

深圳华侨城股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2014]第 44040004 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7
5、 资产负债表	8
6、 利润表	10
7、 现金流量表	11
8、 股东权益变动表	12
9、 财务报表附注	13
10、 财务报表附注补充资料	125



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 3-9 层
Postal Address: 3-9/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

审计报告

瑞华审字[2014]第 44040004 号

深圳华侨城股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城股份公司”）的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2013 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是华侨城股份公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰

当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华侨城股份公司 2013 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：汤其美

中国·北京

中国注册会计师：何晓娟

二〇一四年三月十一日

合并资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	七、1	9,408,856,529.85	9,180,337,870.30
交易性金融资产	七、2	31,685,572.12	22,650,701.84
应收票据	七、3	133,216,868.09	146,434,510.91
应收账款	七、5	388,369,988.10	376,831,808.44
预付款项	七、7	547,338,912.81	1,186,798,871.92
应收利息			
应收股利	七、4		15,517,078.84
其他应收款	七、6	1,981,984,527.77	239,624,318.66
存货	七、8	46,093,358,704.11	35,135,575,744.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		58,584,811,102.85	46,303,770,904.91
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	561,499,812.68	934,278,763.48
投资性房地产	七、10	2,334,614,052.65	2,002,752,387.33
固定资产	七、11	14,364,330,443.70	12,600,345,483.48
在建工程	七、12	3,965,206,983.92	4,086,427,142.64
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、13	4,692,012,490.95	4,668,942,950.68
开发支出			
商誉	七、14	378,730,814.20	523,232,905.25
长期待摊费用	七、15	266,266,429.98	220,199,634.99
递延所得税资产	七、16	2,722,640,393.11	1,648,800,311.13
其他非流动资产	七、18	8,651,966.01	9,474,950.65
非流动资产合计		29,293,953,387.20	26,694,454,529.63
资产总计		87,878,764,490.05	72,998,225,434.54

合并资产负债表(续)

2013 年 12 月 31 日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	七、20	3,401,932,912.45	6,264,949,570.65
交易性金融负债	七、21	20,872,906.72	8,169,221.66
应付票据	七、22	265,926,142.11	263,559,632.86
应付账款	七、23	11,915,991,354.79	5,835,342,346.08
预收款项	七、24	8,893,385,418.74	5,641,647,490.73
应付职工薪酬	七、25	534,684,105.66	431,632,079.51
应交税费	七、26	1,890,639,723.52	1,496,889,616.37
应付利息	七、27	29,613,108.55	50,047,534.74
应付股利	七、28	30,527,585.00	18,500,000.00
其他应付款	七、29	14,912,684,741.37	11,024,068,256.48
一年内到期的非流动负债	七、30	1,932,092,895.60	1,121,535,175.70
其他流动负债			
流动负债合计		43,828,350,894.51	32,156,340,924.78
非流动负债：			
长期借款	七、31	15,105,643,689.77	16,409,375,676.04
应付债券	七、32		999,288,653.80
长期应付款	七、33	1,131,527,485.18	1,456,527,485.18
专项应付款	七、34	26,620,000.00	21,227,958.63
预计负债			
递延所得税负债	七、16	130,913,163.63	21,534,124.62
其他非流动负债			
非流动负债合计		16,394,704,338.58	18,907,953,898.27
负债合计		60,223,055,233.09	51,064,294,823.05
股东权益：			
股本	七、35	7,271,498,566.00	7,271,498,566.00
资本公积	七、36	696,944,272.87	617,876,332.57
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、37	1,919,929,642.95	1,726,297,388.89
一般风险准备			
未分配利润	七、38	14,002,120,461.01	10,345,393,098.18
外币报表折算差额		-28,226,436.34	-41,696,308.45
归属于母公司股东权益合计		23,862,266,506.49	19,919,369,077.19
少数股东权益		3,793,442,750.47	2,014,561,534.30
股东权益合计		27,655,709,256.96	21,933,930,611.49
负债和股东权益总计		87,878,764,490.05	72,998,225,434.54

载于第 13 页至第 126 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2013 年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入	七、39	28,156,382,086.85	22,284,426,215.77
其中：营业收入	七、39	28,156,382,086.85	22,284,426,215.77
二、营业总成本		22,104,840,459.21	17,412,864,169.82
其中：营业成本	七、39	13,236,505,969.47	10,699,931,872.80
营业税金及附加	七、40	5,120,115,424.82	3,346,330,418.77
销售费用	七、41	1,337,005,628.18	1,215,404,120.22
管理费用	七、42	1,745,202,282.41	1,596,812,792.68
财务费用	七、43	500,991,992.72	379,635,077.39
资产减值损失	七、46	165,019,161.61	174,749,887.96
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、44	-3,668,814.78	-458,099.42
投资收益（损失以“-”号填列）	七、45	434,931,748.70	439,766,320.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、45	87,553,273.63	432,266,320.47
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,482,804,561.56	5,310,870,267.00
加：营业外收入	七、47	438,734,375.68	54,104,154.77
减：营业外支出	七、48	12,915,186.02	24,564,125.83
其中：非流动资产处置损失		3,920,961.97	2,656,686.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,908,623,751.22	5,340,410,295.94
减：所得税费用	七、49	1,952,481,031.06	1,283,718,040.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,956,142,720.16	4,056,692,255.41
归属于母公司股东的净利润		4,408,287,914.10	3,849,766,455.36
少数股东损益		547,854,806.06	206,925,800.05
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	七、50	0.6062	0.5294
（二）稀释每股收益	七、50	0.6062	0.5294
七、其他综合收益	七、51	13,469,872.11	923,952.24
八、综合收益总额		4,969,612,592.27	4,057,616,207.65
归属于母公司股东的综合收益总额		4,421,757,786.21	3,850,690,407.60
归属于少数股东的综合收益总额		547,854,806.06	206,925,800.05

载于第 13 页至第 126 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2013 年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		30,635,696,197.99	24,703,502,282.82
收到的税费返还		3,036,321.80	1,761,044.84
收到其他与经营活动有关的现金	七、52	1,827,836,323.98	1,992,382,300.32
经营活动现金流入小计		32,466,568,843.77	26,697,645,627.98
购买商品、接受劳务支付的现金		14,741,809,007.37	11,085,125,911.88
支付给职工以及为职工支付的现金		1,675,437,248.38	1,489,214,492.06
支付的各项税费		5,403,633,542.23	4,194,345,921.50
支付其他与经营活动有关的现金	七、52	3,447,719,387.70	2,780,978,284.54
经营活动现金流出小计		25,268,599,185.68	19,549,664,609.98
经营活动产生的现金流量净额		7,197,969,658.09	7,147,981,018.00
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		78,761,082.46	322,327,259.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		234,695,779.63	58,281,510.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,452.99
收到其他与投资活动有关的现金	七、52	968,174,207.56	10,019,204.46
投资活动现金流入小计		1,281,631,069.65	390,629,428.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,161,921,687.62	2,820,398,922.79
投资支付的现金			14,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			199,188,880.00
支付其他与投资活动有关的现金	七、52	853,822,901.25	41,540,307.00
投资活动现金流出小计		3,015,744,588.87	3,075,128,109.79
投资活动产生的现金流量净额		-1,734,113,519.22	-2,684,498,681.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		822,756,950.44	294,824,951.52
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		822,756,950.44	294,824,951.52
取得借款收到的现金		12,638,003,224.59	22,550,224,407.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、52		132,000,000.00
筹资活动现金流入小计		13,460,760,175.03	22,977,049,358.52
偿还债务支付的现金		16,046,245,254.14	22,869,601,599.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,215,891,567.94	1,575,855,232.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		499,446,510.47	216,448,278.46
支付其他与筹资活动有关的现金	七、52	396,213,355.75	15,800,000.00
筹资活动现金流出小计		18,658,350,177.83	24,461,256,832.54
筹资活动产生的现金流量净额		-5,197,590,002.80	-1,484,207,474.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-10,638,270.04	-4,500,981.73

五、现金及现金等价物净增加额	七、53	255,627,866.03	2,974,773,880.79
加：期初现金及现金等价物余额	七、53	9,082,309,249.56	6,107,535,368.77
六、期末现金及现金等价物余额	七、53	9,337,937,115.59	9,082,309,249.56

载于第 13 页至第 126 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2013 年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数										上年数									
	归属于母公司股东的股东权益								少数股东权益	股东权益合计	归属于母公司股东的股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	外币报表折算差额			股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额	7,271,498,566.00	617,876,332.57			1,726,297,388.89		10,345,393,098.18	-41,696,308.45	2,014,561,534.30	21,933,930,611.49	5,593,460,436.00	503,212,899.33			1,606,735,722.24		8,628,834,065.63	-42,620,260.69	1,804,704,957.71	18,094,327,820.22
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	7,271,498,566.00	617,876,332.57			1,726,297,388.89		10,345,393,098.18	-41,696,308.45	2,014,561,534.30	21,933,930,611.49	5,593,460,436.00	503,212,899.33			1,606,735,722.24		8,628,834,065.63	-42,620,260.69	1,804,704,957.71	18,094,327,820.22
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		79,067,940.30			193,632,254.06		3,656,727,362.83	13,469,872.11	1,778,881,216.17	5,721,778,645.47	1,678,038,130.00	114,663,433.24			119,561,666.65		1,716,559,032.55	923,952.24	209,856,576.59	3,839,602,791.27
(一) 净利润							4,408,287,914.10		547,854,806.06	4,956,142,720.16							3,849,766,455.36		206,925,800.05	4,056,692,255.41
(二) 其他综合收益								13,469,872.11		13,469,872.11										
上述 (一) 和 (二) 小计							4,408,287,914.10	13,469,872.11	547,854,806.06	4,969,612,592.27							3,849,766,455.36		206,925,800.05	4,056,692,255.41
(三) 股东投入和减少资本		79,067,940.30					-48,923,397.59		1,734,762,414.42	1,764,906,957.13		114,663,433.24						923,952.24	202,775,816.05	318,363,201.53
1、股东投入资本									653,000,000.00	653,000,000.00									294,824,951.52	294,824,951.52
2、股份支付计入股东权益的金额		14,923,058.49							3,003,458.99	17,926,517.48		22,614,297.77								22,614,297.77
3、其他		64,144,881.81					-48,923,397.59		1,078,758,955.43	1,093,980,439.65		92,049,135.47						923,952.24	-92,049,135.47	923,952.24
(四) 利润分配					193,632,254.06		-702,637,153.68		-503,736,004.31	-1,012,740,903.93	1,678,038,130.00				119,561,666.65		-2,133,207,422.81		-199,845,039.51	-535,452,665.67
1、提取盈余公积					193,632,254.06		-193,632,254.06								119,561,666.65		-119,561,666.65			
2、提取一般风险准备																				

3、对股东的分配							-509,004,899.62		-503,736,004.31	-1,012,740,903.93	1,678,038,130.00					-2,013,645,756.16		-199,845,039.51	-535,452,665.67
4、其他																			
（五）股东权益内部结转																			
1、资本公积转增股本																			
2、盈余公积转增股本																			
3、盈余公积弥补亏损																			
4、其他																			
（六）专项储备																			
1、本期提取																			
2、本期使用																			
（七）其他																			
四、本期期末余额	7,271,498,566.00	696,944,272.87			1,919,929,642.95		14,002,120,461.01	-28,226,436.34	3,793,442,750.47	27,655,709,256.96	7,271,498,566.00	617,876,332.57			1,726,297,388.89	10,345,393,098.18	-41,696,308.45	2,014,561,534.30	21,933,930,611.49

载于第 13 页至第 126 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		1,141,123,329.13	1,724,090,270.98
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	6,982,753.33	5,997,830.22
预付款项		17,951,663.12	10,910,308.77
应收利息		15,180,000.00	2,227,500.00
应收股利		42,044,941.35	
其他应收款	十五、2	2,784,984,835.32	2,330,142,660.35
存货		6,381,999.47	5,428,436.47
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,014,649,521.72	4,078,797,006.79
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资		8,900,000,000.00	11,560,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	13,627,816,945.90	12,375,720,342.63
投资性房地产			
固定资产		800,345,029.34	866,056,674.36
在建工程			288,540.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		64,416,614.55	66,696,614.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		32,838,724.70	27,485,877.03
递延所得税资产			
其他非流动资产			7,420.72
非流动资产合计		23,425,417,314.49	24,896,255,469.66

资产总计		27,440,066,836.21	28,975,052,476.45
------	--	-------------------	-------------------

资产负债表(续)

2013 年 12 月 31 日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款			1,210,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		45,106,479.62	53,271,891.63
预收款项		7,831,735.00	687,721.80
应付职工薪酬		83,646,992.98	80,486,385.72
应交税费		7,658,509.14	5,319,325.23
应付利息		4,791,111.11	22,000,000.00
应付股利			
其他应付款		1,518,247,708.81	744,475,850.61
一年内到期的非流动负债		91,928,571.43	83,440,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,759,211,108.09	2,199,681,174.99
非流动负债：			
长期借款		10,940,000,000.00	13,380,000,000.00
应付债券			
长期应付款		319,628,571.43	411,560,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,259,628,571.43	13,791,560,000.00
负债合计		13,018,839,679.52	15,991,241,174.99
股东权益：			
股本		7,271,498,566.00	7,271,498,566.00
资本公积		3,164,749,853.33	3,154,651,639.03
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		1,099,341,517.82	905,709,263.76
一般风险准备			
未分配利润		2,885,637,219.54	1,651,951,832.67
股东权益合计		14,421,227,156.69	12,983,811,301.46
负债和股东权益总计		27,440,066,836.21	28,975,052,476.45

载于第 13 页至第 126 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2013 年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十五、4	628,116,946.34	661,943,639.05
减：营业成本	十五、4	193,049,893.32	185,095,583.06
营业税金及附加		26,421,662.89	28,317,435.80
销售费用		69,960,114.52	66,961,929.68
管理费用		286,515,963.62	287,396,109.89
财务费用		608,315,265.57	852,579,457.28
资产减值损失		104,953.79	-166,224.58
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	2,491,793,854.44	1,954,043,320.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		91,177,414.01	81,782,548.30
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,935,542,947.07	1,195,802,668.77
加：营业外收入		1,166,000.18	224,913.34
减：营业外支出		386,406.70	410,915.61
其中：非流动资产处置损失		374,906.70	399,642.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,936,322,540.55	1,195,616,666.50
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,936,322,540.55	1,195,616,666.50
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		1,936,322,540.55	1,195,616,666.50

载于第 13 页至第 126 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2013 年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		616,215,486.39	629,314,429.83
收到的税费返还		1,600,665.56	1,431,430.59
收到其他与经营活动有关的现金		1,430,173,703.73	1,016,992,165.10
经营活动现金流入小计		2,047,989,855.68	1,647,738,025.52
购买商品、接受劳务支付的现金		65,318,659.99	78,193,067.08
支付给职工以及为职工支付的现金		240,734,200.29	254,564,814.97
支付的各项税费		79,759,088.61	128,882,984.80
支付其他与经营活动有关的现金		1,486,751,568.18	1,103,841,362.28
经营活动现金流出小计		1,872,563,517.07	1,565,482,229.13
经营活动产生的现金流量净额		175,426,338.61	82,255,796.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,660,000,000.00	8,080,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,289,840,318.98	2,062,562,652.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		979,000,000.00	250,407.80
投资活动现金流入小计		6,928,840,318.98	10,142,813,060.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,170,753.04	45,433,161.55
投资支付的现金		2,019,000,000.00	9,632,260,888.32
支付其他与投资活动有关的现金		1,109,000,000.00	
投资活动现金流出小计		3,159,170,753.04	9,677,694,049.87
投资活动产生的现金流量净额		3,769,669,565.94	465,119,010.47
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		4,800,000,000.00	15,098,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		2,243,500,000.00	
筹资活动现金流入小计		7,043,500,000.00	15,098,000,000.00
偿还债务支付的现金		8,450,000,000.00	13,592,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,200,334,659.22	1,300,803,556.33
支付其他与筹资活动有关的现金		1,921,234,737.74	
筹资活动现金流出小计		11,571,569,396.96	14,893,603,556.33

筹资活动产生的现金流量净额		-4,528,069,396.96	204,396,443.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,550.56	
五、现金及现金等价物净增加额	十五、5	-582,966,941.85	751,771,250.53
加：期初现金及现金等价物余额	十五、5	1,724,090,270.98	972,319,020.45
六、期末现金及现金等价物余额	十五、5	1,141,123,329.13	1,724,090,270.98

载于第 13 页至第 126 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2013 年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

项 目	本年数								上年数							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	7,271,498,566.00	3,154,651,639.03			905,709,263.76		1,651,951,832.67	12,983,811,301.46	5,593,460,436.00	3,140,955,210.47			786,147,597.11		2,589,542,588.98	12,110,105,832.56
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	7,271,498,566.00	3,154,651,639.03			905,709,263.76		1,651,951,832.67	12,983,811,301.46	5,593,460,436.00	3,140,955,210.47			786,147,597.11		2,589,542,588.98	12,110,105,832.56
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		10,098,214.30			193,632,254.06		1,233,685,386.87	1,437,415,855.23	1,678,038,130.00	13,696,428.56			119,561,666.65		-937,590,756.31	873,705,468.90
（一）净利润							1,936,322,540.55	1,936,322,540.55							1,195,616,666.50	1,195,616,666.50
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							1,936,322,540.55	1,936,322,540.55							1,195,616,666.50	1,195,616,666.50
（三）股东投入和减少资本		10,098,214.30						10,098,214.30		13,696,428.56						13,696,428.56
1、股东投入资本																
2、股份支付计入股东权益的金额		10,098,214.30						10,098,214.30		13,696,428.56						13,696,428.56
3、其他																
（四）利润分配					193,632,254.06		-702,637,153.68	-509,004,899.62	1,678,038,130.00				119,561,666.65		-2,133,207,422.81	-335,607,626.16
1、提取盈余公积					193,632,254.06		-193,632,254.06						119,561,666.65		-119,561,666.65	
2、提取一般风险准备																
3、对股东的分配							-509,004,899.62	-509,004,899.62	1,678,038,130.00						-2,013,645,756.16	-335,607,626.16
4、其他																
（五）股东权益内部结转																
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、其他																
（六）专项储备																
1、本期提取																
2、本期使用																
（七）其他																
四、本期期末余额	7,271,498,566.00	3,164,749,853.33			1,099,341,517.82		2,885,637,219.54	14,421,227,156.69	7,271,498,566.00	3,154,651,639.03			905,709,263.76		1,651,951,832.67	12,983,811,301.46

载于第 13 页至第 126 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳华侨城股份有限公司
2013 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

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、公司设立后股本变化情况

1998 年 9 月 15 日,经本公司临时股东大会决议,并经深圳市证券管理办公室深证办复[1998]75 号文批准,本公司以 1998 年 6 月 30 日的股份总数 19,200 万股为基数,向全体股东每 10 股送 2 股红股,同时以资本公积每 10 股转增 6 股,共送红股 3,840 万股,转增 11,520 万股,此次送股及转增后,公司股份总数为 34,560 万股,注册资本变更为人民币 34,560 万元。

经本公司 1999 年度第一次临时股东大会决议及中国证监会批准,本公司于 2000 年 9 月实施 1999 年度配股方案,配股价为每股 9 元,共配售 2,700 万股,配股后,公司股份总数为 37,260 万股,注册资本变更为人民币 37,260 万元。

2001 年 5 月 10 日,经本公司 2000 年度股东大会决议,以 2000 年 12 月 31 日的总股本 37,260 万股为基数,用资本公积金向全体股东按每 10 股转增 2 股,转增后公司股份总数为 44,712 万股,注册资本变更为人民币 44,712 万元。

2003 年 4 月 28 日,经本公司 2002 年度股东大会决议,以 2002 年 12 月 31 日的总股本 44,712 万股为基数,向全体股东每 10 股送 6 股红股,同时以资本公积每 10 股转增 2 股,共送红股 26,827.20 万股,转增 8,942.40 万股,此次送股及转增后,公司股份总数为 80,481.60 万股,注册资本变更为人民币 80,481.60 万元。

2003 年 9 月 23 日,经本公司 2003 年度第二次临时股东大会决议,以 2003 年 6 月 30 日的总股本 80,481.60 万股为基数,以资本公积向全体股东按每 10 股转增 3

股，转增后公司股份总数为 104,626.08 万股，注册资本变更为人民币 104,626.08 万元。

经中国证监会证监发行字[2003]143 号文件核准，公司于 2003 年 12 月 31 日向 社会公开发 行 4,000,000 张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 4 亿元，期 限为 3 年，于 2004 年 1 月 6 日起于深圳证券交易所挂牌交易。自 2005 年 1 月 31 日 至 2005 年 3 月 8 日，公司股票价格已经连续 20 个交易日的收盘价高于当期转股价 格（6.15 元/股）的 30%，符合《可转换公司债券募集说明书》约定的赎回条件，公司 于第三届董事会第八次临时会议通过《关于赎回公司可转债的决议》，决定行使侨城 转债赎回权。截止赎回日 2005 年 4 月 22 日，共有账面价值 399,409,600 元可转换 公司债券实施转股，本次转股增加 64,944,442 股。转股赎回完成后，公司总股本由 1,046,260,800 股增加至 1,111,205,242 股。

经中国证监会证监发字[2006]125 号文核准，本公司于 2005 年度向股权分置改革 方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东以 10：3.8 的比例免费派发百慕大式认 股权证，共计 149,522,568 份，截止 2007 年 11 月 23 日交易时间结束时，共有 149,338,821 份“侨城 HQC1”成功行权，占权证总发行数量的 99.877%，尚有 183,746 份“侨城 HQC1”认购权证未成功行权，已被注销。本次认股权行权后，公司注册资本变 更为 1,310,544,063 元。

