
中铁置业集团西安有限公司	太原侨鼎置业	181,820,170.00	2019/2/15	无固定期限
中铁三局集团有限公司	太原侨鼎置业	32,905,387.50	2019/2/15	无固定期限
中铁置业集团西安有限公司	太原侨冠置业	501,251,856.00	2019/2/15	无固定期限
中铁三局集团有限公司	太原侨冠置业	89,946,760.00	2019/2/15	无固定期限
华侨城（天津）投资有限公司	太原侨诺置业有限公司	805,124,575.00	2019-2-15 至 2020-5-21	无固定期限
华侨城（天津）投资有限公司	太原侨隆置业有限公司	561,048,500.00	2019/2/15	无固定期限
华侨城（天津）投资有限公司	太原侨硕置业有限公司	481,056,625.00	2019/2/15	无固定期限
华侨城（天津）投资	天津嘉运置业	562,547,069.73	2019/10/9	无固定期限
华侨城（天津）投资	张家口侨园房地产	107,864,950.00	2020-1-17 至 2020-6-29	无固定期限
天津华侨城都市建设	天津市海致融港实业有限公司	750,000.00	2020/1/6	无固定期限
苏州泓生国华股权投资基金合伙企业（有限合伙）	淄博华侨城	91,134,000.00	2019-1-2 至 2020-5-27	2021-1-2 至 2021-5-27
华侨城旅游投资管理集团有限公司	淄博华侨城	82,834,000.00	2019-1-9 至 2019-5-27	2020/3/13

苏州泓生国华股权投资基金合伙企业（有限合伙）	淄博和鸣	2,700,000.00	2020-3-24 至 2020-5-27	2021-3-24 至 2021-5-27
武汉华侨城	首茂城置业	1,143,449,000.00	2017-4-13 至 2020-06-19	2020-4-10 至 2021-06-18
湖北交投产城控股集团有限公司	襄阳华侨城文旅发展有限公司	1,421,000,000.00	2018-10-25 至 2020-5-15	2021-10-24 至 2023-5-14
何香凝美术馆	华侨城房地产	10,000,000.00	2016/6/8	2026/6/7
中保投资基金	华侨城房地产	5,640,000,000.00	2017/9/25	2019-1-23 至 2027-9-4
华侨城房地产	深圳市六和实业集团有限公司	150,000,000.00	2019/11/22	无固定期限
华侨城房地产	广州保顺置业有限公司	939,625,000.00	2019-10-29 至 2020-3-24	无固定期限
招商蛇口	招华会展实业	4,379,538,670.50	2017/11/22	无固定期限
深圳市六和实业集团有限公司	和城房地产开发	800,000.00	2019/11/8	无固定期限
深圳市成大资产管理有限公司	华侨城南粤投资	22,830,000.00	2019-8-30 至 2019-9-12	无固定期限
华侨城南粤投资	深圳市六和实业集团有限公司	150,000,000.00	2019-9-2 至 2019-9-20	无固定期限
招商华侨城	招商蛇口	800,000,000.00	2018-5-29 至 2018-7-20	2021-5-28 至 2021-7-19
招商蛇口	招商华侨城	250,000,000.00	2020/3/13	2020/4/14
华侨城城市更新	武汉誉天红光	1,175,357,718.30	2017-1-13 至 2020-5-18	无固定期限
华侨城城市更新	华恒达投资	1,100,201,000.00	2016/12/16	无固定期限
中保投资基金	和冠房地产	625,000,000.00	2019-6-20 至 2020-4-23	2024/6/19
深圳市明嘉汇康投资有限公司	华侨城新玺发展	200,000,000.00	2018/4/3	2022/3/29
深圳市耀得投资公司	华侨城新玺发展	650,000,000.00	2018/4/3	2022/3/29
深圳市中夏鹏博投资公司	华侨城新玺发展	150,000,000.00	2018/4/3	2022/3/29
深圳新玺投资有限公司	华侨城新玺发展	2,412,687,327.66	2017-8-29 至 2020-6-19	无固定期限
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	丽江华侨城	195,000,000.00	2017-12-8 至 2018-8-31	无固定期限
深圳市润投资咨询有限公司	惠州利华房地产	729,008,511.00	2018-12-24 至 2019-11-28	无固定期限
保利湾区投资发展有限公司	惠州利华房地产	729,008,511.00	2018-12-24 至 2019-11-28	无固定期限
深圳华侨城文化集团有限公司	文化置业	1,235,363,500.00	2019-2-20 至 2019-12-30	2019-9-12 至 2021-4-15
卓越置业集团（东莞）有限公司	东莞保华	441,017,000.00	2019-12-18 至 2019-12-25	2020-12-17 至 2020-12-24

