

# 深圳华侨城股份有限公司

## 2018 年年度报告

2019 年 03 月

## 董事长致辞

2018 年是全面贯彻党的十九大精神的开局之年，也是华侨城继续深化改革、推动高质量发展的一年。过去的一年，华侨城集团以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，在党中央和国务院国资委正确领导下，坚持稳中求进工作总基调，践行“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”的创新发展模式，巩固文化旅游行业领先地位，持续名列中国文化企业 30 强，游客接待规模稳居全球主题公园四强，年内荣获“中国旅游集团 20 强”、“改革开放 40 年 40 品牌”等一系列荣誉。华侨城集团全年营业收入突破千亿大关，利润超过 200 亿元，总资产近 4,500 亿元，经营业绩实现高质量、跨越式增长。

在华侨城集团“文化+旅游+城镇化”的战略布局下，华侨城股份紧紧围绕“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”的战略定位，通过内部协同，承接集团城镇化项目中的房地产及优质旅游资源，通过华侨城股份专业化的开发及运营，兑现城镇化项目中的资源价值。一年来，华侨城股份通过改革创新、科学研判、主动作为，取得喜人的业绩，再次实现跨越式发展。

**2018 年，华侨城股份奋勇争先，经营业绩再创新高。**2018 年末公司总资产达 2,942 亿元，同比增长 35%；全年实现营业收入 481 亿元，同比增长 13.7%；利润总额 154 亿元，同比增长 20%。公司的资产规模、收入和利润指标均达到历史最高水平，经营质量显著提高。

**2018 年，华侨城股份不忘初心，不断提升文旅主业核心竞争力。**公司坚持创新引领，2018 年旗下的景区业务、酒店业务、旅行社业务和开放式旅游区业务均保持了良好的增长势头。持续布局文旅项目，襄阳、郑州、扬州等地成功落地，为华侨城文旅的全国发展进程注入了动力。大力推动旅游资源整合，2018 年举办首届“华侨城文化旅游节”，覆盖全国华侨城所有旅游业务，有效扩大了华侨城的品牌影响力，促进了跨地域旅游资源的整合营销。持续布局旅游互联网业务，战略入股同程旅游，官方平台“花橙旅游”正式上线，在整合和打通旅游企业线上线下服务通道等方面取得了长足进展。加强体制建设，重组成立酒店集团、物业商业集团，不断提升酒店、物商板块的专业能力，为城镇化项目赋能。

**2018 年，华侨城股份创新进取，拓展土地资源并灵活兑现。**公司继续深耕深圳，加快在粤港澳大湾区的拓展，并进一步推进在天津及京津冀、南京及长三角、武汉及中部、成都及西部的布局。新入驻惠州、肇庆、襄阳、杭州、常熟、无锡、温州、扬州、济南、淄博、郑州等城市，布局土地的城市达到 28 个，增厚了资源储备。在紧抓资源获取的同时，公司积极加快存量项目周转，除加快开发销售节奏外，还采用合作开发、股权出让等多种方式盘活资金，为公司的快速发展奠定坚实的基础。

**2018 年，华侨城股份砥砺前行，股权投资成效显著。**公司通过股权投资等手段深化现有产业布局，获取优质企业资源。通过子公司战略入股同程旅游、易居中国、天立教育等，持续提升企业综合实力和品牌形象，推动资源共享和优势互补，实现与被投企业的战略协同效应，拓宽旅游、城镇化等产业的发展空间。

**2018 年，华侨城股份多措并举，拓宽融资渠道支撑主业。**借助银行信贷、债券发行、机构合作等方式，公司多措并举拓宽融资渠道，积极支撑主业的持续健康发展。子公司香港华侨城积极发挥境外投融资平台作用，专注于打造投融资平台，积极利用香港低成本资金的优势，通过直接融资、基金、融资租赁等方式为各项目投资落地提供资金支持。

2019 年是新中国成立 70 周年，是全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标的关键之年。对于华侨城股份来说，2019 年也将是挑战和机遇并存的一年。面对百年未有之大变局，公司上下做好充分准备，不断加强对宏观形势的研判，保持战略定力，坚定必胜信念，把握战略机遇，增强工作的前瞻性、针对性、灵活性和创造性，把宏观和行业形势的压力转化为推动企业高质量发展的动力。

**突出战略引领，全力巩固旅游主业领军优势。**公司将聚焦主题公园为核心的旅游业务增长，积极推进产品创新战略，加快旅游内容研发，加大 IP 创意和培育力度。加强科技创新，推动技术与旅游产品、体验和运营管理的融合，实现旅游业务的价值提升。梳理和完善旅游业务产品线，研究适合于不同城市规模、不同区位、不同目标客群的文旅产品体系，契合粤港澳大湾区战略，探索旅游新业务的发展。2019 年，公司将确保南京欢乐谷水公园开业，加快已落地的襄阳、郑州等项目开发建设，积极寻求在区域核心城市的旅游业务布点机会。继续举办华侨城文化旅游节，持续加大市场推广力度。以在线旅游平台为抓手，推动基于互联网的华侨城旅游业务再造和数据价值共享。

**优化资源布局，聚焦城镇化优质资源落地。**公司坚决落实党中央重要决策部署，积极配合新型城镇化、美丽乡村与乡村振兴、京津冀协同发展、长江经济带、粤港澳大湾区等国家战略和重要规划，关注热点城市和国家中心城市，聚焦去化较好、价格稳健、刚需强烈的市场活跃城市，积极推动高收益水平、具有标杆意义的项目落地。认清机遇与挑战并存的形势，灵活运用多种方法把握获取优质项目的机会，适时补充优质资源，保证公司的可持续发展。

**强化体制机制创新，充分释放改革活力。**公司将进一步理顺区域事业部和专业公司之间的分工界限和协作机制，总结梳理“区域事业部搭建平台、获取资源，专业公司落地产品、开拓市场”的模式，建立公平合理、共赢发展的内部协同机制，进一步打开两者的合作边界，实现优势互补、协同发展，真正发挥出这种“新打法”的威力。

**加强风险防控，全力保障企业稳健发展。**公司将平衡好企业发展和防范风险的关系，在积极谋发展的同时，增强忧患意识，未雨绸缪，精准研判、妥善应对可能出现的重大风险，牢牢把握发展主动权。牢固树立负债率“底线思维”，创新回款方式加快现金回流，合理把控投资节奏。

坚持为股东创造价值，为社会创造价值，不断满足人民对美好生活的向往，是华侨城股份公司一贯的追求与使命。衷心感谢支持公司改革发展的广大股东一直以来对公司的信任，功崇惟志、业广惟勤，我们将继续围绕公司的战略定位锐意进取，砥砺前行，以更优异的业绩回馈广大股东！

**段先念**

深圳华侨城股份有限公司

董事长、党委书记

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人段先念、主管会计工作负责人冯文红及会计机构负责人叶肖虹声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
余海龙	独立董事	因公	吴安迪

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 **8,203,106,415** 为基数，向全体股东每 **10** 股派发现金红利 **3** 元（含税），送红股 **0** 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

董事长致辞 .....	2
第一节 重要提示、目录和释义 .....	4
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	14
第三节 公司业务概要 .....	19
第四节 经营情况讨论与分析 .....	21
第五节 重要事项 .....	58
第六节 股份变动及股东情况 .....	77
第七节 优先股相关情况 .....	84
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	85
第九节 公司治理 .....	92
第十节 公司债券相关情况 .....	98
第十一节 财务报告 .....	102
第十二节 备查文件目录 .....	102

## 释义

释义项	指	释义内容
华侨城集团	指	华侨城集团有限公司
康佳集团	指	康佳集团股份有限公司
南磨房	指	北京南磨房旅游发展有限公司
华夏演出	指	深圳华夏演出有限公司
华夏艺术中心	指	深圳华夏艺术中心有限公司
东部华侨城	指	深圳东部华侨城有限公司
茶艺度假	指	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
泰州华侨城	指	泰州华侨城有限公司
东部物业	指	深圳东部华侨城物业管理有限公司
东部置业	指	深圳东部华侨城置业有限公司
大鹏旅游	指	深圳大鹏华侨城旅游开发有限公司
华侨城房地产	指	深圳华侨城房地产有限公司
都市娱乐	指	深圳华侨城都市娱乐投资公司
上海天祥华侨城	指	上海天祥华侨城投资有限公司
上海万锦置业	指	上海万锦置业发展有限公司
北京四方	指	北京四方投资管理有限公司
侨建监理	指	深圳市侨建工程监理有限公司
华侨城物业	指	深圳市华侨城物业服务有限公司
北京物业	指	北京华侨城物业服务有限公司
侨城加油	指	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油	指	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	指	深圳市华侨城消防安装工程服务有限公司
建筑安装	指	深圳特区华侨城建筑安装工程公司
华侨城高尔夫	指	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
华侨城会所	指	深圳华侨城会所管理有限公司
上海浦深	指	上海浦深投资管理有限公司
天津华侨城	指	天津华侨城实业有限公司
天津丽湖	指	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
天津东丽湖	指	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司

西安华侨城	指	西安华侨城实业有限公司
曲江华侨城	指	西安曲江华侨城投资发展有限公司
创意园	指	深圳华侨城创意园有限公司
侨城装饰	指	深圳特区华侨城装饰工程有限公司
深圳欢乐谷	指	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
威尼斯酒店	指	深圳威尼斯酒店
华侨城旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社有限公司
国际传媒	指	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
传媒广告	指	深圳市华侨城传媒广告有限公司
文化演艺营销	指	深圳华侨城文化演艺营销有限公司
上海华侨城	指	上海华侨城投资发展有限公司
北京华侨城	指	北京世纪华侨城实业有限公司
歌舞团演艺	指	深圳歌舞团演艺有限公司
云南华侨城	指	云南华侨城实业有限公司
武汉华侨城	指	武汉华侨城实业发展有限公司
哈克公司	指	深圳华侨城哈克文化有限公司
华侨城投资	指	深圳市华侨城投资有限公司
水电公司	指	深圳华侨城水电有限公司
华侨城售电	指	深圳市华侨城售电有限公司
旅游策划公司	指	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
文化旅游科技	指	深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司
青岛华侨城	指	青岛华侨城实业有限公司
资产管理公司	指	深圳华侨城股份有限公司资产管理分公司
华侨城大酒店	指	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	指	深圳华侨城海景酒店有限公司
滨海投资	指	深圳华侨城滨海有限公司
酒店管理公司	指	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
兴侨实业	指	深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司
香港华侨城	指	香港华侨城有限公司
华侨城亚洲	指	华侨城（亚洲）控股有限公司
耀豪国际	指	耀豪国际有限公司
豪科投资	指	豪科投资有限公司
上海置地	指	华侨城（上海）置地有限公司
成都华侨城	指	成都天府华侨城实业发展有限公司

成都湖滨商业	指	成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司
成都创展商业	指	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司
成都大剧院	指	成都天府华侨城大剧院管理有限公司
成都万汇商城	指	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司
成都都市娱乐	指	成都天府华侨城都市娱乐有限公司
成都公园广场	指	成都天府华侨城公园广场管理有限公司
成都酒店管理	指	成都天府华侨城酒店管理有限公司
成都商业管理	指	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司
成都商业广场	指	成都天府华侨城商业广场管理有限公司
华力控股	指	华力控股有限公司
港亚控股	指	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
华励惠州	指	华励包装（惠州）有限公司
中山华励	指	中山华励包装有限公司
中山华力	指	中山华力包装有限公司
安徽华力	指	安徽华力包装有限公司
惠州华力	指	惠州华力包装有限公司
苏州华力	指	苏州华力环保包装科技有限公司
深圳华友投资	指	深圳市华友投资有限公司
华京投资公司	指	深圳市华京投资有限公司
深圳世界之窗	指	深圳世界之窗有限公司
锦绣中华	指	深圳锦绣中华发展有限公司
长沙世界之窗	指	长沙世界之窗有限公司
星美机电	指	深圳星美机电科技实业有限公司
江通动画	指	江通动画股份有限公司
江通传媒	指	武汉江通动画传媒股份有限公司
兴侨科技	指	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
招商华侨城	指	深圳招商华侨城投资有限公司
招商华侨城物业	指	深圳招商华侨城物业管理有限公司
体育中心	指	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
宁波华侨城	指	宁波华侨城投资发展有限公司
景区管理公司	指	深圳华侨城旅游景区管理有限公司
华侨城湖北旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
华港企业	指	华港企业有限公司
顺德华侨城	指	广东顺德华侨城实业发展有限公司

北京广盈	指	北京广盈房地产开发有限公司
福州华侨城	指	福州华侨城实业发展有限公司
创意文化酒店	指	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
重庆华侨城	指	重庆华侨城实业发展有限公司
重庆置地	指	重庆华侨城置地有限公司
江苏华侨城	指	江苏华侨城控股有限公司
资汇控股公司	指	资汇控股有限公司
豪力公司	指	豪力有限公司
钻石毛坯交易中心	指	深圳市钻石毛坯交易中心有限公司
华侨城城市更新	指	深圳华侨城城市更新投资有限公司
新南水门	指	深圳市新南水门投资有限公司
协跃房地产	指	深圳市协跃房地产开发有限公司
和冠房地产	指	深圳市和冠房地产开发有限公司
鸿怡达房地产	指	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司
德恒基房地产	指	深圳市德恒基房地产开发有限公司
协豪房地产	指	深圳市协豪房地产开发有限公司
华秦发展	指	华秦发展有限公司
华昌国际	指	华昌国际有限公司
西安置地	指	西安华侨城置地有限公司
成都文旅	指	成都文化旅游发展股份有限公司
侨城汇	指	深圳市侨城汇网络科技有限公司
南京华侨城	指	南京华侨城实业发展有限公司
北京侨禧	指	北京侨禧投资有限公司
华鑫环城	指	成都市华鑫环城实业有限公司
华侨城创盈	指	成都华侨城创盈企业管理有限公司
鑫金农发	指	成都市鑫金农发投资有限公司
南京置地	指	南京华侨城置地有限公司
陕西华侨城	指	陕西华侨城商业投资有限公司
上海华合	指	上海华合房地产开发有限公司
上海华筵	指	上海华筵房地产开发有限公司
华侨城沃泰	指	深圳华侨城沃泰实业有限公司
宁波欢乐海岸置业	指	宁波欢乐海岸置业有限公司
宁波欢乐海岸投资	指	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
武汉都市发展	指	武汉华侨城都市发展有限公司

成都投资	指	华侨城（成都）投资有限公司
北京投资发展	指	华侨城（北京）投资发展有限公司
秦皇岛华侨城	指	秦皇岛华侨城实业有限公司
渤海证券	指	渤海证券股份有限公司
成都体产	指	成都体育产业有限责任公司
保鑫泉盛	指	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司
中铁华兴	指	北京中铁华兴房地产开发有限公司
首茂城置业	指	武汉首茂城置业有限公司
花伴里	指	深圳市花伴里投资股份有限公司
华恒达	指	深圳市华恒达投资有限公司
洛带华侨城	指	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
郑州华侨城	指	郑州华侨城都市置业有限公司
成都华侨城盈创	指	成都华侨城盈创实业有限责任公司
南昌华侨城	指	华侨城（南昌）实业发展有限公司
东莞华侨城城市更新	指	东莞华侨城城市更新投资有限公司
深圳华侨城置业	指	深圳华侨城置业投资有限公司
招华会展实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
佛山华侨城	指	佛山华侨城置业有限公司
宁波四明山谷	指	宁波华侨城四明山谷投资发展有限公司
天津华锦万吉	指	天津华锦万吉置业有限公司
华侨城东部开发	指	深圳华侨城东部开发有限公司
华侨城（西安）发展	指	华侨城（西安）发展有限公司
沔东华侨城发展	指	西安沔东华侨城发展有限公司
华侨城华鑫股权投资	指	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华侨城融资租赁	指	华侨城融资租赁有限公司
华侨城涿州文化旅游	指	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
华侨城（天津）投资	指	华侨城（天津）投资有限公司
欢乐谷文化旅游发展	指	欢乐谷文化旅游发展有限公司
华侨城三江置业	指	宜宾华侨城三江置业有限公司
华侨城华越投资	指	深圳市华侨城华越投资发展有限公司
云南华侨城置业	指	云南华侨城置业有限公司
杭州华侨城	指	杭州华侨城投资发展有限公司
常熟华侨城	指	华侨城（常熟）投资发展有限公司
武汉当代华侨城	指	武汉当代华侨城实业发展有限公司

华侨城新玺发展	指	深圳市华侨城新玺发展有限公司
宁波文化旅游	指	宁波华侨城文化旅游发展有限公司
招华国际会展运营	指	深圳市招华国际会展运营有限公司
招华会展置地	指	深圳市招华会展置地有限公司
招华国际会展发展	指	深圳市招华国际会展发展有限公司
民生教育集团	指	民生教育集团有限公司
华侨城大湾区投资	指	深圳华侨城大湾区投资有限公司
华侨城置业发展	指	华侨城置业发展（深圳）有限公司
四川圣铭	指	四川省圣铭置业有限公司
斋堂文旅发展	指	北京华侨城斋堂文旅发展有限公司
深圳万霖	指	深圳市万霖投资有限公司
南京龙西	指	南京龙西置业有限公司
信和置业	指	信和置业（成都）有限公司
中保投基金	指	中保投华侨城（深圳）旅游文化城市更新股权投资基金合伙企业（有限合伙）
新华创新基金	指	新华创新基金的独立投资组合
华侨城资本投资	指	深圳华侨城资本投资管理有限公司
武汉誉天红光	指	武汉誉天红光置业有限公司
文化置业	指	深圳华侨城文化置业投资有限公司
中联嘉信	指	深圳市中联嘉信实业有限公司
西安汉城发展	指	西安华侨城汉城发展有限公司
济南华侨城	指	济南华侨城实业有限公司
济南天桥实业	指	济南天桥实业有限公司
宁波滨海投资	指	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
襄阳华侨城文旅发展	指	襄阳华侨城文旅发展有限公司
湖北交投襄阳文旅发展	指	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
杭州兰侨置业	指	杭州兰侨置业有限公司
深圳华侨城汇富投资	指	深圳华侨城汇富投资有限公司
杭州康侨置业	指	杭州康侨置业有限公司
郑州华侨城文化旅游开发	指	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
珠海城市更新	指	珠海华侨城城市更新发展有限公司
四川齐盛艺库文化旅游发展	指	四川齐盛艺库文化旅游发展有限责任公司
成都市东盛房屋开发	指	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都齐盛博物馆	指	成都齐盛当代艺术博物馆

成都地润置业	指	成都地润置业发展有限公司
成都美客优家	指	成都美客优家商贸有限责任公司
山西华侨城	指	山西华侨城房地产开发有限公司
扬州华侨城	指	扬州华侨城实业发展有限公司
华侨城酒店发展	指	深圳华侨城酒店发展有限公司
华侨城物业商业发展	指	深圳华侨城物业商业发展有限公司
天津华侨城泽洋置业	指	天津华侨城泽洋置业有限公司
天津嘉运置业	指	天津嘉运置业有限公司
亮亨投资	指	亮亨投资有限公司
深圳荷坳	指	深圳华侨城荷坳发展有限公司
惠州帝豪置业	指	惠州帝豪置业有限公司
华侨城南粤投资	指	深圳华侨城南粤投资发展有限公司
成都洛带华侨城置地	指	成都洛带华侨城置地发展有限公司
华侨城桦盛投资	指	深圳市华侨城桦盛投资有限公司
东部华侨城都市投资发展	指	深圳东部华侨城都市投资发展有限公司
昆明华侨城投资	指	昆明华侨城投资发展有限公司
自贡华侨城文化旅游开发	指	自贡华侨城文化旅游开发有限公司
温州华侨城	指	温州华侨城投资发展有限公司
共青城华侨城华鑫一号（有限合伙）	指	共青城华侨城华鑫一号投资合伙企业（有限合伙）
华侨城都市娱乐运营	指	深圳华侨城都市娱乐运营有限公司
江门华侨城投资发展	指	江门华侨城投资发展有限公司
华侨城东部城市发展	指	深圳华侨城东部城市发展有限公司
华侨城城投低碳发展	指	深圳华侨城城投低碳发展有限公司
昆明华侨城城市更新投资	指	昆明华侨城城市更新投资有限公司
武汉华侨城文旅	指	武汉华侨城文旅发展有限公司
荥阳华侨城文化旅游	指	荥阳华侨城文化旅游开发有限公司
天津华侨城都市建设	指	天津华侨城都市建设发展有限公司
淄博华侨城	指	淄博华侨城实业有限公司
太原侨晋置业	指	太原侨晋置业有限公司
太原侨辰置业	指	太原侨辰置业有限公司
太原侨君置业	指	太原侨君置业有限公司
太原侨鼎置业	指	太原侨鼎置业有限公司
太原侨冠置业	指	太原侨冠置业有限公司
太原侨硕置业	指	太原侨硕置业有限公司