2006 年 6 月 23 日，本公司第一次临时股东大会决议，通过了关于公司限制性股 票激励计划，本公司以发行新股的方式，向激励对象授予 5,000 万股限制性股票，授 予价格为人民币 7.00 元/股。本限制性股票激励计划期限为 6 年，包括等待期 1 年、禁 售期 1 年、限售期 4 年，自限制性股票激励计划获批之日起 1 年为授予等待期；等待 期满，本公司发行有限售条件股份 5,000 万股，注册资本变更为人民币 1,161,205,242 元。2008 年 8 月 14 日，本公司 2008 年第三次临时股东大会决议对原《关于公司限 制性股票激励计划有关事项的提案》进行了修改。主要修改内容为“本限制性股票激励 计划的期限为 8 年，包括禁售期 2 年和解锁期 6 年。自本限制性股票激励计划获得本 公司 2006 年第一次临时股东大会批准实施之日起 2 年，为限制性股票禁售期”。

2008 年 3 月 28 日，根据本公司 2007 年年度股东大会决议和修改后的章程规定， 公司申请新增注册资本人民币 1,310,544,063.00 元，以 2007 年末总股本 1,310,544,063 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.3 元（含税），每 10 股转增 10 股 的比例，以资本公积金向全体股东转增股份总额 1,310,544,063 股，每股面值 1 元，合 计增加股本 1,310,544,063 元。转增基准日为 2008 年 4 月 10 日，变更后的注册资本 为人民币 2,621,088,126.00 元。

经本公司 2009 年第二次临时股东大会决议，并经中国证监会 2009 年 10 月 14 日证监许可[2009]1083 号文《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司向华侨城集团公

司发行股份购买资产的批复》、商务部商合批[2008]626 号文《商务部关于同意香港华侨城有限公司股权转让的批复》核准，本公司采取非公开发行股票方式向控股股东华侨城集团公司发行股份 486,389,894 股，华侨城集团公司以资产认购 486,389,894 股，发行价为 15.16 元/股。变更后的注册资本为人民币 3,107,478,020.00 元。

2011 年 4 月 14 日，根据本公司 2010 年年度股东大会决议，公司以 2010 年末总股本 3,107,478,020 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税）、每 10 股送 5 股红股，以资本公积金每 10 股转增 3 股，送股和转增后总股本由 3,107,478,020 股增至 5,593,460,436 股，变更后的注册资本为人民币 5,593,460,436.00 元。

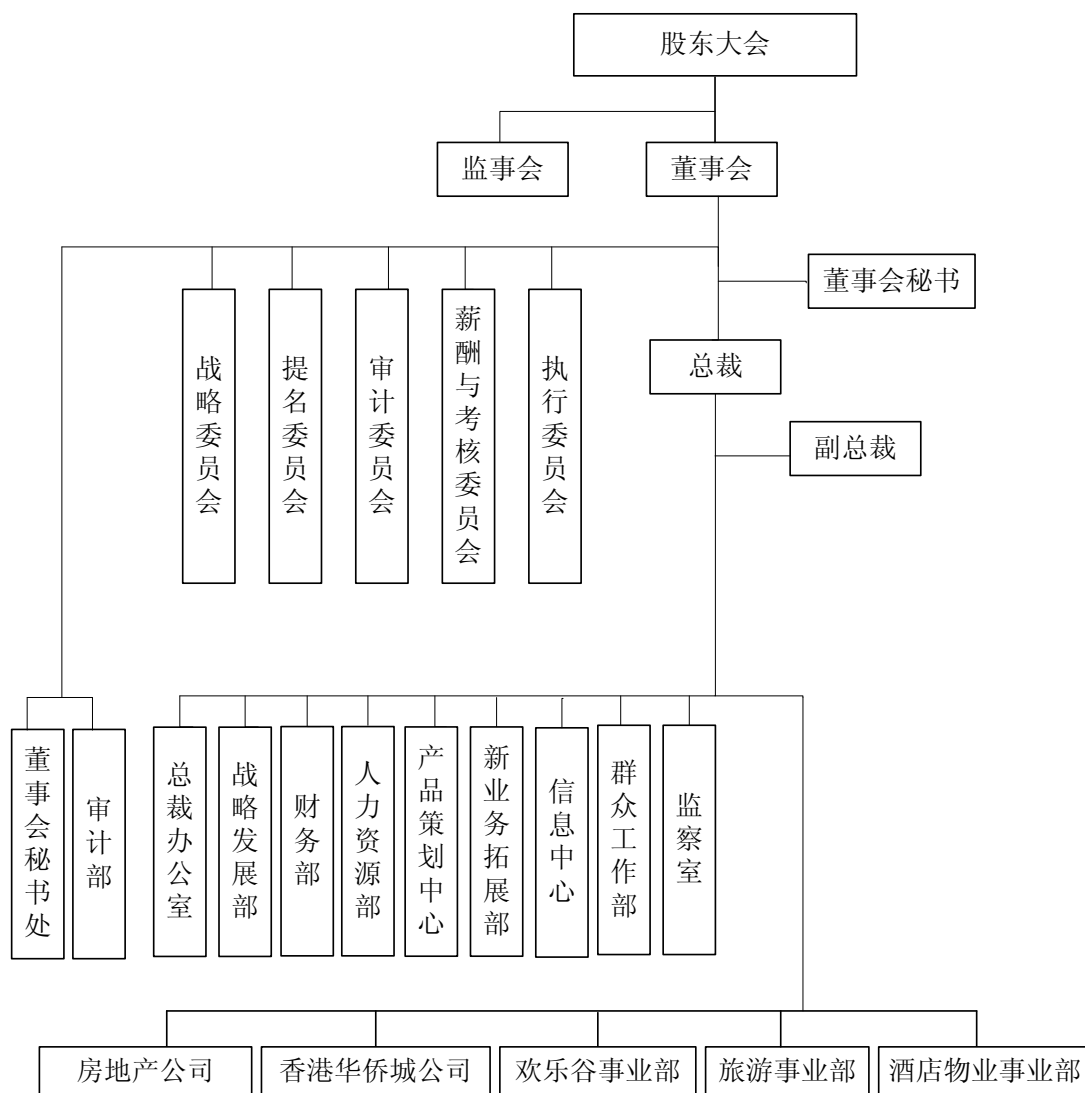
2012 年 5 月 28 日，根据本公司 2011 年年度股东大会决议，公司以 2011 年末总股本 5,593,460,436 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税）、每 10 股送 3 股红股，送股后总股本由 5,593,460,436 股增至 7,271,498,566 股，变更后注册资本为人民币 7,271,498,566.00 元。

3、本公司及子公司（统称“本公司”）属旅游服务行业，主要经营主题公园、酒店服务、房地产开发、纸包装等。

4、公司经营范围包括：旅游及其关联产业的投资和管理；房地产开发；自有物业租赁；酒店管理；文化活动的组织策划；会展策划；旅游项目策划；旅游信息咨询；旅游工艺品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

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

6、本公司基本组织架构



本财务报表业经本公司董事会于2014年3月11日决议批准报出。

7、本报告中提及的公司名称简称对照表

公司简称	公司全称
华侨城集团	华侨城集团公司
康佳集团	康佳集团股份有限公司
南磨房	北京南磨房旅游发展有限公司
华夏演出	深圳华夏演出有限公司
华夏艺术中心	深圳华夏艺术中心有限公司
东部华侨城	深圳东部华侨城有限公司
茶艺度假	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
泰州华侨城	泰州华侨城有限公司
东部物业	深圳东部华侨城物业有限公司
东部置业	深圳东部华侨城置业有限公司
大鹏旅游	深圳大鹏华侨城旅游开发有限公司
华侨城房地产	深圳华侨城房地产有限公司

公司简称	公司全称
都市娱乐	深圳华侨城都市娱乐投资公司
上海天祥华侨城	上海天祥华侨城投资有限公司
上海万锦置业	上海万锦置业发展有限公司
北京四方	北京四方投资管理有限公司
侨建监理	深圳市侨建工程监理有限公司
华侨城物业	深圳市华侨城物业服务服务有限公司
北京物业	北京华侨城物业管理有限公司
侨城加油	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	深圳市华侨城消防安装工程有限公司
建筑安装	深圳特区华侨城建筑安装工程公司
华侨城高尔夫	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
华侨城会所	深圳华侨城会所管理有限公司
上海浦深	上海浦深投资管理有限公司
天津华侨城	天津华侨城实业有限公司
天津丽湖	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
天津东丽湖	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
西安华侨城	西安华侨城投资有限公司
曲江华侨城	西安曲江华侨城投资发展有限公司
创意园	深圳华侨城创意园有限公司
侨城装饰	深圳特区华侨城装饰工程公司
深圳欢乐谷	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
威尼斯酒店	深圳威尼斯酒店
华侨城旅行社	深圳华侨城国际旅行社有限公司
国际传媒	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
传媒广告	深圳华侨城传媒广告有限公司
文化演艺营销	深圳华侨城文化演艺营销有限公司
上海华侨城	上海华侨城投资发展有限公司
北京华侨城	北京世纪华侨城实业有限公司
歌舞团演艺	深圳歌舞团演艺有限公司
云南华侨城	云南华侨城实业有限公司
武汉华侨城	武汉华侨城实业发展有限公司
哈克公司	深圳华侨城哈克文化有限公司
华侨城投资	深圳华侨城投资有限公司
水电公司	深圳华侨城水电有限公司
华中发电	深圳市华中发电有限公司
旅游策划公司	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
文化旅游科技	深圳华侨城文化旅游科技有限公司
青岛华侨城	青岛华侨城实业有限公司
资产管理公司	深圳华侨城资产管理有限公司
华侨城大酒店	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	深圳海景奥思廷酒店有限公司
酒店置业	深圳市华侨城酒店置业有限公司
酒店管理公司	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
兴侨实业	深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司
华侨城培训中心	深圳特区华侨城培训中心
人力资源公司	深圳市华侨城人力资源服务有限公司
城市客栈	深圳市华侨城城市客栈有限公司

公司简称	公司全称
香港华侨城	香港华侨城有限公司
华侨城亚洲	华侨城（亚洲）控股有限公司
耀豪国际	耀豪国际有限公司
豪科投资	豪科投资有限公司
上海置地	华侨城（上海）置地有限公司
成都华侨城	成都天府华侨城实业发展有限公司
天津天潇公司	天津天潇投资发展有限公司
华力控股	华力控股（集团）有限公司
深圳华力	深圳华力包装贸易有限公司
上海华励	上海华励包装有限公司
华励惠州	华励包装（惠州）有限公司
中山华励	中山华励包装有限公司
中山华力	中山华力包装有限公司
安徽华力	安徽华力包装有限公司
惠州华力	惠州华力包装有限公司
深圳华友包装	深圳华友包装贸易有限公司
华京投资公司	深圳市华京投资有限公司
深圳世界之窗	深圳世界之窗有限公司
锦绣中华	深圳锦绣中华发展有限公司
长沙世界之窗	长沙世界之窗有限公司
星美机电	深圳星美机电科技实业有限公司
江通动画	江通动画股份有限公司
兴侨科技	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
招商华侨城	深圳招商华侨城投资有限公司
招商华侨城物业	深圳招商华侨城物业管理有限公司
体育中心	深圳市华侨城体育中心有限公司
宁波华侨城	宁波华侨城投资发展有限公司
景区管理公司	深圳华侨城旅游景区管理有限公司
华侨城湖北旅行社	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
华港企业	华港企业有限公司
顺德华侨城	广东顺德华侨城实业发展有限公司
北京广盈	北京广盈房地产开发有限公司

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况及 2013 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司香港华侨城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。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、4（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、10“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

4、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本公司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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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，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损益。

5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入股东权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日

的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，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作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

7、金融工具

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动

计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用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等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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 该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额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，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与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之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付

该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同

不属于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的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）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。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将单项金额占期末余额的比例超过 10%的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以与本公司的关联关系为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	经单独测试无特别风险的不计提

a. 组合中，以旅游、酒店、房地产等为主要业务的公司采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	1-5	1-5
1-2 年	3-10	3-10
2-3 年	5-30	5-30
3 年以上	5-100	5-100

b. 组合中，以纸包装为主要业务的公司采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
信用期内	2	2
逾期 0-90 天	5	5
逾期 90-180 天	50	50
逾期 180 天以上	100	100

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：应收关联方款项；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。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

9、存货

（1）存货的分类

本公司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）、已完工开发产品等；非房地产存货包括原材料、库存商品、低值易耗品、生产成本等。

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 原材料包括用于制造纸板箱的原料纸和影视剧本（是指计划提供拍摄电影或电视剧的文学剧本的实际成本）。

④ 库存商品包含纸包装企业制造纸板箱和纸壳、电影企业电影片、电影拷贝及其后产品、电视剧等各种产成品的实际成本

⑤ 生产成本是指在影片制片、译制、洗印以及工业制造纸板箱和纸壳等生产过程所发生的各项生产费用。

(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公司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四、14 “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，惟影视剧产品发出采用计划收入比例法核算。

(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。

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。

(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。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

10、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业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；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，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司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

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，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。

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，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，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

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，如本公司对被投资单

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，本公司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。

对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

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，资本公积不足冲减的，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，按本附注四、4（2）“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，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转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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，对于本公司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。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

12、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	5-40	0-10	2.25-20.00
机器设备	5-30	0-10	3.00-20.00

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	2-10	0-10	9.00-50.00
电子设备	3-10	0-10	9.00-33.33
其他设备	3-40	0-10	2.25-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。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使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、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。

13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

14、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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；构建或者生产的符合资本化条件的资产

达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，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。

15、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更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。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

17、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）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。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

19、股份支付

（1）股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的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/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能

可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司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，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须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，按照本公司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，相应增加负债。

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。

(2) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

(3) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

20、维修基金、质量保证金核算方法

住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金；本公司按规定比例提取的公共设施专用基金计入“在建开发产品”核算。

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

21、收入

本公司的营业收入主要包括商品销售收入、房地产销售收入、物业出租收入、门票收入、旅游团费收入、让渡资产使用权收入及其他服务收入，其收入确认原则如下：

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）房地产销售收入的确认方法

签订了销售合同，房地产已完工验收合格，并达到销售合同约定的可交付使用条件，同时房款已按销售合同约定全部收清时确认销售收入的实现。

（3）物业出租收入的确认方法

物业出租收入的确认方法详见本附注四、24（2）。

（4）门票收入、旅游团费收入及其他提供劳务服务收入的确认方法

本公司在资产负债表日劳务已经提供，相关票款收入已经收到或取得了收款的证据时，确认门票收入、旅游团费收入及其他提供劳务服务收入的实现。

（5）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（6）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（7）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

22、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资

产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

24、租赁

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。

（1）本公司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。

（2）本公司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。

（3）本公司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。

(4) 本公司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。

25、资产证券化业务

本公司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，本公司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。本公司作为资产服务商，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；同时本公司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，归本公司所有。本公司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。

26、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司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）。

27、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本期无会计政策变更。

（2）会计估计变更

本期无会计估计变更。

28、前期会计差错更正

本期无前期重大会计差错更正。

29、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）持有至到期投资

本公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，本公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果本公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响本公司的金融工具风险管理策略。

（5）持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

（6）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧

和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(8) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(9) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(10) 内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

(11) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%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。水电公司供水采用简易办法计缴增值税，税率为6%。

税种	具体税率情况
营业税	房地产销售、旅游团费、餐饮、设计服务、培训、房租等收入适用营业税，税率为 5% ；门票收入及演艺收入适用营业税，税率为 3% ；高尔夫收入、游戏机收入适用营业税，税率为 10%-20% 。其中，本公司的旅游团费收入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。
城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	城市维护建设税除泰州华侨城、云南华侨城按实际缴纳流转税的 5% 计缴外，其他都按实际缴纳流转税额的 1%或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。
企业所得税	本公司于中国境内注册的企业之企业所得税的适用税率为 25% 。根据开曼群岛及英属维尔京群岛的规则及规例，香港华侨城本报告期内无需缴纳开曼群岛及英属维尔京群岛任何所得税。由于香港华侨城本年度并没有任何香港的应评税溢利，因此没有对香港所得税项计提准备。
土地增值税	本公司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。
房产税	除上海华侨城按房产原值 80% 为计税依据外，本公司其他单位以房产原值的 70% 为计税依据，适用税率为 1.2% 。
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。

注①：根据《财政部国家税务总局关于在北京等 8 省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2012〕71 号）的规定，于 2012 年 11 月 1 日起试点营业税改征增值税，其中：上海华励、安徽华力、惠州华力、华励（惠州）、中山华力和中山华励涉及交通运输业务增值税为 **11%**；中山华力和中山华励的租赁业务增值税为 **17%**；国际传媒涉及策划、传媒、广告类业务营业税 **5%**调为应税货务的增值税 **17%**和应税劳务的增值税 **6%**，哈克公司涉及广告创意服务类业务营业税 **5%**调为增值税 **3%**；策划公司涉及策划规划业务，公司服务企业年营业额超 **500** 万元被核定“一般纳税人”，营业税 **5%**调为增值税 **6%**；创意园涉及文化业务营业税 **5%**调为增值税 **3%**。

注②：根据国家机关——深圳市创新科技委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局的批准，文化旅游科技于2012年11月05日取得高新技术企业证书（证书编号：GR201244200612），按**15%**税率征收企业所得税。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
华侨城旅行社①	全资子公司	深圳	旅游业	1,219.68	组织旅行团（者）旅游	19217844-3	1,504.02	---
国际传媒②	控股子公司	深圳	传媒业	5,000.00	电视综艺、专题、动画故事片制作、复制、发行及电视剧发行	73307487-5	4,449.53	---
北京华侨城③	控股子公司	北京	旅游业、房地产业	35,100.42	建设开发旅游景区、房地产开发等	74005033-7	7,350.00	---
东部华侨城④	全资子公司	深圳	旅游业、房地产业	70,000.00	投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业	75252879-9	53,000.00	---
歌舞团演艺	全资子公司	深圳	文艺	50.00	文艺演出、文艺活动策划，舞台	76636115-X	50.73	---
上海华侨城⑤	控股子公司	上海	旅游业、房地产业	44,379.89	旅游及其关联产业投资	78589775-0	43,524.53	---
云南华侨城⑥	控股子公司	云南	旅游业、房地产业	100,000.00	投资开发与经营旅游业	66829287-5	69,653.70	---
武汉华侨城⑦	控股子公司	武汉	旅游业、房地产业	117,860.45	旅游及其关联产业投资	69531802-2	100,000.00	---
哈克公司	全资子公司	深圳	文化	8,000.00	儿童职业体验馆的项目投资	56151942-7	8,000.00	---
青岛华侨城	全资子公司	青岛	旅游业、房地产业	100,000.00	旅游及其关联产业投资	56855721-5	30,000.00	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
资产管理公司	全资子公司	深圳	资产管理	20,000.00	资产管理，国内贸易，自有物业租赁	57765471-1	20,846.78	---
宁波华侨城⑧	全资子公司	宁波	旅游业、房地产业	100,000.00	投资开发与经营旅游业及房地产业	06294824-3	100,000.00	---
景区管理公司⑨	全资子公司	深圳	景区管理	500.00	管理咨询，信息咨询，项目策划	07175653-4	500.00	---

(续)

子公司全称	本公司直接持股比例 (%)	本公司间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
华侨城旅行社①	100.00	---	100.00	是		
国际传媒②	80.00	17.326	100.00	是		
北京华侨城③	29.28	33.967	66.22	是	42,342.97	
东部华侨城④	50.00	50.00	100.00	是		
歌舞团演艺	100.00	---	100.00	是		
上海华侨城⑤	58.58	31.55	90.13	是	5,142.47	
云南华侨城⑥	50.00	20.00	70.00	是	30,149.58	
武汉华侨城⑦	50.91	33.94	84.85	是	30,402.37	
哈克公司	100.00	---	100.00	是		
青岛华侨城	60.00	40.00	100.00	是		
资产管理公司	100.00	---	100.00	是		
宁波华侨城⑧	100.00	---	100.00	是		
景区管理公司⑨	100.00	---	100.00	是		

子公司全称	本公司直接持股 比例 (%)	本公司间接持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股 东损益的金额
-------	-------------------	-------------------	---------------	--------	--------	--------------------------

① 华侨城旅行社

华侨城旅行社，原名深圳特区华侨城中国旅行社，于 1986 年 8 月 5 日成立，领取深企法字 003228 号企业法人营业执照，注册资本 1,219 万元，全部由深圳特区华侨城经济发展总公司（后更名为“华侨城集团公司”）出资。1997 年华侨城集团公司重组其属下部分优质旅游及旅游配套资产独家发起设立深圳华侨城控股股份有限公司（本公司原名），公司股东变更为本公司。

根据 2008 年 8 月 21 日股东会决议及修改后的章程规定，深圳特区华侨城中国旅行社改制为一人有限责任公司，企业名称变更为深圳华侨城国际旅行社有限公司，注册资本仍为 1,219 万元，股东仍为本公司，于 2008 年 12 月 30 日完成工商变更登记，领取了注册号为 440301103499113 的企业法人营业执照。

华侨城旅行社通过设立方式取得的子公司：

金额单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
华侨城湖北旅行社	华侨城旅行社全资子公司	武汉	旅游业	300.00	旅游业	05917528-6	300.00	---
(续)								
子公司名称	本公司直接持股比例（%）	本公司间接持股比例(%)	表决权比例（%）	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额		
华侨城湖北旅行社	---	100.00	100.00	是	---	---		

② 国际传媒及其控股子公司

国际传媒为本公司、康佳集团、深圳世界之窗和华侨城集团共同出资成立的有限责任公司，各方投资比例分别 50%、25%、10%、15%，该公司于 2001 年 11 月领取深司字 N78291 号企业法人营业执照，营业期限 30 年。2007 年 7 月，康佳集团将所持有的 25% 的股份转让给华侨城集团 5%，转让给上海华侨城、成都华侨城各 10%。2009 年本公司购入华侨城集团持有的 20% 的股权，重组后公司持有其 88.92% 的股权，表决权比例为 90%。2010 年 9 月，耀豪国际单方增资成都华侨城，本公司持有其股权比例变更为 87.79%，表决权比例为 90%。2011 年本公司购入深圳世界之窗持有的 10% 的股权，重组后公司持有其 97.83% 的股权，表决权比例为 100%。2012 年华侨城集团单方增资上海华侨城，公司持股比例相应变更为 96.863%，表决权比例为 100.00%。2013 年 7 月华侨城亚洲增发，公司持股比例相应变更为 97.326%。