东莞市越兴房地产投资有限公司	东莞保华	367,514,166.67	2019-12-18 至 2019-12-25	2020-12-17 至 2020-12-24
保利湾区投资发展有限公司	东莞保华	73,502,833.33	2019-12-18 至 2019-12-26	2020-12-17 至 2020-12-25
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门侨新置业	304,020,045.00	2019/12/6	无固定期限
文旅科技股权投资	肇庆华侨城实业	274,173,000.48	2018-11-19 至 2019-12-30	无固定期限
肇庆悦华鼎盛	肇庆华侨城小镇实业	63,987,182.99	2018-11-20 至 2019-12-30	无固定期限
华侨城（海南）集团有限公司	海南华侨城	1,397,770,706.00	2017/4/13	无固定期限
顺德华侨城	广东顺控城投置业有限公司	654,000,000.00	2018-12-28 至 2019-11-14	2020-1-14 至 2020-12-31
广州天泰十亩投资有限公司	广州华侨城十亩国际投资有限公司	600,000.00	2020/6/19	无固定期限
深圳康佳通信科技有限公司	宜宾华侨城三江置业有限公司	100,000,000.00	2018/10/25	2021-4-24 至 2022-10-24
四川量典置业有限公司	宜宾华侨城三江置业有限公司	125,000,000.00	2017-12-14 至 2019-1-22	2021-6-28 至 2021-12-13
成都体育产业有限责任公司	宜宾华侨城三江置业有限公司	100,000,000.00	2017-12-12 至 2018-8-8	2021-2-7 至 2021-12-11
深圳华侨城文化集团有限公司	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	742,968,200.00	2018-7-30 至 2020-6-28	2019-8-7 至 2021-6-27
成都碧桂园富高置业有限公司	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	424,689,671.40	2019-1-3 至 2020-1-16	无固定期限
华侨城（成都）投资公司	成都佳利投资有限公司	631,559,616.46	2018-4-12 至 2019-2-2	无固定期限
华侨城（成都）投资公司	自贡华侨城文化旅游开发有限公司	204,000,000.00	2018-6-25 至 2019-12-10	2020/4/10
成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司	成都天府华侨城实业发展有限公司	160,000,000.00	2020/1/4	2021/1/3
华侨城西部投资有限公司	华侨城（西安）发展	2,512,235,877.34	2019-02-21 至 2020-03-04	2019-02-20 至 2021-03-03
华侨城（云南）投资有限公司	昆明华侨城置地	1,047,915,159.64	2019-2-21 至 2019-9-9	2020-1-2 至 2020-9-8
昆明华侨城置地	昆明启平置业有限公司	2,160,681,141.24	2019-2-21 至 2019-9-9	2020-1-2 至 2021-9-8
重庆招商依云房地产有限公司	西咸文茂房地产	8,959,980.00	2019-4-1 至 2019-8-29	2020/1/23
西咸文茂房地产	重庆招商依云房地产有限公司	53,000,000.00	2020-4-30 至 2020-06-4	无固定期限
莱安地产集团有限公司	陕西华侨城	262,701,000.00	2017-7-12 至 2017-9-1	2020-7-11 至 2020-8-31
曲江华侨城	西安曲江旅游投资（集团）有限公司	360,000,000.00	2018-9-27 至 2019-12-24	2020-9-26 至 2020-12-23
重庆华侨城	华辉盛锦	461,873,570.00	2018-6-27 至 2019-3-1	2019-4-16 至 2023-6-30
重庆华侨城	旭宇华锦	628,210,027.80	2019-6-28 至 2019-3-21	2019-5-22 至 2023-6-30

## (4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,076,628.07	2,728,403.80

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
华侨城集团	13,203,331.53	---	11,419,435.13	---
成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司	6,951,059.43	---	6,862,828.40	---
成都地润置业	5,195,982.55	---	5,818,184.97	---
泰州华侨城	3,693,600.56	---	4,237,449.62	---
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	3,829,794.89	---	3,863,339.10	---
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	1,366,089.25	---	2,337,503.98	---
自贡华侨城	---	---	2,223,800.00	---
湖南华侨城文旅投资有限公司	1,949,650.20	---	2,159,910.72	---
深圳世界之窗	2,040.00	---	378,237.93	---
康佳集团及所属子公司	7,315,853.62			
其他	4,599,377.17	---	6,866,555.45	---
<b>合计</b>	<b>48,106,779.20</b>	---	<b>46,167,245.30</b>	---
预付账款：				
深圳华侨城创新研究院有限公司	4,311,320.65	---	5,116,509.37	---
哈克公司	---	---	2,219,700.00	---
深圳华侨城文创投资有限公司	---	---	---	---
其他	---	---	972,048.75	---
<b>合计</b>	<b>4,311,320.65</b>	---	<b>8,308,258.12</b>	---
其他应收款：				