太原侨隆置业	指	太原侨隆置业有限公司
太原侨诺置业	指	太原侨诺置业有限公司
无锡华侨城实业	指	无锡华侨城实业发展有限公司
常熟市沙家浜华鼎	指	常熟市沙家浜华鼎置地有限公司
肇庆华侨城实业	指	肇庆华侨城实业发展有限公司
肇庆华侨城小镇实业	指	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
肇庆华侨城小镇开发	指	肇庆华侨城小镇开发有限公司
肇庆华侨城小镇文旅	指	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
丽江济海文创投资	指	丽江济海文创投资开发有限公司
中山华侨城实业	指	中山华侨城实业发展有限公司
潮州华侨城实业	指	潮州华侨城实业有限公司
宁波弘禄房地产信息	指	宁波弘禄房地产信息咨询有限公司
杭州龙颐房地产	指	杭州龙颐房地产开发有限公司
宁波弘福房地产	指	宁波弘福房地产信息咨询有限公司
杭州龙诚房地产	指	杭州龙诚房地产开发有限公司
惠州市利华房地产	指	惠州市利华房地产有限公司
成都佳利	指	成都佳利投资有限公司
杭州锦杭	指	杭州锦杭企业管理有限责任公司
昆明华侨城置地	指	昆明华侨城置地有限公司
广州华侨城城市更新	指	广州华侨城城市更新投资有限公司
佛山华侨城更新	指	佛山南海区华侨城更新置业发展有限公司
茂名华侨城	指	茂名华侨城投资发展有限公司
华侨城湾区发展	指	深圳华侨城湾区发展有限公司
上海首驰	指	上海首驰企业管理有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	华侨城 A	股票代码	000069
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳华侨城股份有限公司		
公司的中文简称	华侨城		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen Overseas Chinese Town Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	OCT		
公司的法定代表人	段先念		
注册地址	深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室		
注册地址的邮政编码	518053		
办公地址	广东省深圳市南山区华侨城办公大楼		
办公地址的邮政编码	518053		
公司网址	<a href="http://www.octholding.com">http://www.octholding.com</a>		
电子信箱	000069IR@chinaoct.com		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处、深圳证券交易所

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	27937410-5
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	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路 9 层
签字会计师姓名	刘剑华、申玲芝

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2018 年	2017 年		本年比上年 增减	2016 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	48,142,343,166.02	42,341,224,701.44	42,341,224,701.44	13.70%	35,481,104,833.15	35,481,104,833.15
归属于上市公司股东的净利润（元）	10,588,870,563.62	8,643,242,549.64	8,642,839,466.64	22.52%	6,888,417,931.36	6,888,417,931.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	9,512,082,237.42	7,294,605,352.03	7,294,202,269.03	30.41%	6,142,863,733.54	6,142,863,733.54
经营活动产生的现金流量净额（元）	-9,984,217,376.99	-7,700,131,348.34	-7,914,416,621.77	-26.15%	4,403,850,146.49	4,403,850,146.49

基本每股收益 (元/股)	1.2907	1.0533	1.0533	22.54%	0.8395	0.8395
稀释每股收益 (元/股)	1.2907	1.0533	1.0533	22.54%	0.8395	0.8395
加权平均净资产 收益率	18.98%	18.05%	18.05%	0.93%	16.84%	16.84%
	2018 年末	2017 年末		本年末 比上年 末增减	2016 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产(元)	294,167,136,809.80	217,463,411,954.55	218,028,989,392.39	34.92%	146,344,889,013.21	146,344,889,013.21
归属于上市公司股东的 净资产 (元)	59,123,312,515.26	52,048,414,872.64	52,054,108,209.52	13.58%	43,717,125,622.86	43,717,125,622.86

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	10,588,870,563.62	8,642,839,466.64	59,123,312,515.26	52,054,108,209.52
按国际会计准则调整的项目及金额				
按国际会计准则	10,588,870,563.62	8,642,839,466.64	59,123,312,515.26	52,054,108,209.52

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

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	10,588,870,563.62	8,642,839,466.64	59,123,312,515.26	52,054,108,209.52
按境外会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	10,588,870,563.62	8,642,839,466.64	59,123,312,515.26	52,054,108,209.52

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

不适用

### 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	6,338,485,231.84	8,379,600,267.82	9,832,220,073.73	23,592,037,592.63
归属于上市公司股东的净利润	1,120,899,740.98	892,883,728.88	3,076,421,837.77	5,498,665,255.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,122,343,592.65	706,370,517.97	3,019,793,527.04	4,663,574,599.76
经营活动产生的现金流量净额	-6,589,622,156.20	-2,655,127,959.86	-11,444,503,391.13	10,705,036,130.20

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

### 九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	318,745,941.32	1,052,198,207.52	-3,681,775.48	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	358,642,942.24	680,188,162.76	890,134,073.79	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	264,139,426.03	70,355,081.56		
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	156,899,436.68			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-19,582,437.94			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-14,284,013.88			
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	116,474,073.85			
对外委托贷款取得的损益	259,325,617.28	61,892,076.01		

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,174,163.92	-11,326,812.35	-723,727.98	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-24,121,270.94	113,555,975.24	
减：所得税影响额	257,490,241.76	477,208,866.73	246,364,672.49	
少数股东权益影响额（税后）	107,256,581.54	3,339,380.22	7,365,675.26	
合计	1,076,788,326.20	1,348,637,197.61	745,554,197.82	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产

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

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

#### （一）文化旅游业务

公司文化旅游业务以“文化+旅游”为内核，采用“旅游+”为载体的协同发展模式，业态上以主题公园、文化主题酒店、旅行社、旅游综合体为核心，涵盖规划、设计、建设、运营全产业链。公司始终坚持创新、坚持品质、坚持特色，视游客为朋友，视员工为亲人，致力于传承、展现、弘扬中国优秀文化，满足人们对美好生活的向往和需求，成为中国文化旅游业的领军企业。

#### （二）房地产业务

公司秉承“优质生活创想家”的品牌定位和“在花园中建城市”的开发理念，以文化内涵融入房地产开发，形成了文化旅游、酒店、住宅和商业类地产业务融合发展的独特优势，以人文社区、花园社区、品质社区为居民提供优质生活及人文体验。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	占总资产 9.26%，比年初减少 6.78%，主要为支付土地款及投资所致
其他应收款	占总资产 10.64%，比年初增加 168.66%，主要为支付投资款及关联方往来增加
存货	占总资产 54.47%，比年初增加 51.51%，主要为土地储备及项目建设开发投入

#### 2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
投资性房地产	购买	239,601,272.60	中国香港	对外出租	已按相关制度管理	良好	0.31%	否

### 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

（一）华侨城是中国主题公园产业的开创者和领跑者，是中国旅游业的一面旗帜，具有行业领军优势。公司在旅游、酒店、房地产行业拥有多个知名品牌，其中“欢乐谷”品牌是中国主题公园行业唯一的全国驰名商标。公司多年从事城市综合开发和景区开发经营，在规划设计、开发建设和运营服务等方面积累了丰富的经验，形成了一套成熟的标准规范体系，培育出一支优秀的管理和专业技术人才队伍。

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

（三）华侨城股份公司具有卓越的战略协同能力，是控股股东华侨城集团的价值实现者。公司以“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”为定位，承接华侨城集团的发展战略和平台优势，在资源获取、产业互动、产融结合等方面获得集团的有力支持，专注运营短平快、轻资产、可以产生即期效益的项目，可发挥战略协同效应，进一步拓展发展空间，优化资产结构，增强盈利能力。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### （一）宏观经济及行业发展状况

1、政治方面：国际上，世界大变局加速演变，全球动荡源和风险点增多，我国外部环境复杂严峻。中美贸易战持续、美国保守主义兴起、民粹主义思潮下的逆全球化趋势都增加了全球经济增长的不确定性。中国特色社会主义进入新时代，开启全面建设社会主义现代化国家的新征程。十九大报告指出：中国特色社会主义进入了新时代，这是我国发展新的历史方位；我国的社会主要矛盾已转为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，深化供给侧结构性改革，激发各类市场主体活力，实施乡村振兴战略，实施区域协调发展战略，推动形成全面开放新格局，提高保障和改善民生水平，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，加快推进生态文明建设成为新阶段的重点工作。

2、经济方面：国内经济运行总体平稳、稳中求进、迈向高质量发展的态势良好。2018 年我国国内生产总值首次突破 90 万亿，自 2014 年起我国 GDP 增长率连续 14 个季度保持在 6.4%-6.9% 区间，显示我国经济运行总体平稳、稳中向好、迈向高质量发展的态势良好。质量变革、效率变革、动力变革的效果正在显现，工业企业盈利持续改善，工业及制造业结构持续升级，新动能新兴经济（互联网、大数据等）进一步发展。居民可支配收入的持续增长将对消费增长形成较强的支撑作用。同时，我国仍处于去杠杆周期。2018 年中央经济工作会议指出：坚持结构性去杠杆的基本思路，防范金融市场异常波动和共振，稳妥处理地方政府债务风险。有效控制宏观杠杆率，防范化解重大风险，依然是我国未来三大攻坚战之首。

3、社会方面：中国人口增速放缓，城镇化率连续提升，我国经济从高速增长阶段转向高质量发展阶段。老龄化、少子化等人口问题加剧，消费受人口结构冲击且消费结构的“银发经济”特点将日益突出。从城乡结构看，城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 59.58%，比上年末提高 1.06 个百分点，城镇化仍是中国乃至全球经济发展的重要动力。

4、技术方面：我国继续推进世界科技强国的建设，研发经费投入持续加大。从全球来看，中国研发经费投入总量目前仅次于美国，居世界第二位。2017 年我国境内外专利申请 369.8 万件，授予专利权 183.6 万件，自主创新能力不断加强，5G、高铁等新技术引领全球。研发的持续投入将不断提升技术水平，从而提高生产效率，支撑我国经济迈向高质量发展阶段。

#### 5、从公司所处的文化旅游和房地产两大主营业务版块来看：

（1）文化旅游行业：旅游产业作为国民经济支柱产业，正在从封闭的旅游自循环向开放的融合发展方式转变，实现全域化发展，助力产业快速发展。2018 年我国旅游总人数预计达到 55.4 亿人次，旅游业总收入预计达到 5.99 万亿，连续多年保持快速增长。我国旅游业正处于发展的黄金期，快速增长的态势仍将持续。同时，转型升级亦成为产业发展的新要求。一是整个产业仍存在国内旅游市场的巨大需求与旅游有效供给严重不足的主要矛盾；二是新的科技和应用革命以及互联网正在深刻而广泛地改变旅游发展趋势。

（2）房地产行业：房地产业仍是支撑我国经济稳定发展的重要产业，引导其健康发展是政策导向的核心基调。2018 年房地产销售数据再创历史新高，商品房销售面积 17.2 亿平方米（比上年增长 1.3%），销售额 149,973 亿元（增长 12.2%），房地产业对经济发展的贡献明显。而短期调控向长效机制和住房制度构建转变将是全新的改革方向。随着我国城镇化进入快速增长的后半程，未来房地产业增速将逐渐减缓，但规模仍然巨大。2019 年预计房地产业维持稳定，将边际放松房地产政策，平稳发展。拥有高周转及拿地能力强的大型房企将获得进一步发展，中小型房企面临巨大发展压力。

#### （二）公司经营情况回顾

2018 年，华侨城股份公司积极应对复杂多变的宏观形势，抢抓机遇，主动作为，加大重点区域项目布局，持续增厚资源储备，加大旅游与互联网融合，确保华侨城旅游行业领先优势，经营业绩实现大幅增长，业务发展质量进一步提升。

#### 1、加大重点区域战略布局，资源获取成效显著

2018 年，公司一方面加大对全国范围内尚未进入重点区域和中心城市的战略布局，取得了突破性进展，实现河南郑州、山东章丘、山西太原等项目落地；另一方面，抓住粤港澳大湾区发展的战略机遇，全力推进大湾区布局，完成除港澳以外 9

个城市 40 多个项目的拓展，与江门、茂名、湛江、东莞等城市达成战略合作协议，其中惠州、茂名、潮州等项目已经落地，其它项目也在紧锣密鼓推进中；此外，公司持续加强对长三角、京津冀和中部地区等经济发达区域的拓展，实现扬州、杭州、无锡、常熟、襄阳等多个项目落地。年内，公司在全国共计 28 个城市实现项目落地，在拓展资源版图的同时大大增厚了资源储备，提升了资源质量，为未来的持续健康发展补充了后劲。

## 2、加强经营模式改革，主营业务创新发展

### （1）全面推进文化旅游资源整合

旅游业务方面，公司旗下共有景区 13 家、酒店 23 家，旅行社 1 家以及相关的文化、艺术、旅游综合体等文化旅游设施，2018 年共计接待游客 4,696 万人次，同比增长 16%。股份公司积极强化旅游业务，发布了《关于促进华侨城文化旅游产业跨越式发展的若干决定》等纲领性文件，全面打响“旅游攻坚战”。一是持续布局优质文旅项目，襄阳、郑州、扬州等地成功落地，为华侨城文旅的全国发展进程注入动力；二是持续加码旅游互联网业务，战略入股同程旅游，官方平台“花橙旅游”正式上线，在整合和打通旅游企业线上线下服务通道等方面实现了长足的进步；三是大力推动旅游资源整合，2018 年举办首届“华侨城文化旅游节”，覆盖全国华侨城所有旅游业务，有效扩大了华侨城的品牌影响力、推动跨地域旅游资源的整合营销。从各业务层面看，景区业务从旅游产品创新、节庆活动策划、品牌营销强化等方面入手，不断提升核心竞争力；酒店业务以自有品牌管理输出、特许经营、投资并购等形式新增客房量 1,560 间，不断拓展发展空间；旅行社业务在持续做强做优传统旅行业务的同时，发力电商业务，在有效融入华侨城旅游整体业务的方式方面进行了持续探索；旅游综合体方面，完成“欢乐海岸模式”梳理，积极拓展旅游综合体业务的布局。

### （2）不断创新房地产业务开发模式

在严厉的房地产调控政策影响下，公司充分加强区域资源整合，创新合作开发模式，加快价值变现，通过各种方式促回款，实现经营逆势增长。一方面，做强做实北方、华东、西部、中部、华南五个区域事业部管控平台，实现了区域内投资、市场、团队等关键资源的统筹共享，加强了经营、投资、资金等工作的统筹协调，企业经营与项目拓展更加灵活高效；另一方面，公司践行共享共赢理念，与行业内其他优秀企业建立战略联盟，通过合作开发、股权转让、在建工程转让等多种方式加快项目周转；此外，根据市场需求，不断丰富商业模式和项目业态，探索“地产+文旅科技”、“地产+康养”模式，不断拓展房地产业务发展的新空间。

## 3、积极打造境内外投融资平台

子公司香港华侨城实现纸包装业务的完全剥离，更加专注于“综合开发+城镇化产业生态圈投资”的发展模式。一方面，围绕文旅及城镇化方向，加快综合开发新项目落地；另一方面，积极利用境内外资本市场和金融产品做优文旅城镇化产业生态圈投资，通过直接投资、产业基金、融资租赁、并购等方式，加大项目开拓力度，探索投资项目业务协同及资源互补，持续补充和丰富文旅城镇化产业生态圈内优质内容和内涵。

## 4、持续推进体制机制改革

一是加强子公司之间业务协同。公司五大区域事业部专注于资源获取和平台打造，欢乐谷集团、酒店集团、物商集团先后成立，作为专业化子公司专注于产品打造，互相协同作战，实现内部资源优化配置；二是加强系统性全过程风险管控。在新项目投资决策、实施内外整合、重组并购等业务环节，加大投资、财务、法律合规联合审核力度，有力保障科学决策。同时，建立全生命周期的项目跟踪管理机制，着重加强对项目开发建设的跟踪管控力度，强化投资风险管理，提升经营效率和效益；三是加强体制机制创新。在干部管理上，“以关键人才及其团队为核心驱动组织变革”为主线贯穿人才工作，通过内外双渠道拓展人才发展空间，打造高素质专业化的干部人才队伍。在员工激励上，建立了“三位一体”全方位的激励体系，公司以短期的“跨越式目标+断崖式考核”激励确保经营目标实现，以中期的“项目跟投”激励确保公司优质项目落地，以长期的“限制性股票”激励核心骨干人才，助推公司长远持续发展。在人才培养上，通过“五航”培养计划推动人才赋能工程，推动企业转型变革，助力企业创新发展。在人才引进上，十年校招蓝图激活人才源头，充盈人才蓄水池，保障优秀年轻人才持续补充。

## 5、经营业绩实现大幅增长，各项指标再创历史新高

2018 年，公司全年实现营业收入 481 亿元，实现利润总额 154 亿元；公司资产规模进一步扩大，总资产达到 2,942 亿元，同比增长 35%，有望进入行业前茅。

## (三) 公司房地产及相关业务经营情况

## 1、土地储备情况

截至报告期末，公司土地储备情况如下：

序号	项目名称	区域	类别	权益比例	待开发土地面积 (万平方米)	待开发计容建筑面 积 (万平方米)	是否 2018 年新 增项目
1	北京斋堂项目	北京市门头沟区	商业	100.00%	9.56	8.62	否
2	天津华侨城东丽湖项目	天津市东丽区	综合	100.00%	25.19	44.19	否
3	天津翡翠嘉和项目	天津市西青区	综合	60.00%	17.22	26.47	否
4	天津精武镇住宅项目	天津市西青区	住宅	100.00%	5.12	10.25	否
5	天津西青区水街商业	天津市西青区	商业	100.00%	5.85	5.85	是
6	章丘绣源河一期项目	山东省济南市	综合	100.00%	39.84	79.21	是
7	山东淄博项目一期	山东省淄博市	综合	70.00%	23.54	38.56	是
8	山西太原煤气化公司 1843/1846 储备地块	山西省太原市	综合	65.00%	19.82	66.98	是
9	山西太原煤气化公司 1842/1844/1845 储备地块	山西省太原市	综合	50.00%	31.12	92.64	是
10	山西太原煤气化公司 1847/1848/1849 储备地块	山西省太原市	综合	50.00%	31.83	98.98	是
11	郑州华侨城中原项目	河南省郑州市	综合	100.00%	9.23	29.82	是
12	苏河湾项目二期——33-02 街坊地块	上海	综合	50%	1.48	8.16	否
13	苏河湾项目一期——1 街坊地块、41 街坊地块、 42 街坊地块	上海	综合	100%	-	5.29	否
14	苏河湾项目二期——46-02 地块、46-01 地块、 44-01 地块公共绿地的地下空间	上海	商业	50%	1.01	10.02	否
15	(122-13) 浦江华侨城四期	上海	住宅	86%	0.33	0.49	否
16	(123-3)	上海	商业	86%	5.71	8.48	否

17	(123-4)	上海	商业	86%	4.45	7.40	否
18	上海嘉途酒店项目	上海	商业	100%	8.20	4.35	否
19	南京欢乐海岸	南京	综合	51%	25.94	19.00	否
20		南京				8.40	否
21		南京				40.66	否
22	南京华侨城大型文化旅游综合项目	南京	综合	100%	-	1.99	否
23	地产项目	南京	综合	100%	28.33	45.68	否
24	都荟雅苑办公	南京	综合	51%	0.96	3.30	否
25	欢乐海岸 B4B5 项目	宁波	住宅	100%	5.11	-	否
26	欢乐海岸 C2 项目	宁波	住宅	100%	6.75	-	否
27	欢乐海岸 B1 项目	宁波	住宅	100%	10.10	-	否
28		宁波	商业		8.91	-	否
29	欢乐海岸 B6 项目	宁波	商业	100%	1.03	-	否
30	四明山 1 号地块	宁波	综合	50%	13.02	13.03	否
31	四明山 2 号地块	宁波	综合	100%	21.73	14.15	否
32	宁波奉化阳光海湾项目	宁波	住宅	100%	39.58	33.80	否
33		宁波	商业			14.20	否
34	宁波东部新城项目	宁波	住宅	40%	8.00	-	是
35	杭州钱江世纪城项目	杭州	住宅	20%	10.79	14.61	是
36	大江东项目	杭州	综合	50%	-	3.51	否
37	大江东项目-不并表部分	杭州	综合	50%	-	5.30	否
38	杭州丁桥项目	杭州	住宅	100%	-	17.30	是

39		杭州	商业		-	6.48	是
40	无锡 XDG-2017-27 号地块	无锡	综合	100%	4.86	31.41	是
41	常熟沙家浜 2018B-014 地块	沙家浜	住宅	70%	2.99	6.29	是
42	扬州瘦西湖 GZ083、GZ085	扬州	住宅	70%	60.78	72.24	是
43		扬州	商业			13.83	是
44	温州瓯海区牛山单元 C 街坊中片地块	温州	住宅	100%	12.13	27.01	是
45		温州	商业		2.44	3.65	是
46	武汉杨春湖启动区 A 地块-欢乐天际	武汉	商业	100%	9.95	60.63	否
47	武汉东西湖当代华侨城东岸项目（一期）	武汉	住宅	51%	5.70	18.89	否
48	武汉东西湖当代华侨城东岸项目（二期）	武汉	住宅	51%	6.67	22.88	是
49	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	南昌	住宅	100%	713.57	101.99	否
50	襄阳华侨城文旅示范区（一区）一期	襄阳	综合	51%	98.75	179.44	是
51	武汉杨春湖商务区中央科技文化区一期（A 区）	武汉	综合	100%	14.13	77.08	是
52	郑州二七区金水河源项目一期	郑州	住宅	34%	15.04	29.42	是
53	东湖金茂府	武汉	住宅	33%	5.85	27.00	否
54	绿城金地国博项目	武汉	住宅	18%	7.86	33.80	否
55	万科云城	武汉	住宅	20%	2.58	9.03	否
56	云南呈贡启平项目	云南（昆明）	住宅	34.00%	83.89	112.69	是
57	西安国际文化中心	陕西（西安）	商业	70.00%	2.06	27.75	否
58	华侨城·创想中心	陕西（西安）	商业	65.00%	8.84	26.53	是
59	宜宾三江口 CBD 一期	四川（宜宾）	综合	35.00%	15.40	51.29	否
60	成都华侨城	四川（成都）	住宅	100.00%	5.77	-	否