2011 年国际传媒收购了子公司--传媒广告的少数股东持有传媒广告的 3% 股权，收购完成后，国际传媒持有传媒广告 100% 股权。

国际传媒通过设立或投资等方式取得的子公司：

金额单位：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
传媒广告	国际传媒全资子公司	深圳	服务业	500.00	广告策划	76049608-8	513.80	---
文化演艺营销	国际传媒全资子公司	深圳	文化业	500.00	文化、演艺活动咨询及策划	05787243-2	500.00	---

(续)

子公司名称	本公司直接持股比例 (%)	本公司间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
传媒广告	---	97.326	100.00	是	---	---
文化演艺营销	---	97.326	100.00	是	---	---

③ 北京华侨城

北京华侨城为本公司、华瀚投资集团有限公司（原名：北京世纪城房地产开发有限公司）、南磨房和华侨城房地产共同出资成立的有限责任公司，投资比例分别为 32.5%、26%、11.5%和 30%，于 2002 年 6 月在北京市工商行政管理局领取 1100001388176 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。根据该公司 2003 年第二次股东会决议，增加北京四方为该公司新股东，新增注册资本金人民币 1,100 万元，增资后该公司注册资本金为人民币 11,100 万元，持股比例分别变更为 29.28%、23.42%、10.36%、27.03%和 9.91%。根据 2009 年 4 月 2 日股东会的决议，该公司以未分配利润 6,993 万元按原有的股权比例转增资本，转增后注册资本变更为 18,093 万元。重组后公司持有其 63.247%的股权，表决权比例为 66.22%。根据 2013 年 11 月 29 日股东会决议，该公司以未分配利润 17,007.42 万元按原有的股权比例转增资本，转增后注册资本变更为 35,100.42 万元，各股东持股比例不变。

④ 东部华侨城及其控股子公司

东部华侨城原名为深圳华侨城三洲投资有限公司，系由本公司、华侨城投资和秋实公司共同出资成立的有限责任公司，投资比例分别为 50%、45%和 5%，于 2003 年 7 月在深圳市工商行政管理局领取 4403011118942 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。2011 年，华侨城投资吸收合并秋实公司，原秋实公司持有东部华侨城股权转入华侨城投资，重组后公司股权结构变更为本公司持股 50%、华侨城投资持股 50%。

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
泰州华侨城（注 A）	东部华侨城控股子公司	泰州	旅游业、房地产业	47,000.00	生态旅游项目及房地产开发与经营	79457788-X	32,485.38	---
茶艺度假	东部华侨城控股子公司	深圳	旅游业	5,000.00	旅游景区及其配套设施的开发与经营	75861530-8	4,000.00	---
东部置业	东部华侨城全资子公司	深圳	服务业	1,000.00	房地产开发	67667776-7	1,000.00	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
东部物业	东部华侨城全资子公司	深圳	服务业	500.00	物业管理	66854477-X	500.00	---
大鹏旅游	东部华侨城控股子公司	深圳	旅游业	5,000.00	旅游资源开发与房地产开发经营	05785277-3	3,000.00	---

(续)

子公司名称	本公司直接持股比例 (%)	本公司间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
泰州华侨城 (注 A)	20.00	50.00	70.00	是	1,010.97	---
茶艺度假	---	80.00	80.00	是	1,000.00	---
东部置业	---	100.00	100.00	是	---	---
东部物业	---	100.00	100.00	是	---	---
大鹏旅游 (注 B)	---	60.00	60.00	是	1,998.81	---

注：A.泰州华侨城由东部华侨城、华侨城集团、深圳市朝向东部体育管理有限公司、广东恒丰投资集团有限公司共同出资成立，投资比例分别为 50%、20%、15%和 15%，注册资本 6,500 万元，于 2006 年 11 月在泰州市姜堰工商行政管理局领取 321284000007518 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。2008 年 7 月 28 日该公司股权结构变更为：东部华侨城 50%，华侨城集团 20%，广东恒丰投资集团有限公司 30%。根据该公司 2008 年 9 月 28 日股东会临时会议决议，注册资本增至 20,000 万元，三方股东持股比例不变，名称变更为泰州华侨城有限公司。2009 年本公司购入华侨城集团持有的 20%的股权，重组后本公司持有其 70%的股权。2011 年，泰州

华侨城注册资本增至 40,000 万元，三方股东持股比例不变。2013 年，三方股东按持股比例对泰州华侨城增资，增资后注册资本变更为 47,000 万元。

B. 大鹏旅游由东部华侨城和深圳市大鹏新区投资控股有限公司共同出资成立，投资比例分别为 60% 和 40%，注册资本 5,000.00 万元，于 2012 年 10 月 18 日取得深圳市市场监督管理局核发的 440307106621051 号《企业法人营业执照》。

⑤ 上海华侨城

由本公司、华侨城房地产、华侨城集团共同出资成立，投资比例分别为 40%、35% 和 25%，注册资本 40,000 万元，于 2006 年 2 月 9 日在上海市工商行政管理局松江分局领取 3102271009794 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。2009 年本公司购入华侨城集团持有的 25% 的股权，重组后公司持有其 100% 的股权。2012 年，华侨城集团单方注资，注册资本变更为 44,379.89 万元，本公司、华侨城房地产和华侨城集团持股比例分别为 58.58%、31.55% 和 9.87%。

⑥ 云南华侨城

由本公司、云南省城市建设投资有限公司共同出资设立，投资比例分别为 70%、30%，注册资本 40,000 万元，于 2007 年 12 月 25 日经云南昆明市宜良县工商行政管理局核准成立，领取 5302125000000346 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。根据昆明市商务局批准文件以及公司设立合同和修改后的公司章程的规定，增加注册资本 16,000 万元。新增注册资本由股东云南省城市建设投资有限公司、香港华侨城认缴，增资后注册资本变更为人民币 56,000 万元，本公司、云南省城市建设投资有限公司、香港华侨城持股比例分别为 50%、30%、20%。2011 年，云南省城市建设投资有限公司将其持有的 30% 股权转让给云南城投置业股份有限公司。

2012 年，根据昆明市商务局批准文件以及公司董事会决议和修改后的公司章程的规定，增加注册资本 44,000 万元。新增注册资本由本公司、云南城投置业股份有限公司、香港华侨城认缴，增资后注册资本变更为人民币 100,000 万元，本公司、云南城投置业股份有限公司、香港华侨城持股比例分别为 50%、30%、20%，于 2013 年 2 月完成工商变更登记手续。

⑦ 武汉华侨城

系本公司和华侨城房地产共同出资组建，于 2009 年 10 月 21 日取得武汉工商行政管理局东湖生态旅游风景区分局核发的 420120000001195 号《企业法人执照》，注册资本人民币 60,000 万元，实收资本 60,000 万元，公司持有 75%的股权，华侨城房地产持有 25%的股权。12 月 18 日根据股东会议决议和修改后的公司章程的规定，新增注册资本 40,000 万元，其中公司认缴 15,000 万元，华侨城房地产认缴 25,000 万元，增资后，公司持有其 60%的股权，华侨城房地产持有其 40%的股权。2012 年，华侨城集团单方注资，注册资本变更为 110,183.17 万元，本公司、华侨城房地产和华侨城集团持股比例分别为 54.46%、36.30%和 9.24%。2013 年，华侨城集团单方注资，注册资本变更为 117,860.45 万元，本公司、华侨城房地产和华侨城集团持股比例分别为 50.91%、33.94%和 15.15%。

⑧ 宁波华侨城

由本公司独资设立，于 2013 年 4 月 17 日取得宁波市工商行政管理局鄞州分局的 330212000336546 号《企业法人营业执照》，注册资本 100,000 万元人民币。

⑨ 景区管理公司

由本公司独资设立，于 2013 年 6 月 14 日取得深圳市市场监督管理局核发的 440301107463074 号《企业法人营业执照》，注册资本 500.00 万元人民币。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
华侨城房地产①	全资子公司	深圳	房地产业	350,000.00	房地产开发	19217778-2	570,154.93	---
香港华侨城②	全资子公司	香港	制造业	HKD204,205.97	投资管理；制造及销售	X1893756-3	HKD204,205.97	---

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
华侨城投资	全资子公司	深圳	投资业	20,000.00	纸箱及纸制品 投资兴办实业	79457788-X	31,785.23	---
华中发电	全资子公司	深圳	电力制造业	4,257.33	生产、经营燃油发电	61881525-2	4,509.70	---
水电公司	全资子公司	深圳	水电服务业	1,000.00	供电、供水管理及维修	19217869-7	8,139.79	---
华侨城大酒店③	控股子公司	深圳	服务业	HKD73,618.36	住宿，餐饮服务	61881633-5	HKD73,618.36	---
海景酒店	控股子公司	深圳	服务业	12,344.14	住宿，餐饮服务	19245584-2	12,816.28	---
酒店置业④	控股子公司	深圳	旅游业	56,470.59	房地产开发；提供酒店管理 管理服务	56153607-5	60,000.00	---
酒店管理公司⑤	控股子公司	深圳	服务业	30,000.00	酒店管理	19217649-9	15,253.73	---

(续)

子公司全称	本公司直接持股比例 (%)	本公司间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
华侨城房地产①	100.00	---	100.00	是	---	---
香港华侨城②	100.00	---	100.00	是	---	---
华侨城投资	51.00	49.00	100.00	是	---	---
华中发电	71.83	28.17	100.00	是	---	---
水电公司	100.00	---	100.00	是	---	---
华侨城大酒店③	93.24	6.03	100.00	是	---	---
海景酒店	79.71	19.21	100.00	是	---	---
酒店置业④	85.00	9.183	100.00	是	---	---
酒店管理公司⑤	61.22	---	61.22	是	10,400.74	---

①华侨城房地产及其控股子公司

华侨城房地产经深圳市人民政府深府函(1986)22 号文批准,于 1986 年 9 月成立,注册资本为人民币 100,000.00 万元。重组前华侨城集团持有该公司 60%的股权,本公司持有该公司 40%的股权。2009 年重组本公司购入华侨城集团持有的 60%的股权,重组后公司持有其 100%的股权。2010 年 3 月,注册资本增加到 150,000.00 万元;2011 年本公司对其增资,增资后注册资本变更为 350,000.00 万元。

金额单位:人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
侨建监理	华侨城房地产全资子公司	深圳	建筑业	300.00	承担建筑项目的建设监理业务	19234817-4	300.00	---
华侨城物业	华侨城房地产控股公司	深圳	服务业	600.00	物业管理	19240251-3	927.54	---
侨香加油	华侨城房地产控股公司	深圳	商业	200.00	汽油、柴油、润滑油零售业务	70849783-3	240.00	---
消防安装	华侨城房地产全资子公司	深圳	工业	350.00	消防工程施工业务	70845696-X	350.00	---
建筑安装	华侨城房地产全资子公司	深圳	建筑业	6,000.00	房屋建筑、工程施工总承包	19219426-7	7,028.26	---
华侨城高尔夫	华侨城房地产控股公司	深圳	娱乐业	100.00	高尔夫球练习场;场地租赁	72301917-8	100.00	---
侨城装饰	华侨城房地产全资子公司	深圳	建筑业	44.00	装饰工程设计与施工	19217987-6	44.00	---
上海天祥 华侨城(注 A)	华侨城房地产控股公司	上海	房地产业	71,333.39	房地产开发	74805502-8	227,919.27	---
华侨城会所	华侨城房地产	深圳	服务业	200.00	提供会所经营管理;会	78136342-8	200.00	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
	全资子公司				所场地出租服务			
天津华侨城（注 B）	华侨城房地产控股公司	天津	旅游业、房地产业	100,000.00	房地产开发	69740808-0	100,000.00	---
天津丽湖	天津华侨城之全资子公司	天津	旅游业	1,000.00	开发经营及管理主体公园；会议服务	56265594-9	1,000.00	---
西安华侨城	华侨城房地产控股公司	西安	房地产业	20,000.00	房地产开发	69383289-6	20,000.00	---
侨城加油	华侨城房地产控股公司	深圳	商业	77.00	汽油、柴油、润滑油剂、汽车美容产品、副食品销售等	19219228-8	321.69	---
北京物业	华侨城物业控股公司	北京	服务业	500.00	物业管理	76142608-1	500.00	---
北京四方	华侨城房地产控股公司	北京	投资公司	1,150.00	投资管理、企业管理咨询	75013609-7	2,787.40	---
上海万锦置业	华侨城房地产全资子公司	上海	房地产业	5,000.00	房地产开发经营	73852564-7	30,000.00	---
上海浦深	华侨城房地产控股公司	上海	投资公司	800.00	投资管理	74618747-3	800.00	---
曲江华侨城	华侨城房地产控股公司	西安	房地产业	20,000.00	文化体育、商业项目投资，房地产开发经营	57024031-3	12,000.00	---
创意园	华侨城房地产全资子公司	深圳	文化业	500.00	文化创意产业投资、开发和管理	56854565-2	500.00	---
招商华侨城（注 C）	华侨城房地产控股公司	深圳	房地产业	10,000.00	房地产开发经营	76915261-X	44,788.02	---
顺德华侨城	华侨城房地产	佛山	旅游业	100,000.00	旅游项目开发经营；房	07788267-0	70,000.00	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
(注 D)	控股公司				地产开发经营			
(续)								
子公司名称	本公司直接持股比例 (%)	本公司间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额		
侨建监理	---	100.00	100.00	是	---	---		
华侨城物业	45.00	55.00	100.00	是	---	---		
侨香加油	---	60.00	60.00	是	596.58	---		
消防安装	---	100.00	100.00	是	---	---		
建筑安装	---	100.00	100.00	是	---	---		
华侨城高尔夫	10.00	90.00	100.00	是	---	---		
侨城装饰	---	100.00	100.00	是	---	---		
上海天祥华侨城 (注 A)	---	86.12	87.24	是	30,630.51	---		
华侨城会所	---	100.00	100.00	是	---	---		
天津华侨城 (注 B)	40.00	60.00	100.00	是	---	---		
天津丽湖	---	100.00	100.00	是	---	---		
西安华侨城	---	91.73	100.00	是	---	---		
侨城加油	---	60.00	60.00	是	479.03	---		
北京物业	---	85.30	100.00	是	---	---		
北京四方	---	70.00	70.00	是	5,005.63	---		
上海万锦置业	---	100.00	100.00	是	---	---		
上海浦深	---	50.00	50.00	是	2,364.55	---		

子公司名称	本公司直接 持股比例 (%)	本公司间接 持股 比例(%)	表决权 比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东 损益的金额
曲江华侨城	---	60.00	60.00	是	9,194.41	---
创意园	---	100.00	100.00	是	---	---
招商华侨城（注 C）	---	50.00	50.00	是	56,006.98	---
顺德华侨城（注 D）	---	70.00	70.00	是	30,005.72	---

注：A. 上海天祥华侨城于 2003 年 3 月 13 日成立，领取了上海市工商行政管理局颁发的 3101122086814 号企业法人营业执照，成立时注册资本为人民币 10,000 万元。2007 年 11 月 10 日，股东会决议以资本公积转增资本，转增后注册资本为人民币 20,000 万元。2008 年 4 月 28 日根据该公司股东会决议，增加注册资本 51,333.39 万元，由华侨城房地产以货币资金单方增资，本次增资后：注册资本为人民币 71,333.39 万元，其中华侨城房地产持有该公司 85%的股权，上海天祥实业有限公司持有该公司 12.76%的股权，上海浦深持有该公司 2.24%的股权。2009 年重组后本公司持有其 86.12%的股权，表决权比例为 87.24%。

B. 天津华侨城由华侨城房地产和本公司共同出资设立，投资比例分别为 60%和 40%，注册资本为人民币 100,000 万元，并于 2009 年 11 月 18 日领取了天津市工商行政管理局颁发的 120110000078630 号企业法人营业执照。

C. 招商华侨城为华侨城房地产非同一控制下企业合并取得的子公司，详见附注六、4。

D. 顺德华侨城由华侨城房地产和广东顺控城投置业有限公司共同出资设立，投资比例分别为 70%和 30%，注册资本为人民币 100,000 万元，并于 2013 年 9 月 6 日领取了佛山市顺德区市场安全监管局颁发的 440681000480134 号企业法人营业执照。

②香港华侨城及其控股子公司

香港华侨城于 1997 年 10 月经中华人民共和国对外贸易经济合作部批准成立，由华侨城集团出资设立，并于 1997 年 10 月 31 日在香港注册，原法定股本为港币 100.00 万元，分为 100.00 万股每股面值港币 1 元的普通股。2000 年 12 月 30 日，该公司将法定股本增至港币 45,500.00 万元，分为 45,500.00 万股每股面值港币 1 元的普通股。2008 年经中华人民共和国商务部商合批（2008）714 号批复，注册资本变更至港币 80,100.00 万元，总投资变更至港币 80,500.00 万元（实收资本港币 45,500.00 万元）。

2009 年重组时本公司从华侨城集团购入其 100%的股权，2010 年 1 月 20 日，本公司对其投入港币 34,600.00 万元，出资后的实收资本为港币 80,100.00 万元。2012 年，本公司对其投入港币 124,105.97 万元，增资后实收资本变更为港币 204,205.97 万元。

金额单位：人民币万元

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
PacificClimaxLimited	英属维尔京群岛	投资	美元 1 元	投资控股		美元 1 元	---
OCTTravelInvestmentLimited	英属维尔京群岛	投资	美元 1 元	投资控股		美元 1 元	---
宽利发展有限公司	英属维尔京群岛	投资	美元 1 元	投资控股		美元 1 元	---
豪科投资有限公司	香港	投资	港币 1 元	投资控股		港币 1 元	---
翠恒有限公司	BVI	投资	港币 1 元	投资控股		港币 1 元	---
定佳管理有限公司	BVI	投资	港币 1 元	投资控股		港币 1 元	---
华侨城亚洲（注 A）	英属开曼群岛	投资	港币 2 亿元	投资控股		港币 8.01 亿元	---
深圳港威置业策划有限公司	深圳	投资	港币 500 万元	房地项目策划及信息咨询	782751158-8	港币 500 万元	---
华侨城企业有限公司	香港	投资	港币 1 元	投资控股		港币 1 元	---
群陞发展有限公司	香港	投资	港币 1 元	投资控股		港币 1 元	---
盈丰有限公司	英属维尔京群岛	投资	美元 1 元	投资控股		美元 1 元	---
OCTInvestmentsLimited	英属维尔京群岛	投资	美元 100 元	投资控股		美元 100 元	---
ForeverGalaxiesLimited	英属维尔京群岛	投资	美元 1 元	投资控股		美元 1 元	---
裕冠国际有限公司	英属维尔京群岛	投资	美元 1 元	投资控股		美元 1 元	---
MiracleStoneDevelopmentLimited	英属维尔京群岛	投资	美元 1 元	投资控股		美元 1 元	---
华力控股	香港	投资	港币 100 万元	投资控股		港币 100 万元	---
GrandSignalLimited	英属维尔京群岛	投资	美元 1 元	投资控股		美元 1 元	---
耀豪国际	香港	投资	港币 1 元	投资控股		港币 1 元	---
荣添投资有限公司	香港	投资	港币 1 元	投资控股		港币 1 元	---
汇骏发展有限公司	香港	投资	港币 1 元	投资控股		港币 1 元	---
兴永投资有限公司	香港	投资	港币 100 元	投资控股		港币 100 元	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
锐振有限公司	香港	投资	港币 1 元	投资控股		港币 1 元	---
创力发展有限公司	香港	投资	港币 1 元	投资控股		港币 1 元	---
华港企业（注 F）	香港	投资	港币 1 元	投资控股		港币 1 元	---
深圳华力（注 B）	深圳	制造加工	港币 4000 万元	制造及销售纸箱及纸质品	61881654-6	港币 4000 万元	---
上海华励（注 B）	上海	制造加工	5,500.00	制造及销售纸箱及纸质品	60737971-5	5,500.00	---
中山华力（注 B）	中山	制造加工	港币 4,000 万元	制造及销售纸箱及纸质品	74367181-7	港币 4000 万元	---
中山华励（注 B）	中山	制造加工	港币 500 万元	制造及销售纸箱及纸质品	68440258-7	港币 500 万元	---
安徽华力（注 B）	安徽	制造加工	港币 4000 万元	制造及销售纸箱及纸质品	76276957-X	港币 4000 万元	---
惠州华力（注 B）	惠州	制造加工	港币 9000 万元	制造及销售纸箱及纸质品	79932011-9	港币 9000 万元	---
华励惠州（注 B）	惠州	制造加工	港币 1000 万元	制造及销售纸箱及纸制品	68061271-2	港币 1000 万元	---
深圳华友包装（注 B）	深圳	制造加工	300.00	制造及销售纸箱及纸制品	76198355-8	300.00	---
上海置地（注 C）	上海	房地产业	303,000.00	房地产开发经营	55153344-4	373,200.00	---
成都华侨城（注 D）	成都	旅游业、房地产业	61,200.00	房地产开发与经营；旅游设施开发与经营	78012858-1	98,867.60	---
成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司	成都	商业	1,000.00	企业管理咨询；市场营销策划；餐饮	67965282-1	1,000.00	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
成都天府华侨城创展商业区管理有限公司	成都	商业	1,000.00	娱乐项目管理 企业管理咨询；市场营销策划；餐饮娱乐项目管理	67965285-6	1,000.00	---
成都天府华侨城大剧院管理有限公司	成都	剧院	1,000.00	提供演出场地；舞美设计	67965280-5	1,000.00	---
成都天府华侨城万汇商城管理有限公司	成都	娱乐	1,000.00	企业管理咨询；市场营销策划；餐饮娱乐项目管理	67965279-2	1,000.00	---
成都天府华侨城都市娱乐有限公司	成都	商业	1,000.00	餐饮娱乐项目管理；文化交流活动的组织策划	67965278-4	1,000.00	---
成都天府华侨城公园广场管理有限公司	成都	商业	1,000.00	市场营销策划；餐饮娱乐项目管理；文化交流活动组织策划	67965287-2	1,000.00	---
成都天府华侨城酒店管理有限公司	成都	酒店	1,000.00	酒店、餐饮娱乐项目管理；企业管理咨询；市场营销策划	67965291-X	1,000.00	---
成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司	成都	商业	1,000.00	企业管理咨询；市场营销策划；餐饮娱乐项目管理	67965281-3	1,000.00	---
成都天府华侨城商业广场管理	成都	商业	1,000.00	企业管理咨询；市	67965293-6	1,000.00	---