深圳市招华国际会展发展有限公司	4,944,824,885.00	---	5,294,824,885.00	---
深圳市招华会展置地有限公司	3,765,636,444.50	---	3,765,636,444.50	---
佛山南海祁禹置业有限公司	2,978,683,171.25	---	---	---
昆明启平置业有限公司	1,800,880,375.62	---	2,142,729,141.24	---
武汉誉天红光	1,175,357,718.30	---	1,130,125,168.39	---
华恒达	1,100,201,000.00	---	1,100,201,000.00	---
南京绿地国际商务中心有限公司	1,060,052,806.16	---	1,060,052,806.16	---
广州保顺置业有限公司	983,398,479.17	---	---	---
宁波环高投资管理有限公司	438,968,125.00	---	1,022,125,000.00	---
成都佳利	711,735,710.96	---	692,840,831.46	---
旭宇华锦	616,972,175.03	---	619,459,685.03	---
花伴里	578,676,740.00	---	578,676,700.00	---
太原侨隆置业	561,048,500.00	---	561,048,500.00	---
天津嘉运置业	249,849,416.67	---	520,914,416.67	---
太原侨硕置业	481,056,625.00	---	481,056,625.00	---
成都地润置业	449,052,057.31	---	471,725,335.14	---
杭州龙诚房地产	450,055,061.30	---	450,055,061.30	---
招商蛇口	450,000,000.00	---	450,000,000.00	---
太原侨诺置业	805,124,575.00	---	427,974,575.00	---
南京万科企业有限公司	513,964,996.92	---	382,250,885.52	---
华辉盛锦	254,764,925.67	---	379,094,488.20	---
西安曲江旅游投资（集团）有限公司	382,698,488.89	---	376,036,444.44	---
首茂城置业	499,094,125.09	---	363,067,968.10	---
广东顺控城投置业有限公司	399,000,000.00	---	360,000,000.00	---
中山禹鸿房地产开发有限公司	255,259,408.02	---	255,259,408.02	---
华润置地控股有限公司	605,542,000.00	---	235,238,960.00	---
潮州华碧投资	228,746,376.46	---	223,278,540.32	---
自贡华侨城	218,743,047.67	---	218,743,047.67	---
浙江保利房地产开发有限公司	841,020,000.00	---	208,644,908.79	---
四川新希望房地产开发有限公司	656,000,000.00	---	174,584,571.94	---

杭州滨江房产集团股份有限公司	605,540,000.00	---	150,085,296.62	---
深圳市六和实业集团有限公司	300,000,000.00	---	150,000,000.00	---
西安思睿置地	97,540,875.71	---	97,540,875.71	---
四川齐盛建筑工程有限责任公司	90,356,704.95	---	90,356,704.95	---
豪力有限公司	79,629,229.31	---	73,474,321.62	---
宁波龙辰房地产发展有限公司	---	---	47,720,000.00	---
万科企业股份有限公司	---	---	44,149,290.36	---
宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	36,369,500.00	---	36,369,500.00	---
南京中交投资有限公司	---	---	29,700,000.00	---
华侨城中部集团有限公司	18,259,428.98	---	22,140,932.55	---
华侨城西部投资有限公司	5,518,710.88	---	14,019,575.52	---
泰州华侨城	6,605,807.41	---	13,188,994.16	---
成都盛田文化传播有限责任公司	8,492,729.18	---	8,492,729.18	---
天津华锦万吉	8,432,511.11	---	8,432,511.11	---
华侨城华东投资有限公司	904,976.34	---	8,304,645.98	---
华侨城北方投资有限公司	7,966,528.45	---	8,000,232.20	---
陈学建	7,736,246.89	---	7,736,246.89	---
南京万东置业有限公司	---	---	6,600,000.00	---
华侨城（云南）投资有限公司	5,236,195.28	---	9,594,194.04	---
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	2,700,711.41	---	2,700,711.41	---
宜宾叙州区华侨城三江置地有限公司	105,750,000.00	---	---	---
其他	18,965,845.92	---	17,845,079.43	---
<b>合计</b>	<b>29,862,413,236.81</b>	---	<b>24,792,097,239.62</b>	---
长期应收款：				
中山禹鸿房地产开发有限公司	220,881,594.94	---	233,481,594.94	---
康佳集团及所属子公司	41,596,046.76	---	48,946,771.98	---
<b>合计</b>	<b>262,477,641.70</b>	---	<b>282,428,366.92</b>	---