61	泊里中心	四川（成都）	商业	51.00%	2.48	14.85	否
62	博客小镇	四川（成都）	综合	100.00%	22.00	65.60	否
63	中国艺库	四川（成都）	商业	85.00%	5.40	10.60	否
64	莫奈的湖	四川（成都）	住宅	50.00%	7.20	11.50	是
65	天府美丽汇	四川（成都）	商业	100.00%	7.69	30.76	否
66	信和项目	四川（成都）	综合	80.00%	6.64	33.10	否
67	重庆华侨城实业发展有限公司	重庆	综合	100.00%	62.30	102.28	否
68	两江新区悦来组团 C 分区 C62-2/06、C62-3-3/05、C63/05、C64/05、C65-1/05、C66/05、C67/05、C68/05、C69-1/05、C69-2/05 号宗地	重庆	综合	100.00%	14.80	53.00	是
69	两江新区悦来组团 C 分区 C89/05、C60-2/06、C79-2/05、C78-2/05、C73/05、C76/05、C75-1/05 号宗地	重庆	综合	33.40%	16.20	44.50	是
70	两江新区悦来组团 C 分区 C71-2/05、C74/05、C75-2/05、C81/05、C82/05、C83-3/05、C83-2/05、C84/05、C60-1/05、C61-2/05 号宗地	重庆	综合	33.30%	16.20	38.73	是
71	肇庆卡乐小镇	广东	综合	39.90%	23.21	43.23	是
72	丽江济海文创	云南	综合	51.00%	24.19	25.68	是
73	茂名歌美海	广东	住宅	100.00%	17.50	38.72	是
74	大金山湖	广东	综合	34.00%	19.19	56.40	是
75	深圳市招华会展实业（5-1 地块）	广东	商业	50.00%	5.32	8.82	否
76	深圳市招华会展实业（3-3 地块）	广东	商业	50.00%	3.95	14.24	否
77	蓝楹湾	广东	住宅	70.00%	9.42	5.42	否
78	坪山坪环城市综合体项目	深圳坪山	综合	100.00%	2.46	19.69	否

79	坂田大贸项目	深圳龙岗	综合	51.00%	1.18	6.99	否
80	A001-0206 宗地项目	深圳市	商业	100.00%	1.18	7.07	是
81	A002-0065 宗地项目	深圳市	商业	100.00%	0.77	10.75	是
82	宝安滨海文化公园（一期）	深圳市	商业	100.00%	10.53	16.74	否
合计					1,778.83	2,378.69	

## 2、旅游综合及房地产开发情况

截至报告期末，公司旅游综合及房地产开发情况具体如下：

序号	项目名称	类别	城市	权益占比	土地面积	计容建筑面积第（万平方米）	2018年新开工建筑面积（万平方米）	2018年新竣工建筑面积（万平方米）	在建项目总计容建筑面积（万平方米）	已竣工项目总计容建筑面积（万平方米）	预计总投资（亿元）	累计实际投资金额（亿元）	开工/拟开工时间	竣工/拟竣工时间
1	北京中铁华侨城和园	综合	北京	50.00%	7.76	16.64	-	-	16.64	-	76.00	62.70	2017年5月	2020年12月
2	天津华侨城东丽湖项目	综合	北京	100.00%	80.29	93.63	4.12	-	4.12	45.32	83.43	65.60	2010年9月	2024年10月
3	天津翡翠嘉和项目	住宅	天津	60.00%	19.82	33.09	6.62	-	6.62	-	85.90	53.51	2017年2月	2023年3月
4	苏河湾项目一期——1街坊地块、41街坊地块、42街坊地块	综合	上海	100%	7.10	28.22	-	11.75	-	22.93	141.16	132.89	2011年10月	2021年10月
5	(122-14) 浦江华侨城八期	住宅	上海	86%	8.00	9.75	-	-	1.44	8.31	11.68	11.20	前期2012年10月开工，后期2017年8月	一期二期14年12月，三期18年6月

序号	项目名称	类别	城市	权益占比	土地面积	计容建筑面积第 (万平方米)	2018 年新开工建筑面积 (万平方米)	2018 年新竣工建筑面积 (万平方米)	在建项目总计容建筑面积 (万平方米)	已竣工项目总计容建筑面积 (万平方米)	预计总投资 (亿元)	累计实际投资金额 (亿元)	开工/拟开工时间	竣工/拟竣工时间
6	南京欢乐海岸	综合	南京	51%	46.61	112.85	-	-	44.79	-	232.00	94.20	2017 年 5 月	2023 年 12 月
7	南京华侨城大型文化旅游综合项目--地产项目	综合	南京	100%	42.26	79.70	27.69	14.00	27.69	14.00	135.00	52.00	2017 年 11 月	G77-B 与 G77-C (一期) 是在 18 年 12 月竣工, 76-k 地块计划 19 年 6 月竣工, 其余拟定 20 年 12 月竣工
8	欢乐海岸 C2 项目	住宅	宁波	100%	6.75	18.30	5.08	13.22	5.08	13.22	25.24	13.39	2016 年 6 月	2020 年 12 月
9	欢乐海岸 B1 项目	综合	宁波	100%	19.02	34.61	-	-	34.61	-	41.95	17.37	2016 年 12 月	2019 年 12 月
10	欢乐海岸 B6 项目	商业	宁波	100%	1.03	4.27	-	-	4.27	-	4.31	1.20	2016 年 12 月	2019 年 10 月
11	四明山 1 号地块	综合	宁波	50%	13.02	13.28	0.25	-	0.25	-	7.00	1.42	2016 年 12 月	2021 年 12 月
12	武汉华侨城文化旅游综合项目-华侨城·原岸	住宅	武汉	100%	26.76	37.46	-	8.47	28.99	8.47	43.98	16.85	2017 年 5 月	2021 年 12 月

序号	项目名称	类别	城市	权益占比	土地面积	计容建筑面积第 (万平方米)	2018 年新开工建筑面积 (万平方米)	2018 年新竣工建筑面积 (万平方米)	在建项目总计容建筑面积 (万平方米)	已竣工项目总计容建筑面积 (万平方米)	预计总投资 (亿元)	累计实际投资金额 (亿元)	开工/拟开工时间	竣工/拟竣工时间
13	东湖金茂府	住宅	武汉	33%	11.16	51.50	22.19	-	33.05	-	7.26	7.26	2017 年 9 月	2022 年 12 月
14	华侨城天鹅堡项目	住宅	西安	60.00%	11.42	57.02	-	6.72	8.03	48.99	51.30	38.91	2017 年 4 月	2021 年 10 月
15	成都华侨城	综合	成都	100.00%	115.66	225.23	24.68	7.26	24.68	200.55	108.39	79.76	2007 年 12 月	2020 年 12 月
16	泊里中心	商业	成都	51.00%	2.48	21.43	21.43	-	21.43	-	17.66	8.41	2017 年 8 月	2020 年 12 月
17	天府美丽汇	商业	成都	100.00%	7.69	30.76	-	-	30.76	-	44.98	4.28	2017 年 8 月	2020 年 12 月
18	北部新区礼嘉组团 (实业)	综合	重庆	100.00%	100.43	170.42	15.35	4.60	42.28	25.88	90.51	64.37	2016 年 11 月	2020 年 6 月
19	两江新区礼嘉组团 B20-4/05、B20-5/05 地块 (重庆置地)	综合	重庆	49.00%	17.96	44.89	38.11	24.55	27.65	17.23	25.11	19.00	2016 年 10 月	2020 年 6 月
20	华侨城大厦	商业	深圳	100.00%	1.41	15.04	-	-	15.04	-	48.04	31.64	2015 年 10 月	2019 年 11 月
21	天鹅湖花园三期 (天鹅湖 4 号地)	住宅	深圳	100.00%	4.03	17.98	-	-	17.98	-	32.01	12.16	2017 年 5 月	2019 年 12 月
22	香山里花园五期 (西北片区 4 号地)	住宅	深圳	100.00%	3.68	13.28	-	-	13.28	-	12.65	20.98	2016 年 9 月	2019 年 1 月

序号	项目名称	类别	城市	权益占比	土地面积	计容建筑面积 第(万平方米)	2018年新开工 建筑面积 (万平方米)	2018年新竣 工建筑面积 (万平方米)	在建项目总计容 建筑面积(万平 方米)	已竣工项目总计 容建筑面积 (万平方米)	预计总投资 (亿元)	累计实际投 资金额(亿 元)	开工/拟开 工时间	竣工/拟竣 工时间
23	深圳市招华会展实业 (5-2 地块)	其他	深圳	50.00%	8.32	14.06			14.06		53.15	40.40	2017 年 7 月	2019 年 12 月
24	渔人码头	商业	深圳	60.00%	2.51	18.65			18.65		204.04	97.66	2016 年 9 月	2019 年 9 月
25	红山 6979	商业	深圳	50.00%	10.99	17.16			17.16		68.26	50.12	2016 年 9 月	2019 年 9 月
26	欢乐海岸一期	住宅+商 业	佛山	70.00%	10.58	24.85			24.85		26.99	11.87	2017 年 8 月	2019 年 1 月
27	宝安滨海文化公园(一期)	商业	深圳	100.00%	10.53	16.74	-	-	16.74	-	101.48	54.84	2017 年 9 月	2020 年 12 月
28	北京斋堂项目	商业	北京	100.00%	9.94	9.00	0.38	-	0.38	-	15.73	3.89	2018 年 3 月	2023 年 12 月
29	章丘绣源河一期项目	综合	山东	100.00%	62.80	89.71	10.51	-	10.51	-	94.90	20.98	2018 年 12 月	2024 年 11 月
30	苏河湾项目二期—— 33-02 街坊地块	综合	上海	50%	1.48	8.16	8.16	-	8.16	-	52.45	34.10	2018 年 7 月	2020 年 12 月
31	苏河湾项目二期—— 46-02 地块、46-01 地块、 44-01 地块公共绿地的地 下空间	商业	上海	50%	1.01	10.02	9.51	-	10.02	-	76.85	45.48	2018 年 7 月	2019 年 12 月

序号	项目名称	类别	城市	权益占比	土地面积	计容建筑面积第 (万平方米)	2018 年新开工建筑面积 (万平方米)	2018 年新竣工建筑面积 (万平方米)	在建项目总计容建筑面积 (万平方米)	已竣工项目总计容建筑面积 (万平方米)	预计总投资 (亿元)	累计实际投资金额 (亿元)	开工/拟开工时间	竣工/拟竣工时间
32	(122-13) 浦江华侨城四期	住宅	上海	86%	8.13	11.06	-	-	0.49	10.57	11.84	11.30	前期已于 2018 年 12 月开工, 剩余 2018 年 12 月开工	前期已于 2012 年 3 月竣工, 剩余 2020 年竣工
33	南京华侨城大型文化旅游综合项目	综合	南京	100%	5.39	9.72	5.60	-	5.64	-	24.50	11.00	2018 年 7 月	19 年 7 月水公园竣工, 其余部分待定
34	杭州钱江世纪城项目	住宅	杭州	20%	10.79	15.64	1.03	-	1.03	-	132.38	15.95	2018 年 8 月	2021 年 12 月
35	大江东项目	住宅	杭州	50%	14.32	11.53	11.53	-	11.53	-	56.63	35.97	2018 年 4 月	2020 年 12 月
36	杭州丁桥项目	综合	杭州	100%	12.01	32.28	32.28	-	8.50	-	80.38	59.40	2018 年 12 月	2021 年 12 月
37	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	住宅	南昌	100%	100.05	143.00	41.01	-	0.00	-	160.70	83.01	2018 年 4 月	2024 年 8 月
38	万科云城	住宅	武汉	20%	11.95	41.83	32.80	-	0.00	-	2.00	2.00	2018 年 3 月	2023 年 12 月
39	西安国际文化中心	商业	西安	70.00%	2.06	27.75	16.00	-	27.75	-	57.74	13.73	2018 年 3 月	2022 年 12 月
40	宜宾三江口 CBD 一期	住宅	宜宾	35.00%	18.41	76.04	24.75	-	24.75	-	86.15	10.20	2018 年	2022 年

序号	项目名称	类别	城市	权益占比	土地面积	计容建筑面积第 (万平方米)	2018 年新开工建筑面积 (万平方米)	2018 年新竣工建筑面积 (万平方米)	在建项目总计容建筑面积 (万平方米)	已竣工项目总计容建筑面积 (万平方米)	预计总投资 (亿元)	累计实际投资金额 (亿元)	开工/拟开工时间	竣工/拟竣工时间
													6 月	12 月
41	信和项目 3A 期	住宅	成都	80.00%	2.39	10.99	14.73	-	10.99	-	13.21	5.35	2018 年 6 月	2020 年 12 月
42	深圳市招华会展实业 (4-2 地块)	其他	深圳	50.00%	4.22	15.59	15.59		15.59		69.75	39.32	2018 年 12 月	2021 年 5 月
43	创想大厦	商业	深圳	100.00%	1.60	15.64	15.64		15.64		91.00	69.79	2018 年 1 月	2019 年 7 月
44	金山湖 1 号	商业	惠州	100.00%	3.75	18.69	18.69		18.69		21.04	7.61	2018 年 10 月	2020 年 9 月
45	深圳-四海云创	商业	深圳	51.00%	1.33	6.64	6.64		6.64		6.98	1.53	2018 年 4 月	2020 年 4 月
46	天睿花园	住宅	佛山	70.00%	7.76	21.12	21.12		21.12		14.37	5.10	2018 年 2 月	2021 年 4 月
47	顺德主题公园	其他	佛山	70.00%	18.43	7.52	7.52		7.52		8.03	2.95	2018 年 11 月	2020 年 4 月
48	云溪别院	住宅	佛山	100.00%	5.78	12.55	12.55		12.55		31.00	22.24	2018 年 1 月	2020 年 6 月
49	坂田大贸项目	综合	深圳	51.00%	1.18	6.99	6.99	-	6.99	-	15.72	10.89	2018 年 5 月	2021 年 6 月
50	上海嘉途酒店项目	商业	上海	100%	11.72	2.10	-	-	-	2.10	-	0.62	2016 年 3 月	2018 年 7 月

序号	项目名称	类别	城市	权益占比	土地面积	计容建筑面积第 (万平方米)	2018 年新开工建筑面积 (万平方米)	2018 年新竣工建筑面积 (万平方米)	在建项目总计容建筑面积 (万平方米)	已竣工项目总计容建筑面积 (万平方米)	预计总投资 (亿元)	累计实际投资金额 (亿元)	开工/拟开工时间	竣工/拟竣工时间
51	香山里花园四期 (西北片区 3 号地)	住宅	深圳	100.00%	2.26	10.21		10.21		10.21	10.24	15.74	2016 年 8 月	2018 年 1 月
52	天鹅湖花园 (二期)	住宅	深圳	100.00%	3.18	11.11		11.11		11.11	10.97	20.70	2015 年 9 月	2018 年 1 月
53	天鹅湖三期	住宅	佛山	70.00%	8.57	13.19		13.19		13.19	11.03	9.16	2016 年 7 月	2018 年 12 月
54	天鹅湖四期	住宅	佛山	70.00%	7.76	15.82		15.82		15.82	10.93	8.04	2017 年 3 月	2018 年 12 月
合计					935.54	1874.69	478.54	140.90	724.62	467.90	2946.04	1630.05		

### 3、旅游综合及房地产销售情况

截至报告期末，公司旅游综合及房地产销售情况如下：

序号	地区	项目名称	类别	权益占比	2018 年初可供出售面积 (万平方米)	2018 年末未销售面积 (万平方米)	2018 年销售面积 (万平方米)	2018 年结算面积 (万平方米)	竣工时间
1	深圳	香山里	住宅	100.00%	4.16	7.46	9.98	9.65	2018 年
2	深圳	纯水岸	住宅	100.00%	0.08	0.03	0.03	0.05	2013 年
3	深圳	香山美墅	住宅	100.00%	0.72	0.29	0.44	0.89	2014 年
4	深圳	天鹅湖	住宅	100.00%	7.99	2.15	5.85	7.93	2018 年
5	深圳	锦绣花园	住宅	100.00%	0.18	0.15	0.03	0.06	2014 年

6	深圳	燕晗山苑	住宅	100.00%	0.08	0.08	-	0.04	2015 年
7	深圳	东方花园	住宅	100.00%	-	-	-	0.36	-
8	深圳	中旅广场	住宅	100.00%	-	-	0.01	0.05	-
9	深圳	红山 6979	商业	50.00%	5.62	0.37	5.25	4.89	2018 年 12 月
10	深圳	四海锦园	住宅/商业	51.00%	0.09	-	0.09	0.10	2016 年 12 月
11	深圳	四海云亭	住宅/商业	51.00%	2.24	0.78	1.46	4.63	2017 年 12 月
12	顺德	天鹅湖	住宅/公寓	70.00%	25.78	13.18	13.90	11.29	2018 年 12 月
13	深圳	大空港项目	住宅/商业	50.00%	-	9.72	-	-	-
14	上海	浦江新城	住宅/商业	86.12%	4.79	6.29	22.40	22.32	2007 年/2009 年 -2014 年
15	上海	苏河湾	住宅/商业	83.16%	3.58	0.78	0.28	0.36	2013 年-2016 年
16	南京	海珀星晖	住宅	51.00%	23.99	1.59	22.41	-	2018 年-2020 年
17	南京	翡翠天域	住宅	100.00%	-	6.03	11.56	9.11	2018 年-2019 年
18	南京	都荟雅苑	住宅	51.00%	-	1.16	0.50	0.44	2016 年/2018 年
19	宁波	欢乐海岸	住宅/商业	100.00%	5.66	11.22	13.46	13.34	2015 年/2017 年 /2018 年
20	杭州	江与锦城	住宅	50.00%	-	1.08	14.00	-	2021 年 6 月
21	武汉	纯水岸、 原岸	住宅	100.00%	44.07	24.41	19.09	10.69	2012 年-2017 年
22	北京	欢乐嘉园	住宅	100.00%	1.56	1.52	0.04	0.04	2008 年/2013 年

									/2014 年
23	南昌	天鹅堡、纯水岸	住宅	100.00%	18.64	6.55	12.09	-	2009 年/2018 年
24	天津	高层四期	住宅	100.00%	2.97	0.62	7.44	9.40	2013-2020 年
25	天津	二期一高层	住宅	100.00%	-	5.54	1.08	-	
26	西安	108 坊	住宅	75.00%	2.01	1.13	0.88	0.89	2013 年
27	西安	天鹅堡	住宅	60.00%	6.34	6.38	5.09	2.70	2013-2020 年
28	成都	纯水岸	住宅	100.00%	9.87	14.39	0.87	1.78	2008 年-2017 年
29	成都	信和御龙山	住宅	80.00%	22.68	21.06	1.62	3.83	2021 年
30	成都	纯水岸	公寓	35.00%	-	4.77	1.57	-	
31	成都	LOFT 公寓	商业	51.00%	-	3.26	2.59	-	2021 年
32	成都	洛带博客小镇	商业别墅	100.00%	11.36	10.75	0.61	0.87	2018 年
33	重庆	天澜美墅	住宅	100.00%	5.88	9.92	31.58	4.08	2017-2019 年
合计					210.36	172.66	206.18	119.81	

#### 4、房地产租赁情况

截至报告期末，公司主要非销售物业租赁情况如下：

序号	城市	项目	物业类型 (商业/写字楼)	权益比例	可出租建筑面积 (万平方米)	已出租建筑面积 (万平方米)	平均出租率
1	北京	北京世纪华侨城商业街	商业	85%	4.50	4.47	99%

序号	城市	项目	物业类型 (商业/写字楼)	权益比例	可出租建筑面积 (万平方米)	已出租建筑面积 (万平方米)	平均出租率
2	成都	成都华侨城商业	商业	100%	9.54	8.84	93%
3	成都	成都华侨城创想中心	写字楼	100%	3.75	3.53	94%
4	成都	博客小镇	商业	100%	2.82	2.32	82%
5	成都	中国艺库	商业	85%	3.44	1.56	45%
6	深圳	香山里花园四期(西北片区3号地)	商业	100%	0.50	-	0%
7	深圳	深圳市招华会展实业(5-2地块)	商业	50%	4.54	-	0%
8	深圳	深圳市招华会展实业(4-2地块)	商业	50%	0.59	-	0%
9	深圳	深圳市招华会展实业(5-1地块)	商业	50%	1.07	-	0%
10	深圳	深圳市招华会展实业(3-3地块)	商业	50%	10.54	-	0%
11	深圳	红山6979	商业	50%	7.02	3.74	53%
12	惠州	大金山湖	商业	34%	2.00	-	0%
13	佛山	欢乐海岸一期	商业	70%	18.93	-	0%
14	佛山	顺德主题公园	商业	70%	2.11	-	0%
15	深汕	深汕华侨城启动区	商业	70%	1.00	-	0%
16	上海	122-4#地块(中意国际)	写字楼	86%	3.22	2.97	92%
17	上海	中意文化广场	商业	86%	0.27	0.27	100%
18	上海	122-7#地块	商业	86%	0.43	0.43	100%
19	上海	122-3#地块	商业	86%	0.31	0.13	41%
20	上海	122-13#地块	商业	86%	0.51	0.51	100%
21	上海	122-14#地块	商业	86%	0.13	0.13	100%

序号	城市	项目	物业类型 (商业/写字楼)	权益比例	可出租建筑面积 (万平方米)	已出租建筑面积 (万平方米)	平均出租率
22	上海	上海置地 42 街坊	商业	100%	0.07	0.06	77%
23	上海	上海置地 41 街坊	商业	100%	0.38	-	0%
24	武汉	武汉华侨城文化旅游综合项目-东方里	商业	100%	6.71	0.58	86%
25	深圳	宝安滨海文化公园（一期）	商业	100%	6.98	-	0%
合计					91.35	29.54	32.33%