金额单位：人民币万元

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
有限公司				场营销策划；餐饮娱乐项目管理			
华京投资公司	深圳	房地产业	100.00	房地产行业投资；企业管理咨询	59431667-7	100.00	---
天津天潇公司（注 E）	天津	房地产业	120,000.00	房地产开发经营	59873533-4	51,309.02	

(续)

子公司名称	本公司直接持股比例(%)	本公司间接持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
PacificClimaxLimited	---	100.00	100.00	是	---	---
OCTTravelInvestmentLimited	---	100.00	100.00	是	---	---
宽利发展有限公司	---	100.00	100.00	是	---	---
豪科投资有限公司	---	66.93	100.00	是	---	---
翠恒有限公司	---	66.93	100.00	是	---	---
定佳管理有限公司	---	100.00	100.00	是	---	---
华侨城亚洲（注 A）	---	66.93	100.00	是	118,198.98	---
深圳港威置业策划有限公司	---	100.00	100.00	是	---	---
华侨城企业有限公司	---	100.00	100.00	是	---	---
群陞发展有限公司	---	100.00	100.00	是	---	---
盈丰有限公司	---	66.93	100.00	是	---	---
OCTInvestmentsLimited	---	66.93	100.00	是	---	---

子公司名称	本公司直接持股比例(%)	本公司间接持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
ForeverGalaxiesLimited	---	66.93	100.00	是	---	---
裕冠国际有限公司	---	66.93	100.00	是	---	---
MiracleStoneDevelopmentLimited	---	66.93	100.00	是	---	---
华力控股	---	66.93	100.00	是	---	---
GrandSignalLimited	---	66.93	100.00	是	---	---
耀豪国际	---	66.93	100.00	是	---	---
荣添投资有限公司	---	66.93	100.00	是	---	---
汇骏发展有限公司	---	66.93	100.00	是	---	---
兴永投资有限公司	---	66.93	100.00	是	---	---
锐振有限公司	---	66.93	100.00	是	---	---
创力发展有限公司	---	66.93	100.00	是	---	---
华港企业有限公司(注 F)	---	66.93	100.00	是	---	--
深圳华力(注 B)	---	66.93	100.00	是	---	---
上海华励(注 B)	---	66.93	100.00	是	---	---
中山华力(注 B)	---	66.93	100.00	是	---	---
中山华励(注 B)	---	66.93	100.00	是	---	---
安徽华力(注 B)	---	66.93	100.00	是	---	---
惠州华力(注 B)	---	66.93	100.00	是	---	---
华励惠州(注 B)	---	66.93	100.00	是	---	---
深圳华友包装(注 B)	---	66.93	100.00	是	---	---
上海置地(注 C)	---	83.30	100.00	是	---	---
成都华侨城(注 D)	24.20	58.93	100.00	是	---	---
成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司	---	83.13	100.00	是	---	---
成都天府华侨城创展商业区管理有限公司	---	83.13	100.00	是	---	---

子公司名称	本公司直接持股比例(%)	本公司间接持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
成都天府华侨城大剧院管理有限公司	---	83.13	100.00	是	---	---
成都天府华侨城万汇商城管理有限公司	---	83.13	100.00	是	---	---
成都天府华侨城都市娱乐有限公司	---	83.13	100.00	是	---	---
成都天府华侨城公园广场管理有限公司	---	83.13	100.00	是	---	---
成都天府华侨城酒店管理有限公司	---	83.13	100.00	是	---	---
成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司	---	83.13	100.00	是	---	---
成都天府华侨城商业广场管理有限公司	---	83.13	100.00	是	---	---
华京投资公司	---	66.93	100.00	是	---	---
天津天潇公司（注 E）	---	66.93	100.00	是	---	---

注：A. 华侨城亚洲于 2005 年 2 月 28 日根据开曼群岛法例第 22 章公司法（1961 年法例 3（经综合及修订））在开曼群岛注册成立为豁免有限公司，原法定股本为港币 39.00 万元，分为 390.00 万股面值港币 0.10 元的普通股。2005 年通过重组、配售及公开发行业股份新增法定股本 199,610 万股，每股面值港币 0.1 元，其法定股本增至港币 20,000 万元。2007 至 2008 年，通过配售及定向增发香港华侨城持有该公司 56.704% 的股权，2009 年重组后本公司持有其 56.704% 的股权。2010 年 6 月以每股认购价 5 港元向香港华侨城发行 9,180 万股。2013 年 7 月以每股认购价 4.05 港元向香港华侨城发行 14,000 万股，至本报告期末香港华侨城持有其 66.93% 的股权。该公司主要从事制造及销售纸箱及纸制品、商业综合区开发及运营。

B. 该等公司为华侨城亚洲全资子公司，主要经营范围为：从事生产经营国际标准的瓦楞纸及纸箱及商标印刷业务。

C. 上海置地于 2010 年 3 月由华侨城房地产独资设立，领取了上海市工商行政管理局颁发的 310108000467468 号企业法人营业执照，注册资本为人民币 150,000.00 万元。2012 年 4 月，华侨城亚洲全资子公司豪科投资有限公司单方增资上海置地，增资后注册资本变更为 303,000.00 万元，其中豪科投资有限公司持有该公司股权 50.50%，华侨城房地产持有该公司股权 49.50%

D. 成都华侨城于 2005 年 10 月 31 日成立，领取了企合川蓉总字第 003774 号企业法人营业执照。注册资本为人民币 40,000 万元，其中：华侨城房地产持有该公司 38% 的股权，本公司持有该公司 35% 的股权、耀豪国际持有该公司 25% 的股权、华侨城集团持有该公司 2% 的股权。2009 年本公司购入华侨城集团持有的 2% 股权，重组后本公司持有其 89.18% 的股权，表决权比例为 100%。

2010 年 9 月，由耀豪国际单方增资，注册资本变更为人民币 61,200 万元。增资完成后，耀豪国际、华侨城房地产和本公司分别持有成都华侨城 51%、24.8%和 24.2%的股权。

E. 天津天潇公司为香港华侨城之子公司锐振有限公司于 2012 年 11 月与天津津滨发展股份有限公司签订收购协议取得的全资子公司，取得时注册资本为人民币 3,000.00 万元。2012 年 12 月，由锐振有限公司增资，注册资本变更为人民币 120,000.00 亿元，并于 2012 年 12 月 27 日取得天津市工商行政管理局颁发的 120102000107809 号企业法人营业执照，锐振有限公司持股比例 100.00%。

F. 华港企业为香港华侨城之子公司 MiracleStoneDevelopmentLimited 独资设立，于 2013 年 4 月 26 日取得香港特别行政区公司注册处的 No.1898196 号公司注册证书，实收资本 1 港币。

③ 华侨城大酒店

原名深圳湾大酒店，系经广东省经济特区管理委员会以特管[1981]028 号文批准的中外合作经营企业，于 1984 年 1 月 30 日经工商行政管理部门批准正式成立，领取企作粤深总字第 200271 号企业法人营业执照。2002 年 11 月 15 日，酒店集团分别受让华侨城房地产和香港华侨城持有的华侨城大酒店 55%和 5%的股权。该转让完成后，酒店集团、华侨城房地产和香港华侨城分别持有华侨城大酒店 60%、15%和 25%的股权。2009 年重组后本公司通过酒店集团、华侨城房地产和香港华侨城间接持有其 100%的股权。2010 年 2 月 4 日，由酒店集团单方增资港币 63,241.70 万元，注册资本变更为港币 72,241.70 万元。增资完成后，酒店集团、华侨城房地产和香港华侨城分别持有华侨城大酒店 95.02%、1.87%和 3.11%的股权。2010 年酒店集团注销后，本公司直接持有该公司 95.02%的股权。2012 年，由酒店管理公司单方增资港币 1,376.66 万元，注册资本变更为港币 73,618.36 万元。增资完成后，本公司、华侨城房地产、香港华侨城和酒店管理公司分别持有华侨城大酒店 93.24%、1.83%、3.06%和 1.87%。

④ 酒店置业

系经深圳市市场监督管理局核准由酒店集团投资于 2010 年 8 月 30 日成立的有限责任公司，注册资本为人民币 48,000 万元。酒店集团注销后，本公司直接持有其 100%股权。2011 年，深圳华侨城国际酒店管理有限公司货币出资 1.2 亿元，其中增加注册资本

8,470.59 万元，另外 3,529.41 万元计入资本公积。增资后，酒店置业公司注册资本 56,470.59 万元，本公司出资 48,000 万元，占 85%，酒店管理公司出资 8,470.59 万元，占 15%。

⑤ 酒店管理公司及其控股子公司

酒店管理公司系经深圳市工商行政管理局批准于 1985 年 6 月 28 日成立的国有企业。1998 年 8 月改制成为有限责任公司，领取深司字 N53132 号企业法人营业执照，注册资本 2,280 万元，由华侨城集团和华侨城总部工会委员会共同出资，出资比例分别为 80% 和 20%。2005 年 9 月 15 日华侨城集团将其持有的酒店管理公司 60% 的股份转让给酒店集团，华侨城集团总部工会委员会将其持有的酒店管理公司 20% 的股份转让给酒店集团。转让完成后，酒店集团持有酒店管理公司 80% 的股份，华侨城集团持有酒店管理公司 20% 的股份。2007 年 10 月根据酒店管理公司股东会决议，酒店管理公司的注册资本由人民币 2,280 万元增加至人民币 15,000 万元，增资后各股东持股比例不变。2009 年重组本公司购入华侨城集团持有的 20% 股权。2010 年酒店集团注销后，本公司直接持有其 100% 股权。2011 年 9 月，华侨城集团增资 15,000 万元，其中 9,501.80 万元用于增加注册资本，另外 5,498.20 万元计入资本公积，增资后酒店管理公司注册资本变更为 24,501.80 万元，其中本公司出资 15,000 万元占 61.22%，华侨城集团出资 9,501.80 万元占 38.78%。同年 10 月，酒店管理公司将 5,498.20 万元资本公积按原股东持股比例转增资本，转增后酒店管理公司注册资本变更为 30,000 万元。本公司出资 18,366.00 万元，占 61.22%，华侨城集团出资 11,634.00 万元，占 38.78%。

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
城市客栈	酒店管理公司之全资子公司	深圳	服务业	13,140.00	住宿、餐饮	19222398-8	13,142.64	---
兴侨实业	酒店管理公司之全资子公司	深圳	制造业	1,000.00	房屋出租	27929828-8	1,650.14	---

(续)

子公司名称	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
城市客栈(注 A)	---	61.22	100.00	是	---	---
兴侨实业	---	61.22	100.00	是	---	---

注 A.城市客栈系 1993 年 4 月 23 日成立的全民企业, 2003 年改制成为有限责任公司, 领取深司字 N87231 号企业法人营业执照, 注册资本为 420 万元, 股东分别为酒店管理公司及兴侨实业, 出资比例分别为 90%和 10%。2007 年 11 月经股东大会决议, 将注册资本增加至 13,140.00 万元, 增资后各股东持股比例不变。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位: 人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
旅游策划公司	全资子公司	深圳	服务业	200.00	旅游项目策划、旅游规划业务	75045759-5	242.62	

文旅科技公司 控股子公司 深圳 服务业 2,100.00 游乐项目技术开发、策划和设计等 69713162-4 1,800.000
(续)

子公司全称	直接持股 比例 (%)	间接持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数 股 东损益的金额
旅游策划公司	100.00	---	100.00	是	---	---
文化旅游科技	60.00	---	60.00	是	4,413.98	---

2、合并范围发生变更的说明

合并范围发生变更的情况详见附注六、3。

3、报告期新纳入合并范围的主体和报告期不再纳入合并范围的主体

(1) 本年新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

① 本年新纳入合并范围的子公司

名称	年末净资产	本年净利润
宁波华侨城	991,597,789.37	-8,402,210.63
顺德华侨城	1,000,190,766.78	190,766.78
景区管理公司	5,805,202.15	805,202.15
华侨城湖北旅行社	1,862,300.55	-1,137,699.45
招商华侨城	1,120,139,536.53	165,866,169.31
华港企业	45,810.56	-21,495.43

注：宁波华侨城、顺德华侨城、景区管理公司、华港企业及华侨城湖北旅行社为本期新设公司；招商华侨城为本期非同一控制下企业合并取得的子公司，详见附注六、4。

② 本年不再纳入合并范围的公司。

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
华侨城培训中心(A)	4,621,604.50	79,835.51
人力资源公司(B)	560,498.31	108.00

A. 华侨城培训中心为本年因注销而丧失控制权，从而不再纳入合并范围。

B. 人力资源公司为本年因注销而丧失控制权，从而不再纳入合并范围。

4、报告期发生的非同一控制下企业合并

(1) 招商华侨城

2013 年 4 月 1 日，本公司向招商华侨城增派董事并已经办理了工商备案登记，在董事会表决权超过半数以上，对招商华侨城的经营活动和财务决策具有实际控制。本次交易的合并日为 2013 年 4 月 1 日，系本公司取得对招商华侨城的控制权的日期。

① 合并成本以及商誉（或可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额）的确认情况如下：

项目	金额
合并成本：	
支付的现金	---
转移非现金资产（账面价值：447,880,177.14 元）的公允价值	447,880,177.14
合并成本合计	447,880,177.14
减：取得的可辨认净资产的公允价值	787,758,652.21
可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额	339,878,475.07

被合并净资产公允价值以经深圳德正信国际资产评估有限公司按资产基础法估值方法确定的估值结果确定。评估报告编号为德正信综评报字[2013]第 035 号。

② 招商华侨城于购买日的资产、负债及与收购相关的现金流量情况列示如下：

项目	购买日公允价值	购买日账面价值	上年末账面价值
现金及现金等价物	955,634,207.56	955,634,207.56	561,222,801.84
交易性金融资产	---	---	---
应收款项	5,881,204.24	5,881,204.24	405,258,708.50
存货	2,551,571,632.83	1,875,438,778.48	2,021,099,189.16
其他流动资产	55,388,904.96	55,388,904.96	30,943,416.78
可供出售金融资产	---	---	---
长期股权投资	---	---	---
固定资产	121,552,163.68	118,294,963.94	132,408,305.70
无形资产	---	---	---
其他非流动资产	288,918,515.37	288,541,632.38	277,798,515.37
减：借款	---	---	---
应付款项	228,226,291.54	228,226,291.54	1,753,799,676.64
应付职工薪酬	4,716,201.30	4,706,214.36	7,896,753.72
其他负债	2,170,486,831.38	2,170,486,831.38	895,790,569.78
净资产	1,575,517,304.42	895,760,354.28	771,243,937.21
减：少数股东权益	787,758,652.21	447,880,177.14	---
取得的净资产	787,758,652.21	447,880,177.14	385,621,968.61
以现金支付的对价	---	---	---
减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	955,634,207.56	955,634,207.56	---
取得子公司支付的现金净额	-955,634,207.56	-955,634,207.56	---

本公司采用估值技术来确定招商华侨城的资产负债于购买日的公允价值。主要资产的评估方法为：

对存货-开发产品本次评估采用剩余法（收益法）；对存货-开发成本本次评估采用假设开发法；投资性房地产和固定资产的评估方法主要采用收益法评估。

③ 招商华侨城自购买日至当年末止期间的收入、净利润和现金流量列示

项 目	金 额
营业收入	1,744,228,916.59
净利润	165,866,169.31

项 目	金 额
经营活动现金流量	-211,082,983.41
现金流量净额	-863,496,326.84

④ 根据企业合并的合同及协议的规定，本公司未承担被合并方招商华侨城的或有负债。

⑤ 本公司合并招商华侨城后，所取得的资产和负债无处置情况发生。

5、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

项目	资产和负债项目	
	2013 年 12 月 31 日	2013 年 1 月 1 日
香港华侨城	1 美元 = 6.0969 人民币	1 美元 = 6.2855 人民币
香港华侨城	1 港元=0.78623 人民币	1 港元 = 0.81085 人民币

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2013 年 1 月 1 日，年末指 2013 年 12 月 31 日，上年指 2012 年度，本年指 2013 年度。

1、货币资金

项 目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币 金额	外币金额	折算率	人民币 金额
库存现金：			4,862,663.54			4,918,080.40
-人民币	---	---	4,645,835.76	---	---	4,782,704.68
-港币	206,162.75	0.78623	162,091.34	140,042.28	0.81085	113,553.28
-美元	2,610.90	6.0969	15,918.34	3,471.87	6.2855	21,822.44
-欧元	4,565.70	8.4189	38,438.43	---	---	---
-其他	1,998.30	0.1900	379.67	---	---	---
银行存款：			9,333,074,452.05			9,077,391,169.16
-人民币	---	---	8,919,022,365.85	---	---	8,644,810,506.83
-港币	487,098,800.08	0.78623	382,971,689.59	499,434,180.11	0.81085	404,966,204.94
-美元	5,061,900.00	6.0969	30,861,898.13	4,310,159.07	6.2855	27,091,504.84
-欧元	25,906.04	8.4189	218,100.40	62,873.01	8.3176	522,952.55
-其他	69.55		398.08	---	---	---
其他货币资金：			70,919,414.26			98,028,620.74
-人民币	---	---	70,618,074.98	---	---	98,028,620.74
-美元	49,425.00	6.0969	301,339.28	---	---	---
合 计			9,408,856,529.85			9,180,337,870.30

注：其他货币资金为不可随时支取的各类保证金存款，其中银行承兑汇票保证金 48,812,576.43 元，保函保证金 21,538,080.10 元，信用卡保证金 267,418.45 元，信用证保证金 301,339.28 元。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产的分类

项 目	年末公允价值	年初公允价值
衍生金融资产	31,685,572.12	22,650,701.84
合 计	31,685,572.12	22,650,701.84

(2) 交易性金融资产说明

① 2011 年 8 月，香港华侨城向中国建设银行香港分行借入一笔金额为 76,692,479.06 美元、利率为伦敦银行同业拆借利率加 1.50%、期限三年的借款。同时，

香港华侨城向中国建设银行香港分行存入金额为人民币 500,000,000.00 元的定期存款，期限三年。管理层将两笔交易视同为一笔货币互换交易。

② 2011 年 8 月 5 日，香港华侨城与中国建设银行香港分行达成远期外汇交易协议。双方约定，香港华侨城于 2014 年 8 月 5 日，以 1 美元折合人民币 6.32 元的汇率，向中国建设银行买入 82,179,399.86 美元。

③ 2011 年 8 月 5 日，香港华侨城与中国建设银行香港分行达成一笔本金为 76,692,479.06 美元的利率互换协议。双方约定自 2011 年 8 月 5 日至 2014 年 8 月 5 日期间，香港华侨城向中国建设银行香港分行支付以固定利率 2.35% 所计算的利息，中国建设银行香港分行向香港华侨城支付以浮动利率伦敦银行同业拆借利率加 1.5% 所计算的利息。

管理层在财务报表中将以上三笔交易确认为金融衍生工具，并按其公允价值变动确认了损益人民币-3,668,814.78 元。

3、应收票据

(1) 应收票据分类

种 类	年末数	年初数
银行承兑汇票	102,537,918.09	146,434,510.91
商业承兑汇票	30,678,950.00	---
合 计	133,216,868.09	146,434,510.91

(2) 应收票据中无已质押的应收票据情况；

(3) 本年无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据情况；

(4) 年末已经背书给其他方但尚未到期的票据情况（金额最大的前五项）

出票单位	出票日期	到期日	金额	是否已终止确认
格力电器（合肥）有限公司	2013-07-09	2014-01-09	2,028,000.00	是
安徽康佳电器有限公司	2013-10-11	2014-04-11	800,000.00	是
格力电器（芜湖）有限公司	2013-08-12	2014-02-12	660,000.00	是
安徽康佳电器有限公司	2013-07-16	2014-01-16	600,000.00	是
安徽康佳电器有限公司	2013-11-05	2014-05-05	600,000.00	是
合 计			4,688,000.00	

4、应收股利

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账龄一年以内的应收股利	15,517,078.84	---	15,517,078.84	---
其中：应收招商华侨城	15,517,078.84	---	15,517,078.84	---
合 计	15,517,078.84	---	15,517,078.84	---

5、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
组合 1: 账龄组合	394,863,810.63	91.91	15,364,283.80	3.89
组合 2: 关联方组合	8,870,461.27	2.06	---	---
组合小计	403,734,271.90	93.97	15,364,283.80	3.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	25,891,800.60	6.03	25,891,800.60	100.00
合 计	429,626,072.50	100.00	41,256,084.40	9.60

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
组合 1: 账龄组合	386,301,144.53	96.26	13,019,406.78	3.37
组合 2: 关联方组合	3,550,070.69	0.88	---	---
组合小计	389,851,215.22	97.14	13,019,406.78	3.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	11,465,604.60	2.86	11,465,604.60	100.00
合 计	401,316,819.82	100.00	24,485,011.38	6.10

(2) 应收账款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	375,776,779.45	87.47	351,109,693.88	87.49
1 至 2 年	33,038,383.32	7.69	28,086,495.96	7.00
2 至 3 年	2,853,381.62	0.66	4,257,247.58	1.06
3 至 4 年	2,061,509.78	0.48	5,334,320.20	1.33