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	期末账面余额	期初账面余额
应付账款：		
华侨城集团	377,990,142.52	377,990,142.52
深圳华侨城文化旅游建设有限公司	---	55,996,772.03
华侨城东部投资有限公司	3,356,886.27	---
成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司	1,811,909.10	---
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	113,300.30	28,033,207.55
四川齐盛建筑工程有限责任公司	26,682,128.62	15,620,462.68
贵州华侨城置业发展有限公司	---	3,800,000.00
华侨城（北京）商业管理有限公司	---	3,708,867.92
成都盛田文化传播有限责任公司	4,169,091	3,678,660
康佳集团及所属子公司	1,084,107.47	3,581,937.76
文化旅游科技	493,652.64	3,549,003.00
四川盛德物业管理有限责任公司	3,354,395.65	3,354,395.65
四川雨泽园林绿化工程有限责任公司	2,772,823.35	2,772,823.35
其他	1,825,128.18	2,370,145.67
<b>合计</b>	<b>423,653,565.10</b>	<b>504,456,418.13</b>
预收账款：		
华侨城北方投资有限公司	---	1,680,000.00
其他	14,094.00	160,527.25
<b>合计</b>	<b>14,094.00</b>	<b>1,840,527.25</b>
其他应付款：		
招商蛇口	3,363,485,619.87	4,648,553,788.30
中铁置业集团西安有限公司	1,924,590,815.00	2,106,410,985.00
华侨城西部投资有限公司	2,415,704,840.12	1,716,654,426.78
南京安居保障房建设发展有限公司	1,107,488,855.60	1,572,988,855.60
华侨城（海南）集团有限公司	1,087,880,426.51	1,536,815,484.05
武汉中恒新科技集团有限公司	1,080,000,000.00	---
厦门益悦置业有限公司	56,889,910.50	1,379,101,528.78
扬州万维置业有限公司	1,167,299,118.10	---
华侨城（云南）投资有限公司	886,353,975.48	1,049,035,159.64
深圳新玺投资有限公司	880,000,000.00	1,000,000,000.00
深圳开元嘉盈投资合伙企业	993,642,666.67	993,642,666.67
中铁三局集团有限公司	812,821,330.00	935,673,477.50
建发房地产集团有限公司	944,228,457.97	---
深圳市润投资咨询有限公司	769,537,367.21	837,985,853.64

保利湾区投资发展有限公司	768,900,112.49	837,983,653.64
南京建设发展集团有限公司	782,750,000.00	732,467,171.30
南京市金晔企业管理咨询有限公司	782,750,000.00	732,467,171.30
深圳市花伴里投资股份有限公司	435,697,000.00	---
肇庆悦华鼎盛文旅投资有限公司	251,325,454.00	---
惠德盛（北京）投资管理有限公司	224,000,000.00	---
合肥兴泰新型城镇化发展基金合伙企业(有限合伙)	49,600,250.00	---
深圳市俊星隼业电子有限公司	44,248,952.00	---
天津市东丽湖温泉度假旅游区管理委员会	38,143,172.30	---
上海大业房地产开发有限公司	63,272,500.00	565,293,428.60
深圳市六和实业集团有限公司	42,672,039.21	475,625,723.76
重庆置地	466,957,180.55	457,820,985.53
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	---	455,995,375.00
金地（集团）股份有限公司	31,272,500.00	430,272,500.00
宁波弘福房地产	470,974,059.97	420,977,126.75
成都富江置业有限公司	416,689,671.40	402,619,138.96
合肥国嘉产业资本管理有限公司	423,573,150.00	392,000,000.00
湖北交投产城控股集团有限公司	981,381,527.70	343,553,972.15
深圳中顺置业发展有限公司	336,685,873.00	327,950,000.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	304,020,045.00	299,020,045.00
莱安地产集团有限公司	306,632,560.77	298,663,963.77
山西君沃工程项目管理合伙企业	267,502,660.26	267,502,660.26
山西霖吉工程项目管理合伙企业	267,502,660.25	267,502,660.25
合肥华兴空港投资有限公司	249,900,000.00	249,900,000.00
保鑫泉盛	195,086,716.75	195,086,716.75
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	130,000,000.00	195,000,000.00
中发鸿鑫（深圳）投资有限公司	153,400,000.00	187,241,295.63
西安思睿置地	128,658,047.60	173,439,725.96
康佳集团及所属子公司	287,355,584.66	167,053,553.94
成都湖滨商业	151,089,752.54	0
华侨城集团	131,001,566.11	143,748,896.65
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	73,094,999.97	135,453,166.66
文旅科技股权	---	133,680,026.48
北京广盈	132,000,000.00	132,000,000.00
宁波龙嘉房地产发展有限公司	---	125,001,000.00
四川量典置业有限公司	125,000,000.00	125,000,000.00
肇庆悦华鼎盛	251,325,454.00	124,093,043.00
宁波融创房地产开发有限公司	---	110,271,024.37
成都体产	100,175,996.27	100,175,996.27
上海泓喆房地产开发有限公司	---	84,979,421.98
宁波隆地房地产开发有限公司	---	80,000,000.00