#### 5、报告期房地产业务融资情况

2018年，公司利用金融机构贷款、各方股东按股权同比例提供股东借款等方式开展房地产业务融资，借款期限主要为1-5年期中长期借款，利率区间主要按中国人民银行同期贷款基准利率进行浮动。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	48,142,343,166.02	100%	42,341,224,701.44	100%	13.70%
分行业					
旅游综合业务	19,657,123,635.21	40.83%	18,530,299,335.82	43.76%	6.08%
房地产业务	28,044,886,786.01	58.25%	23,359,146,857.42	55.17%	20.06%
纸包装业务	406,874,553.86	0.85%	770,350,788.02	1.82%	-47.18%
内部抵消	-632,891,718.60	-1.31%	-477,548,717.79	-1.13%	32.53%
其他业务	666,349,909.54	1.38%	158,976,437.97	0.38%	319.15%
分产品					
旅游综合业务	19,657,123,635.21	40.83%	18,530,299,335.82	43.76%	6.08%
房地产业务	28,044,886,786.01	58.25%	23,359,146,857.42	55.17%	20.06%
纸包装业务	406,874,553.86	0.85%	770,350,788.02	1.82%	-47.18%
内部抵消	-632,891,718.60	-1.31%	-477,548,717.79	-1.13%	32.53%
其他业务	666,349,909.54	1.38%	158,976,437.97	0.38%	319.15%
分地区					
华北地区	1,585,538,654.62	3.29%	1,169,359,849.22	2.76%	35.59%
西部地区	2,462,919,053.37	5.12%	7,840,102,646.00	18.52%	-68.59%
华东地区	8,847,835,561.67	18.38%	8,811,183,088.44	20.81%	0.42%
华中地区	4,089,259,442.57	8.49%	4,999,556,392.81	11.81%	-18.21%
华南地区	31,123,332,262.85	64.65%	19,839,595,004.79	46.86%	56.87%
内部抵消	-632,891,718.60	-1.31%	-477,548,717.79	-1.13%	32.53%
其他业务	666,349,909.54	1.38%	158,976,437.97	0.38%	319.15%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
旅游综合行业	19,657,123,635.21	10,547,727,036.61	46.34%	6.08%	-1.32%	4.02%
房地产行业	28,044,886,786.01	8,753,018,827.47	68.79%	20.06%	-16.28%	13.54%
分产品						
旅游综合行业	19,657,123,635.21	10,547,727,036.61	46.34%	6.08%	-1.32%	4.02%
房地产行业	28,044,886,786.01	8,753,018,827.47	68.79%	20.06%	-16.28%	13.54%
分地区						
华东地区	8,847,835,561.67	4,888,972,018.43	44.74%	0.42%	-1.08%	0.84%
华中地区	4,089,259,442.57	706,230,052.38	82.73%	-18.21%	-58.10%	16.44%
华南地区	31,123,332,262.85	10,523,316,481.96	66.19%	56.87%	27.42%	7.82%

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2018 年	2017 年	同比增减
纸包装行业	销售量	万吨	4.7	9.62	-51.14%
	生产量	万吨	4.49	9.33	-51.87%
	库存量	万吨	-	0.21	-100.00%
房地产业务	销售量	万平方米	58.75	77.2	-23.90%
	生产量	万平方米	59.52	84.81	-29.82%
	库存量	万平方米	70.24	69.47	1.11%

## (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

**(5) 营业成本构成**

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
旅游综合业务	旅游综合业务	10,547,727,036.61	55.26%	10,688,468,452.27	50.74%	-1.32%
房地产业务	房地产业务	8,753,018,827.47	45.85%	10,454,537,595.08	49.63%	-16.28%
纸包装业务	纸包装业务	308,011,417.74	1.61%	668,395,932.84	3.17%	-53.92%
内部抵消	内部抵消	-581,513,769.30	-3.05%	-772,444,925.23	-3.67%	-24.72%
其他业务	其他业务	61,571,714.11	0.32%	24,848,673.21	0.12%	147.79%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

√ 是 □ 否

详见本报告第十一节、附注七。

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

□ 适用 √ 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	5,631,672,756.44
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	11.70%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	2,806,968,730.46	5.83%
2	客户二	1,428,630,000.00	2.97%
3	客户三	1,124,645,454.55	2.34%
4	客户四	138,095,238.10	0.29%
5	客户五	133,333,333.33	0.28%
合计	--	5,631,672,756.44	11.70%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,600,677,469.74
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	4.78%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	881,642,592.61	1.62%
2	供应商二	443,717,645.84	0.82%
3	供应商三	436,268,243.70	0.80%
4	供应商四	423,498,234.70	0.76%
5	供应商五	415,550,752.89	0.76%
合计	--	2,600,677,469.74	4.78%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,718,488,238.80	1,444,928,582.58	18.93%	
管理费用	2,402,139,921.24	2,211,657,521.00	8.61%	
财务费用	2,065,290,235.08	1,598,492,984.91	29.20%	资金周转规模增大，借款增加所致
研发费用	0.00	18,141,733.18	-100.00%	

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	81,961,533,924.17	78,836,512,578.41	3.96%
经营活动现金流出小计	91,945,751,301.16	86,750,929,200.18	5.99%
经营活动产生的现金流量净额	-9,984,217,376.99	-7,914,416,621.77	-26.15%

项目	2018 年	2017 年	同比增减
投资活动现金流入小计	7,783,259,075.21	7,280,212,166.19	6.91%
投资活动现金流出小计	24,611,206,472.62	16,614,881,116.94	48.13%
投资活动产生的现金流量净额	-16,827,947,397.41	-9,334,668,950.75	-80.27%
筹资活动现金流入小计	108,937,975,329.49	103,992,965,837.31	4.76%
筹资活动现金流出小计	85,566,567,920.41	74,398,961,952.41	15.01%
筹资活动产生的现金流量净额	23,371,407,409.08	29,594,003,884.90	-21.03%
现金及现金等价物净增加额	-3,367,317,998.60	12,196,655,050.41	-127.61%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

投资现金净流量较上年下降80.27%，主要为本报告期投资、收购公司支付股权款所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	2,345,812,291.57	15.24%	联营、合营公司及出售股权确认的投资收益	是
公允价值变动损益	2,689,223.52	0.02%	持有金融资产公允价值变动	否
资产减值	173,704,330.91	1.13%	坏账、存货、商誉等减值损失	否
营业外收入	393,880,346.94	2.56%	资产处置利得及政府补助	否
营业外支出	49,884,192.58	0.32%	资产处置损失及其他非经营性支出	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

	2018 年末		2017 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		

货币资金	27,228,304,224.55	9.26%	29,209,738,888.04	13.40%	-4.14%	
存货	160,224,892,511.15	54.47%	105,751,779,271.01	48.50%	5.97%	
投资性房地产	6,704,441,380.79	2.28%	5,458,650,572.73	2.50%	-0.22%	
长期股权投资	11,062,359,890.88	3.76%	6,643,977,863.83	3.05%	0.71%	
固定资产	14,553,211,476.91	4.95%	14,057,446,726.55	6.45%	-1.50%	
在建工程	3,139,928,146.96	1.07%	2,132,982,375.71	0.98%	0.09%	
短期借款	13,130,955,933.33	4.46%	12,757,593,000.00	5.85%	-1.39%	
长期借款	59,410,511,780.30	20.20%	44,706,093,598.81	20.50%	-0.30%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	273,000,000.00	2,689,223.52					275,689,223.52
2.可供出售金融资产	1,243,220,338.32		-397,245,762.50				1,102,754,236.70
上述合计	1,516,220,338.32	2,689,223.52	-397,245,762.50				1,378,443,460.22
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见本报告第十一节、附注七、14

## 五、投资状况

### 1、总体情况

单位：元

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
16,962,244,608.00	14,112,132,717.24	20.20%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
四川齐盛艺库文化旅游发展	租赁和商务服务业	收购	84,915,000.00	85.00%	自有资金	陈学光、陈学建	长期	子公司	完成		-5,995,569.82	否		
成都市东盛房屋开发	租赁和商务服务业	收购	319,685,000.00	85.00%	自有资金	陈学建	长期	子公司	完成		-10,312,176.10	否		
成都地润置业	房地产业	收购	1,877,336,350.99	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	完成		-42,580,951.73	否		
Tongcheng-Elong Holdings Limited	商务服务业	收购	1,176,470,588.00	5.11%	自有资金	苏州万程晟达旅游发展有限公司	长期	可供出售金融资产	完成		0.00	否		
惠州帝豪置业有限公司	房地产开发及经营	收购	335,860,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	子公司	完成		-108,435.14	否		
合计	--	--	3,794,266,938.99	--	--	--	--	--	--	0.00	-58,997,132.79	--	--	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

## 4、金融资产投资

## (1) 证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	1979	招商蛇口	1,500,000,000.00	公允价值计量	1,243,220,338.32		-397,245,801.62			39,406,808.54	1,102,754,236.70	可供出售金融资产	自有资金
境内外股票	839475	江通传媒	10,000,000.00	成本法计量				10,000,000.00			10,000,000.00	可供出售金融资产	自有资金
境内外股票	780	同程艺龙	1,176,470,588.00	成本法计量			-14,635,083.29	1,176,470,588.00			1,161,835,504.71	其他权益工具投资	自有资金和银行借款
期末持有的其他证券投资			0.00	--								--	--
合计			2,686,470,588.00	--	1,243,220,338.32	0.00	-411,880,884.91	1,186,470,588.00	0.00	39,406,808.54	2,274,589,741.41	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期													
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)													

## (2) 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

### (1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	定向增发	572,718.48	131,254.47	446,745.6				125,972.88	公司将尚未使用的募集资金严格按照《募集资金三方监管协议》和《募集资金四方监管协议》等要求存放于募集资金专户内	0
合计	--	572,718.48	131,254.47	446,745.6	0	0	0.00%	125,972.88	--	0

#### 募集资金总体使用情况说明

##### (一) 实际募集资金金额、资金到位时间

根据本公司 2015 年 4 月 24 日第一次临时股东大会决议，并经中国证监会证监许可[2015]2880 号文《关于核准深圳华侨城股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，本公司采取非公开发行股票方式向华侨城集团公司、前海人寿保险股份有限公司、深圳市钜盛华股份有限公司发行股份 851,688,693 股，其中控股股东华侨城集团公司以货币资金方式认购 146,842,878 股，前海人寿保险股份有限公司以货币资金方式认购 587,371,513 股，深圳市钜盛华股份有限公司以货币资金方式认购 117,474,302 股，发行价格为 6.81 元/股。本公司共募集华侨城集团公司、前海人寿保险股份有限公司及深圳市钜盛华股份有限公司资金人民币 5,799,999,999.33 元，其中：货币出资人民币 5,799,999,999.33 元，扣除证券承销与保荐费人民币 72,000,000.00 元后，余额人民币 5,727,999,999.33 元，由中国国际金融股份有限公司于 2015 年 12 月 23 日划转至公司在以下银行开立的人民币募集资金账户内，具体明细如下：

序号	开户行	银行帐号	金额
1	国家开发银行股份有限公司深圳市分行	44301560043149140000	2,242,824,099.33
2	上海银行股份有限公司深圳分行	0039290303002763175	1,700,000,000.00

3	平安银行股份有限公司华侨城支行	11014905506000	1,785,175,900.00
合计			5,727,999,999.33

另减除与发行有关的验资费及登记费人民币 815,168.87 元后,净募集资金共计人民币 5,727,184,830.46 元。2015 年 12 月 23 日,瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)就本公司本次非公开发行募集资金到账事项出具了瑞华验字【2015】44040019 号验资报告。

#### (二) 以前年度已使用金额

本次募集资金于 2015 年 12 月 23 日到账,截至 2017 年 12 月 31 日,公司累计已使用募集资金 3,154,911,319.37 元,其中包括:(1)收购武汉华侨城 15.15%股权、上海华侨城 9.87%股权、收购酒店管理公司 38.78%股权使用 985,175,900.00 元;(2)偿还华侨城集团借款 800,000,000.00 元;(3)西北片区 2 号地投入 324,841,199.10 元;(4)西北片区 3 号地块投入 300,990,039.51 元;(5)重庆华侨城 1 号地块投入 743,904,180.76 元。

#### (三) 本年度使用金额及当前余额

截至 2018 年 12 月 31 日,公司 2018 年度累计已使用募集资金 1,312,544,673.62 元,其中包括:(1)西北片区 3 号地块投入 76,075,587.32 元;(2)西北片区 4 号地块投入 266,795,078.85 元;(3)天鹅湖 4 号地投入 265,583,897.50 元;(4)重庆华侨城 1 号地块投入 472,977,330.95 元;(5)重庆华侨城 2 号地块投入 231,112,779.00 元。截至 2018 年 12 月 31 日,公司累计使用募集资金 4,467,455,992.99 元,公司尚未使用的募集资金余额为人民币 1,259,728,837.47 元。公司将尚未使用的募集资金严格按照《募集资金三方监管协议》和《募集资金四方监管协议》等要求存放于募集资金专户内。上述尚未使用的募集资金余额与募集资金银行专户余额存在差异为 35,796,237.84 元,主要系尚未扣除的验资费及登记费 815,168.87 元,各募集资金专户存储累计利息收入扣除手续费净额为 34,981,068.97 元。

#### 二、募集资金存放和管理情况

结合公司实际情况,2015 年 12 月 21 日召开的第六届董事会第二十二次临时会议审议并通过了修订后的《募集资金管理制度》,对募集资金专户存储、募集资金使用、募集资金用途变更、募集资金管理与监督等进行了详细严格的规定,符合《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律、法规、规范性文件的相关要求。

根据《募集资金管理制度》,本公司对募集资金实行专户存储,公司设立了 3 个募集资金专户,分别在国家开发银行股份有限公司深圳市分行存放重庆华侨城一号地块项目人民币 2,242,824,099.33 元、上海银行股份有限公司深圳分行存放西北片区 2 号地项目和西北片区 3 号地项目人民币 1,700,000,000.00 元、平安银行股份有限公司华侨城支行存放收购武汉华侨城 15.15%股权、上海华侨城 9.87%股权、收购酒店管理公司 38.78%股权、归还华侨城集团股东借款项目人民币 1,785,175,900.00 元。

本公司已于 2015 年 12 月与保荐机构中国国际金融股份有限公司和国家开发银行股份有限公司深圳市分行、上海银行股份有限公司深圳分行、平安银行股份有限公司深圳分行签订了《募集资金三方监管协议》。2016 年 2 月,本公司、深圳华侨城房地产有限公司(以下简称“华侨城地产”)与保荐机构中国国际金融股份有限公司、中国农业银行股份有限公司深圳华侨城支行(以下简称“农行华侨城支行”)签订了《募集资金四方监管协议》,由华侨城地产在农行华侨城支行开立存放和使用西北片区 2、3 号地块募集资金的专项账户。2016 年 2 月,本公司、重庆华侨城实业发展有限公司(以下简称“重庆华侨城”)与保荐机构中国国际金融股份有限公司、中国工商银行股份有限公司重庆北部新区支行(以下简称“工行北部新区支行”)签订了《募集资金四方监管协议》,由重庆华侨城在重庆北部新区支行开立存放和使用重庆 1 号地块募集资金的专项账户。

公司于 2017 年 8 月 23 日召开第七届董事会第三次会议并于 2017 年 12 月 15 日召开 2017 年第一次临时股东大会,审议通过关于部分变更募集资金用途的相关议案,同意在不影响原有募投项目进度的情况下,将西北片区 2 号地项目拟投入募集资金变更为 32,500.00 万元,西北片区 3 号地项目拟投入募集资金变更为 60,000.00 万元,重庆华侨城 1 号地拟投入的募集资金变更为 128,982.41 万元,其余资金由公司自筹解决,将其余合计 180,000.00 万元的募集资金投入新的项目。2018 年 5 月 16 日,公司、保荐机构中国国际金融股份有限公司分别与国家开发银行股份有限公司深圳市分行、上海银行股份有限公司深圳分行签订了《募集资金三方监管协议之补充协议》,公司、华侨城房地产、重庆华侨城、保荐机构中国国际

金融股份有限公司分别与农行华侨城支行、工行北部新区支行签订了《募集资金四方监管协议之补充协议》。

上述监管协议主要条款与深圳证券交易所《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》不存在重大差异。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司严格执行《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《募集资金管理制度》以及《募集资金三方监管协议》等，对募集资金的存放和使用进行有效的监督和管理，以确保用于募集资金投资项目。在使用募集资金的时候，公司严格履行相应的申请和审批手续，同时及时知会保荐机构，随时接受保荐机构代表的监督，未发生违反相关规定及协议的情况。截至 2018 年 12 月 31 日本公司募集资金专户银行余额 1,295,525,075.31 元，具体存放情况如下：

序号	开户行	银行帐号	余额
1	国家开发银行股份有限公司深圳市分行	44301560043149100000	169,221,592.19
2	上海银行股份有限公司深圳分行	39290303002763100	1,082,608,371.75
3	平安银行股份有限公司华侨城支行	11014905506000	29,188.73
合计			1,251,859,152.67

注：2018 年 12 月 31 日余额中包含尚未扣除的验资费及登记费人民币 815,168.87 元。

截至 2018 年 12 月 31 日华侨城地产公司募集资金专户银行存放情况如下：

序号	开户行	银行帐号	余额
1	中国农业银行股份有限公司深圳华侨城支行	41002900040028000	29,798,250.92
合计			29,798,250.92

截至 2018 年 12 月 31 日重庆华侨城募集资金专户银行存放情况如下：

序号	开户行	银行帐号	余额
1	中国工商银行股份有限公司重庆北部新区支行	310003201910019000 0	13,867,671.72
合计			13,867,671.72

## (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1、收购公司控股股东华侨城集团持有的武汉华侨城15.15%股权、上海华侨城9.87%股权、收购酒店管理公司38.78%股权	否	98,517.59	98,517.59	-	98,517.59	100.00%	2016年06月01日	0	-	否
2、归还华侨城集团股东借款	否	80,000	80,000	-	80,000	100.00%	2015年12月01日	0	-	否
3、西北片区2号地块	是	70,000	32,500	-	32,484.12	99.95%	2016年12月01日	20,284.26	是	否
4、西北片区3号地块	是	100,000	60,000	7,607.56	37,706.56	62.84%	2017年12月01日	214,121.6	是	否
5、西北片区4号地块	否	-	70,000	26,679.51	26,679.51	38.11%	2018年11月01日	0	-	否
6、天鹅湖4号地	否	-	70,000	26,558.39	26,558.39	37.94%	2019年09月01日	0	-	否
7、重庆华侨城1号地块	是	224,200.89	121,700.89	47,297.73	121,688.15	99.99%	2021年12月01日	3,289.37	-	否
8、重庆华侨城2号地	否		40,000	23,111.28	23,111.28	57.78%	2019年12月01日	0	-	否

承诺投资项目 小计	--	572,718.48	572,718.48	131,254.47	446,745.6	--	--	237,695.23	--	--
超募资金投向										
不适用										
合计	--	572,718.48	572,718.48	131,254.47	446,745.6	--	--	237,695.23	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	无									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于深圳华侨城股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况报告的鉴证报告》（瑞华核字【2015】44040061号），截至2015年12月23日，公司以自筹资金预先投入募投项目的实际金额为人民币95,167,970.46元。经公司第六届董事会第二十三次临时会议审议通过，公司决定使用募集资金人民币95,167,970.46元置换预先已投入的自筹资金。截至2018年12月31日，置换已完成。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	经2015年12月24日公司第六届董事会第二十三次临时会议审议通过，公司拟使用不超过人民币28亿元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限为公司董事会批准该议案之日起不超过12个月。截至2016年12月22日，公司已归还人民币28亿元闲置募集资金。									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	截至2018年12月31日，公司尚未使用的募集资金余额为人民币1,259,728,837.47元。公司将尚未使用的募集资金严格按照《募集资金三方监管协议》和《募集资金四方监管协议》要求存放于募集资金专户内。上述尚未使用的募集资金余额与募集资金银行专户余额存在差异35,796,237.84元，主要系尚未扣除的验资费及登记费815,168.87元，各募集资金专户存储累计利息收入扣除手续费净额为34,981,068.97元。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无									

## (3) 募集资金变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
天鹅湖 4 号地	西北片区 2 地块、西北片区 3 号地块及重庆华侨城 1 号地块	70,000	26,558.39	26,558.39	37.94%	2019 年 09 月	0	否	否
西北片区 4 号地		70,000	26,679.51	26,679.51	38.11%	2018 年 11 月	0	否	否
重庆华侨城 2 号地		40,000	23,111.28	23,111.28	57.78%	2019 年 12 月	0	否	否
合计	--	180,000	76,349.18	76,349.18	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	为进一步提高募集资金使用效率,降低公司财务成本,在不影响原有募投项目进度的情况下,经公司于 2017 年 8 月 23 日召开的第七届董事会第三次会议及公司于 2017 年 12 月 15 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过,公司将西北片区 2 号地项目拟投入募集资金变更为 32,500.00 万元,西北片区 3 号地项目拟投入募集资金变更为 60,000.00 万元,重庆华侨城 1 号地项目拟投入的募集资金变更为 128,982.41 万元,其余资金由公司自筹解决,将其余合计 180,000.00 万元的募集资金投入新的项目。本次变更后拟投入的新项目为深圳华侨城房地产有限公司所属的“天鹅湖 4 号地”、“西北片区 4 号地项目”和重庆华侨城实业发展有限公司的“重庆华侨城 2 号地块项目”,合计拟投入金额为 180,000.00 万元。详见 2017 年 8 月 26 日刊登在巨潮资讯网的《深圳华侨城股份有限公司董事会关于部分变更募集资金用途的公告》。								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用								