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
4 至 5 年	3,603,328.85	0.84	1,047,392.70	0.26
5 年以上	12,292,689.48	2.86	11,481,669.50	2.86
合 计	429,626,072.50	100.00	401,316,819.82	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

①按组合计提坏账准备的应收账款

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	372,713,278.02	94.39	11,074,262.68	351,109,693.88	90.89	7,814,586.70
1 至 2 年	16,086,799.45	4.07	2,522,525.56	24,536,425.27	6.35	3,363,770.55
2 至 3 年	2,641,862.79	0.67	712,558.84	4,257,247.58	1.10	983,696.31
3 至 4 年	1,360,404.02	0.34	402,890.49	5,334,320.20	1.38	681,110.12
4 至 5 年	1,987,394.85	0.51	597,545.03	1,047,392.70	0.27	160,178.20
5 年以上	74,071.50	0.02	54,501.20	16,064.90	0.01	16,064.90
合 计	394,863,810.63	100.00	15,364,283.80	386,301,144.53	100.00	13,019,406.78

②单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
毛海鹰	14,426,196.00	100.00	14,426,196.00	收回的可能性小
北京华亿联盟文化传媒投资有限公司	3,007,686.60	100.00	3,007,686.60	收回的可能性小
北京东方正艺影视传播有限公司	5,800,000.00	100.00	5,800,000.00	收回的可能性小
段文茂	2,657,918.00	100.00	2,657,918.00	收回的可能性小
合 计	25,891,800.60		25,891,800.60	

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
九江民生文化旅游发展有限公司	非关联方	18,265,000.00	1 年以内	4.25
上海四通电缆实业有限公司	非关联方	15,928,788.55	1 年以内	3.71
常州市春秋乐园旅游发展有限公司	非关联方	15,255,063.28	1-3 年	3.55

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳施乐高科技有限公司	非关联方	15,132,787.77	1 年以内	3.52
毛海鹰	非关联方	14,426,196.00	1-2 年	3.36
合 计		79,007,835.60		18.39

(5) 应收关联方款项情况

详见附注九、6 关联方应收应付款项。

(6) 外币应收账款原币金额以及折算汇率列示

项目	年末数			年初数		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
美元	706.00	6.0969	4,304.41	633,003.88	6.2855	3,978,745.90
港元	815,612.35	0.7862	641,234.43	22,920,265.98	0.8109	18,586,043.69
合计			645,538.84			22,564,789.59

6、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
组合 1: 账龄组合	451,732,598.78	22.08	28,158,834.52	6.23
组合 2: 关联方组合	1,558,410,763.51	76.15	---	---
组合小计	2,010,143,362.29	98.23	28,158,834.52	1.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	36,321,614.69	1.77	36,321,614.69	100.00
合 计	2,046,464,976.98	100.00	64,480,449.21	3.15

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
组合 1: 账龄组合	255,584,208.31	85.19	22,887,115.61	8.95
组合 2: 关联方组合	6,927,225.96	2.31	---	---
组合小计	262,511,434.27	87.50	22,887,115.61	8.72
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	37,496,288.11	12.50	37,496,288.11	100.00
合 计	300,007,722.38	100.00	60,383,403.72	20.13

(2) 其他应收款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,883,477,715.77	92.04	152,872,860.73	50.96
1 至 2 年	62,502,744.92	3.05	58,990,125.33	19.66
2 至 3 年	21,184,425.87	1.04	3,926,470.94	1.31
3 至 4 年	3,724,799.05	0.18	25,972,597.90	8.66
4 至 5 年	20,685,333.41	1.01	6,213,581.92	2.07
5 年以上	54,889,957.96	2.68	52,032,085.56	17.34
合 计	2,046,464,976.98	100.00	300,007,722.38	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

①按组合计提坏账准备的其他应收款

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	337,697,327.25	74.75	7,345,960.15	148,052,330.49	57.93	3,134,476.76
1 至 2 年	60,428,417.57	13.38	3,684,872.16	56,883,429.61	22.25	3,549,521.73
2 至 3 年	18,148,544.58	4.02	4,161,958.52	3,926,470.94	1.54	982,467.69
3 至 4 年	3,412,493.94	0.76	705,623.11	25,972,597.90	10.16	5,118,648.42
4 至 5 年	15,100,786.52	3.34	2,525,499.97	6,213,581.92	2.43	859,105.97
5 年以上	16,945,028.92	3.75	9,734,920.61	14,535,797.45	5.69	9,242,895.04
合 计	451,732,598.78	100.00	28,158,834.52	255,584,208.31	100.00	22,887,115.61

③ 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
兴宁华中电力有限公司	25,360,165.51	25,360,165.51	100.00	预计难以收回
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
恒丰公司	1,081,394.65	1,081,394.65	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
合 计	36,321,614.69	36,321,614.69	100.00	

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京广盈	关联方	868,089,499.40	1 年以内	42.42
深圳招商房地产有限公司	关联方	675,000,000.00	1 年以内	32.98
兴宁华中电力有限公司	关联方	25,360,165.51	5 年以上	1.24
深圳市交通运输委员会	非关联方	18,257,448.44	1 -3 年	0.89
北京市朝阳区市政管理委员会	非关联方	17,970,000.00	4-5 年	0.88
合 计		1,604,677,113.35		78.41

(5) 应收关联方账款情况

详见附注九、6 关联方应收应付款项。

(6) 外币其他应收款原币金额以及折算汇率列示

项目	年末数			年初数		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
美元	1,962,014.94	6.0969	11,962,208.89	---	---	---
港元	44,125,253.60	0.7862	34,691,274.47	909,563.14	0.8109	737,564.75
合计:			46,653,483.36			737,564.75

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	76,247,329.42	13.93	1,037,361,028.80	87.41
1 至 2 年	355,995,250.00	65.04	28,561,794.67	2.41
2 至 3 年	4,698,336.87	0.86	106,322,967.77	8.95
3 年以上	110,397,996.52	20.17	14,553,080.68	1.23
合 计	547,338,912.81	100.00	1,186,798,871.92	100.00

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
天津金建益利投资有限公司	非关联方	335,800,000.00	2012 年	预付土地整理费
西安曲江新区财政局暂保押资金专户	非关联方	99,400,000.00	2010 年	购买土地诚意金
泰兴市第一建筑安装工程有限公司	非关联方	7,950,000.00	2013 年	预付工程款
中冶天工集团有限公司	非关联方	5,294,500.07	2012 年	预付工程款
深圳鼎尚艺术设计有限公司	非关联方	4,825,345.50	2013 年	预付工程款
合 计		453,269,845.57		

(3) 报告期预付关联方的款项情况详见附注九、6、关联方应收应付款项。

8、 存货

(1) 存货明细情况

项 目	年末数			
	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	37,971,899,132.74	1,270,611,901.35	---	37,971,899,132.74
开发产品	7,849,247,014.76	213,314,427.45	---	7,849,247,014.76
小 计	45,821,146,147.50	1,483,926,328.80	---	45,821,146,147.50
非房地产开发项目：				
原材料	152,378,017.36	---	5,384,611.65	146,993,405.71
低值易耗品	16,559,187.17	---	---	16,559,187.17
库存商品	70,105,977.50	---	3,783,431.73	66,322,545.77
生产成本	42,337,417.96	---	---	42,337,417.96
发出商品	---	---	---	---
小 计	281,380,599.99	---	9,168,043.38	272,212,556.61
合 计	46,102,526,747.49	1,483,926,328.80	9,168,043.38	46,093,358,704.11

(续)

项 目	年初数			
	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	29,952,806,640.76	1,051,710,847.46	---	29,952,806,640.76
开发产品	4,980,438,647.02	114,837,613.01	---	4,980,438,647.02
小计	34,933,245,287.78	1,166,548,460.47	---	34,933,245,287.78
非房地产开发项目：				

项 目	年初数			
	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
原材料	139,087,698.42	---	5,942,163.99	133,145,534.43
低值易耗品	14,441,119.91	---	---	14,441,119.91
库存商品	57,578,386.19	---	4,238,104.82	53,340,281.37
生产成本	1,403,520.51	---	---	1,403,520.51
发出商品	---	---	---	---
小 计	212,510,725.03	---	10,180,268.81	202,330,456.22
合 计	35,145,756,012.81	1,166,548,460.47	10,180,268.81	35,135,575,744.00

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	年初数	年末数
华侨城房地产项目	2011 年	2,152,590,376.55	8,499,162,472.51
天祥华侨城项目	2008 年	3,806,519,089.28	3,780,324,174.04
上海万锦项目	2006 年	588,830,486.92	843,042,235.21
西安华侨城项目	2010 年	193,928,223.33	56,685,476.03
曲江华侨城项目	2011 年	1,473,984,022.47	1,471,032,641.57
天津华侨城项目	2010 年	3,590,590,280.07	2,969,885,802.68
天津天潇项目	2012 年	552,834,954.00	1,087,207,558.66
上海置地项目	2010 年	10,809,020,462.41	10,663,466,190.65
北京华侨城项目	2010 年	579,721,359.24	422,229,878.40
成都华侨城项目	2008 年	971,456,479.72	845,653,888.94
武汉华侨城项目	2011 年	4,090,342,542.22	3,874,443,023.85
东部华侨城项目	2010 年	47,520,824.32	---
泰州华侨城项目	2009 年	246,779,951.11	243,779,018.98
云南华侨城项目	2009 年	459,028,231.49	564,510,296.49
酒店置业项目	2010 年	389,659,357.63	544,679,175.16
宁波华侨城	2013 年	---	605,632,215.45
顺德华侨城	2013 年	---	1,500,165,084.12
合 计		29,952,806,640.76	37,971,899,132.74

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
泰州华侨城项目	2010 年	252,586,329.51	827,526.51	44,580,884.74	208,832,971.28
东部华侨城项目	2012 年	917,372,757.95	79,796,901.58	164,382,165.85	832,787,493.68
云南华侨城项目	2013 年	72,594,936.64	396,840,686.62	410,356,697.98	59,078,925.28
武汉华侨城项目	2013 年	106,681,876.36	1,649,577,286.93	1,212,041,683.80	544,217,479.49
华侨城房地产项目	2013 年	1,036,830,346.33	1,433,033,989.71	1,367,921,168.02	1,101,943,168.02

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天祥华侨城项目	2013 年	684,467,015.53	1,395,588,291.87	1,063,130,217.83	1,016,925,089.57
上海万锦项目	2011 年	663,194,774.50	---	640,754,338.51	22,440,435.99
西安华侨城项目	2013 年	491,389,218.06	788,404,628.64	305,463,341.60	974,330,505.10
天津华侨城项目	2013 年	71,886,865.48	782,076,021.07	576,061,309.05	277,901,577.50
北京华侨城项目	2013 年	108,652,395.86	573,657,283.83	418,773,933.60	263,535,746.09
成都华侨城项目	2013 年	574,782,130.80	508,868,622.49	570,242,534.34	513,408,218.95
西安曲江华侨城	2013 年	---	733,743,284.57	594,700,103.84	139,043,180.73
招商华侨城	2013 年	---	2,830,374,420.62	935,572,197.54	1,894,802,223.08
合 计		4,980,438,647.02	11,172,788,944.44	8,303,980,576.70	7,849,247,014.76

(4) 存货跌价准备

项 目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
原材料	5,942,163.99	353,260.75	910,813.09	---	5,384,611.65
库存商品	4,238,104.82	48,084.76	502,757.85	---	3,783,431.73
合 计	10,180,268.81	401,345.51	1,413,570.94	---	9,168,043.38

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营企业投资	814,685,392.43	146,511,820.33	528,141,954.16	433,055,258.60
对联营企业投资	51,237,072.05	51,069,969.63	42,218,786.60	60,088,255.08
其他股权投资	69,121,299.00	---	---	69,121,299.00
减：长期股权投资减值准备	765,000.00	---	---	765,000.00
合 计	934,278,763.48	197,581,789.96	570,360,740.76	561,499,812.68

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
锦绣中华	权益法	105,720,330.44	169,791,224.26	2,364,237.28	172,155,461.54
深圳世界之窗	权益法	138,368,457.14	255,934,286.74	1,881,182.96	257,815,469.70
长沙世界之窗	权益法	25,681,050.43	48,645,787.17	8,851,183.03	57,496,970.20
江通动画	成本法	54,979,299.00	54,979,299.00	---	54,979,299.00
华夏演出	成本法	100,000.00	100,000.00	---	100,000.00
星美机电	权益法	1,000,000.00	426,284.88	---	426,284.88
深圳物业管理研究所	成本法	42,000.00	42,000.00	---	42,000.00
体育中心	成本法	1,400,000.00	1,400,000.00	---	1,400,000.00
招商华侨城物业	权益法	2,500,000.00	3,337,912.83	-253,585.47	3,084,327.36
招商华侨城	权益法	50,000,000.00	385,621,968.60	-385,621,968.60	---

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
兴侨科技	权益法	765,000.00	765,000.00	---	765,000.00
天津东丽湖	成本法	14,000,000.00	14,000,000.00	---	14,000,000.00
兴宁华中电力有限公司	权益法	8,000,000.00	---	---	---
北京广盈	权益法	41,540,307.00	---	---	---
减：长期股权投资减值准备			765,000.00	---	765,000.00
合 计			934,278,763.48	-372,778,950.80	561,499,812.68

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
锦绣中华	49.00	49.00		---	---	15,320,836.79
深圳世界之窗	49.00	49.00		---	---	62,759,973.95
长沙世界之窗	25.00	25.00		---	---	---
江通动画	10.08	10.08		---	---	---
华夏演出	10.00	10.00		---	---	---
星美机电	50.00	50.00		---	---	---
深圳物业管理研究所	5.25	5.25		---	---	---
体育中心	46.67	46.67		---	---	---
招商华侨城物业	50.00	50.00		---	---	680,271.70
招商华侨城	50.00	50.00		---	---	310,621,968.60
兴侨科技	45.00	45.00		765,000.00	---	---
天津东丽湖	7.00	7.00		---	---	---
兴宁华中电力有限公司	40.00	40.00		---	---	---
北京广盈	33.00	33.00		---	---	---
合 计				765,000.00	---	389,383,051.04

(3) 对合营企业投资和联营企业投资

① 合营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)
深圳世界之窗	有限公司	中国深圳	许慕寒	旅游业	22,614.90	49.00	49.00
锦绣中华	有限公司	中国深圳	倪征	旅游业	18,400.00	49.00	49.00
招商华侨城物业	有限公司	中国深圳	石寒	服务业	500.00	50.00	50.00

(续)

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
深圳世界之窗	601,672,259.74	103,750,962.63	497,921,297.11	412,550,403.20	133,460,695.08
锦绣中华	363,605,562.21	49,685,647.76	313,919,914.45	185,875,127.29	37,614,663.16
招商华侨城物业	17,095,319.45	10,929,473.56	6,165,845.89	27,220,575.05	853,372.50

② 联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)
长沙世界之窗	有限公司	中国长沙	魏文彬	旅游业	10,000.00	25.00	25.00
北京广盈	有限公司	中国北京	杨杰	房地产业	1,515.16	33.00	33.00

(续)

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
长沙世界之窗	235,247,752.00	36,619,556.00	198,628,196.00	138,993,772.69	38,118,650.52
北京广盈	2,898,640,952.70	3,047,305,511.31	-148,664,558.61	9,000.00	-200,936,470.21

(4) 长期股权投资减值准备明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
兴侨科技	765,000.00	---	---	765,000.00
合 计	765,000.00	---	---	765,000.00

10、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	2,002,752,387.33	465,188,745.15	133,327,079.83	2,334,614,052.65
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	---	---	---	---
减：投资性房地产减值准备	---	---	---	---
合 计	2,002,752,387.33	465,188,745.15	133,327,079.83	2,334,614,052.65

(2) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原值合计	2,763,525,969.47	531,052,647.58	86,826,507.53	3,207,752,109.52
房屋、建筑物	2,763,525,969.47	531,052,647.58	86,826,507.53	3,207,752,109.52
二、累计折旧和摊销		本年新增	本年计提	

项 目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
累计折旧和摊销合计	760,773,582.14	944,770.99	124,824,479.77	13,404,776.03	873,138,056.87
房屋、建筑物	760,773,582.14	944,770.99	124,824,479.77	13,404,776.03	873,138,056.87
三、减值准备合计	---	---	---	---	---
房屋、建筑物	---	---	---	---	---
四、账面价值合计	2,002,752,387.33	---	---	---	2,334,614,052.65
房屋、建筑物	2,002,752,387.33	---	---	---	2,334,614,052.65

注：① 本年折旧和摊销额 124,824,479.77 元。

②截止 2013 年 12 月 31 日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 1,433,467,480.31 元。

11、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
一、账面原值合计	18,100,063,278.74	3,309,327,131.33		442,490,633.77	20,966,899,776.30
其中：房屋及建筑物	10,558,939,104.62	1,290,288,210.87		100,072,465.99	11,749,154,849.50
机器设备	5,131,406,880.96	963,943,972.41		193,006,869.93	5,902,343,983.44
运输工具	266,617,851.26	41,332,028.06		10,348,501.16	297,601,378.16
电子设备	919,292,728.82	575,655,740.99		73,597,011.95	1,421,351,457.86
其他设备	1,223,806,713.08	438,107,179.00		65,465,784.74	1,596,448,107.34
二、累计折旧		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	5,453,691,633.71	26,090,314.53	1,233,712,361.30	132,927,811.60	6,580,566,497.94
其中：房屋及建筑物	2,437,609,316.08	19,343,693.79	490,176,456.97	41,814,709.97	2,905,314,756.87
机器设备	1,741,368,315.17	304,719.80	450,465,505.53	36,427,588.42	2,155,710,952.08
运输工具	192,119,322.39	2,336,460.92	52,694,939.53	7,477,391.87	239,673,330.97
电子设备	644,640,772.34	1,203,785.80	131,475,137.66	41,004,925.50	736,314,770.30
其他设备	437,953,907.73	2,901,654.22	108,900,321.61	6,203,195.84	543,552,687.72
三、账面净值合计	12,646,371,645.03				14,386,333,278.36
其中：房屋及建筑物	8,121,329,788.54				8,843,840,092.63
机器设备	3,390,038,565.79				3,746,633,031.36
运输工具	74,498,528.87				57,928,047.19
电子设备	274,651,956.48				685,036,687.56
其他设备	785,852,805.35				1,052,895,419.62
四、减值准备合计	46,026,161.55		---	24,023,326.89	22,002,834.66
其中：房屋及建筑物	12,330,745.63		---	1,816,328.00	10,514,417.63
机器设备	29,385,564.70		---	21,128,442.00	8,257,122.70
运输工具	127,100.00		---	127,100.00	---

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
电子设备	2,984,443.35	---	916,150.00	2,068,293.35
其他设备	1,198,307.87	---	35,306.89	1,163,000.98
五、账面价值合计	12,600,345,483.48			14,364,330,443.70
其中：房屋及建筑物	8,108,999,042.91			8,833,325,675.00
机器设备	3,360,653,001.09			3,738,375,908.66
运输工具	74,371,428.87			57,928,047.19
电子设备	271,667,513.13			682,968,394.21
其他设备	784,654,497.48			1,051,732,418.64

注：本年折旧额为 1,233,712,361.30 元。本年由在建工程转入固定资产原价为 2,989,447,046.92 元。

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无暂时闲置的固定资产；

(3) 截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无通过融资租赁租入的固定资产；

(4) 截止 2013 年 12 月 31 日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 4,106,244,265.59 元。

12、在建工程

(1) 在建工程基本情况

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	3,618,905,303.87	---	3,618,905,303.87	3,927,720,580.54	---	3,927,720,580.54
酒店装修项目	345,781,972.25	---	345,781,972.25	154,411,057.26	---	154,411,057.26
强夯土方工程及设备工程	519,707.80	---	519,707.80	4,295,504.84	---	4,295,504.84
合 计	3,965,206,983.92	---	3,965,206,983.92	4,086,427,142.64	---	4,086,427,142.64

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	预算数（万元）	年初数	本年增加数	本年转入固定资产数	其他减少数	年末数
上海华侨城投资项目	42,230.00	232,994,979.74	85,306,380.31	277,776,437.48	---	40,524,922.57
云南华侨城项目	270,000.00	436,024,085.49	445,554,447.34	296,937,741.33	---	584,640,791.50
东部华侨城酒店项目	24,043.29	17,142,031.43	11,897,948.57	---	---	29,039,980.00
东部华侨城生态旅游项目	217,962.00	102,494,401.28	111,841,519.23	123,004,434.87	---	91,331,485.64
欢乐海岸项目	348,723.00	1,368,036,065.44	1,148,837,477.36	758,141,905.96	419,765,975.20	1,338,965,661.64
天津东丽湖项目	166,000.00	697,085,139.29	697,120,779.27	1,241,195,550.92	---	153,010,367.64
武汉华侨城项目	263,468.00	966,804,824.95	223,318,642.74	65,020,000.00	26,031,284.20	1,099,072,183.49

工程名称	预算数(万元)	年初数	本年增加数	本年转入固定资产数	其他减少数	年末数
成都欢乐谷项目	26,847.00	60,748,736.60	112,199,964.78	172,121,970.23	---	826,731.15
成都商业街项目	58,319.32	46,390,316.32	140,943,508.97	---	33,917,184.86	153,416,640.43
北京华侨城项目	101,118.00	---	127,556,832.01	---	---	127,556,832.01
哈克公司	11,395.00	---	40,490,443.67	39,970,735.87	---	519,707.80
酒店及酒店装修项目		154,411,057.26	191,370,914.99	---	---	345,781,972.25
强夯土方工程及设备工程		4,295,504.84	11,502,473.22	15,278,270.26	---	519,707.80
合 计		4,086,427,142.64	3,347,941,332.46	2,989,447,046.92	479,714,444.26	3,965,206,983.92

(续)