宁波东部新城开发投资集团有限公司	---	74,064,153.26
江苏金惠投资发展有限公司	36,547,500.02	69,036,833.33
常熟文旅发展有限责任公司	69,180,000.00	55,128,333.33
苏州沙家浜旅游发展有限公司	69,180,000.00	55,128,333.33
杭州龙诚房地产	97,540,000.00	41,540,000.00
南京金域蓝湾置业有限公司	66,437,700.00	38,975,978.30
四川九点酒店有限责任公司	30,845,111.00	34,565,798.48
张克春	31,195,383.54	31,440,383.54
天津华锦万吉	462,674,802.17	30,674,802.17
宁波文化旅游	19,900,000.00	27,890,482.05
成都高新九点酒店有限责任公司	24,725,006.16	26,739,392.16
西安沣东发展集团有限公司	25,187,084.44	25,187,084.44
潮州市柏丰投资有限公司	50,580,000.00	24,500,000.00
成都盛境房地产开发有限责任公司	15,984,250.00	23,709,182.26
南京万科企业有限公司	---	21,825,685.02
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	---	20,734,383.61
深圳市创城置业有限公司	24,003,750.00	18,092,500.00
深圳市龙岗区园区开发有限公司	23,996,250.00	18,085,000.00
四川齐盛建筑工程有限责任公司	16,107,246.13	15,953,304.13
成都锦鹏企业管理咨询合伙企业(普通合伙)	---	15,845,000.00
广东茂华置业有限公司	13,400,000.00	13,400,000.00
深圳雍盛实业有限公司	17,342,000.00	13,072,222.22
成都成就双享企业管理中心(有限合伙)	---	11,584,182.14
海口华侨城文化旅游发展有限公司	13,542,485.06	10,792,649.74
北京润置商业运营管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市合恒实业有限公司	---	9,709,871.00
重庆招商依云房地产有限公司	---	8,969,302.00
天津万科房地产有限公司	8,432,511.11	8,432,511.11
成都盛邦展景资产管理有限责任公司	5,623,102.67	7,899,472.69
江西万航益富置业有限公司	---	7,365,851.33
华侨城北方投资有限公司	8,234,671.18	6,687,117.74
杭州龙凯房地产开发有限公司	---	6,250,000.00
深圳华侨城东部投资有限公司	5,863,856.46	5,663,756.84
深圳市招华投资咨询合伙企业(普通合伙)	5,280,000.00	5,280,000.00
四川盛品房地产开发有限责任公司	4,245,750.00	5,236,640.73
华侨城中部集团有限公司	10,464,075.19	4,996,730.72
成都世禾置业有限公司	1,800,000.00	4,670,472.00
深圳市华侨城当代艺术中心	3,774,200.00	3,773,334.20
成都市地建置业发展有限公司	1,200,000.00	3,113,648.00
南京绿地国际商务中心有限公司	2,937,000.00	2,937,000.00
成都碧桂园富高置业有限公司	---	762,543.94

其他	5,629,811.69	8,340,337.04
<b>合计</b>	<b>28,536,416,416.65</b>	<b>28,774,755,942.77</b>

## 十四、股份支付

2015年3月18日，本公司第六届董事会第四次会议通过了公司限制性股票激励计划（草案）；2015年10月15日召开第六届董事会第十七次临时会议决议对限制性股票激励计划授予价格进行调整，由4.73元/股调整为4.66元/股，同时由于部分激励对象离职及弃权，授予股票数量调整为8,265万股。截止2020年6月30日确认的费用为5,823,381.24元，累计确认费用275,745,316.02元。

## 十五、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

(1) 根据华侨城房地产、宁波华侨城、东部华侨城、上海华侨城、武汉华侨城、招华会展实业、北京华侨城、顺德华侨城、成都华侨城、杭州华侨城、上海置地等已签订的有关合同，截至2020年6月30日，该等公司尚需支付的合同价款约5,643,616.98万元。