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

### 2、出售重大股权情况

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至 出售日该股 权为上市公 司贡献的净 利润(万元)	出售对公 司的影响	股权出售为 上市公司贡 献的净利润 占净利润总 额的比例	股权出售 定价原则	是否为 关联 交易	与交易对 方的关联 关系	所涉及的股 权是否已全 部过户	是否按计划如期 实施,如未按计 划实施,应当说 明原因及公司已 采取的措施	披露 日期	披露 索引
上海源堃 祥实业有 限公司	上海万锦 置业发展 有限公司	2018年12 月29日	130,000	-1,496.98	实现投资 收益 10.03亿	6.66%	按评估价 确定	否	否	是	是	-	-

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
华侨城房地产	子公司	地产	10,000,000,000.00	87,170,831,042.07	31,572,535,460.65	20,218,613,805.80	12,208,692,077.38	9,403,545,198.71
武汉华侨城	子公司	旅游地产	1,178,604,500.00	25,972,582,752.59	7,124,182,030.08	4,094,262,404.66	2,122,689,560.25	1,575,983,837.23

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）2019 年经营形势

展望 2019 年，世界面临百年未有之大变局。一方面，外部环境更趋复杂严峻，国家宏观经济运行稳中有变、变中有忧，可以预料和难以预料的风险挑战更多更大，要充分做好各项准备，有效应对；另一方面，危和机同生并存，国家经济结构优化升级、科技创新能力持续提升、改革开放不断深化、宏观调控政策更加精准有力，为国家经济的发展、为企业的发展带来新机遇。

### （二）2019 年公司经营计划

2019 年，公司将坚持底线思维，未雨绸缪，做好应对各项风险和准备的准备工作，砥砺前行、攻坚克难，实现企业高质量可持续发展，努力在以下六个方面取得新突破：

#### 1、全力以赴抓回款，加快项目周转去化速度

将对于回款和去化工作作为年度经营工作中的重中之重，加快现金回流。一是加快项目开发销售。坚持“现金流高于一切”的原则，受限价、限购等政策影响较大的项目，制定灵活的价格和销售策略，力争早日入市；二是创新回款方式方法。对于部分货值高、去化慢的项目，积极采用合作开发、股权转让、资产处置或资产证券化等方式加快项目开发和资金回笼。

#### 2、突出战略引领，全力巩固旅游主业领军优势

一是通过机制引导，全面激活发展动力。落实华侨城文化旅游战略，用强有力的激励手段调动各企业积极性，提升旅游业务核心竞争力。二是巩固行业领先地位。支持欢乐谷集团做大做强，确保南京欢乐谷水公园、顺德欢乐海岸 2019 年度顺利开业，加快已落地郑州、襄阳和西安等新落地项目的开发建设。同时，在区域核心城市寻求欢乐谷项目布点机会，探索打造可在二三线城市布局的子品牌。三是加快产品创新。围绕市场变化和消费升级，以颠覆性思维加快新产品研发，提高新产品内涵、增强市场影响力，加快打造基于 IP 和未来技术的升级版欢乐谷，研究适用于不同城市量级、不同区位、不同目标客群的产品体系，完善现有公园产品组合。

#### 3、广开融资渠道，防范化解各类风险

平衡好企业发展和风险防范的关系，未雨绸缪，精准研判、妥善应对可能出现的重大风险，牢牢把握发展主动权。一是广开融资渠道。充分借助华侨城 A、香港华侨城两个融资平台，用好股权融资、债券、基金、信托、融资租赁、资产证券化等多元融资手段，为主营业务发展提供品种多样、结构稳定、成本低廉的资金支持；二是积极稳妥推进混合所有制改革。与央企、地方国企、民企甚至外资开展合作。通过股权融资等方式引入外部投资者，积极推动项目公司合资与合作开发，实现优势互补、风险共担、收益共享，降低自身负债率。

#### 4、合理把控投资节奏，持续补充优质资源

一是坚持“底线思维、防范风险，严控负债、以收定投”原则。在负债率达标、资金流动性合理充裕的基础上，综合考虑经营性现金流入和新增融资安排稳健投资，坚持“以销定投，优中选优”的原则，首选快周转、安全边际高的项目；二是保持战略定力。正确理解国家宏观调控政策，瞄准和把握行业调整期间的战略机遇，适时滚动补充公司可持续发展所需的优质土地资源；此外，积极寻求联合投资、并购重组等机会，实现产业链补差和空白区域快速布局。

#### 5、不断加强市值管理，努力增加股东回报

一是坚持以提升内在价值为核心的市值管理理念。不断提升企业发展质量和效益，维持稳定良好的现金分红政策，为股东回报和市值提升提供坚实支撑；二是坚持做强做大旅游业务。加大文旅产业战略布局，努力提升公司旅游业务收入占比，增强公司旅游属性，努力提升公司估值水平；三是坚持规范运作。优化信息披露，通过路演、反向路演、邀请投资者实地调研等多样化手段加强与投资者沟通交流，引导投资者提升对上市公司的价值认同。

#### 6、优化组织管理机制，充分发挥人才优势

一是健全三级管控体系，提升管理水平。设计“分权有序、授权有章、权责明晰”的三级管控体系，提升各级企业的管理水平。二是推进干部队伍建设，提供优质人才供给。继续推动年轻高素质人才队伍建设，探索并规范职业经理人管理机制，为组织发展提供优质人才供给。三是健全人才培养体系，助力公司跨越发展。优化“五航”人才培养体系，分类分级举办高质量人才培养项目，提升人才培养标准化、精准化。四是完善激励考核机制，激发组织内在活力。以“跨越式发展、断崖式考核”为基础创新考核机制，出台薪酬总额管理办法，升级项目跟投管理制度，继续实施限制性股票激励计划，发挥业绩考核的引领作用，激发团队活力，促进公司业绩持续健康增长。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018年1月4日	实地调研	机构	公司发展战略、土地储备、业务模式、高管股票减持、股权激励情况介绍
2018年1月9日	实地调研	机构	集团公司更名、公司发展战略、股权激励、2017年年报披露情况介绍
2018年1月19日	实地调研	机构	旅游业务发展情况、地产业务发展模式、土地储备、欢乐海岸和红山6979的情况介绍、北京侨禧出售原因、股权激励情况介绍
2018年1月22日	实地调研	机构	旅游业务发展情况、地产业务发展模式、土地储备、参与集团特色小镇项目的方式、信息披露优化情况介绍
2018年1月26日	实地调研	机构	公司的造城优势、旅游业务发展情况、地产业务发展模式、土地储备、参与集团特色小镇项目的方式、信息披露优化、宁波项目情况介绍、股权激励情况介绍
2018年1月29日	实地调研	机构	公司发展战略、造城优势、旅游业务发展情况、土地储备、混合所有制改革、股权激励情况、融资情况介绍
2018年1月30日	实地调研	机构	公司的造城优势、旅游业务发展情况、土地储备、地产业务发展模式、集团公司更名、股权激励情况、融资情况介绍
2018年1月31日	实地调研	机构	公司的造城优势、地产业务周转、土地储备、融资情况介绍、信息披露优化情况介绍
2018年2月1日	实地调研	机构	参与集团特色小镇项目的方式、公司经营情况、股权激励、地产业务发展模式、欢乐海岸项目介绍、信息披露优化、高管减持情况介绍
2018年2月2日	实地调研	机构	公司发展战略、造城优势、公司经营情况、信息披露优化情况介绍
2018年2月5日	实地调研	机构	公司造城优势、地产和旅游业务发展模式、土地储备情况介绍
2018年3月7日-8日	实地调研	机构	公司2017年业绩快报、如何解决进入三四线城市发展的问题、旅游产品的创新、信息披露的优化情况介绍
2018年3月9日	实地调研	机构	公司2017年业绩快报、如何参与集团特色小镇项目、合作开发模式、公司债发行情况介绍
2018年3月12日	实地调研	机构	公司2017年业绩快报、2018年公司地产业务重点拓展区域、旅游业务阶段性发展成果、股权激励、公司债发行、资产证券化情况介绍

2018 年 3 月 16 日	实地调研	机构	公司 2017 年业绩快报、新战略时期华侨城 A 的发展战略、公司如何参与集团特色小镇项目、地产业务创新发展模式、信息披露的优化、公司融资情况、香港华侨城的定位
2018 年 3 月 22 日	实地调研	机构	公司造城优势、旅游产品的创新、金融监管政策对公司融资的影响
2018 年 5 月 11 日	实地调研	机构	如何参与集团特色小镇项目、旅游业务阶段性发展成果、旅游产品的创新、主题公园 IP 打造及二次消费情况介绍
2018 年 5 月 14 日	实地调研	机构	公司获取土地的方式、土地储备情况、主题公园 IP 打造、2017 年公司分红情况介绍
2018 年 5 月 24 日	实地调研	机构	公司未来三年发展规划与战略目标、地产行业政策对公司的影响、公司如何参与粤港澳大湾区建设、土地储备、融资情况介绍
2018 年 6 月 29 日	实地调研	机构	未来公司发展规划与战略目标、未来分红计划、地产行业政策对公司的影响、土地获取方式及储备情况、IP 资源打造、公司如何参与集团特色小镇孵化项目、公司债发行、信息披露优化情况介绍
2018 年 7 月 4 日-5 日	实地调研	机构	欢乐谷的竞争优势、旅游业务 IP 资源情况、土地储备与布局情况、分红及员工激励情况
2018 年 7 月 13 日	实地调研	机构	公司加快周转的手段、获取土地资源的方式、融资渠道、公司进入三四线城市的发展问题
2018 年 7 月 19 日	实地调研	机构	欢乐谷开业计划、公司业绩考核情况、酒店业务布局、土地获取、跟头制度情况
2018 年 8 月 31 日	实地调研	机构	目前地产项目的风险及机遇、公司负债率水平、旅游项目扩张计划、传统景区保持持久发展的举措、分红情况
2018 年 9 月 13 日	实地调研	机构	上半年销售回款情况、毛利率提高的原因、加速周转的手段、限价政策对公司的影响、旅游收入情况、拿地计划、分红情况
2018 年 10 月 24 日	实地调研	机构	公司营销策略、出售资产考量、母子公司业务协同、项目拓展、旅游综合收入、分红等情况介绍
2018 年 10 月 29 日	实地调研	机构	文旅业务战略规划、主题公园竞争策略、地产营销策略、分红、出售资产考量等情况介绍
2018 年 11 月 06 日	实地调研	机构	母子公司业务协同、项目拓展、资产负债率水平、地产营销策略、出售资产考量、文旅项目运营等情况介绍
2018 年 12 月 13 日	实地调研	机构	集团股权划转、国资委对集团的考核指标、公司太原拿地的考量、职能部门调整、激励考核机制、资产负债率水平、营销策略、文旅及地产产品体系、文旅产品研发、董监高减持股份、分红等情况介绍
接待次数			33
接待机构数量			159
接待个人数量			208
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

2018 年，公司采取电话会议、一对一或一对多会谈、参加机构策略会及会场投资者交流活动等多种形式，与国内外投资者进行沟通交流，从公司的经营情况、发展战略、资本运作等多层次多角度向资本市场展现公司的实际状况，全年接待投资者 33 批次，机构数量 159 家，合计 208 人次，通过深交所互动易平台与投资者交流问题 168 个；接听投资者热线电话近千次。

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

公司 2018 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以 2019 年 1 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.0 元（含税）。送红股 0 股（含税），拟不进行资本公积金转增股本。

公司 2017 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以 2018 年 1 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.0 元（含税）。送红股 0 股（含税），拟不进行资本公积金转增股本。

公司 2016 年年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以 2017 年 6 月 16 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.0 元（含税）。送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2018 年	2,460,931,924.50	10,588,870,563.62	23.24%			2,460,931,924.50	23.24%
2017 年	2,459,045,008.51	8,642,839,466.64	28.45%			2,459,045,008.51	28.45%
2016 年	819,344,460.87	6,888,417,931.36	11.89%			819,344,460.87	11.89%

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

√ 适用 □ 不适用

适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	3.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	8,203,106,415
现金分红金额（元）（含税）	2,460,931,924.50
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	2,460,931,924.50
可分配利润（元）	42,664,979,432.87
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司以 8,203,106,415 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。	

## 三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
购买公司资产承诺	华侨城集团	购买公司资产	在收购“水秀”及“海洋奇梦馆”两项目资产后，将欢乐海岸投资公司委托给公司经营	2013 年 12 月 14 日	持续	上述资产已收购完毕，本承诺正在履行（相关内容详见公司 2013-46 号公告。）
承诺是否及时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

### （1）会计政策变更

#### ①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

本公司控股子公司香港华侨城及其所属公司于 2018 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则第 9 号—金融工具》准则，变更后的会计政策参见本附注“重要会计政策和会计估计”相关部分。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以香港华侨城及其所属公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，香港华侨城及其所属公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。香港华侨城及其所属公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，香港华侨城及其所属公司选择不进行重述。

#### A、执行新金融工具准则前后金融资产确认和计量对比表

金融资产类别	2017 年 12 月 31 日（变更前）		2018 年 1 月 1 日（变更后）	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	贷款和应收款	172,191,177.00	摊余成本	172,191,177.00
可供出售金融资产	可供出售金融资产	605,676,548.42	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	605,676,548.42
			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	---

#### B、首次执行日，金融工具分类和账面价值调节表

项目	2017 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2018 年 1 月 1 日(变更后)

项目	2017年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2018年1月1日(变更后)
<b>资产:</b>				
可供出售金融资产	605,676,548.42	-605,676,548.42	---	---
应收账款	172,191,177.00	---	---	172,191,177.00
其他非流动金融资产	---	605,676,548.42	---	605,676,548.42

## C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

计量类别	2017年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2018年1月1日(变更后)
应收账款减值准备	10,307,086.39	---	---	10,307,086.39
其他应收款减值准备	12,707,536.35	---	---	12,707,536.35

注：上表中的影响金额为已经执行新金融工具准则的香港华侨城合并财务报表数据。

## ②执行新收入准则导致的会计政策变更

本公司控股子公司香港华侨城及其所属公司于 2018 年 1 月 1 日起执行香港会计师公会发布的《香港财务报告准则第 15 号—客户合约收益》准则，变更后的会计政策参见本报告第十一节，附注四“重要会计政策和会计估计”相关部分。

为执行新收入准则，香港华侨城及其所属公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，香港华侨城及其所属公司选择仅对在 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即 2017 年 1 月 1 日）之前或 2018 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2018 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对 2017 年度财务报表不予调整。

执行新收入准则对公司的影响如下：

变更内容	报表项目	2018年1月1日 (变更后) 金额	2017年12月31日 (变更前) 金额
销售佣金资本化为合同成本，重大融资成分资本化为存货	存货	25,176,093,325.88	25,162,048,095.14
联营合营企业新收入准则影响	长期股权投资	2,107,640,577.37	2,102,310,438.84
预收账款重分类合同负债	预收账款	---	671,569,019.16
预收账款重分类合同负债，重大融资成分增加合同负债	合同负债	682,516,706.38	---
销售佣金资本化确认递延所得税负债	递延所得税负债	24,894,735.26	24,326,222.29

变更内容	报表项目	2018 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	2017 年 12 月 31 日 (变更前) 金额
上述调整对未分配利润影响	未分配利润	1,384,144,459.98	1,378,048,040.10
上述调整对少数股东权益影响	少数股东权益	12,200,036,836.68	12,198,274,087.48

注：上表中的影响金额为已经执行新收入准则的香港华侨城合并财务报表数据。

### ③执行新的财务报表格式导致的会计政策变更

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

股东权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

上述会计政策变更事项已经第七届董事会第六次会议审议批准。

期初及上年(2017 年 12 月 31 日/2017 年度)受影响的合并财务报表项目明细情况如下：

调整前		调整后	
合并财务报表项目	金额	合并财务报表项目	金额
应收票据	173,389,706.43	应收票据及应收账款	657,660,432.32
应收账款	484,270,725.89		
应收利息	328,304,276.29	其他应收款	11,649,559,859.97
应收股利	---		
其他应收款	11,321,255,583.68		
固定资产	14,057,252,119.67	固定资产	14,057,446,726.55
固定资产清理	194,606.88		
在建工程	2,132,982,375.71	在建工程	2,132,982,375.71
工程物资	---		
应付票据	21,128,517.83	应付票据及应付账款	11,412,827,636.45

调整前		调整后	
应付账款	11,391,699,118.62		
应付利息	276,584,373.45	其他应付款	38,534,124,941.10
应付股利	12,010,517.01		
其他应付款	38,245,530,050.64		
管理费用	2,229,799,254.18	管理费用	2,211,657,521.00
		研发费用	18,141,733.18

## (2) 会计估计变更

本年无会计估计变更。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 199 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 65 户，减少 13 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	260
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘剑华 申玲芝
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	6

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

本年度，公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为内控审计会计师事务所，内控审计费用为70万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

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

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

### （一）激励计划的制订和修改

2015年3月18日，公司第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》，同意按照上述方案履行相关程序，实施激励计划。

2015年9月10日，公司第六届董事会第十五次临时会议对激励计划的业绩考核指标解锁要求、激励对象授予额度及授予总量进行了修订。

2015年9月28日，公司召开2015年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司限制性股票激励计划的提案》、《深圳华侨城股份有限公司限制性股票激励计划（草案）》等事项。

### （二）限制性股票的授予情况

本次激励计划授予的限制性股票共计8,265万股，约占目前总股本的1%，授予的对象共计271名。公司2014年度权益分派实施完成后，本次股权激励计划的授予价格调整为4.66元/股。

2015年11月9日，华侨城A限制性股票在中国证券登记结算有限公司深圳分公司完成登记手续。

### （三）限制性股票第一期解除限售

2017年10月19日，公司第七届董事会第六次临时会议审议通过了《关于限制性股票第一期解除限售的议案》，同意本期对267名激励对象的限制性股票共计2,026,25万股解除限售，并于2017年10月30日解除限售上市流通。因激励对象李伟、陈晓芳、陈钢、丁友萍先后离职，根据激励计划的有关规定，公司将按规定对上述4名激励对象的限制性股票进行回购注销，目前，该回购注销程序已完成。

报告期内，根据激励计划的有关规定，公司对陈跃华监事长、离职员工邱尼克、李廷波、刘达、王虎、汪宇丹的限制性股票进行回购注销。该回购注销事项尚在进展中。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
康佳集团及其子公司	同受母公司控制	销售商品	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	市场公允价格	472.95	3.03%	2,000	否	转账结算	是	2018年04月27日	2018-26
华侨城集团及其子公司	母公司及同受母公司控制	销售商品	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	市场公允价格	747.48	4.79%	1,800	否	转账结算	是	2018年04月27日	2018-26
锦绣中华	本公司之合营公司	销售商品	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	市场公允价格	818.9	5.25%	1,000	否	转账结算	是	2018年04月27日	2018-26
深圳世界之窗	本公司之合营公司	销售商品	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	市场公允价格	1,905.98	12.23%	2,000	否	转账结算	是	2018年04月27日	2018-26
何香凝美术馆	母公司及同受母公司控制	销售商品	水电	按深圳市政府规定的水电费标准定价	市场公允价格	95.52	0.61%	200	否	转账结算	是	2018年04月27日	2018-26

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
康佳集团及其子公司和联营公司	母公司及同受母公司控制	销售商品	包装纸箱	市场公允价格	市场公允价格	766.24	1.88%	5,000	否	转账结算	是	2018年04月27日	2018-26
华侨城集团及其子公司和联营公司	母公司及同受母公司控制	提供劳务	酒店客房餐饮、门票等	市场公允价格	市场公允价格	1,476.26	0.45%	1,500	否	转账结算	是	2018年04月27日	2018-26
华侨城集团及其子公司和联营公司	母公司及同受母公司控制	提供劳务	租金、提供劳务等	市场公允价格	市场公允价格	7,931.52	0.15%	5,500	是	转账结算	是	2018年04月27日	2018-26
康佳集团及其子公司和联营公司及其他关联方	同受母公司控制	提供劳务	租金、提供劳务等	市场公允价格	市场公允价格	3,908.09	0.07%	4,000	否	转账结算	是	2018年04月27日	2018-26
华侨城集团及其子公司和联营公司	母公司及同受母公司控制	采购商品/接受劳务	地价款以及租赁支出等	市场公允价格	市场公允价格	6,653.47	50.70%	7,450	否	转账结算	是	2018年04月27日	2018-26
康佳集团及其子公司	母公司及同受母公司控制	采购商品	采购商品	市场公允价格	市场公允价格	1,199.41	0.02%	2,000	否	转账结算	是	2018年04月27日	2018-26
深圳华侨城当代艺术中心	母公司及同受母公司控制	采购商品/接受劳务	采购商品/接受劳务	市场公允价格	市场公允价格	186.51	0.00%	200	否	转账结算	是	2018年04月27日	2018-26
锦绣中华	本公司之	采购商品	采购商品	市场公允	市场公允	49.17	0.00%	100	否	转账结算	是	2018年04	2018-26