工程名称	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
上海华侨城投资项目	---	---	---	自有资金
云南华侨城项目	34,966,532.55	29,870,902.97	7.45	自有资金及借款
东部华侨城酒店项目	---	---	---	自有资金
东部华侨城生态旅游区项目	---	---	---	自有资金
欢乐海岸项目	26,372,268.74	5,601,370.41	6.05	自有资金及借款
天津东丽湖项目	---	---	---	
武汉华侨城项目	2,149,582.23	2,149,582.23	6.13	自有资金及借款
成都欢乐谷项目	6,369.29	---	---	自有资金及借款
成都商业街项目	8,414,186.42	8,414,186.42	5.76	自有资金及借款
北京华侨城项目	1,954,908.89	1,954,908.89	5.50	欢乐谷资金专项计划
哈克公司	---	---	---	自有资金
酒店及酒店装修项目	---	---	---	自有资金
强夯土方工程及设备工程	---	---	---	
合 计	73,863,848.12	47,990,950.92		

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	5,057,329,649.55	191,181,396.69	33,619,294.19	5,214,891,752.05
土地使用权	5,032,066,656.77	182,731,020.85	33,619,294.19	5,181,178,383.43
软件	21,827,600.78	6,313,051.66	---	28,140,652.44
其他	3,435,392.00	2,137,324.18	---	5,572,716.18

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
二、累计摊销合计	388,146,373.59	139,239,305.33	4,746,743.10	522,638,935.82
土地使用权	376,660,476.68	134,659,134.68	4,746,743.10	506,572,868.26
软件	10,566,776.07	4,027,500.02	---	14,594,276.09
其他	919,120.84	552,670.63		1,471,791.47
三、减值准备累计金额合计	240,325.28			240,325.28
土地使用权	---	---	---	---
软件	240,325.28			240,325.28
其他	---	---	---	---
四、账面价值合计	4,668,942,950.68			4,692,012,490.95
土地使用权	4,655,406,180.09			4,674,605,515.17
软件	11,020,499.43			13,306,051.07
其他	2,516,271.16			4,100,924.71

注：① 本年摊销金额为 139,239,305.33 元。

② 无形资产期末数中无抵押担保等使用受限情况。

③截至 2013 年 12 月 31 日，本公司无形资产无账面价值高于可收回金额的情况。

14、商誉

(1) 商誉明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初数	本年增加	本年减少	年末数	年末减值准备
增持上海天祥华侨城股份	1,140,491,268.66	---	---	1,140,491,268.66	771,683,581.16
收购上海万锦置业股份	22,008,762.44	---	---	22,008,762.44	12,085,635.74
合 计	1,162,500,031.10	---	---	1,162,500,031.10	783,769,216.90

(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；2006 年，本公司之子公司华侨城房地产收购非同一控制下企业上海万锦 100%股权形成 22,008,762.44 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，计提相应的减值准备，进行摊销。

15、长期待摊费用

项 目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	其他减少的原因
绿化费	1,130,348.23		584,015.10	---	546,333.13	
演艺创作费	6,641,131.00	24,832,621.15	10,461,080.67	---	21,012,671.48	

项 目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数	其他减少的原因
装修费	118,922,524.71	42,436,189.64	34,874,625.64	---	126,484,088.71	
软件许可证费	2,149,129.92	14,891,413.00	5,255,106.73	---	11,785,436.19	
景观	60,874,369.48	25,685,641.14	3,748,599.96	---	82,811,410.66	
其他	30,482,131.65	2,450,329.68	9,305,971.52	---	23,626,489.81	
合 计	220,199,634.99	110,296,194.61	64,229,399.62	---	266,266,429.98	

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

① 已确认的递延所得税资产

项 目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
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	266,409,516.08	1,055,154,167.52	182,948,662.19	731,794,648.77
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	2,299,362,019.96	9,207,198,410.76	1,314,056,629.76	5,444,057,911.52
留抵以后年度抵扣应纳税所得额的所得税资产	156,868,857.07	628,234,360.97	151,795,019.18	607,180,076.72
合 计	2,722,640,393.11	10,890,586,939.25	1,648,800,311.13	6,783,032,637.01

② 已确认递延所得税负债

项 目	年末数		年初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
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	109,681,129.78	438,724,519.16		
其他	21,232,033.85	84,928,135.41	21,534,124.62	86,136,498.48
合 计	130,913,163.63	523,652,654.57	21,534,124.62	86,136,498.48

17、资产减值准备明细

项 目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	84,868,415.10	27,489,362.05	5,960,066.06	661,177.48	105,736,533.61
二、存货跌价准备	10,180,268.81	401,345.51	1,413,570.94	---	9,168,043.38
三、长期股权投资减值准备	765,000.00	---	---	---	765,000.00
四、固定资产减值准备	46,026,161.55	---	---	24,023,326.89	22,002,834.66
五、无形资产减值准备	240,325.28	---	---	---	240,325.28

项 目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
六、商誉减值准备	639,267,125.85	144,502,091.05	---	---	783,769,216.90
合 计	781,347,296.59	172,392,798.61	7,373,637.00	24,684,504.37	921,681,953.83

18、其他非流动资产

项 目	内 容	年末数	年初数
东园物业经营权和侨大大厦经营权	深圳华侨城东园综合大楼 30 年经营权及深圳新侨大厦第一层、第二层 25 年经营权	8,651,966.01	9,467,529.93
其他		---	7,420.72
合 计		8,651,966.01	9,474,950.65

19、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末数	受限制的原因
用于担保的资产小计:	1,697,961,762.80	
存货	666,230,081.38	上海天祥项目土地使用权证、房产证用于抵押取得贷款
存货	919,677,461.43	天津项目土地使用权证用于抵押取得贷款
存货	112,054,219.99	西安曲江土地使用权证、在建工程用于抵押取得贷款
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计:	70,919,414.26	
其他货币资金	70,919,414.26	用于办理银行承兑汇票及各种保函的保证金
合 计	1,768,881,177.06	

20、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末数	年初数
担保借款	497,172,000.00	371,635,000.00
委托借款	120,000,000.00	---
信用借款	2,784,760,912.45	5,893,314,570.65
合 计	3,401,932,912.45	6,264,949,570.65

(2) 本报告期无已到期未偿还的短期借款情况。

21、交易性金融负债

项 目	年末公允价值	年初公允价值
衍生金融负债	20,872,906.72	8,169,221.66

合 计	20,872,906.72	8,169,221.66
-----	---------------	--------------

注：交易性金融负债情况说明详见交易性金融资产附注七、2。

22、应付票据

种 类	年末数	年初数
银行承兑汇票	261,155,643.04	263,559,632.86
商业承兑汇票	4,770,499.07	---
合 计	265,926,142.11	263,559,632.86

注：下一会计期间将到期的金额为 265,926,142.11 元。

23、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项 目	年末数	年初数
1 年以内	8,485,789,739.26	4,055,117,652.37
1 - 2 年	2,168,749,387.54	918,474,544.40
2 - 3 年	521,446,376.11	336,093,824.86
3 年以上	740,005,851.88	525,656,324.45
合 计	11,915,991,354.79	5,835,342,346.08

(2) 报告期应付账款中关联方的款项情况详见附注九、6、关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

应付账款年末数中账龄超过 1 年的大额应付账款主要系未结算的工程款。

24、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项 目	年末数	年初数
1 年以内	8,268,705,795.48	5,397,568,977.00
1 - 2 年	475,067,993.59	151,214,944.73
2 - 3 年	75,680,027.74	46,955,080.42
3 年以上	73,931,601.93	45,908,488.58
合 计	8,893,385,418.74	5,641,647,490.73

(2) 报告期预收款项中关联方的款项情况详见附注九、6、关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

预收款项年末数中账龄超过 1 年的大额预收款项主要是尚未结算的预收房款。

(4) 预收房款

项目名称	年末数	年初数
深圳纯水岸项目	2,746,256,846.18	1,452,738,662.28
上海新浦江新城项目	1,270,425,591.47	415,873,359.16

项目名称	年末数	年初数
酒店置业华寓项目	1,088,101,945.00	---
招商华侨城曦城项目	782,826,781.00	---
武汉东湖天樾项目	773,711,303.00	1,218,479,655.00
成都纯水岸项目	596,535,272.00	447,680,418.00
北京欢乐嘉园	143,753,229.00	---
深圳燕晗山居项目	91,740,806.00	---
上海置地项目	82,657,136.36	---
上海合利坊项目	55,302,060.79	124,112,090.71
西安天鹅堡项目	39,428,843.03	282,441,623.46
深圳香山里项目	37,560,447.00	482,321,468.00
西安 108 坊项目	33,688,258.52	---
天津善水苑项目	25,710,002.00	---
云南天麓项目	19,885,899.60	67,281,868.00
天津聆水苑项目	17,013,949.00	---
东部天麓项目	14,783,586.00	44,696,482.00
天津沁水苑项目	10,223,418.00	12,507,948.00
其他项目	1,700,763.00	10,921,362.67
合 计	7,831,306,136.95	4,559,054,937.28

25、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	385,573,231.51	1,396,824,602.28	1,299,720,217.00	482,677,616.79
二、职工福利费	7,023,501.26	104,715,308.80	105,308,967.21	6,429,842.85
三、社会保险费	13,576,318.24	203,484,412.56	207,534,713.25	9,526,017.55
其中:1.基本养老保险费	1,025,258.08	105,856,159.75	104,492,135.06	2,389,282.77
2.医疗保险费	2,513,587.15	67,112,010.88	67,873,984.90	1,751,613.13
3.工伤保险	66,173.70	5,163,613.58	5,085,995.31	143,791.97
4.失业保险费	85,511.77	8,417,172.97	8,173,250.71	329,434.03
5.生育保险	127,253.35	3,696,742.07	3,611,294.31	212,701.11
6.年金缴费	9,758,534.19	13,238,713.31	18,298,052.96	4,699,194.54
四、住房公积金	1,454,055.12	63,977,719.05	62,633,869.63	2,797,904.54
五、工会经费和职工教育经费	23,694,298.30	35,180,421.16	30,690,376.22	28,184,343.24

六、非货币性福利	168,657.02	4,083,240.86	3,899,468.33	352,429.55
七、辞退福利	---	485,413.44	485,413.44	---
八、外聘临时工费用	99,343.33	11,716,502.96	11,365,415.98	450,430.31
九、股份支付	---	17,926,517.49	17,926,517.49	---
十、其他	42,674.73	38,596,349.82	34,373,503.72	4,265,520.83
合 计	431,632,079.51	1,876,990,488.42	1,773,938,462.27	534,684,105.66

26、应交税费

项 目	年末数	年初数
增值税	3,243,619.55	-527,888.44
营业税	-87,144,291.37	54,352,051.23
企业所得税	1,756,510,053.28	1,237,189,598.65
土地增值税	185,142,701.51	152,625,312.75
城市维护建设税	-4,014,639.28	4,520,818.01
教育费附加	-3,567,073.49	3,420,903.74
房产税	13,106,279.20	8,435,621.07
土地使用税	10,825,596.67	8,423,417.71
个人所得税	7,536,313.48	9,730,715.51
其他	9,001,163.97	18,719,066.14
合 计	1,890,639,723.52	1,496,889,616.37

27、应付利息

项 目	年末数	年初数
银行借款应付利息	29,613,108.55	50,047,534.74
合 计	29,613,108.55	50,047,534.74

28、应付股利

单位名称	年末数	年初数
华侨城集团	12,027,585.00	---
深圳市盐田区投资控股有限公司	800,000.00	800,000.00
子公司自然人股东	17,700,000.00	17,700,000.00
合计	30,527,585.00	18,500,000.00

29、其他应付款**(1) 其他应付款明细情况**

项 目	年末数	年初数
1 年以内	6,913,432,996.64	5,478,667,663.22
1 - 2 年	3,688,092,826.72	2,997,822,762.50

项 目	年末数	年初数
2-3 年	2,260,525,638.49	759,505,125.14
3 年以上	2,050,633,279.52	1,788,072,705.62
合 计	14,912,684,741.37	11,024,068,256.48

(2) 报告期其他应付款中关联方的款项情况详见附注九、6、关联方应收应付款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	年末数	性质或内容
预提税金—土地增值税	4,764,419,661.23	未到清算期预提土地增值税
合 计	4,764,419,661.23	

(4) 对于金额较大的其他应付款的说明

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，2013 年 12 月 31 日余额人民币 8,395,636,828.43 元。

30、一年内到期非流动负债

(1) 一年内到期的长期负债明细情况

项 目	年末数	年初数
1 年内到期的长期借款（附注七、31）	605,374,000.00	826,535,175.70
公司债券	1,001,718,895.60	---
欢乐谷资金专项管理计划	325,000,000.00	295,000,000.00
合 计	1,932,092,895.60	1,121,535,175.70

注：公司债券系子公司香港华侨城委托中国国际金融有限公司作为承销商发行 3 年期 10 亿元人民币债券，利率为 3.5%，2011 年 5 月 25 日实现债券交割。

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款明细情况

项 目	年末数	年初数
保证借款	605,374,000.00	568,203,290.00
信用借款	---	258,331,885.70
合 计	605,374,000.00	826,535,175.70

③ 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	借款金额	
				外币金额	本币金额

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	借款金额	
金融机构一	2012-12-21	2014-12-20	HKD	300,000,000.00	235,860,000.00
金融机构二	2012-12-21	2014-12-20	HKD	209,000,000.00	164,315,800.00
金融机构三	2012-12-17	2014-12-16	HKD	200,000,000.00	157,240,000.00
金融机构四	2011-06-20	2014-06-20	HKD	50,000,000.00	39,310,000.00
金融机构五	2011-07-27	2014-07-27	HKD	7,000,000.00	5,503,400.00
合 计					602,229,200.00

(3) 一年内到期的长期应付款（金额前五名明细）

借款单位	期限	初始金额	应计利息	年末余额	借款条件
欢乐谷资金专项管理计划	1 年	325,000,000.00	---	325,000,000.00	---
合 计		325,000,000.00	---	325,000,000.00	---

31、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	年末数	年初数
委托借款	10,950,000,000.00	13,390,000,000.00
保证借款①	2,619,694,912.00	2,209,347,747.28
抵押借款②	510,650,906.00	150,000,000.00
信用借款	1,630,671,871.77	1,486,563,104.46
减：一年内到期的长期借款（附注七、30）	605,374,000.00	826,535,175.70
合 计	15,105,643,689.77	16,409,375,676.04

①保证借款见附注九、5。

②2013 年 7 月 19 日上海天祥华侨城以其持有的土地使用权抵押，与金融机构签订了抵押贷款合同，期限为 2013 年 7 月 19 日至 2016 年 7 月 18 日。截止 2013 年 12 月 31 日，实际贷款金额为 17,500.00 万元，抵押物账面价值为 26,738.48 万元。

2013 年 3 月 1 日上海天祥华侨城以其持有的土地使用权抵押，与金融机构签订了抵押贷款合同，借款额度为 35,000.00 万元，期限为 2013 年 3 月 1 日至 2016 年 2 月 25 日。截止 2013 年 12 月 31 日，实际借款金额 14,300.00 万元，抵押物账面价值为 39,884.52 万元。

2011 年 7 月 20 日天津华侨城以土地使用权抵押，与金融机构签订了抵押合同，项目融资贷款合同金额为 60,000.00 万元，期限为 2012 年 1 月 31 日至 2015 年 1 月 30 日。截止到 2013 年 12 月 31 日，该笔借款余额为 500.00 万元，抵押物账面价值为 91,967.75 万元。

2013 年 5 月 30 日西安曲江华侨城投资发展有限公司以其持有的土地使用权及在建工程抵押，与金融机构签订了抵押贷款合同，贷款额度为 20,000.00 万元，期限为 2013 年 5 月 30 日至 2015 年 5 月 29 日。截止 2013 年 12 月 31 日，借款金额 18,700.00 万元，抵押物账面价值为 11,205.42 万元。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末数		年初数	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
金融机构一	2012-06-12	2015-06-1	RMB	---	1,200,000,000.00	---	1,700,000,000.00
金融机构二	2013-06-19	2015-06-01	RMB	---	1,100,000,000.00	---	---
金融机构三	2013-05-21	2016-03-18	RMB	---	1,000,000,000.00	---	---
金融机构四	2013-04-07	2016-03-18	RMB	---	1,000,000,000.00	---	---
金融机构五	2012-04-17	2016-12-12	RMB	---	1,000,000,000.00	---	1,000,000,000.00
合 计				---	5,300,000,000.00	---	2,700,000,000.00

32、应付债券

债券名称	面值（万元）	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本年应付利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
公司债券	100,000.00	2011-05-25	3 年	993,148,288.21	6,140,365.59	35,000,000.00	32,569,758.20	8,570,607.39	1,001,718,895.60
小 计	100,000.00			993,148,288.21	6,140,365.59	35,000,000.00	32,569,758.20	8,570,607.39	1,001,718,895.60
减：一年内到期部分									
年末余额（附注七、30）	100,000.00			993,148,288.21	6,140,365.59	35,000,000.00	32,569,758.20	8,570,607.39	1,001,718,895.60
合 计	---				---	---	---	---	---

33、长期应付款

(1) 长期应付款分类列示

项 目	年末数	年初数
欢乐谷主题公园入园凭证专项资产管理计划	1,455,000,000.00	1,750,000,000.00
其他	1,527,485.18	1,527,485.18
减：一年内到期部分（附注七、30）	325,000,000.00	295,000,000.00
合 计	1,131,527,485.18	1,456,527,485.18

34、专项应付款

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
文化产业发展专项资金	10,845,180.86	---	9,225,180.86	1,620,000.00
华侨城湿地环保专项资金	---	5,000,000.00	---	5,000,000.00
华侨城演艺整合项目	10,000,000.00	10,000,000.00	---	20,000,000.00

其他	382,777.77	---	382,777.77	---
合 计	21,227,958.63	15,000,000.00	9,607,958.63	26,620,000.00

35、股本

项目	年初数		本年增减变动 (+ -)					年末数	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	金额	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1.国家持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2.国有法人持股	4,116,991,411.00	56.62				1,000,000.00	1,000,000.00	4,117,991,411.00	56.63
3.其他内资持股	40,245,734.00	0.55	-	-	-	-18,249,957.00	-18,249,957.00	21,995,777.00	0.30
其中：境内法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
境内自然人持股	40,245,734.00	0.55				-18,249,957.00	-18,249,957.00	21,995,777.00	0.30
有限售条件股份合计	4,157,237,145.00	57.17	---	---	---	-17,249,957.00	-17,249,957.00	4,139,987,188.00	56.93
二、无限售条件股份									
1.人民币普通股	3,114,261,421.00	42.83				17,249,957.00	17,249,957.00	3,131,511,378.00	43.07
2.其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件股份合计	3,114,261,421.00	42.83	---	---	---	17,249,957.00	17,249,957.00	3,131,511,378.00	43.07
三、股份总数	7,271,498,566.00	100.00	---	---	---	---	---	7,271,498,566.00	100.00

36、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价	301,675,312.70	64,144,881.81	---	365,820,194.51
其中：投资者投入的资本	301,675,312.70	64,144,881.81	---	365,820,194.51
其他资本公积	316,201,019.87	14,923,058.49	---	331,124,078.36
其中：以权益结算的股份支付权益工具公允价值	242,060,654.91	14,923,058.49	---	256,983,713.40
合 计	617,876,332.57	79,067,940.30	---	696,944,272.87

注：本期增加资本公积 14,923,058.49 元系本年公司及香港华侨城股份支付确认的资本公积，本期增加资本公积 64,144,881.81 元系华侨城集团单方增资武汉华侨城所确认的资本公积。

37、盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	1,714,728,820.57	193,632,254.06	---	1,908,361,074.63
任意盈余公积	11,568,568.32	---	---	11,568,568.32
合 计	1,726,297,388.89	193,632,254.06	---	1,919,929,642.95

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。

38、未分配利润

(1) 未分配利润变动情况

项 目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	10,345,393,098.18	8,628,834,065.63	
年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	---	---	
调整后年初未分配利润	10,345,393,098.18	8,628,834,065.63	
加：本年归属于母公司股东的净利润	4,408,287,914.10	3,849,766,455.36	
盈余公积弥补亏损	---	---	
其他转入	---	---	
减：提取法定盈余公积	193,632,254.06	119,561,666.65	10%
提取任意盈余公积	---	---	
应付普通股股利	509,004,899.62	335,607,626.16	
转作股本的普通股股利	---	1,678,038,130.00	
其他（注）	48,923,397.59	---	

年末未分配利润	14,002,120,461.01	10,345,393,098.18
---------	-------------------	-------------------

注：本年减少中其他系香港华侨城对其子公司华侨城亚洲单方增资，视同收购少数股东权益，冲减其留存收益所致。

(2) 利润分配情况的说明

根据 2013 年 6 月 6 日经本公司 2012 年度股东大会批准的《关于公司 2012 年年度利润分配及资本公积金转增股本的提案》，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股派人民币 0.70 元（含税），按照已发行股份数 7,271,498,566 股计算，共计 509,004,899.62 元，已全部支付。

(3) 子公司报告期内提取盈余公积的情况

子公司名称	提取盈余公积	归属于母公司金额
国际传媒	553,542.20	442,833.76
北京华侨城	76,149,928.16	22,296,698.97
上海华侨城	4,525,814.89	2,651,222.36
旅游策划公司	151,245.55	151,245.55
华侨城房地产	367,578,123.97	367,578,123.97
武汉华侨城	45,063,127.31	22,941,638.11
水电公司	973,347.34	973,347.34
海景酒店	718,257.66	572,523.18
酒店管理公司	541,696.43	331,626.55
资产管理公司	7,378,094.55	7,378,094.55
文化旅游科技	4,812,585.02	2,887,551.01
景区管理公司	80,520.22	80,520.22
合计	508,526,283.30	428,285,425.57

39、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	28,076,142,315.40	22,192,353,717.33
其他业务收入	80,239,771.45	92,072,498.44
营业收入合计	28,156,382,086.85	22,284,426,215.77
主营业务成本	13,197,172,109.08	10,674,530,817.24
其他业务成本	39,333,860.39	25,401,055.56
营业成本合计	13,236,505,969.47	10,699,931,872.80