#### (2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

项目	期末余额	期初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	606,344,811.55	590,976,004.83
资产负债表日后第2年	599,800,268.55	591,822,780.56
资产负债表日后第3年	638,062,756.15	592,127,361.04
以后年度	3,866,743,211.79	4,203,542,662.53
<b>合计</b>	<b>5,710,951,048.03</b>	<b>5,978,468,808.96</b>

#### (3) 重要资本承诺

项目名称	认缴出资金额	2020年6月出资	尚未出资金额
成都投资	1,000,000,000.00	770,000,000.00	230,000,000.00
南京置地	510,000,000.00	331,500,000.00	178,500,000.00
华侨城融资租赁	USD200,000,000.00	USD37,741,383.00	USD162,258,617.00
华侨城（西安）发展	204,000,000.00	104,550,000.00	99,450,000.00
欢乐谷文化旅游发展	120,000,000.00	---	120,000,000.00
杭州华侨城	1,000,000,000.00	---	1,000,000,000.00
华侨城涿州文化旅游	300,000,000.00	4,200,000.00	295,800,000.00
华侨城置业发展	300,000,000.00	---	300,000,000.00
常熟华侨城	1,000,000,000.00	130,000,000.00	870,000,000.00
郑州华侨城文化旅游开发	1,000,000,000.00	608,060,000.00	391,940,000.00
扬州华侨城	700,000,000.00	280,000,000.00	420,000,000.00

惠州利华房地产	408,000,000.00	408,000,000.00	---
中山华侨城实业	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	---
武汉华侨城文旅	1,400,000,000.00	---	1,400,000,000.00
茂名华侨城	1,000,000,000.00	650,000,000.00	350,000,000.00
瑞湾发展	1,000,000,000.00	190,000,000.00	810,000,000.00
深圳华侨城西部置业	1,000,000,000.00	150,000,000.00	850,000,000.00
深汕华侨城	2,000,000,000.00	734,000,000.00	1,266,000,000.00
广州文旅小镇	510,000,000.00	314,471,000.00	195,529,000.00
广州华侨城置业发展	1,000,000,000.00	---	1,000,000,000.00
华腾投资	1,000,000,000.00	20,000,000.00	980,000,000.00
河南华侨城实业	988,000,000.00	---	988,000,000.00
青岛华侨城投资	200,000,000.00	200,000,000.00	---
港华投资控股	HKD4,000,000,000.00	HKD2,040,000,000	HKD1,960,000,000.00
合肥华侨城实业	10,000,000,000.00	1,445,850,000	8,554,150,000.00
东莞保华	200,000,000.00	---	200,000,000.00
佛山南海华沥置业	100,000,000.00	30,000,000.00	70,000,000.00
武汉滨江置业	500,000,000.00	---	500,000,000.00
武汉华滨置业	500,000,000.00	---	500,000,000.00
武汉天创置业	2,000,000,000.00	---	2,000,000,000.00
广州华侨城置业	204,000,000.00	---	204,000,000.00
茂名华侨城滨海旅游发展有限公司（茂名滨海旅游）	60,000,000.00	---	60,000,000.00
涿州侨城惠房地产开发有限公司	6,000,000.00	---	6,000,000.00
武汉侨滨置业有限公司	499,873,280.00	---	499,873,280.00
武汉风尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）	2,600,000,000.00	440,000,000.00	2,160,000,000.00
武汉森亿青城文旅创业发展中心（有限合伙）	2,600,000,000.00	440,000,000.00	2,160,000,000.00
成都华鑫侨盛	50,000,000.00	---	50,000,000.00

#### （4）其他承诺事项

截至 2020 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的其他重大承诺事项。

## 2、或有事项

（1）本公司之子公司华侨城房地产、宁波华侨城、武汉华侨城、招华会展实业、南京华侨城、成都华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2020 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为 2,371,165.24 万元。本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

（2）除上述或有事项外，截至 2020 年 6 月 30 日，本集团无需要披露的其他重大或有事项。

## 十六、其他重要事项

### 1、利润分配情况

本公司于 2020 年 4 月 23 日召开了第八届董事会第二次会议，会议审议通过的公司 2019 年度利润分配预案为：以公司 2019 年 12 月 31 日的总股本 8,202,506,415.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元（含税）。该预案分派方案已获 2020 年 5 月 20 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过。