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
	合营公司			价格	价格							月 27 日	
深圳世界之窗	本公司之合营公司	采购商品	采购商品	市场公允价格	市场公允价格	41.87	0.00%	100	否	转账结算	是	2018 年 04 月 27 日	2018-26
华侨城集团	母公司	商标使用权	商标使用权	市场公允价格	市场公允价格	150	100.00%	150	否	转账结算	是	2018 年 04 月 27 日	2018-26
合计				--	--	26,403.37	--	33,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2018 年 1-12 月实际发生 26403.37 万元									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
中保投华侨城（深圳）旅游文化城市更新股份有限公司（有限合伙）	同受母公司控制	股权出售	出售子公司股权	市场公允价	488.02	6,053.06	6,053.06	转账结算	5,565.04		

深圳华侨城东部投资有限公司	同受母公司控制	股权收购	股权收购	市场公允价	-15.83	7.95	7.95	转账结算	0		
深圳华侨城东部投资有限公司	同受母公司控制	股权收购	股权收购	市场公允价	5,315.89	5,315.89	5,315.89	转账结算	0		
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	同受母公司控制	股权收购	股权收购	市场公允价	267.04	28,020.82	28,020.82	转账结算	0		
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				无							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				无							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				无							

### 3、共同对外投资的关联交易

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
深圳华侨城文化集团有限公司	同受母公司	深圳华侨城文化置业投资有限公司	公园、创意文化园、游乐园、房地产项目开发与销售等	10000 万元	1,136,104.34	198,489.89	-1,124.45

华侨城光明（深圳）投资有限公司	同受母公司	华侨城置业发展（深圳）有限公司	房地产开发经营业务，产业园区及城市更新项目策划	5000 万元	4.68	4.12	4.12
深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司	同受母公司	肇庆华侨城实业发展有限公司	旅游资源开发	10000 万元	50,766.08	23,700.2	-17.04
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	同受母公司	丽江济海文创投资开发有限公司	文化产业园区开发、建设及管理；房地产开发经营等	2000 万元	28,295.88	297.21	-1,581.92
华侨城（云南）投资有限公司	同受母公司	昆明华侨城置地有限公司	房地产开发；房屋租赁服务；物业服务、物业管理等	1000 万元	0	0	0
华侨城旅游投资管理有限公司	同受母公司	淄博华侨城实业有限公司	房地产开发；旅游项目开发	20000 万元	11,361.67	11,361.5	0.5

华侨城（云南）投资有限公司	同受母公司	昆明华侨城城市更新投资有限公司	房屋征收、拆迁服务；市政基础设施配套、市政道路、绿化工程建设；房地产开发	25000 万元	0	0	0
华侨城（云南）投资有限公司	同受母公司	昆明华侨城置地有限公司	房地产开发；房屋租赁服务；物业服务、物业管理等	1000 万元	0	0	0
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		无					

#### 4、关联债权债务往来

详见本报告第十一节，附注十一。

## 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
武汉誉天红光置业 有限公司	2018年04 月27日	40,800	2017年07 月04日	16,320	一般保证	5年	否	是
深圳市招华国际会 展发展有限公司	2018年04 月27日	276,500	2018年06 月20日	70,000	连带责任 保证	15年	否	是
深圳市招华国际会 展发展有限公司	2018年04 月27日	250,000	2017年10 月30日	75,040	连带责任 保证	5年	否	是

武汉首贸城	2018年04月27日	178,200	2016年12月08日	82,006.06	一般保证	5年	否	是
武汉首贸城	2018年04月27日	49,500	2018年03月02日	32,698.71	一般保证	3年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		795,000		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)		276,064.77		
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		795,000		报告期末实际对外担保余额合计(A4)		276,064.77		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
成都天府华侨城实业发展有限公司	2018年04月27日	150,000	2014年12月04日	56,000	一般保证	8年	否	是
重庆华侨城	2018年04月27日	50,000	2018年04月24日	48,925	一般保证	3年	否	是
重庆华侨城	2018年04月27日	38,000	2018年05月23日	24,000	一般保证	3年	否	是
重庆华侨城	2018年04月27日	40,000	2018年08月01日	30,000	一般保证	1年	否	是
重庆华侨城	2018年04月27日	40,000	2018年08月01日	9,800	一般保证	1年	否	是
洛带华侨城	2018年04月27日	63,000	2018年04月23日	63,000	一般保证	7年	否	是
南京华侨城实业发展有限公司	2018年04月27日	70,000	2018年03月28日	35,000	一般保证	3年	否	是
南京华侨城实业发展有限公司	2018年04月27日	230,000	2017年06月27日	150,700	一般保证	无固定期限	否	是
南京华侨城实业发展有限公司	2018年04月27日	40,000	2018年06月28日	28,500	一般保证	2年	否	是
宁波华侨城投资发展有限公司	2018年04月27日	97,500	2018年02月05日	48,000	一般保证	12年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2018年04月27日	40,000	2015年09月16日	21,440	连带责任保证	10年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2018年04月27日	100,000	2016年10月25日	100,000	连带责任保证	5年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2018年04月27日	50,000	2018年03月23日	18,600	连带责任保证	2年	否	是

武汉华侨城	2018年04月27日	100,000	2013年10月08日	21,000	一般保证	10年	否	是
武汉华侨城	2018年04月27日	350,000	2017年07月28日	350,000	一般保证	6年	否	是
武汉华侨城	2018年04月27日	80,000	2017年07月17日	59,500	一般保证	5年	否	是
武汉华侨城	2018年04月27日	70,000	2018年03月07日	50,000	一般保证	3年	否	是
武汉华侨城	2018年04月27日	50,000	2018年06月19日	50,000	一般保证	5年	否	是
南昌华侨城	2018年04月27日	350,000	2017年12月01日	245,000	一般保证	3年	否	是
南昌华侨城	2018年04月27日	500,000	2018年07月05日	350,000	一般保证	3年	否	是
华侨城亚洲	2018年04月27日	250,000	2017年12月11日	43,810	一般保证	3年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）	2,758,500		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		1,803,275			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）	2,758,500		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		1,803,275			
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市协跃房地产开发有限公司	2018年04月27日	66,300	2016年12月16日	62,883	一般保证	3年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2018年04月27日	130,000	2016年12月16日	123,300	一般保证	3年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2018年04月27日	57,600	2017年06月01日	54,600	一般保证	4年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2018年04月27日	30,000	2018年10月10日	30,000	一般保证	4年	否	是
深圳市和冠房地产开发有限公司	2018年04月27日	3,468	2016年08月17日	3,457	一般保证	3年	否	是
深圳市和冠房地产开发有限公司	2018年04月27日	24,480	2018年02月25日	2,550	一般保证	4年	否	是
深圳市和冠房地产开发有限公司	2018年04月27日	48,000	2018年02月25日	5,000	一般保证	4年	否	是

深圳市协跃房地产开发有限公司	2018年04月27日	45,046	2018年10月10日	45,046	一般保证	3年	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2018年04月27日	3,841	2018年12月15日	3,841	一般保证	3年	否	是
广东顺德华侨城实业发展有限公司	2018年04月27日	22,000	2017年01月20日	22,000	一般保证	3年	否	是
广东顺德华侨城实业发展有限公司	2018年04月27日	17,000	2017年03月17日	17,000	一般保证	3年	否	是
广东顺德华侨城实业发展有限公司	2018年04月27日	100	2018年10月30日	100	一般保证	3年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2018年04月27日	76,000	2018年01月29日	15,000	一般保证	3.5年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2018年04月27日	50,000	2018年07月26日	2,740	一般保证	3年	否	是
招商华侨城	2018年04月27日	340,000	2018年03月14日	210,000	一般保证	7年	否	是
深圳华侨城都市娱乐投资公司	2018年04月27日	50,000	2018年08月24日	1,000	一般保证	3年	否	是
上海万锦置业发展有限公司	2018年04月27日	120,000	2014年09月04日	63,509	一般保证	5年	否	是
华昌国际有限公司	2018年04月27日	43,810	2018年09月11日	43,810	一般保证	2年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)	1,127,644.76		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		705,835.95			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	1,127,644.76		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		705,835.95			
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	4,681,144.76		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		2,785,175.72			
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	4,681,144.76		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		2,785,175.72			
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			47.11%					
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0					
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			2,443,339.53					
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			0					

上述三项担保金额合计 (D+E+F)	2,443,339.53
--------------------	--------------

采用复合方式担保的具体情况说明

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

报告期内委托贷款概况

单位：万元

委托贷款发生总额	委托贷款的资金来源	未到期余额	逾期未收回的金额
320,884.9	自有资金	320,884.9	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托贷款具体情况

适用  不适用

委托贷款出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

## 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

公司已披露 2018 年度社会责任报告，全文具体详见巨潮资讯网。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

2018年，华侨城A按照华侨城集团统一要求，认真学习党的十九大精神，全面贯彻落实党中央、国务院关于脱贫攻坚总体部署，扎实开展定点帮扶贵州省三穗县、天柱县系列活动，主动作为，勇于担当，较好地履行了精准扶贫职责，助力华侨

城集团定点扶贫各项工作任务取得预期成效。

2018年是三穗、天柱两县冲刺“减贫摘帽”的关键阶段，华侨城集团全力以赴与两县一同探索脱贫致富路径，从“人才扶贫、基金扶贫、旅游扶贫、产业扶贫、短板扶贫、文化扶贫”六大方面深入开展帮扶，切实履行好央企的精准扶贫责任。2018年10月，董事长段先念率队赴两县深入开展调研，明确要动员全集团力量，助力当地打赢脱贫攻坚战。

2018年11月至12月，华侨城集团发动全员力量开展了定点帮扶三穗、天柱两县系列活动。集团各地员工万众一心、同频共振，掀起了“同心·同行”定点帮扶工作热潮。华侨城A认真响应集团要求，组织各级党工团力量参与精准扶贫。一是组织各级党委党委发起了“全心·同行”党员捐款活动，广大党员热情参与，纷纷慷慨解囊献爱心。二是工会组织发挥桥梁纽带作用，以文化扶贫、困难帮扶为方向，发起“暖心·同行”捐助活动。三是各级团组织发起“真心·同行”青年乐捐活动，组织“青年志愿服务队”在全国各社区和景区开展募捐活动，为两县的脱贫攻坚注入能量。

### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

2018年，华侨城A及各下属企业结合自身实际，将绿色理念融入环境管理、生产运营、日常办公等环节。通过环境保护和业务发展齐抓共管，加大环保监察力度，推进节能减排，以多种途径宣传环保理念，强化员工环保意识，提升公司经营效益和质量。例如，房地产公司项目严格执行建筑节能设计和节能选材，确保节能降耗取得良好成效；水电公司注重绿色能源技术在项目中的应用，通过合同能源管理改造，年节约电量约400万度，可节约费用达400多万元；旗下各景区通过设施设备升级改造、使用可循环材料、强化内部管控、严防“跑冒滴漏”等措施实现节能减排；酒店及物业社区通过品质提升活动倡导绿色生活；欢乐海岸及华侨城湿地积极开展环保公益实践，通过开展水质管理、鸟类监测和植物管理，搭接公共社会资源，采取各项有效措施推进生态环境维护工作，实现维持湿地生态平衡。华侨城湿地发挥深圳首家自然学校作用，以“一间教室、一套教材、一支环保志愿教授教师队伍”为宗旨，面向社会开放自然知识教育，以湿地的自然资源、环境设施为基础，向市民们传授和推广大自然的智慧，培养大自然的“学生”。2018年共开展志愿教师培训、生态导赏及自然教育主题活动441场，参与人数超9,000人次。

结合深圳创建国家森林城市的契机，公司积极开展环保公益，以自然生态、文化艺术、城市生活为核心，在深圳华侨城面向公众开展了系列“人与自然”对话的主题教育活动，用生态连接自然，用公益回馈社会，构建充满人文关怀、绿色低碳、和谐共处的美好生活。

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

## 二十、公司子公司重大事项

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

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	2,058,411,718	25.09%				-182,100	-182,100	2,058,229,618	25.09%
1、国家持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	1,284,995,230	15.66%				0	0	1,284,995,230	15.66%
3、其他内资持股	773,153,988	9.42%				-182,100	-182,100	772,971,888	9.42%
其中：境内法人持股	704,845,815	8.59%				0		704,845,815	8.59%
境内自然人持股	68,308,173	0.83%				-182,100	-182,100	68,126,073	0.83%
4、外资持股	262,500	0.01%						262,500	0.01%
其中：境外法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
境外自然人持股	262,500	0.01%						262,500	0.01%
二、无限售条件股份	6,147,269,697	74.91%				-1,417,900	-1,417,900	6,145,851,797	74.91%
1、人民币普通股	6,147,269,697	74.91%				-1,417,900	-1,417,900	6,145,851,797	74.91%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	8,205,681,415	100.00%				-1,600,000	-1,600,000	8,204,081,415	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、报告期内，公司回购注销4名激励对象共计1,600,000股限制性股票；
- 2、由于部分高级管理人员聘任、离任锁定期已满及其他技术原因，高管锁定股总共减少了182,100股。

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

回购注销1,600,000股只占公司总股本的0.02%，对各项财务指标影响甚微。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
华侨城集团有限公司	1,284,995,230	0	0	1,284,995,230	非公开发行股份锁定	非公开发行股份的锁定期为2016年1月5日起的36个月
前海人寿保险股份有限公司	587,371,513	0	0	587,371,513	同上	同上
深圳市钜盛华股份有限公司	117,474,302	0	0	117,474,302	同上	同上
限制性股票激励对象（267人）（注1）	60,787,500	0	0	60,787,500	股权激励限售	第二批限制性股票解锁日期为2019年10月19日前
合计	2,050,628,545	0	0	2,050,628,545	--	--

注1：报告期内，公司根据激励计划的有关规定，对陈跃华监事长、离职员工邱尼克、李廷波、刘达、王虎、汪宇丹的限制性股票进行回购注销。由于该回购注销事项尚在进展中，因此期末限售股数及人数皆未有变化。

注2：2019年1月7日，华侨城集团有限公司、前海人寿保险股份有限公司、深圳市钜盛华股份有限公司根据规定可申请解除限售股份数量合计为851,688,693股（具体详见公司于2019年1月4日披露的《关于2015年度非公开发行限售股份解除限售的提示性公告》，公告编号：2019-01）。

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	100,154	年度报告披露日 前一月末普通股股 东总数	103,751	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数（如有）	0	年度报告披露日 前一月末表决 权恢复的优先股 股东总数（如有）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比 例	报告期末持 股数量	报告期 内增减 变动情 况	持有有限售条 件的股份数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况	
							股份 状态	数量
华侨城集团有 限公司	国有法人	46.99%	3,855,685,442		1,284,995,230	2,570,690,212	-	0
前海人寿保险 股份有限公司 —海利年年	境内非国 有法人	7.53%	618,062,871		587,371,513	30,691,358	未知	0
国新投资有限 公司	国有法人	3.27%	267,879,782				未知	0
北京诚通金控 投资有限公司	国有法人	3.24%	265,864,078				未知	0
中国证券金融 股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846				未知	0
全国社保基金 —一零三组合	其他	1.49%	121,994,419				未知	0

全国社保基金四零三组合	其他	1.47%	120,681,013				未知	0
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	1.43%	117,474,302		117,474,302	0	质押	117,474,302
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.93%	76,116,400				未知	0
全国社保基金一零四组合	其他	0.87%	71,000,892				未知	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用。							0
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股东华侨城集团与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；前海人寿保险股份有限公司与深圳市钜盛华股份有限公司存在关联关系，属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，未知前十名其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
华侨城集团有限公司	2,570,690,212	人民币普通股	2,570,690,212					
国新投资有限公司	267,879,782	人民币普通股	267,879,782					
北京诚通金控投资有限公司	265,864,078	人民币普通股	265,864,078					
中国证券金融股份有限公司	245,302,846	人民币普通股	245,302,846					
全国社保基金一零三组合	121,994,419	人民币普通股	121,994,419					
全国社保基金四零三组合	120,681,013	人民币普通股	120,681,013					
中央汇金资产管理有限责任公司	76,116,400	人民币普通股	76,116,400					
全国社保基金一零四组合	71,000,892	人民币普通股	71,000,892					
香港中央结算有限公司	55,458,422	人民币普通股	55,458,422					
全国社保基金一一零组合	48,202,266	人民币普通股	48,202,266					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，国有法人股东华侨城集团与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；前海人寿保险股份有限公司与深圳市钜盛华股份有限公司存在关联关系，属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，未知前十名其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	不适用。							

(参见注 4)

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
华侨城集团有限公司	段先念	1985 年 11 月 11 日	91440300190346175T	主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有深康佳 A524,022,432 股，占总股本的 21.76%，持有深康佳 B198,361,110 股，占总股本的 8.24%；持有云南旅游 361,884,000 股，占总股本的 49.52%；持有天视文化 36,800,000 股，占总股本的 35.60%；持有剑门旅游 200,000,000 股，占总股本的 80.00%。			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

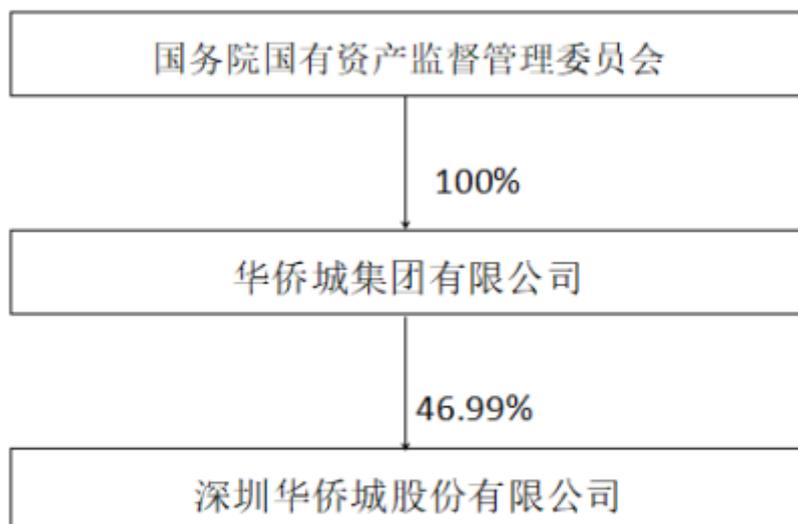
实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
华侨城集团有限公司	段先念	1985 年 11 月 11 日	91440300190346175 T	主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向旅游及相关文化产业（包括演艺、娱乐及其服务等）、工业、房地产、商贸、包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务。旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	持有深康佳A524,022,432股，占总股本的21.76%，持有深康佳B198,361,110股，占总股本的8.24%；持有云南旅游361,884,000股，占总股本的49.52%；持有天视文化36,800,000股，占总股本的35.60%；持有剑门旅游200,000,000股，占总股本的80.00%。			

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



报告期内，公司控股股东华侨城集团有限公司之全资子公司深圳华侨城资本投资管理有限公司持股 31,952,196 股，占公司总股本的 0.39%。

实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

详见本报告书“第五节 重要事项”之“三、承诺事项履行情况”。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
段先念	董事长	现任	男	60	2015年09月28日	2019年11月15日	0	0	0	0	0
姚军	副董事长	现任	男	58	2018年03月20日	2019年11月15日	2,841,192	0	0	0	2,841,192
王晓雯	董事、 总裁	现任	女	49	2015年09月28日	2019年11月15日	2,385,174	0	0	0	2,385,174
王久玲	董事	现任	男	61	2016年11月15日	2019年11月15日	0	0	0	0	0
许刚	独立董事	现任	男	62	2016年11月15日	2019年11月15日	0	0	0	0	0
吴安迪	独立董事	现任	女	64	2016年11月15日	2019年11月15日	0	0	0	0	0
余海龙	独立董事	现任	男	68	2014年12月26日	2019年11月15日	0	0	0	0	0
周纪昌	独立董事	现任	男	68	2016年11月15日	2019年11月15日	0	0	0	0	0
陈跃华	监事长	现任	男	55	2018年03月20日	2019年11月15日	450,000	0	0	450,000	0
叶向阳	监事	现任	男	50	2016年11月15日	2019年11月15日	450,000	0	20,000	0	430,000
刘轲	监事	现任	男	37	2018年03月19日	2019年11月15日	150,000	0	0	0	150,000
杨杰	副总裁	现任	男	57	2018年02月13日	2019年11月15日	442,500	0	0	0	442,500
张大帆	副总裁	现任	男	52	2018年02月13日	2019年11月15日	1,490,700	0	0	0	1,490,700
袁静平	副总裁	现任	男	54	2018年02月13日	2019年11月15日	1,106,356	0	0	0	1,106,356
关山	董事会	现任	男	48	2016年11	2019年11	452,808	0	40,000	0	412,808

	秘书				月 15 日	月 15 日					
张立勇	副总裁	离任	男	53	2010 年 10 月 15 日	2018 年 02 月 13 日	2,790,000	0	0	0	2,790,000
倪征	副总裁	离任	男	50	2013 年 08 月 16 日	2018 年 02 月 13 日	450,000	0	0	0	450,000
何海滨	总会计师	离任	男	44	2016 年 04 月 20 日	2018 年 02 月 13 日	523,476	0	0	0	523,476
郭金	监事	离任	男	49	2010 年 01 月 13 日	2018 年 02 月 23 日	13,532,206	0	0	0	13,022,206
合计	--	--	--	--	--	--	27,064,412	0	60,000	450,000	26,044,412