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
旅游综合收入	13,289,061,957.46	6,745,181,315.25	10,460,290,976.24	5,712,977,700.52
房地产收入	14,294,905,510.06	6,001,093,617.07	11,256,243,511.16	4,517,956,565.79
纸包装收入	759,976,870.35	689,336,573.92	830,774,209.51	716,421,753.89
小 计	28,343,944,337.87	13,435,611,506.24	22,547,308,696.91	10,947,356,020.20
减：内部抵销数	267,802,022.47	238,439,397.16	354,954,979.58	272,825,202.96
合 计	28,076,142,315.40	13,197,172,109.08	22,192,353,717.33	10,674,530,817.24

(3) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2013 年	314,605,703.00	1.12
2012 年	373,199,186.00	1.68

40、营业税金及附加

项 目	本年发生数	上年发生数
营业税	1,292,332,679.86	1,008,146,894.73
城市维护建设税	81,712,316.16	69,307,043.72
教育费附加	65,501,183.45	53,053,976.98
文化事业建设费	1,259,440.81	1,038,099.69
土地增值税	3,668,529,696.88	2,205,954,827.91
其他	10,780,107.66	8,829,575.74
合 计	5,120,115,424.82	3,346,330,418.77

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

41、销售费用

项 目	本年发生数	上年发生数
人工成本	317,442,059.78	290,372,072.76
折旧摊销费用	8,779,627.51	8,529,910.25
能源费用	54,315,896.58	65,174,132.26
市场拓展费用	604,828,564.83	488,289,866.93
租赁及物业管理费	31,646,926.82	34,776,409.32
销售佣金	148,947,270.35	113,451,600.91
其他费用	171,045,282.31	214,810,127.79
合 计	1,337,005,628.18	1,215,404,120.22

42、管理费用

深圳华侨城股份有限公司
2013 年度财务报表附注

项 目	本年发生数	上年发生数
人工成本	687,913,859.03	612,501,489.67
折旧摊销费用	266,860,606.35	286,775,527.26
能源费用	106,299,871.98	100,773,088.60
市场拓展费用	58,320,837.04	63,685,410.24
行政税费	142,279,061.45	127,900,954.85
租赁及物业管理费	72,901,485.86	67,900,906.52
其他费用	410,626,560.70	337,275,415.54
合 计	1,745,202,282.41	1,596,812,792.68

43、财务费用

项 目	本年发生数	上年发生数
利息支出	657,985,658.69	451,811,654.56
减：利息收入	146,789,224.36	128,248,707.33
汇兑损益	-47,363,664.29	11,330,262.19
手续费	30,091,826.51	26,016,261.23
其他	7,067,396.17	18,725,606.74
合 计	500,991,992.72	379,635,077.39

44、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生数	上年发生数
交易性金融资产	9,034,870.28	3,278,214.64
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	9,034,870.28	3,278,214.64
交易性金融负债	-12,703,685.06	-3,736,314.06
合 计	-3,668,814.78	-458,099.42

45、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项 目	本年发生数	上年发生数
成本法核算的长期股权投资收益	---	---
权益法核算的长期股权投资收益	87,553,273.63	432,266,320.47
处置长期股权投资产生的投资收益（附注六、4）	339,878,475.07	---
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	---	---
持有至到期投资持有期间取得的投资收益	---	---
处置持有至到期投资取得的投资收益	---	---
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	---	---

深圳华侨城股份有限公司
2013 年度财务报表附注

项 目	本年发生数	上年发生数
其他	7,500,000.00	7,500,000.00
合 计	434,931,748.70	439,766,320.47

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
锦绣中华	17,685,074.07	14,794,085.64	
深圳世界之窗	64,641,156.91	62,005,390.27	
长沙世界之窗	8,851,183.03	4,983,072.39	
招商华侨城	62,258,208.54	350,100,530.83	
招商物业	426,686.25	383,241.34	
北京广盈	-66,309,035.17	---	
合 计	87,553,273.63	432,266,320.47	

46、资产减值损失

项 目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	21,529,295.99	6,235,406.54
存货跌价损失	-1,012,225.43	1,369,718.73
固定资产减值损失	---	1,008,775.22
无形资产减值损失	---	240,325.28
商誉减值损失	144,502,091.05	165,895,662.19
合 计	165,019,161.61	174,749,887.96

47、营业外收入

项 目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	28,223,295.47	31,915,210.60	28,223,295.47
其中：固定资产处置利得	28,223,295.47	31,842,425.67	28,223,295.47
其他非流动资产处置所得	---	72,784.93	---
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	365,910,489.28	17,253,612.23	365,910,489.28
减免税款	1,289,291.39	---	1,289,291.39
罚款净收入	1,977,570.99	490,525.39	1,977,570.99
赔偿费收入	32,075,270.50	---	32,075,270.50
违约金收入	41,160.02	603,921.10	41,160.02
其他	9,217,298.03	3,840,885.45	9,217,298.03

项 目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
合 计	438,734,375.68	54,104,154.77	438,734,375.68

其中，政府补助明细：

项 目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/与收益相关
公共设施改造补贴款	---	596,790.00	与收益相关
创意园园区建设基金	19,415,257.96	12,697,300.00	与收益相关
企业科补贴收入	1,000,000.00	1,400,000.00	与收益相关
文化创意产业发展专项资金款	6,300,000.00	1,400,000.00	与收益相关
旅游度假区奖励金	300,000,000.00	---	与收益相关
财政贴息款	31,000,000.00	---	与收益相关
其他	8,195,231.32	1,159,522.23	与收益相关
合 计	365,910,489.28	17,253,612.23	

48、营业外支出

项 目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	3,920,961.97	2,656,686.54	3,920,961.97
其中：固定资产处置损失	3,920,961.97	2,640,561.85	3,920,961.97
无形资产处置损失	---	---	---
其他非流动资产处置损失	---	16,124.69	---
对外捐赠支出	8,165.00	3,000,000.00	8,165.00
罚款支出	1,111,022.75	---	1,111,022.75
赔偿费支出	5,277,918.94	7,291,000.48	5,277,918.94
其他支出	2,597,117.36	11,616,438.81	2,597,117.36
合 计	12,915,186.02	24,564,125.83	12,915,186.02

49、所得税费用

项 目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,639,143,558.66	2,144,678,567.38
递延所得税调整	-686,662,527.60	-860,960,526.85
合 计	1,952,481,031.06	1,283,718,040.53

50、基本每股收益和稀释每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普

通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当年年初转换；当年发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

（1）各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.6062	0.6062	0.5294	0.5294
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.5404	0.5404	0.5265	0.5265

（2）每股收益和稀释每股收益的计算过程

于报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项 目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	4,408,287,914.10	3,849,766,455.36
其中：归属于持续经营的净利润	4,408,287,914.10	3,849,766,455.36
归属于终止经营的净利润	---	---
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3,929,574,368.46	3,828,290,562.86
其中：归属于持续经营的净利润	3,929,574,368.46	3,828,290,562.86
归属于终止经营的净利润	---	---

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

深圳华侨城股份有限公司
2013 年度财务报表附注

项 目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	7,271,498,566.00	5,593,460,436.00
加：本年发行的普通股加权数	---	1,678,038,130.00
减：本年回购的普通股加权数	---	---
年末发行在外的普通股加权数	7,271,498,566.00	7,271,498,566.00

51、其他综合收益

项 目	本年发生数	上年发生数
外币财务报表折算差额	13,469,872.11	923,952.24
减：处置境外经营当期转入损益的净额	---	---
合 计	13,469,872.11	923,952.24

52、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
利息收入	146,789,224.36	128,248,707.33
押金、保证金	325,787,132.28	290,459,884.12
补贴收入	371,302,530.65	17,253,612.23
购房诚意金	119,964,298.41	244,781,694.00
往来款项	699,232,722.47	1,207,799,975.98
其他	164,760,415.81	103,838,426.66
合 计	1,827,836,323.98	1,992,382,300.32

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
银行手续费	30,091,826.51	26,016,261.23
市场拓展费用	350,486,042.01	136,349,491.54
购房诚意金	122,234,381.13	148,461,756.00
押金、保证金、备用金	769,347,986.70	820,094,819.03
往来款项	1,373,619,609.82	1,120,487,504.16
其他付现费用	801,939,541.53	529,568,452.58
合 计	3,447,719,387.70	2,780,978,284.54

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
收到长沙世界之窗委托贷款利息	---	250,407.80

深圳华侨城股份有限公司
2013 年度财务报表附注

项 目	本年发生数	上年发生数
收到往来款	12,540,000.00	---
取得子公司收到的现金	955,634,207.56	9,768,796.66
合 计	968,174,207.56	10,019,204.46

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
支付往来款	853,822,901.25	---
付北京广盈投资款	---	41,540,307.00
合 计	853,822,901.25	41,540,307.00

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
云南华侨城收到少数股东投入的未完成验资手续的增资款	---	132,000,000.00
合 计	---	132,000,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
欢乐谷资产证券化专项计划款项	396,213,355.75	---
发行费	---	15,800,000.00
合 计	396,213,355.75	15,800,000.00

53、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

净利润	4,956,142,720.16	4,056,692,255.41
加：资产减值准备	165,019,161.61	174,749,887.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,358,536,841.07	1,287,951,502.71
无形资产摊销	139,239,305.33	158,952,458.80
长期待摊费用摊销	64,229,399.62	57,554,543.65
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）	-24,302,333.50	-29,258,524.06
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	---	---
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	3,668,814.78	458,099.42
财务费用（收益以“—”号填列）	657,985,658.69	451,811,654.56
投资损失（收益以“—”号填列）	-434,931,748.70	-439,766,320.47

递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-796,041,566.61	-872,270,292.23
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	109,379,039.01	11,309,765.38
存货的减少（增加以“—”号填列）	-8,088,833,458.95	-3,279,357,592.35
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-198,667,776.37	268,416,816.47
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	9,286,545,601.95	5,300,736,762.75
其他		---
经营活动产生的现金流量净额	7,197,969,658.09	7,147,981,018.00
① 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
② 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	9,337,937,115.59	9,082,309,249.56
减：现金的年初余额	9,082,309,249.56	6,107,535,368.77
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	255,627,866.03	2,974,773,880.79

(2) 报告期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本年金额	上年金额
① 取得子公司及其他营业单位有关信息：	---	384,995,400.00
A. 取得子公司及其他营业单位的价格	---	199,188,880.00
B. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	---	9,768,796.66
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	955,634,207.56	189,420,083.34
C. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	955,634,207.56	35,046,448.00
D. 取得子公司的净资产	895,760,354.28	1,082,858,606.66
其中：流动资产	2,892,343,095.24	---
非流动资产	406,836,596.32	1,047,812,158.66
流动负债	2,403,419,337.28	---
非流动负债	---	---
② 处置子公司及其他营业单位有关信息：	---	---
A. 处置子公司及其他营业单位的价格	---	---

项 目	本年金额	上年金额
B. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	---	---
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	---	---
C. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	---	---
D. 处置子公司的净资产	---	---
其中：流动资产	---	---
非流动资产	---	---
流动负债	---	---
非流动负债		

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末数	年初数
① 现金	9,337,937,115.59	9,082,309,249.56
其中：库存现金	4,862,663.54	4,918,080.40
可随时用于支付的银行存款	9,333,074,452.05	9,077,391,169.16
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
② 现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
④ 年末现金及现金等价物余额	9,337,937,115.59	9,082,309,249.56

注：截至 2013 年 12 月 31 日，本公司将银行保证金余额人民币 70,919,414.26 元作为“其他货币资金”核算，且该类保证金到期前不可随时用于支付，故在现金流量表中不作为现金及现金等价物列示。

八、资产证券化业务

本公司将深圳欢乐谷、北京华侨城、上海华侨城、成都华侨城的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，计划发行优先级受益凭证和次级受益凭证两种受益凭证。以中信证券股份有限公司为计划管理人，以中信银行股份有限公司为托管人，华侨城集团为担保人，承担不可撤销的连带责任保证担保。由计划管理人向投资者发行优先级资产支持证券，本公司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。

2012 年 12 月 4 日，欢乐谷主题公园入园凭证专项资产管理计划收到募集

资金人民币 1,850,000,000.00 元，折合受益凭证总份数为 18,500,000.00 份，其中：优先级受益凭证总份数为 17,500,000.00 份，次级受益凭证总份数为 1,000,000.00 份，投资者户数共计 17 户。

截至 2013 年 12 月 31 日，根据专项资产管理计划安排，本期已偿付原募集资金本金 295,000,000.00 元，利息 102,875,000.00 元。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
华侨城集团	母公司	国有企业	深圳	刘平春	旅游业、地产业、电子业

(续)

母公司名称	注册资本 (人民币万元)	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 (%)	本企业最终 控制方	组织机构代码
华侨城集团	630,000.00	56.63	56.63	国资委	19034617-5

2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注七、9、长期股权投资 (3)。

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
康佳集团	同受母公司控制
华侨城医院	同受母公司控制
华夏艺术中心	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
锦绣中华	本公司之合营公司
深圳世界之窗	本公司之合营公司
长沙世界之窗	本公司之联营公司
北京广盈	本公司子公司之联营公司
招商物业	本公司子公司之合营公司
兴宁华中电力有限公司	本公司子公司之联营公司
何香凝美术馆	其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
云南城投置业股份有限公司	云南华侨城之股东
南磨房	北京华侨城之股东
西安曲江文化旅游（集团）有限公司	曲江华侨城之股东
康佳通信科技有限公司	同受母公司控制
深圳招商房地产有限公司	招商华侨城之股东
广东恒丰投资集团有限公司	泰州华侨城之股东

5、关联方交易情况

(1) 关联交易情况

① 采购商品/接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
华侨城集团	租赁支出	市场公允价格	34,043,736.40	32.56	21,445,974.93	26.99
康佳集团及其子公司和联营公司	采购货物	市场公允价格	2,998,739.00	2.45	2,749,300.00	2.84

② 出售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
康佳集团	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	8,178,422.17	2.79	9,920,708.72	3.54
华侨城集团	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	2,012,240.24	0.69	2,076,558.69	0.74
锦绣中华	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	6,844,461.98	2.34	8,097,812.83	2.89
深圳世界之窗	水电	按深圳市政府规定的水电费	16,080,906.29	5.49	17,711,590.80	6.32

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
		标准定价				
华侨城医院	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	1,618,506.88	0.55	1,897,167.21	0.68
康佳集团及其子公司和联营公司	包装纸箱	市场公允价格	60,430,697.90	7.95	57,830,919.47	6.96
华侨城集团及其子公司和联营公司	酒店客房餐饮、门票等	市场公允价格	1,504,140.34	0.18	1,217,921.75	0.25
华侨城集团及其子公司和联营公司	租赁收入	市场公允价格	2,776,696.00	0.76	2,338,692.00	1.37
南磨房	景区门票	市场公允价格	151,050.00	0.005	104,950.00	0.004

(2) 商标使用费

“华侨城”、“欢乐谷”商标由华侨城集团注册并拥有，根据本公司与华侨城集团签订的《商标许可使用合同》，华侨城集团许可本公司及本公司的分公司、子公司及参股公司使用注册商标，商标许可使用期限为商标有效期，华侨城集团应于商标有效期到期前 6 个月办理商标续展手续维护其注册效力，并于商标续展申请获得批准后与本公司续签《商标使用许可合同》，签订许可合同后本公司继续使用上述商标。本公司每年按约定计提商标使用费 150 万元。

(3) 关联担保情况

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
本公司	天津华侨城	RMB200,000,000.00	2013-07-10	2023-07-09	否
华侨城房地产	天津华侨城	RMB5,000,000.00	2012-02-15	2015-01-30	否
华侨城房地产、西安曲江文化旅游集团有限公司（注）	曲江华侨城	RMB187,000,000.00	2013-06-09	2015-06-09	否
本公司	香港华侨城	HKD200,000,000.00	2012-12-17	2014-12-16	否
本公司	香港华侨城	HKD209,000,000.00	2012-12-21	2014-12-20	否

深圳华侨城股份有限公司

2013 年度财务报表附注

本公司	香港华侨城	HKD60,000,000.00	2013-02-20	2014-02-20	否
本公司	香港华侨城	HKD300,000,000.00	2013-03-14	2016-03-14	否
本公司	香港华侨城	HKD300,000,000.00	2012-12-21	2014-12-20	否
华亚、Excel、Barwin、Wantex 和 Hanmax	华力控股	HKD4,000,000.00	2009-09-21	2014-09-21	否
华力 holding、Excel、Barwin、Wantex 和 Hanmax	华侨城（亚洲）	HKD7,000,000.00	2011-07-27	2014-07-27	否
Forever、Fortune、Miracle 联合担保	华侨城（亚洲）	HKD50,000,000.00	2011-06-20	2014-06-20	否
华侨城集团、Great、Verdan Forver 联合担保	华侨城（亚洲）	HKD1,140,000,000.00	2012-07-31	2017-07-31	否
本公司、香港华侨城、Pacific、Forever、Fortune、Miralce 联合担保	华侨城（亚洲）	HKD180,000,000.00	2013-05-15	2016-05-15	否
本公司、香港华侨城、Pacific、Forever、Fortune、Miralce 联合担保	华侨城（亚洲）	HKD30,000,000.00	2013-07-17	2016-07-17	否
本公司、东部华侨城、广东恒丰投资集团有限公司（注）	泰州华侨城	RMB150,000,000.00	2012-04-23	2015-12-31	否
本公司、云南城投置业股份有限公司（注）	云南华侨城	RMB450,000,000.00	2013-06-26	2014-06-25	否
本公司、云南城投置业股份有限公司（注）	云南华侨城	RMB343,000,000.00	2013-10-17	2015-10-16	否
华侨城投资	东部华侨城	RMB4,090,912.00	2006-01-28	2017-01-27	否
本公司	武汉华侨城	RMB20,000,000.00	2013-10-08	2015-12-25	否

注：上述控股子公司股东按其持股比例为该等公司借款提供贷款担保。

(4) 关联方资金拆借

关联方		拆借金额	起始日	到期日
拆出方：	拆入方：			
锦绣中华	本公司	100,000,000.00	2013-9-7	2016-9-7
世界之窗	本公司	70,000,000.00	2013-9-6	2016-9-7
何香凝美术馆	华侨城房地产	10,000,000.00	2005-12	2015-12

关联方		拆借金额	起始日	到期日
拆出方:	拆入方:			
华侨城集团	本公司	10,840,000,000.00	2010-11 至 2013-12	2014-3 至 2016-12
曲江文化旅游集团	曲江华侨城	296,000,000.00	2011-5-27	---
本公司	北京广盈	821,134,050.00	2013-4	---

注：本公司本年度向华侨城集团支付利息 654,504,839.06 元，上年度支付 776,050,126.87 元。

(5) 关联方资产转让情况

① 华侨城房地产于 2013 年 6 月 18 日与华侨城集团签订用地开发协议，以 66.26 亿元用地补偿款取得华侨城集团位于深圳市南山区华侨城城区内的 4 宗地块及开发权。

② 都市娱乐于 2013 年 12 月 14 日与华侨城集团之全资子公司深圳欢乐海岸投资有限公司签订资产转让协议，以 22,600.00 万元转让都市娱乐旗下的“水秀”及“海洋奇梦馆”两项资产。

③ 华侨城集团根据重大资产重组承诺，本年度对原转让标的企业及下属企业无法办理产权证书的房产进行了回购。回购资产账面价值合计 372.92 万元，按评估值另加交割日至回购日以评估值为基数计算的银行同期贷款利息确认的回购价合计 1,956.30 万元。

(6) 关键管理人员报酬

年度报酬区间	本年数	上年数
总额	982.29 万元	631.80 万元
其中：(各金额区间人数)		
20 万元以上	9 人	7 人

6、关联方应收应付款项

(1) 关联方应收、预付款项

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
康佳集团及所属子公司	6,120,527.88	---	2,289,052.24	---
华侨城集团	901,383.39	---	1,236,787.45	---
深圳世界之窗	1,848,550.00	---	---	---

深圳华侨城股份有限公司

2013 年度财务报表附注

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
南磨坊	---	---	24,231.00	---
合 计	8,870,461.27		3,550,070.69	---
应收票据:				
康佳集团及所属子公司	25,938,915.81	---	33,792,001.34	---
合 计	25,938,915.81	---	33,792,001.34	---
预付款项:				
康佳集团及所属子公司	45,120.00	---	---	---
合 计	45,120.00	---	---	---
其他应收款:				
北京广盈	868,089,499.40	---	---	---
深圳招商房地产有限公司	675,000,000.00	---	---	---
长沙世界之窗	216,506.70	---	5,717,474.80	---
华侨城集团	11,804,646.51	---	1,166,911.82	---
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	1,368,110.90	---	---	---
康佳集团及所属子公司	712,000.00	---	42,839.34	---
云南城投置业股份有限公司	1,220,000.00	---	---	---
兴宁华中电力有限公司	25,360,165.51	25,360,165.51	26,534,838.93	26,534,838.93
合 计	1,583,770,929.02	25,360,165.51	33,462,064.89	26,534,838.93

(2) 关联方应付、预收款项

项目名称	年末数	年初数
应付账款:		
华侨城集团	3,656,061,446.50	38,172,479.00
康佳集团及所属子公司	7,150.00	991,605.02
深圳世界之窗	15,576.00	---
合 计	3,656,084,172.50	39,164,084.02
预收款项:		
华侨城集团	476,819.97	318,652.90
康佳集团及所属子公司	34,842.00	---

深圳华侨城股份有限公司
2013 年度财务报表附注

何香凝美术馆	18,000.00	---
锦绣中华	16,019.00	---
合 计	545,680.97	318,652.90
其他应付款:		
华侨城集团	358,263,202.16	162,263,778.20
西安曲江文化旅游（集团）有限公司	296,484,028.00	389,822,917.00
云南城投置业股份有限公司	---	132,000,000.00
广东恒丰投资集团有限公司	---	8,733,863.46
康佳集团及所属子公司	384,338.53	2,350.61
华侨城医院	59,019.00	---
招商华侨城	---	9,367,635.39
合 计	655,190,587.69	702,190,544.66