### 2、股份回购

本公司于 2020 年 3 月 20 日召开了第七届董事会第二十一临时会议，会议审议通过《关于回购部分社会公众股份的议案》，同意公司以集中竞价的方式使用自有资金回购部分公司股份，回购价格为不超过人民币 8 元/股，回购数量不超过 24,608 万股，实施期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起 12 个月内。报告期内，公司通过回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购了 143,699,358 股，占公司截至 2020 年 6 月 30 日总股本的 1.75%，最高成交价为 6.50 元/股，最低成交价为 5.84 元/股，支付的总金额为 899,965,721.06 元（不含交易费用）。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	4,418,335,740.03	3,880,748,355.64
应收股利	45,514,331.98	45,514,331.98
其他应收款	19,318,025,870.09	21,065,796,771.61
<b>合计</b>	<b>23,781,875,942.10</b>	<b>24,992,059,459.23</b>

#### 1.1 应收利息

项目	期末余额	期初余额
委托贷款及其他	4,418,335,740.03	3,880,748,355.64
<b>合计</b>	<b>4,418,335,740.03</b>	<b>3,880,748,355.64</b>

#### 1.2 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
成都华侨城	45,514,331.98	45,514,331.98
<b>合计</b>	<b>45,514,331.98</b>	<b>45,514,331.98</b>

## 1.3 其他应收款

## (1) 其他应收款按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	9,523,884.30	9,540,204.30
往来款	19,248,560,058.88	21,038,112,867.87
其他	60,005,475.86	18,207,248.39
<b>小计</b>	<b>19,318,089,419.04</b>	<b>21,065,860,320.56</b>
减：坏账准备	63,548.95	63,548.95
<b>合计</b>	<b>19,318,025,870.09</b>	<b>21,065,796,771.61</b>

## (2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	<b>63,548.95</b>	---	---	<b>63,548.95</b>
2020 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段	---	---	---	---
--转入第三阶段	---	---	---	---
--转回第二阶段	---	---	---	---
--转回第一阶段	---	---	---	---
本年计提		---	---	
本年转回	---	---	---	---
本年转销	---	---	---	---
本年核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
2020 年 6 月 30 日余额	<b>63,548.95</b>	---	---	<b>63,548.95</b>

## (1) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	3,587,279,067.77

账龄	期末余额
1-2 年	13,697,867,163.48
2-3 年	137,544,163.11
3-4 年	59,796,832.86
4-5 年	33,556,532.05
5 年以上	1,802,045,659.77
小计	<b>19,318,089,419.04</b>
减：坏账准备	63,548.95
合计	<b>19,318,025,870.09</b>

## (2) 其他应收款坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	63,548.95		---	---	63,548.95
按单项计提坏账准备	---		---	---	---
合计	<b>63,548.95</b>		---	---	<b>63,548.95</b>

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本公司本年按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 16,355,933,363.57 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 84.67%，计提坏账准备余额 0 元。

## 2、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	38,475,078,283.23	---	38,475,078,283.23	35,060,067,783.23	---	35,060,067,783.23
对联营、合营企业投资	4,599,443,140.92	---	4,599,443,140.92	4,571,834,509.69	---	4,571,834,509.69
<b>合计</b>	<b>43,074,521,424.15</b>	<b>---</b>	<b>43,074,521,424.15</b>	<b>39,631,902,292.92</b>	<b>---</b>	<b>39,631,902,292.92</b>

## (2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
华侨城旅行社	15,040,173.21	---	---	15,040,173.21	---	---
华侨城房地产	12,201,549,337.98	---	---	12,201,549,337.98	---	---
北京华侨城	32,500,000.00	---	---	32,500,000.00	---	---
旅游策划公司	2,426,150.93	---	---	2,426,150.93	---	---
东部华侨城	1,015,000,000.00	---	---	1,015,000,000.00	---	---
上海华侨城	394,542,962.61	---	---	394,542,962.61	---	---
云南华侨城	500,000,000.00	---	---	500,000,000.00	---	---
武汉华侨城	1,196,787,648.60	---	---	1,196,787,648.60	---	---
水电公司	81,397,857.05	---	---	81,397,857.05	---	---
华侨城投资	370,143,860.54	---	---	370,143,860.54	---	---
华侨城售电	36,267,622.58	---	---	36,267,622.58	---	---
香港华侨城	7,683,548,593.35	2,061,760,000.00	---	9,745,308,593.35	---	---
酒店管理公司	441,627,916.34	---	---	441,627,916.34	---	---