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
姚军	副董事长	选举	2018 年 03 月 20 日	2018 年 3 月 20 日召开的公司 2018 年第一次临时股东大会上，当选为公司董事，并于当日召开的公司第七届董事会第十二次临时会议上，当选为公司副董事长
陈跃华	监事长	选举	2018 年 03 月 20 日	2018 年 3 月 20 日召开的公司 2018 年第一次临时股东大会上，当选为公司监事，并于当日召开的公司第七届监事会第七次会议上，当选为公司监事长。
刘轲	职工监事	选举	2018 年 03 月 16 日	2018 年 3 月 16 日召开的公司机关工会第三届第二次会员代表大会上，当选为公司职工监事。
杨杰	副总裁	聘任	2018 年 02 月 13 日	2018 年 2 月 13 日召开的公司第七届董事会第十次临时会议上，聘任为公司副总裁。
张大帆	副总裁	聘任	2018 年 02 月 13 日	2018 年 2 月 13 日召开的公司第七届董事会第十次临时会议上，聘任为公司副总裁。
袁静平	副总裁	聘任	2018 年 02 月 13 日	2018 年 2 月 13 日召开的公司第七届董事会第十次临时会议上，聘任为公司副总裁。
张立勇	副总裁	离任	2018 年 02 月 13 日	离任
倪征	副总裁	离任	2018 年 02 月 13 日	离任
何海滨	总会计师	离任	2018 年 02 月 13 日	离任
郭金	职工监事	离任	2018 年 02 月 23 日	离任

## 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### (一) 董事

段先念，男，1958年出生，硕士研究生学历，高级经济师。曾任西安高新区电子工业园管理办公室主任，西安高新区长安科技产业园管理办公室主任，西安高科（集团）公司副总经理、总经理，西安高新区党工委副书记、常务副主任，西安曲江新区管委会主任、党工委副书记、书记，西安曲江文化产业投资（集团）有限公司董事长、总经理，西安市人民政府党组成员、市长助理、副市长，同时任西安曲江新区党工委书记、管委会主任。西安曲江文化产业投资（集团）有限公司董事长、总经理，西安市大明宫遗址区保护改造办公室主任，陕西文化产业投资（集团）控股有限公司党委书记、董事长。现任华侨城集团有限公司董事长、党委书记，深圳华侨城股份有限公司董事长、党委书记，兼任中华文化促进会常务副主席，中国旅游协会第六届理事会副会长，第十二届广东省政协常委。

姚军，男，1960年出生，硕士研究生学历，高级经济师。曾任华侨城经济发展总公司旅游发展部副总经理，华侨城中国旅行社总经理，华侨城控股公司副总裁、董事、总裁、党委书记，香港华侨城董事、董事长，华侨城（亚洲）控股公司董事、董事局主席，华侨城股份公司副总裁。现任华侨城集团有限公司董事、总经理、党委副书记、总法律顾问，深圳华侨城股份有限公司副董事长、党委副书记。同时兼任中国旅游景区协会会长。

王晓雯，女，1969年出生，本科学历。曾任国务院侨办人事司干部，华侨城经济发展总公司审计部副总经理，华侨城实业发展股份有限公司财务总监、董事，华侨城集团财务金融部副总经理、总裁办公室行政总监、财务部总监、总裁助理，华侨城房地产董事，公司监事，康佳集团监事。现任华侨城集团有限公司党委常委、副总经理，深圳华侨城股份有限公司总裁、党委副书记、董事，华联发展集团有限公司董事，中国上市公司协会副会长。

王久玲，男，1957年出生，本科学历，曾任黑龙江省鸡西电业局副局长，黑龙江省黑河电业局副局长，黑龙江省黑河电业局局长，黑龙江省电力工业局副局长，黑龙江省电力工业局副总经理，青海电力公司总经理、党组书记，贵州电力公司总经理、党组副书记，中国南方电网有限责任公司党组成员、董事、副总经理；现任公司董事。

## （二）独立董事

许刚，男，1956年出生，本科学历，曾任中国银行信贷二部副总经理、信贷业务部总经理，中国国际控股有限公司董事、副执行总裁，中银集团投资有限公司执行总裁，中国东方资产管理公司副总裁，南洋商业银行有限公司副董事长、行政总裁，中银国际证券有限责任公司董事长。现任公司独立董事、东风汽车公司外部董事。

吴安迪，女，1954年出生，硕士研究生学历，曾任邮电部财务司副司长、司长，信息产业部经济调节与通信清算司司长，中国电信集团公司副总经理、党组成员，中国电信集团公司副总经理、总会计师、党组成员。现任公司独立董事、招商局集团有限公司外部董事，兼任中国总会计师协会电信系统分会名誉会长、中国会计学会常务理事、财政部内控标准委员会委员。

余海龙，男，1950年出生，工程管理硕士，教授级高级工程师。曾任国家经委人事局副局长，外经贸部中国康富国际租赁公司办公室主任兼项目审查部主任，国家机电轻纺投资公司办公厅副主任（主持工作），国家开发投资公司党组秘书兼办公厅主任、国投电子公司总经理、国投高科技创业公司总经理，中国新时代控股（集团）公司总经理、党委副书记，中国节能环保集团公司总经理、党委常委、董事。现任公司独立董事、中国建筑股份有限公司独立董事、中国冶金科工股份有限公司独立董事，兼任中国保健协会副理事长。

周纪昌，男，1950年出生，硕士研究生学历。曾任国家经委人事局副局长，外经贸部中国康富国际租赁公司办公室主任兼项目审查部主任，国家机电轻纺投资公司办公厅副主任（主持工作），国家开发投资公司党组秘书兼办公厅主任、国投电子公司总经理、国投高科技创业公司总经理，中国新时代控股（集团）公司总经理、党委副书记，中国节能环保集团公司总经理、党委常委、董事。现任公司独立董事、中国公路建设业协会名誉理事长、中国人民政治协商会议第十一届、十二届全国委员会委员、中国冶金科工股份有限公司担任独立董事。

## （三）监事

陈跃华，男，1963年9月出生，1985年7月参加工作，大学，硕士。曾任康佳集团股份有限公司总裁办公室总经理，东莞康佳电子有限公司总经理，康佳集团股份有限公司多媒体事业部副总经理，康佳集团股份有限公司副总裁，康佳集团股份有限公司总裁、党委副书记，深圳华侨城股份有限公司总裁助理、董事会秘书，康佳集团股份有限公司董事局主席。现任公司监事长。

叶向阳，男，1968年出生，会计硕士、管理学硕士，曾任康佳集团股份有限公司企管部总监、审计部总监、职工监事，深圳华侨城股份有限公司监事、审计部总监、督察审计部副总监，泰州华侨城有限公司总经理、董事、监事长。现任公司监

事。

刘轲，男，1981年12月出生，本科学历。曾任深圳市桑达实业股份有限公司证券部科员，主任科员；深圳华侨城股份有限公司董事会秘书处业务经理、高级经理，现任公司职工监事、董事会秘书处副总监。

#### 5、高级管理人员

王晓雯，参见董事简历。

杨杰，男，1961年6月出生，1986年6月入党，1982年8月参加工作，大学，学士。历任华侨城集团公司规划建设部副总经理，深圳华侨城房地产开发公司副总经理，北京世纪华侨城实业有限公司副总经理，上海天祥华侨城投资有限公司董事、总经理，北京世纪华侨城实业有限公司总经理、天津华侨城实业有限公司总经理，2017年3月至今任深圳华侨城股份有限公司北方事业部总经理。现任公司副總裁。

张大帆，男，1966年10月出生，1988年3月入党，1988年7月参加工作，大学，硕士。历任华夏艺术中心副总经理，华侨城集团公司进出口部副总经理，香港华侨城有限公司副总经理，成都天府华侨城实业发展有限公司副总经理，成都天府华侨城实业发展有限公司董事、总经理，2017年3月至今任深圳华侨城股份有限公司西部事业部总经理。现任公司副總裁。

袁静平，男，1964年11月出生，群众，1989年4月参加工作，研究生，硕士。历任深圳华侨城房地产有限公司营销中心总监、策划部总监，深圳招商华侨城投资有限公司董事、总经理，上海天祥华侨城投资有限公司董事、总经理，华侨城（上海）置地有限公司董事、总经理，2016年10月至今任深圳华侨城股份有限公司华东事业部总经理。现任公司副總裁。

关山，男，1971年3月出生，硕士研究生学历，经济师。曾任河南谷村（集团）实业有限公司总经理助理，建业住宅集团有限公司集团管理中心总经理，建业教育产业有限公司总经理，华侨城集团人力资源部业务经理、总裁办高级经理，华侨城集团公司总裁办行政副总监，深圳华侨城股份有限公司总裁办公室总监、党委办公室主任、人力资源部总监、总裁助理，现任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	在股东单位是否领取报酬津贴
段先念	华侨城集团有限公司	董事长、党委书记	2017年12月	是
姚军	华侨城集团有限公司	党委常委、总经理	2017年12月	是
王晓雯	华侨城集团有限公司	党委常委、副总经理	2017年12月	是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	在其他单位是否领取报酬津贴
段先念	中华文化促进会	常务副主席	2015年	否
	中国旅游协会	第六届理事会副会长	2015年	否
姚军	中国旅游景区协会	会长	2016年	否
王晓雯	华联发展集团有限公司	董事	2006年	否
	中国上市公司协会副会长	副主席	2015年	否
许刚	东风汽车公司	外部董事	2015年	是
余海龙	中国建筑股份有限公司	独立董事	2014年	是

	中国冶金科工股份有限公司	独立董事	2014 年	
	中国保健协会	副理事长	2014 年	
吴安迪	中国注册会计师协会 电信系统分会	名誉会长	2012 年	是
	中国会计学会	常务理事	2011 年	
	财政部内控标准委员会	委员	2006 年	
	招商局集团有限公司	外部董事	2015 年	
周纪昌	中国冶金科工股份有限公司	独立董事	2019 年	是
	中国公路建设业协会	名誉理事长	2018 年	否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

##### （一）董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序及确定依据

公司董事和监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬由董事会根据公司中长期发展战略目标的实施情况、年度经营目标的完成情况以及在公司所担任的职务确定。

##### （二）实际支付情况

1、2018年底，董事、监事及高级管理人员中，15人按照所任职务在公司领取报酬；根据国资委规定，4人在股东单位华侨城集团有限公司领取报酬。

2、报告期内，副总裁张大帆、袁静平、杨杰以及已离任的副总裁张立勇分别在公司西部事业部、华东事业部、北方事业部和控股公司深圳华侨城房地产有限公司领取报酬。

3、在公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员报酬合计2,170.11万元。

4、独立董事年度工作补贴标准：独立董事年度工作补贴标准为6万元人民币。

##### （三）报告期内对高管人员的考评、激励机制与相关奖励制度的建立、实施情况

公司高级管理人员的年度报酬主要包括基本年薪、奖励年薪、津贴福利等。奖励年薪由董事会每年根据高管人员对公司中长期发展战略目标的实施情况和年度经营目标的实际完成情况来确定，按一定比例分2年发放。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
段先念	董事长	男	60	现任	0	是
姚军	副董事长	男	58	现任	0	是
王晓雯	董事、总裁	女	49	现任	0	是
王久玲	董事	男	61	现任	0	否
许刚	独立董事	男	62	现任	60,000.00	否

吴安迪	独立董事	女	64	现任	60,000.00	否
余海龙	独立董事	男	68	现任	60,000.00	否
周纪昌	独立董事	男	68	现任	60,000.00	否
陈跃华	监事长	男	55	现任	2,629,721.20	否
叶向阳	监事	男	50	现任	1,012,914.33	否
刘轲	职工监事	男	37	现任	471,892.94	否
杨杰	副总裁	男	57	现任	342,000.00	否
张大帆	副总裁	男	52	现任	3,670,520.00	否
袁静平	副总裁	男	54	现任	3,071,630.00	否
关山	董事会秘书	男	48	现任	2,716,956.69	否
张立勇	副总裁	男	53	离任	4,628,660.00	否
倪征	副总裁	男	50	离任	1,207,378.00	否
何海滨	总会计师	男	44	离任	1,114,030.00	否
郭金	监事	男	49	离任	595,369.49	否
合计	--	--	--	--	21,701,072.65	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### (一) 员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	195
主要子公司在职员工的数量（人）	24,083
在职员工的数量合计（人）	24,934
当期领取薪酬员工总人数（人）	24,934
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1,569
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	10,433
销售人员	1,714
技术人员	7,300
财务人员	1,208
行政人员	3,428
合计	24,083

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	16
硕士研究生	753
本科生	4,621
大专生	5,538
中专生及以下	13,155
合计	24,083

## （二）薪酬政策

1、建立健全与劳动力市场基本适应、与国有企业经济效益和劳动生产率挂钩的工资决定和正常增长机制，推动工资总额备案管理。秉持“任务导向倒逼机制、目标导向倒逼改革”的理念，推行“断崖式考核”激励机制；同时，在薪酬设计上体现“收入反映贡献，鼓励价值创造”“激励与约束并重，用业绩说话”的理念。此举为各二级单位带来巨大的压力和动力，与业绩挂钩的高浮动薪酬也有效调动了团队的积极性，成为华侨城实现跨越发展的关键因素。

2、修订完善跟投管理办法，调动各层级干部职工“想干事、干成事”的积极性和主动性。一方面，新项目上会决策时要同步报批跟投方案，倒逼和鼓励管理团队审慎拓展和筛选项目，同时有效提高项目经营管理水平。另一方面，在欢乐谷集团、商业集团等部分专业性平台公司试点实施骨干持股，捆绑企业与团队切身利益，实行企业与团队风险共担、利益共享。

## （三）培训计划

围绕华侨城“一轴两翼三级”人才培养体系，聚焦关键人才培养，创新培训项目设计，优化“五航”培养，开展人才赋能工程，助力组织能力提升。全年策划实施“航”培训11场次，培训924人次。统筹、指导三级培训工作，2018年股份及各下属企业共实施培训1,377场次，覆盖11.6万人次，总共培训12,465学时，与去年同期相比，分别增加了559场次、3.2万人次和5,390学时。

## （四）劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	6,307,547
劳务外包支付的报酬总额（元）	128,043,204.3

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等国家有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度，积极开展投资者关系管理工作，报告期内修订了《公司章程》，进一步提高了公司治理水平，促进公司规范运作。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均已做到完全分开。

- （一）业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力；
- （二）人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度；
- （三）资产方面：公司与控股股东产权关系明细，公司的资产与控股股东明确分开；
- （四）机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系；
- （五）财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设账户。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	64.51%	2018 年 03 月 20 日	2018 年 03 月 21 日	会议审议通过了公司《关于选举第七届董事会董事的提案》、《关于选举第七届监事会监事的提案》等 2 项提案，相关股东大会决议公告刊登在 2018 年 3 月 21 日出版的

					《中国证券报》、 《证券时报》和 《上海证券报》上
2017 年年度股东大会	年度股东大会	65.98%	2018 年 05 月 18 日	2018 年 05 月 19 日	会议审议通过了 《公司 2017 年度 报告》等 14 项提 案, 相关股东大会 决议公告刊登在 2018 年 5 月 19 日 出版的《中国证券 报》、《证券时 报》和《上海证 券报》上

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应 参加董事会 次数	现场出席董 事会次数	以通讯方式 参加董事会 次数	委托出席董 事会次数	缺席董事 会次数	是否连续两次 未亲自参加董 事会会议	出席股东 大会次数
许刚	8	4	4	0	0	否	2
吴安迪	8	4	4	0	0	否	2
余海龙	8	4	4	0	0	否	0
周纪昌	8	4	4	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事依据《独立董事工作制度》等规定，通过事前意见、独立意见、参加董事会会议及专门委员会会议等方式，对公司年报审计、关联交易等重大事项提出的合理化建议，公司已予以采纳。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### （一）战略委员会会议情况

2018年，公司第七届董事会战略委员会共召开2次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

1、2018年4月23日，公司第七届董事会战略委员会以现场会议方式召开2018年第一次会议，会议审议了《关于战略委员会2017年度履职情况的报告》和《关于公司2018年投资计划的报告》。

2、2018年8月17日，公司第七届董事会战略委员会以现场会议方式召开2018年第二次会议，会议审议了《关于公司2018年上半年投资完成情况的报告》。

### （二）提名委员会会议情况

2018年，提名委员会共召开1次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

2018年2月11日，公司第七届董事会提名委员会2018年第一次会议以通讯方式召开，会议审议了《关于提名公司董事、副总裁人选的议案》。

### （三）审计委员会会议情况

2018年，审计委员会共召开5次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

1、2018年4月13日，公司第七届董事会审计委员会以现场会议方式召开2018年第一次会议，会议审议了《关于对公司2017年度财务快报的说明》和《关于公司2017年度财务报告审计工作安排的报告》，并审阅了《关于公司2017年第四季度募集资金存放与使用情况检查结果的报告》。

2、2018年4月23日，公司第七届董事会审计委员会以现场会议方式召开2018年第二次会议，会议审议了《公司内部控制审计报告》、《公司2017年度内部控制自我评价报告》、《公司2017年度审计报告》、《审计委员会2017年度履职情况报告》及《关于续聘会计师事务所的议案》，并听取了《瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）关于深圳华侨城股份有限公司2017年度审计工作的总结报告》和《董事会审计委员会关于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）从事2017年度审计工作的总结报告》。

3、2018年4月26日，公司第七届董事会审计委员会以通讯方式召开2018年第三次会议，会议审议了《公司2018年第一季度报告》。

4、2018年8月16日，公司第七届董事会审计委员会以现场会议方式召开2018年第四次会议，会议审议了《公司2018年半年度报告》；并听取了《关于公司2018年第一季度募集资金存放与使用情况检查结果的报告》及《关于公司2018年第二季度募集资金存放与使用情况检查结果的报告》。

5、2018年10月24日，公司第七届董事会审计委员会以通讯方式召开2018年第五次会议，会议审议了《公司2018年第三季度报告》，并审阅了《关于公司2018年第三季度募集资金存放与使用情况检查结果的报告》。

### （四）薪酬与考核委员会会议情况

2018年，薪酬与考核委员会共召开3次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

1、2018年4月23日，第七届董事会薪酬与考核委员会以现场会议方式召开2018年第一次会议，会议审议了《薪酬与考核委员会2017年度履职情况报告》、《关于确定公司2018年经营考核指标的议案》、《关于回购注销公司部分限制性股票的议案》及《关于公司限制性股票激励计划实施情况》。

2、2018年8月16日，第七届董事会薪酬与考核委员会以现场会议方式召开2018年第二次会议，会议审议了《关于公司高管人员2017年度奖励年薪的议案》及《关于回购公司离职员工股权的议案》。

3、2018年10月24日，第七届董事会薪酬与考核委员会以通讯方式召开2018年第三次会议，会议审议了《关于回购公司离职员工股权的议案》。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的年度报酬主要包括基本年薪、奖励年薪、福利等。奖励年薪由董事会每年根据高管人员对公司中长期发展战略目标的实施情况和年度经营目标的实际完成情况来确定，按一定比例分2年发放。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019年03月30日	
内部控制评价报告全文披露索引	《深圳华侨城股份有限公司2018年内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		90.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		90.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷是指存在合理可能性导致不能防止或发现并纠正财务报告重大错报的一个或多个控制缺陷的组合；重要缺陷是指财务报告内部控制中存在的、其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍可能导致偏离控制目标的一个或多个缺陷的组合；一般缺陷为财务报告内部控制中存在除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他缺陷。</p>	<p>（一）重大缺陷：1、控制环境无效；2、内部监督无效；3、直接影响战略规划的实施；4、直接影响投资决策的失误；5、直接导致财务报告的重大错报或漏报；6、负面消息在全国范围内流传，引起政府部门或监管机构关注并展开调查，对企业的负面影响在较长时间内无法消除；7、违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；8、重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、</p>

		<p>诉讼（仲裁）策略不当、未采取或未及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，导致公司无法持续经营。（二）重要缺陷：1、间接影响战略规划的实施；2、间接影响投资决策的失误；3、间接导致财务报告的重大错报或漏报；4、重要制度或者流程指引的缺失；5、全国性媒体对负面消息进行报道，企业声誉受到严重损害；6、违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被责令停业整顿等；7、重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或未及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，对公司持续经营造成严重影响。（三）一般缺陷：除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。</p>
定量标准	<p>（一）利润总额潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于税前利润总额的 3%；2、重要缺陷：大于税前利润总额的 3%且小于等于税前利润总额的 5%；3、重大缺陷：大于税前利润总额的 5%。</p> <p>（二）营业收入潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于营业收入的 1%；2、重要缺陷：大于营业收入的 1%且小于等于营业收入的 3%；3、重大缺陷：大于营业收入的 3%。</p> <p>（三）资产总额潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于资产总额的 1%；2、重要缺陷：大于资产总额的 1%且小于等于资产总额的 3%；3、重大缺陷：大于资产总额的 3%。</p>	<p>（一）利润总额潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于税前利润总额的 3%；2、重要缺陷：大于税前利润总额的 3%且小于等于税前利润总额的 5%；3、重大缺陷：大于税前利润总额的 5%。（二）营业收入潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于营业收入的 1%；2、重要缺陷：大于营业收入的 1%且小于等于营业收入的 3%；3、重大缺陷：大于营业收入的 3%。（三）资产总额潜在损失或者潜在错报：1、一般缺陷：小于或等于资产总额的 1%；2、重要缺陷：大于资产总额的 1%且小于等于资产总额的 3%；3、重大缺陷：大于资产总额的 3%。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>深圳华侨城股份有限公司全体股东：</p> <p>按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城股份”）2018 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。</p> <p>一、华侨城股份公司对内部控制的责任</p> <p>按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是华侨城股份董事会的责任。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。</p> <p>三、内部控制的固有局限性</p> <p>内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。</p> <p>四、财务报告内部控制审计意见</p> <p>我们认为，深圳华侨城股份有限公司于 2018 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2019 年 03 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	《深圳华侨城股份有限公司 2018 年内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