十、股份支付

1、本公司股份支付情况

2006 年 6 月 23 日，本公司 2006 年第一次临时股东大会决议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划有关事项的提案》。本限制性股票激励计划的具体内容、实施情况以及成本费用的确认情况如下：

（1）计划的具体内容

本公司以发行新股的方式，向激励对象授予 5,000 万股限制性股票，限制性股票数量占本计划签署时公司股本总额的 4.5%，限制性股票的授予价格为 7 元/股。本限制性股票激励计划的期限为 6 年，包括等待期 1 年，禁售期 1 年、限售期 4 年。

2008 年 8 月 14 日，本公司 2008 年第三次临时股东大会决议对原《关于公司限制性股票激励计划有关事项的提案》进行了修改。主要修改内容为“本限制性股票激励计划的期限为 8 年，包括禁售期 2 年和解锁期 6 年。自本限制性股票激励计划获得本公司 2006 年第一次临时股东大会批准实施之日起 2 年，为限制性股票禁售期”。

（2）计划的实施情况

公司 2006 年度财务会计报告经深圳大华天诚会计师事务所审计，相关业绩指标均已达到本次限制性股票授予条件，经董事会薪酬与考核委员会考核，公司所有激励对象均符合授予条件，公司第四届董事会第三次会议审议通过《关于限

制性股票激励计划相关事项的决议》授予激励对象相应股票，公司已于 2007 年 9 月 27 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成了授予限制性股票的相关手续。

（3）确认成本费用

按照《企业会计准则第 11 号—股份支付》的规定，对于权益结算的涉及职工的股份支付，应当按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积，不确认其后续公允价值变动。

本公司在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，按照该期期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

公司授予激励对象股份总数为 5,000 万股，授予价格为 7 元/股，授予日股票价格为 11.68 元/股，故限制性股票的公允价值为 4.68 元/股，5,000 万份限制性股票应确认的总费用为 23,400 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，该限制性股票激励计划已实施完毕，公司累计已确认的费用 234,000,000.00 元，其中 2013 年确认的费用为 10,098,214.30 元。

2、华侨城亚洲股份支付情况

华侨城亚洲于 2011 年 3 月 3 日采纳一项购股权计划，2,700,000 份及 27,400,000 份购股权被授予若干董事及雇员。每份购股权授予持有人认购本公司面值 0.1 港元的普通股的选择并以股份实物支付。购股权可于接纳提呈授出之日期起至授出日期后五年内期间，行权价为港币 4.04 元。本期内并无购股权被作废或到期。

截至 2013 年 12 月 31 日止，确认的 2011 年 3 月 3 日授予之购股权相关费用为人民币 28,013,978.21 元，其中 2013 年确认的费用为 7,828,303.19 元。

十一、或有事项

1、公司之子公司东部华侨城与深圳市财政局于 2006 年 1 月 26 日签订了《三洲田欢乐茶山基础设施建设项目利用转贷资金协议》，协议约定深圳市财政局将中央转贷深圳市的国债资金的 1,500.00 万元转贷给东部华侨城，东部华侨城作为该转贷资金的债务人，负责向深圳市财政局还本付息并由华侨城投资提供担保。截至 2013 年 12 月 31 日，该贷款余额为 409.09 万元。

2、本公司之子公司云南华侨城、东部华侨城、北京华侨城、武汉华侨城、

泰州华侨城为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保,截至 2013 年 12 月 31 日,尚未结清的担保金额为 341,065.63 万元。

3、除上述或有事项外,截至 2013 年 12 月 31 日,本公司无需要披露的其他重大或有事项。

十二、承诺事项

1、根据东部华侨城、泰州华侨城、上海天祥、上海万锦、上海华侨城、北京华侨城、天津华侨城、西安华侨城、曲江华侨城、武汉华侨城、云南华侨城、华侨城房地产、成都华侨城、上海置地、酒店置业等已签订的有关合同,截至 2013 年 12 月 31 日,该等公司尚需支付的合同价款约 926,919.20 万元。

2、经营租赁承诺:

至资产负债表日止,本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下:

人民币元		
项 目	年末数	年初数
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	30,084,882.51	38,516,467.86
资产负债表日后第 2 年	30,012,207.81	30,598,602.46
资产负债表日后第 3 年	27,459,019.41	30,524,686.79
以后年度	171,981,072.79	204,109,893.27
合 计	259,537,182.52	303,749,650.38

十三、资产负债表日后事项

1、于 2012 年 11 月 2 日,香港华侨城之子公司锐振有限公司(以下简称“锐振公司”)与天津津滨发展股份有限公司(以下称为“卖方”)订立协议及补充协议(以下称为“协议”),据此,锐振公司有条件同意收购,而卖方有条件同意出售天津天潇全部股权及其所附带之所有权利。

于 2014 年 2 月 13 日,锐振公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会发出之仲裁通知,根据仲裁通知,卖方已就协议所产生之纠纷提交仲裁申请。卖方要求裁决(其中包括)锐振公司无权以协议规定的赔偿款及违约金抵销锐振公司根据协议应付卖方之剩余款项。锐振公司认为,卖方未能根据协议向天津天潇移交土地并取得变更土地的规划用途已构成卖方违约,卖方应就上述违约行为承担相应责任,而锐振公司有权抵销应付之剩余款项。

本公司认为仲裁申请不太可能对本公司之财务状况造成重大影响。且本公司

将尽快就该申索提交答辩及向卖方提出反申索。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

公司于 2014 年 3 月 11 日召开了第六届董事会第二次会议，会议审议通过的公司 2013 年度利润分配预案为：以公司 2013 年 12 月 31 日的总股本 7,271,498,566 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.70 元（含税）。该预案将提请公司股东大会审议批准后实施。

十四、其他重要事项说明

1、企业合并

报告期内发生企业合并的情况详见本附注六、企业合并及合并财务报表。

2、以公允价值计量的资产和负债

项 目	年初金额	本年公允价值 变动损益	计入权益的累 计公允价值变动	本年计 提的减值	年末金额
衍生金融资产	22,650,701.84	9,034,870.28	---	---	31,685,572.12
金融负债	-8,169,221.66	-12,703,685.06	---	---	-20,872,906.72

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
组合 1：账龄组合	6,600,540.82	94.09	32,326.58	0.49
组合 2：关联方组合	414,539.09	5.91	---	---
组合小计	7,015,079.91	100.00	32,326.58	0.46
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
合 计	7,015,079.91	100.00	32,326.58	0.46

(续)

种 类	年初数	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
组合 1: 账龄组合	4,145,078.13	67.97	100,951.04	2.44
组合 2: 关联方组合	1,953,703.13	32.03	---	---
组合小计	6,098,781.26	100.00	100,951.04	1.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---
合 计	6,098,781.26	100.00	100,951.04	1.66

(2) 应收账款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	7,015,079.91	100.00	6,098,781.26	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 本期无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

② 按组合计提坏账准备的应收账款

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	6,600,540.82	100.00	32,326.58	4,145,078.13	100.00	100,951.04

(4) 本报告期应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

(5) 应收账款金额前五名单位情况

应收账款金额前五名合计为 5,842,893.82 元, 占应收账款总额的比例为 83.29%, 账龄为一年以内。

(6) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
酒店管理公司	子公司	121,861.74	1.74
华中发电	子公司	96,250.00	1.37
西安华侨城	子公司	65,073.65	0.93

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
酒店置业	子公司	62,876.10	0.89
资产管理公司	子公司	37,137.60	0.53
华侨城物业	子公司	31,340.00	0.45
合 计		414,539.09	5.91

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
组合 1: 账龄组合	12,788,993.48	0.46	377,343.71	2.95
组合 2: 关联方组合	2,772,573,185.55	99.54	---	---
组合小计	2,785,362,179.03	100.00	377,343.71	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
合 计	2,785,362,179.03	100.00	377,343.71	0.01

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---
组合 1: 账龄组合	4,233,435.49	0.18	203,765.46	4.81
组合 2: 关联方组合	2,326,112,990.32	99.82	---	---
组合小计	2,330,346,425.81	100.00	203,765.46	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---

合 计	2,330,346,425.81	100.00	203,765.46	0.01
-----	------------------	--------	------------	------

(2) 其他应收款按账龄列示

项 目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,244,479,426.52	44.68	685,717,221.52	29.42
1 至 2 年	57,800,545.31	2.08	160,617,093.97	6.89
2 至 3 年	2,657,480.32	0.09	105,599,326.44	4.53
3 至 4 年	102,578,849.00	3.68	500,000,000.00	21.46
4 至 5 年	500,000,000.00	17.95	478,168,177.88	20.52
5 年以上	877,845,877.88	31.52	400,244,606.00	17.18
合 计	2,785,362,179.03	100.00	2,330,346,425.81	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 本期无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

②按组合计提坏账准备的其他应收款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	8,738,671.04	68.33	189,039.53	2,076,067.47	49.05	119,828.63
1 至 2 年	3,259,597.53	25.48	122,518.51	1,294,294.98	30.57	83,486.33
2 至 3 年	763,018.91	5.97	60,244.47	301,358.04	7.12	---
3 至 4 年	---	---	---	402,699.00	9.51	---
4 至 5 年	---	---	---	150,006.00	3.54	450.50
5 年以上	27,706.00	0.22	5,541.20	9,010.00	0.21	---
合 计	12,788,993.48	100.00	377,343.71	4,233,435.49	100.00	203,765.46

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

其他应收款金额前五名合计为 2,534,774,378.59 元，均为应收子公司款项，占其他应收款总额的比例为 91.00%。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	11,218,399,730.34	1,225,000,000.00	---	12,443,399,730.34
对合营企业投资	425,725,511.00	83,826,925.54	79,581,505.30	429,970,931.24
对联营企业投资	676,615,802.29	23,529,662.63	678,479.60	699,466,985.32
其他股权投资	54,979,299.00	---	---	54,979,299.00
减：长期股权投资减值准备	---	---	---	---
合 计	12,375,720,342.63	1,332,356,588.17	80,259,984.90	13,627,816,945.90

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
华侨城旅行社	成本法	15,040,173.21	15,040,173.21	---	15,040,173.21
华侨城房地产	成本法	5,701,549,337.98	5,701,549,337.98	---	5,701,549,337.98
国际传媒	成本法	35,855,302.71	35,855,302.71	---	35,855,302.71
北京华侨城	成本法	32,500,000.00	32,500,000.00	---	32,500,000.00
旅游策划公司	成本法	2,426,150.93	2,426,150.93	---	2,426,150.93
东部华侨城	成本法	265,000,000.00	265,000,000.00	---	265,000,000.00
歌舞团演艺	成本法	507,260.00	507,260.00	---	507,260.00
上海华侨城	成本法	295,245,340.17	295,245,340.17	---	295,245,340.17
云南华侨城	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00	220,000,000.00	500,000,000.00
武汉华侨城	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	---	600,000,000.00
水电公司	成本法	81,397,857.05	81,397,857.05	---	81,397,857.05
华侨城投资	成本法	219,852,300.54	219,852,300.54	---	219,852,300.54
华中发电	成本法	36,267,622.58	36,267,622.58	---	36,267,622.58
香港华侨城	成本法	1,815,348,593.35	1,815,348,593.35	---	1,815,348,593.35
酒店管理公司	成本法	152,537,287.38	152,537,287.38	---	152,537,287.38
华侨城大酒店	成本法	617,411,183.15	617,411,183.15	---	617,411,183.15
海景酒店	成本法	100,993,489.62	100,993,489.62	---	100,993,489.62
哈克公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00	---	80,000,000.00
酒店置业	成本法	480,000,000.00	480,000,000.00	---	480,000,000.00
锦绣中华	权益法	105,720,330.44	169,791,224.26	2,364,237.28	172,155,461.54
深圳世界之窗	权益法	138,368,457.14	255,934,286.74	1,881,182.96	257,815,469.70

深圳华侨城股份有限公司

2013 年度财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
长沙世界之窗	权益法	25,681,050.43	48,645,787.17	8,851,183.03	57,496,970.20
成都华侨城	成本法	146,059,236.56	146,059,236.56	---	146,059,236.56
天津华侨城实业	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00	---	400,000,000.00
华侨城物业	成本法	5,957,008.40	5,957,008.40	---	5,957,008.40
泰州华侨城	成本法	75,853,770.16	75,853,770.16	14,000,000.00	89,853,770.16
江通动画	成本法	54,979,299.00	54,979,299.00	---	54,979,299.00
华侨城高尔夫	成本法	100,000.00	100,000.00	---	100,000.00
青岛华侨城	成本法	180,000,000.00	180,000,000.00	---	180,000,000.00
文化旅游科技	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00	---	18,000,000.00
资产管理公司	成本法	208,467,831.67	208,467,831.67	---	208,467,831.67
宁波华侨城	成本法	1,000,000,000.00	---	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
景区管理公司	成本法	5,000,000.00	---	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计			12,375,720,342.63	1,252,096,603.27	13,627,816,945.90

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
华侨城旅行社	100.00	100.00				---
华侨城房地产	100.00	100.00				1,600,000,000.00
国际传媒	80.00	100.00				---
北京华侨城	29.28	56.31				107,012,134.08
旅游策划公司	100.00	100.00				1,260,539.64
东部华侨城	50.00	50.00				---
歌舞团演艺	100.00	100.00				---
上海华侨城	58.58	90.13				13,956,541.02
云南华侨城	50.00	70.00				---
武汉华侨城	54.46	90.76				40,417,449.00
水电公司	100.00	100.00				---
华侨城投资	51.00	100.00				---
华中发电	71.83	100.00				---

深圳华侨城股份有限公司

2013 年度财务报表附注

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
香港华侨城	100.00	100.00				---
酒店管理公司	61.22	61.22				---
华侨城大酒店	93.24	100.00				---
海景酒店	79.71	100.00				4,851,375.53
哈克公司	100.00	100.00				---
酒店置业	85.00	85.00				---
锦绣中华	49.00	49.00				15,320,836.79
深圳世界之窗	49.00	49.00				62,759,973.95
长沙世界之窗	25.00	25.00				---
成都华侨城	24.18	100.00				16,901,280.00
天津华侨城	40.00	100.00				---
华侨城物业	45.00	100.00				1,627,492.35
泰州华侨城	20.00	70.00				---
江通动画	10.08	10.08				---
华侨城高尔夫	10.00	100.00				156,000.00
青岛华侨城	100.00	100.00				---
文化旅游科技	100.00	100.00				---
资产管理公司	100.00	100.00				67,700,000.00
宁波华侨城	100.00	100.00				---
景区管理公司	100.00	100.00				---
合 计						1,931,963,622.36

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	570,290,176.43	576,799,871.05
其他业务收入	57,826,769.91	85,143,768.00
营业收入合计	628,116,946.34	661,943,639.05
主营业务成本	193,049,893.32	185,095,583.06

项 目	本年发生额	上年发生额
其他业务成本	---	---
营业成本合计	193,049,893.32	185,095,583.06

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
旅游综合收入	570,290,176.43	193,049,893.32	576,799,871.05	185,095,583.06
合 计	570,290,176.43	193,049,893.32	576,799,871.05	185,095,583.06

5、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,853,882,811.62	1,111,987,832.53
权益法核算的长期股权投资收益	91,177,414.01	81,782,548.30
处置长期股权投资产生的投资收益	---	---
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	---	---
持有至到期投资持有期间取得的投资收益	542,833,628.81	756,372,940.02
处置持有至到期投资取得的投资收益	---	---
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	---	---
其他	3,900,000.00	3,900,000.00
合 计	2,491,793,854.44	1,954,043,320.85

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
北京华侨城	107,012,134.08	114,267,075.00
华侨城旅行社	---	2,850,000.00
成都华侨城	16,901,280.00	15,899,400.00
华侨城房地产	1,600,000,000.00	864,740,000.00
旅游策划公司	1,260,539.64	1,268,058.08
上海华侨城	13,956,541.02	---
海景酒店	4,851,375.53	4,476,736.99
华侨城高尔夫	156,000.00	137,000.00
资产管理公司	67,700,000.00	39,190,000.00
华侨城物业	1,627,492.35	2,079,642.46
武汉华侨城	40,417,449.00	---

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
水电公司	---	17,730,000.00
香港华侨城	---	49,349,920.00
合 计	1,853,882,811.62	1,111,987,832.53

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
深圳世界之窗	64,641,156.91	62,005,390.27
锦绣中华	17,685,074.07	14,794,085.64
长沙世界之窗	8,851,183.03	4,983,072.39
合 计	91,177,414.01	81,782,548.30

6、现金流量表补充资料

项 目	本年数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,936,322,540.55	1,195,616,666.50
加: 资产减值准备	104,953.79	-166,224.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	85,044,509.54	77,812,625.69
无形资产摊销	2,280,000.37	2,264,143.91
长期待摊费用摊销	12,576,205.25	1,637,530.02
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)	334,171.45	381,872.56
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	---	---
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	---	---
财务费用(收益以“-”号填列)	620,346,276.38	867,126,828.12
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,491,793,854.44	-1,954,043,320.85
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	---	---
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	---	---
存货的减少(增加以“-”号填列)	-953,563.00	1,067,506.22
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-462,868,452.42	-152,303,259.04
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	474,033,551.14	42,861,427.84
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	175,426,338.61	82,255,796.39
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		

深圳华侨城股份有限公司
2013 年度财务报表附注

项 目	本年数	上年数
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	1,141,123,329.13	1,724,090,270.98
减: 现金的年初余额	1,724,090,270.98	972,319,020.45
加: 现金等价物的年末余额	---	---
减: 现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	-582,966,941.85	751,771,250.53

十六、补充资料

1、非经常性损益明细表

项 目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	24,302,333.50	29,258,524.06
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发的税收返还、减免	---	---
计入当期损益的政府补助, 但与企业正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定, 按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	365,910,489.28	17,253,612.23
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	---
企业取得子公司、联营企业及合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	339,878,475.07	---
非货币性资产交换损益	---	---
委托他人投资或管理资产的损益	---	---
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	---
债务重组损益	---	---
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	---	---
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	---
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	---	---

深圳华侨城股份有限公司
2013 年度财务报表附注

项 目	本年数	上年数
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	---
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-3,668,814.78	---
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,174,673.42	--
对外委托贷款取得的损益	---	---
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	---
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	---
受托经营取得的托管费收入	---	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	35,606,366.88	-16,972,107.35
其他符合非经常性损益定义的损益项目（注②）	-241,032,431.05	---
小 计	522,171,092.32	29,540,028.94
所得税影响额	131,301,928.00	7,694,381.78
少数股东权益影响额（税后）	-87,844,381.32	369,754.66
合 计	478,713,545.64	21,475,892.50

注：①、非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出；

②其他符合非经常性损益定义的损益项目为公司取得子公司招商华侨城以公允价值计量后销售或摊销等对当期损益的影响。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

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（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	20.16%	0.6062	0.6062
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	17.97%	0.5404	0.5404

注：（1）加权平均净资产收益率=4,408,287,914.10/(19,919,369,077.19+4,408,287,914.10/2+64,144,881.81/12+28,392,930.60/2-48,923,397.59*5/12-

509,004,899.62/2)=20.16%

(2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、50。

3、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

1、资产负债表项目：

(1) 预付账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 547,338,912.81 元，比年初数减少 53.88%，其主要原因是本公司为购买土地预付的土地出让金转入土地相关资产所致；

(2) 其他应收款 2013 年 12 月 31 日年末数为 1,981,984,527.77 元，比年初数增加 727.12%，其主要原因是向联营企业提供财务资助及合并招商华侨城增加所致；

(3) 存货 2013 年 12 月 31 日年末数为 46,093,358,704.11 元，比年初数增加 31.19%，其主要原因是土地储备、项目建设投入增加以及合并招商华侨城所致；

(4) 长期股权投资 2013 年 12 月 31 日年末数为 561,499,812.68 元，比年初数减少 39.90%，其主要原因是取得控制权将招商华侨城纳入合并范围所致；

(5) 递延所得税资产 2013 年 12 月 31 日年末数为 2,722,640,393.11 元，比年初数增加 65.13%，其主要原因是本期可抵扣暂时性差异增加所致；

(6) 短期借款 2013 年 12 月 31 日年末数为 3,401,932,912.45 元，比年初数减少 45.70%，其主要原因是归还借款所致；

(7) 应付账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 11,915,991,354.79 元，比年初数增加 104.20%，其主要原因本年新增应付用地补偿款所致；

(8) 预收款项 2013 年 12 月 31 日年末数为 8,893,385,418.74 元，比年初数增加 57.64%，其主要原因是本期预收房款增加所致；

(9) 其他应付款 2013 年 12 月 31 日年末数为 14,912,684,741.37 元，比年初数增加 35.27%，其主要原因本年基于清算口径计提的土地增值税增加所致；

(10) 一年内到期的非流动负债 2013 年 12 月 31 日年末数 1,932,092,895.60 元，比年初数增加 72.27%，其主要原因是应付债券下年将到期重分类增加所致；

(11) 递延所得税负债 2013 年 12 月 31 日年末数为 130,913,163.63 元，比年初数增加 507.93%，其主要原因本年非同一控制下取得被合并单位资产公允价值与账面价值差额产生应纳税暂时性差异增加所致。

2、利润表项目：

(1) 营业税金及附加 2013 年度发生数为 5,120,115,424.82 元，比上年数增加 53.01%，其主要原因是本公司地产、旅游综合收入增长所对应的税金增加所致；

(2) 财务费用 2013 年度发生数为 500,991,992.72 元，比上年数增加 31.97%，其主要原因是本年符合资本化条件的借款利息减少所致；

(3) 营业外收入 2013 年度发生数为 438,734,375.68 元，比上年数增加 710.91%，其主要原因是本年收到的政府补助增加所致；

(4) 所得税费用 2013 年度发生数为 1,952,481,031.06 元，比上年数增加 52.10%，其主要原因是本年利润总额的增加所致。