华侨城大酒店	617,411,183.15	---	---	617,411,183.15	---	---
海景酒店	100,993,489.62	---	---	100,993,489.62	---	---
滨海投资	2,004,604,978.87	---	---	2,004,604,978.87	---	---
青岛华侨城	180,000,000.00	---	---	180,000,000.00	---	---
宁波华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
景区管理公司	5,000,000.00	---	---	5,000,000.00	---	---
重庆华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
江苏华侨城	200,000,000.00	---	---	200,000,000.00	---	---
南京华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
北京投资发展	500,000,000.00	---	---	500,000,000.00	---	---
成都投资	770,000,000.00	---	---	770,000,000.00	---	---
招华会展实业	400,000,000.00	---	---	400,000,000.00	---	---
华侨城酒店发展	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
华侨城物业商业发展	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
扬州华侨城	280,000,000.00	---	---	280,000,000.00	---	---
温州华侨城	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
华侨城（西安）发展	104,550,000.00	---	---	104,550,000.00	---	---
华侨城（天津）投资	2,600,000,000.00	1,250,000,000.00	---	3,850,000,000.00	---	---
深圳华侨城西部置业	100,000,000.00	55,000,000.00	---	155,000,000.00	---	---
瑞湾发展	140,000,000.00	50,000,000.00	---	190,000,000.00	---	---
潮州华侨城实业	10,200,000.00	---	---	10,200,000.00	---	---
华腾投资	20,000,000.00	---	---	20,000,000.00	---	---
华侨城物业	24,726,508.40	---	---	24,726,508.40	---	---
华侨城会所	1,749,500.00	---	1,749,500.00	-	---	---
<b>合计</b>	<b>35,060,067,783.23</b>	<b>3,416,760,000.00</b>	<b>1,749,500.00</b>	<b>38,475,078,283.23</b>	---	---

## (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
深圳世界之窗	271,725,073.88	---	---	-25,127,573.98	---	---	---	---	---	246,597,499.90	---
锦绣中华	168,773,884.79	---	---	-14,382,000.04	---	---	---	---	---	154,391,884.75	---
小计	<b>440,498,958.67</b>	---	---	<b>-39,509,574.02</b>	---	---	---	---	---	<b>400,989,384.65</b>	---
二、联营企业											
长沙世界之窗	105,391,716.56	---	---	-2,681,065.39	---	---	---	---	---	102,710,651.17	---
成都华侨城	221,544,904.58	---	---	---	---	---	---	---	---	221,544,904.58	---
天津华侨城	400,000,000.00	---	---	---	---	---	---	---	---	400,000,000.00	---
华侨城物业	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
华侨城高尔夫	100,000.00	---	---	---	---	---	---	---	---	100,000.00	---
渤海证券	2,429,864,053.62	---	---	51,165,481.65	---	---	---	---	---	2,481,029,535.27	---
招展会展置地	50,638,952.37	---	---	100,757.64	---	---	---	---	---	50,739,710.01	---
招华国际会展发展	908,738,203.16	---	---	18,533,031.35	---	---	---	---	---	927,271,234.51	---
钻石毛坯交易中心	15,057,720.73	---	---	---	---	---	---	---	---	15,057,720.73	---
小计	<b>4,131,335,551.02</b>	---	---	<b>67,118,205.25</b>	---	---	---	---	---	<b>4,198,453,756.27</b>	---
合计	<b>4,571,834,509.69</b>	---	---	<b>27,608,631.23</b>	---	---	---	---	---	<b>4,599,443,140.92</b>	---

### 3、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	164,813,983.53	132,599,019.75	342,092,781.75	147,873,585.63
其他业务	250,098,688.42	249,570,856.18	---	---
<b>合计</b>	<b>414,912,671.95</b>	<b>382,169,875.93</b>	342,092,781.75	147,873,585.63

### 4、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	150,349,972.36	---
权益法核算的长期股权投资收益	27,608,631.23	113,479,674.60
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	---	---
债权投资在持有期间取得的利息收入	1,240,444,754.63	1,032,378,183.65
<b>合计</b>	<b>1,418,403,358.22</b>	<b>1,145,857,858.25</b>

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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）	22,295.55	---
计入当期损益的政府补助，但与企业业务密切相关，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	126,141,389.18	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,383,560.32	---
减：所得税影响额	32,303,943.60	---
少数股东权益影响额（税后）	1,533,830.57	---
<b>合计</b>	<b>102,709,470.88</b>	---

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	3.19%	0.2606	0.2606
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.04%	0.2481	0.2481

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

## (1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	2,137,780,515.38	2,809,665,596.27	66,977,101,992.52	68,636,907,488.10
按国际会计准则调整的项目及金额				

## (2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	2,137,780,515.38	2,809,665,596.27	66,977,101,992.52	68,636,907,488.10
按境外会计准则调整的项目及金额				

## 4、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

□ 适用 √ 不适用

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有董事长段先念、主管会计负责人冯文红和会计机构负责人叶肖虹签名并盖章的财务报表；
- 二、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。