## 第十节 公司债券相关情况

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

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
2016 华侨城公司债 01	16 侨城 01	112376	2016 年 04 月 13 日	2021 年 04 月 13 日	250,000	2.98%	每年付息一次，到期一次还本
2016 华侨城公司债 02	16 侨城 02	112377	2016 年 04 月 13 日	2023 年 04 月 13 日	100,000	3.40%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 01	18 侨城 01	112634	2018 年 01 月 18 日	2023 年 01 月 18 日	250,000	5.59%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 02	18 侨城 02	112635	2018 年 01 月 18 日	2025 年 01 月 18 日	100,000	5.70%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 03	18 侨城 03	112642	2018 年 02 月 05 日	2023 年 02 月 05 日	200,000	5.54%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 04	18 侨城 04	112643	2018 年 02 月 05 日	2025 年 02 月 05 日	300,000	5.74%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 05	18 侨城 05	112655	2018 年 03 月 12 日	2023 年 03 月 12 日	80,000	5.35%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 06	18 侨城 06	112656	2018 年 03 月 12 日	2025 年 03 月 12 日	20,000	5.50%	每年付息一次，到期一次还本
2019 华侨城公司债 01	19 侨城 01	112878	2019 年 03 月 19 日	2024 年 03 月 19 日	250,000	3.88%	每年付息一次，到期一次还本
公司债券上市或转让的交易所	深圳证券交易所						

投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行。
报告期内公司债券的付息兑付情况	按时足额付息
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	1、品种间回拨选择权；2、发行人上调票面利率选择权；3、投资者回售选择权；报告期内，未执行上述选择权条款。

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

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

## 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司严格按照本期债券募集说明书的约定、《公司债券发行与交易管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的有关规定和要求使用募集资金，并及时、真实、准确、完整的对相关信息进行了披露，不存在募集资金使用及管理的违规情形。
年末余额（万元）	截至 2018 年 12 月 31 日止，“16 侨城 01”、“16 侨城 02”，“18 侨城 01”、“18 侨城 02”、“18 侨城 03”、“18 侨城 04”、“18 侨城 05”和“18 侨城 06” 募集资金已使用完毕。募集资金专户余额为人民币 153.08 万元，其中结息 135.11 万元。

募集资金专项账户运作情况	运作良好，未发生违反相关规定及资金监管协议的情况。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

#### 四、公司债券信息评级情况

##### （一）2016年首评

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

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

##### （二）2016年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

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

##### （三）2017年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

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

##### （四）2018年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

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

评级情况无变化，主体与债券评级无差异

#### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

本期债券为无担保债

#### 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内未召开债券持有人会议

#### 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

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

#### 八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	2,029,915.98	1,807,543.9	12.30%
流动比率	161.60%	161.80%	-0.20%

资产负债率	73.77%	69.97%	3.80%
速动比率	51.10%	59.48%	-8.38%
EBITDA 全部债务比	21.95%	28.35%	-6.40%
利息保障倍数	2.55	3.08	-17.21%
现金利息保障倍数	0	-0.3	-100.33%
EBITDA 利息保障倍数	3.36	4.34	-22.58%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

注：1、若上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的，应披露产生变化的主要原因。

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用  不适用

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司于2018年4月11日分别刊登了《深圳华侨城股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2018年付息公告》16侨城01和16侨城02，债权登记日为2018年4月12日，付息日为2018年4月13日。利息费用共计10,850万元，该次付息工作已于2018年4月13日实施完毕；

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截止到报告期末，公司合并口径共获得银行授信1,497.00亿，已使用620.85亿。所有银行贷款均能按期偿还本息，不存在逾期情况。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

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

## 十二、报告期内发生的重大事项

无

## 十三、公司债券是否存在保证人

是  否

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2019 年 03 月 27 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师姓名	刘剑华 申玲芝

审计报告正文（附后）

## 第十二节 备查文件目录

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

# 审计报告

瑞华审字[2019]44040003号

深圳华侨城股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城股份”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的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 2018 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2018 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华侨城股份，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

## （一）房地产开发项目销售收入的确认

### 1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注“四、重要会计政策、会计估计”注释 25 所述的会计政策及“六、合并财务报表项目附注”注释 39。

华侨城股份在以下条件均已满足时确认房地产开发项目销售收入：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。

鉴于销售收入是华侨城股份的关键业绩指标之一，我们将房地产开发项目销售收入的确认识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

（1）了解、评价并测试与房地产开发项目销售收入相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查公司的标准销售合同，评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本检查合同、完工验收资料、销售收款、房地产入伙通知单等可以证明房产已达到交付条件的支持性证据，评价房地产收入的确认是否已按公司的收入确认政策确认；

（4）就资产负债表日前后确认房地产收入的项目，选取样本，检查房地产达到交付条件的支持性文件，评价收入是否在恰当的会计期间确认。

## （二）房地产开发项目的可变现净值的评估

### 1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注“四、重要会计政策、会计估计”注释 11 所述的会计政策及“六、合并财务报表项目附注”注释 5。

华侨城股份存货主要为房地产开发项目，包括开发成本和开发产品，截至 2018 年 12 月 31 日，华侨城股份存货账面价值 1,602.25 亿元，占资产总额 54.47%。期末按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中，管理层需对开发项目存

货达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预计未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对房地产开发项目的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

(1) 了解、评价并测试管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 询问管理层开发项目的开发进度，在抽样的基础上对开发项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工或未能出售的项目；

(3) 对于未完工的开发成本，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取的数据进行比较，将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确认可变现净值时所使用数据的合理性；

(4) 对于已完工的开发产品，将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取的数据进行比较，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，分析管理层确认可变现净值时所使用数据的合理性。

## 四、其他信息

华侨城股份管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存

在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

华侨城股份管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估华侨城股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算华侨城股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华侨城股份的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华侨城股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华侨城股份不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就华侨城股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师（项目合伙人）：刘剑华

中国·北京

中国注册会计师：申玲芝

2019 年 3 月 27 日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### (一) 合并资产负债表

2018 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	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	六、1	27,228,304,224.55	29,209,738,888.04	29,209,738,888.04
交易性金融资产		-		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	六、2	398,731,149.48	657,660,432.32	657,660,432.32
其中：应收票据	六、2	52,244,148.28	173,389,706.43	173,389,706.43
应收账款	六、2	346,487,001.20	484,270,725.89	484,270,725.89
预付款项	六、3	10,670,070,850.97	17,013,232,701.16	17,013,232,701.16
其他应收款	六、4	31,298,167,513.68	11,649,559,859.97	11,649,559,859.97
其中：应收利息	六、4	494,361,336.84	328,304,276.29	328,304,276.29
应收股利	六、4	25,000,000.00		
存货	六、5	160,224,892,511.15	105,751,779,271.01	105,737,734,040.27
合同资产				
持有待售资产			20,098,418.99	20,098,418.99
一年内到期的非流动资产	六、6	65,342,221.44		
其他流动资产	六、7	4,437,473,434.92	2,919,369,334.02	2,919,369,334.02
<b>流动资产合计</b>		<b>234,322,981,906.19</b>	<b>167,221,438,905.51</b>	<b>167,207,393,674.77</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资				
可供出售金融资产	六、8	1,185,293,672.43	1,315,759,774.05	1,915,471,018.00

其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款	六、9	1,115,065,990.51	884,195,740.00	884,195,740.00
长期股权投资	六、10	11,062,359,890.88	6,643,977,863.83	6,638,647,725.30
其他权益工具投资	六、11	1,161,835,504.71		
其他非流动金融资产	六、12	275,689,223.52	599,711,243.95	
投资性房地产	六、13	6,704,441,380.79	5,458,650,572.73	5,458,650,572.73
固定资产	六、14	14,553,211,476.91	14,057,446,726.55	14,057,446,726.55
在建工程	六、15	3,139,928,146.96	2,132,982,375.71	2,132,982,375.71
无形资产	六、16	7,582,847,750.78	6,199,409,794.61	6,199,409,794.61
商誉	六、17	87,116,029.52	114,696,871.68	114,696,871.68
长期待摊费用	六、18	679,819,296.25	672,477,756.76	672,477,756.76
递延所得税资产	六、19	8,956,509,091.88	6,893,729,076.84	6,893,729,076.84
其他非流动资产	六、20	3,340,037,448.47	5,834,512,690.17	5,834,512,690.17
<b>非流动资产合计</b>		<b>59,844,154,903.61</b>	<b>50,807,550,486.88</b>	<b>50,802,220,348.35</b>
<b>资产总计</b>		<b>294,167,136,809.80</b>	<b>218,028,989,392.39</b>	<b>218,009,614,023.12</b>

## (一) 合并资产负债表 (续)

2018 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	2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动负债:</b>				
短期借款	六、21	13,130,955,933.33	12,757,593,000.00	12,757,593,000.00
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账	六、			11,412,827,636.45

款	22	14,206,291,921.80	11,412,827,636.45	
预收款项	六、 23	42,284,211,146.95	30,237,964,892.59	30,909,533,911.75
应付职工薪酬	六、 24	1,231,203,356.10	996,405,912.37	996,405,912.37
应交税费	六、 25	7,186,327,177.27	5,940,090,525.10	5,940,090,525.10
其他应付款	六、 26	55,923,833,861.20	38,534,124,941.10	38,534,124,941.10
其中：应付利息	六、 26	1,446,510,449.31	276,584,373.45	276,584,373.45
应付股利	六、 26	29,909,532.92	12,010,517.01	12,010,517.01
合同负债	六、 27	2,429,538,016.38	682,516,706.38	
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六、 28	8,606,759,053.81	2,789,993,250.00	2,789,993,250.00
其他流动负债				
流动负债合计		<b>144,999,120,466.84</b>	<b>103,351,516,863.99</b>	<b>103,340,569,176.77</b>
非流动负债：				
长期借款	六、 29	59,410,511,780.30	44,706,093,598.81	44,706,093,598.81
应付债券	六、 30	11,137,014,774.85	3,491,949,752.41	3,491,949,752.41
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	六、 31	40,220,780.12	6,999,044.42	6,999,044.42
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	六、 32	1,371,702,947.25		

递延所得税负债	六、19	46,232,724.46	219,448,629.09	218,880,116.12
其他非流动负债	六、33		770,000,000.00	770,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>72,005,683,006.98</b>	<b>49,194,491,024.73</b>	<b>49,193,922,511.76</b>
<b>负债合计</b>		<b>217,004,803,473.82</b>	<b>152,546,007,888.72</b>	<b>152,534,491,688.53</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	六、34	8,203,106,415.00	8,204,081,415.00	8,204,081,415.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	六、35	5,496,389,628.98	5,636,898,807.44	5,636,898,807.44
减：库存股				
其他综合收益	六、36	-1,179,112,785.24	-259,975,714.33	-259,975,714.33
专项储备				
盈余公积	六、37	3,937,949,823.65	3,605,908,167.08	3,605,908,167.08
一般风险准备				
未分配利润	六、38	42,664,979,432.87	34,867,195,534.33	34,861,099,114.45
归属于母公司股东权益合计		59,123,312,515.26	52,054,108,209.52	52,048,011,789.64
少数股东权益		18,039,020,820.72	13,428,873,294.15	13,427,110,544.95
<b>股东权益合计</b>		<b>77,162,333,335.98</b>	<b>65,482,981,503.67</b>	<b>65,475,122,334.59</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>294,167,136,809.80</b>	<b>218,028,989,392.39</b>	<b>218,009,614,023.12</b>

法定代表人：段先念

主管会计工作负责人：冯文红

会计机构负责人：叶肖虹

## (二) 母公司资产负债表

2018 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	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		5,490,529,428.85	5,432,158,798.64
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十六、1	7,699,253.98	7,603,072.06
其中: 应收票据			
应收账款	十六、1	7,699,253.98	7,603,072.06
预付款项		4,223,990,968.86	15,897,564,731.42
其他应收款	十六、2	21,339,239,424.05	2,773,527,289.61
其中: 应收利息	十六、2	1,492,186,334.04	999,686,276.63
应收股利	十六、2	23,444,726.91	
存货		12,019,790.94	9,654,462.88
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>31,073,478,866.68</b>	<b>24,120,508,354.61</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		1,169,893,672.43	1,300,359,774.05
持有至到期投资		39,820,410,812.41	19,149,740,000.00
长期应收款		2,705,167,970.46	1,555,167,970.46
长期股权投资	十六、3	33,835,468,723.57	32,938,278,026.53
投资性房地产		214,906,645.26	237,349,911.35
固定资产		529,110,557.05	591,078,792.08
在建工程		193,371,347.48	40,922,819.73
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产		55,761,930.42	58,057,908.39
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		132,353,451.60	139,645,720.40
递延所得税资产		28,699,835.44	25,814,677.34
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>78,685,144,946.12</b>	<b>56,036,415,600.33</b>
<b>资产总计</b>		<b>109,758,623,812.80</b>	<b>80,156,923,954.94</b>

## (二) 资产负债表 (续)

2018 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	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动负债:</b>			
短期借款		27,530,000,000.00	30,188,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		122,547,014.09	68,717,887.17
预收款项		55,315,541.10	23,990,430.63
应付职工薪酬		131,085,996.38	141,456,198.44
应交税费		1,067,902.79	97,396,446.90
其他应付款		2,707,485,099.70	2,833,062,359.10
其中: 应付利息		1,090,991,178.85	315,196,293.09
应付股利		26,003,750.00	8,105,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,830,028,412.63	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>32,377,529,966.69</b>	<b>33,352,623,322.24</b>
<b>非流动负债:</b>			

长期借款		30,439,304,000.00	7,480,500,000.00
应付债券		11,137,014,774.85	3,491,949,752.41
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,441,799.04	
递延所得税负债			
其他非流动负债			770,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>41,577,760,573.89</b>	<b>11,742,449,752.41</b>
<b>负债合计</b>		<b>73,955,290,540.58</b>	<b>45,095,073,074.65</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		8,203,106,415.00	8,204,081,415.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,578,734,780.74	8,533,772,869.43
减：库存股			
其他综合收益		-420,655,737.49	-256,779,660.88
专项储备			
盈余公积		3,117,361,698.52	2,785,320,041.95
一般风险准备			
未分配利润		16,324,786,115.45	15,795,456,214.79
<b>股东权益合计</b>		<b>35,803,333,272.22</b>	<b>35,061,850,880.29</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>109,758,623,812.80</b>	<b>80,156,923,954.94</b>

## (三) 合并利润表

2018 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	六、39	48,142,343,166.02	42,341,224,701.44
其中：营业收入	六、39	48,142,343,166.02	42,341,224,701.44
二、营业总成本		35,610,818,619.33	34,953,196,813.67
其中：营业成本	六、39	19,088,815,226.63	21,063,805,728.17
税金及附加	六、40	10,160,596,953.55	7,958,243,772.63
销售费用	六、41	1,718,488,238.80	1,444,928,582.58
管理费用	六、42	2,402,139,921.24	2,211,657,521.00
研发费用	六、43		18,141,733.18
财务费用	六、44	2,065,290,235.08	1,598,492,984.91
其中：利息费用	六、44	2,846,552,579.96	1,800,042,896.01
利息收入	六、44	680,778,039.00	273,141,147.99
资产减值损失	六、45	173,704,330.91	657,926,491.20
信用减值损失	六、46	1,783,713.12	
加：其他收益	六、47	166,268,341.51	15,979,768.41
投资收益（损失以“-”号填列）	六、48	2,345,812,291.57	4,799,676,185.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、48	605,301,218.61	219,065,637.63
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、49	2,689,223.52	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、50	938,040.42	520,948.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		15,047,232,443.71	12,204,204,790.44
加：营业外收入	六、51	393,880,346.94	684,972,452.01

减：营业外支出	六、 52	49,884,192.58	69,235,683.67
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		15,391,228,598.07	12,819,941,558.78
减：所得税费用	六、 53	4,096,899,751.29	3,502,265,006.92
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>11,294,328,846.78</b>	<b>9,317,676,551.86</b>
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		11,226,056,996.18	9,308,014,829.48
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		68,271,850.60	9,661,722.38
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		10,588,870,563.62	8,642,839,466.64
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		705,458,283.16	674,837,085.22
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-971,067,267.88</b>	<b>431,610,919.96</b>
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-919,137,070.91	431,610,919.96
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-126,769,723.79	
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		-126,769,723.79	
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-792,367,347.12	431,610,919.96
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-23,409,974.99	
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益		-140,466,101.62	201,483,050.74
4、金融资产重分类计入其他综合收益			

的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额		-628,491,270.51	230,127,869.22
9、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-51,930,196.97	
<b>七、综合收益总额</b>		<b>10,323,261,578.90</b>	<b>9,749,287,471.82</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		9,669,733,492.71	9,074,450,386.60
归属于少数股东的综合收益总额		653,528,086.19	674,837,085.22
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		<b>1.2907</b>	<b>1.0533</b>
（二）稀释每股收益（元/股）		<b>1.2907</b>	<b>1.0533</b>

2018 年度公司发生同一控制下企业合并，被合并方丽江济海文创投资、华侨城东部城市发展在合并前实现的净利润分别为：-13,817,838.77 元、-466,175.11 元。

上述同一控制下企业合并中的被合并方于合并日前实现的净利润已包含于上表“净利润”中。

#### （四）母公司利润表

2018 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
<b>一、营业收入</b>	十六、4	<b>808,375,858.60</b>	<b>783,177,517.41</b>
减：营业成本	十六、4	346,086,221.52	305,823,491.78
税金及附加		19,430,913.45	23,718,866.38
销售费用		67,979,270.68	41,605,241.42
管理费用		299,026,967.36	366,990,091.34
研发费用			
财务费用		2,088,637,633.13	1,500,029,214.81
其中：利息费用		2,154,912,455.71	1,531,343,336.75

利息收入		67,983,000.10	36,528,385.92
资产减值损失		47,167.82	37,589.86
加：其他收益		449,687.47	
投资收益（损失以“－”号填列）	十六、5	5,330,188,638.55	9,771,005,646.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十六、5	150,104,961.46	135,953,301.61
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			1,300,000.00
<b>二、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>		<b>3,317,806,010.66</b>	<b>8,317,278,668.40</b>
加：营业外收入		3,210,797.51	2,581,324.77
减：营业外支出		3,485,400.53	2,701,213.49
<b>三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>		<b>3,317,531,407.64</b>	<b>8,317,158,779.68</b>
减：所得税费用		-2,885,158.10	312,560,117.39
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>		<b>3,320,416,565.74</b>	<b>8,004,598,662.29</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		<b>3,320,416,565.74</b>	8,004,598,662.29
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-163,876,076.61</b>	<b>201,483,050.74</b>
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		<b>-163,876,076.61</b>	<b>201,483,050.74</b>
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-23,409,974.99	

2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-140,466,101.62	201,483,050.74
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>3,156,540,489.13</b>	<b>8,206,081,713.03</b>

(五) 合并现金流量表  
2018 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
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		66,187,443,227.35	56,672,187,531.49
收到的税费返还		4,946,451.10	1,024,169.42
收到其他与经营活动有关的现金	六、55	15,769,144,245.72	22,163,300,877.50
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>81,961,533,924.17</b>	<b>78,836,512,578.41</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		54,407,574,821.53	49,424,750,223.93
支付给职工以及为职工支付的现金		2,705,439,631.56	2,417,346,531.16
支付的各项税费		12,025,407,168.36	9,696,950,354.68
支付其他与经营活动有关的现金	六、55	22,807,329,679.71	25,211,882,090.41
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>91,945,751,301.16</b>	<b>86,750,929,200.18</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	六、56	<b>-9,984,217,376.99</b>	<b>-7,914,416,621.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		5,462,807,264.18	58,162,500.00
取得投资收益收到的现金		682,081,007.33	669,781,599.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		38,389,058.51	23,850,351.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、56	623,187,925.19	2,077,886,624.13

收到其他与投资活动有关的现金	六、55	976,793,820.00	4,450,531,091.69
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>7,783,259,075.21</b>	<b>7,280,212,166.19</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,137,977,134.69	5,178,264,966.02
投资支付的现金		8,441,517,518.20	2,136,679,539.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	六、56	3,920,290,150.00	6,883,800,165.48
支付其他与投资活动有关的现金	六、55	9,111,421,669.73	2,416,136,445.64
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>24,611,206,472.62</b>	<b>16,614,881,116.94</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-16,827,947,397.41</b>	<b>-9,334,668,950.75</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,401,525,400.00	947,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,401,525,400.00	947,100,000.00
取得借款收到的现金		92,209,563,095.76	96,173,434,009.05
发行债券收到的现金		9,467,773,076.93	
收到其他与筹资活动有关的现金	六、55	2,859,113,756.80	6,872,431,828.26
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>108,937,975,329.49</b>	<b>103,992,965,837.31</b>
偿还债务支付的现金		73,576,170,235.42	69,366,627,238.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,478,047,609.37	4,012,623,672.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		386,540,102.07	294,643,016.42
支付其他与筹资活动有关的现金	六、55	5,512,350,075.62	1,019,711,040.80
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>85,566,567,920.41</b>	<b>74,398,961,952.41</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>23,371,407,409.08</b>	<b>29,594,003,884.90</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		73,439,366.72	-148,263,261.97
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	六、56	<b>-3,367,317,998.60</b>	<b>12,196,655,050.41</b>
加：期初现金及现金等价物余额	六、56	27,562,246,758.61	15,365,591,708.20
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、56	<b>24,194,928,760.01</b>	<b>27,562,246,758.61</b>

(六) 母公司现金流量表  
2018 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		872,211,012.53	858,277,445.83
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,411,116,649.25	15,990,941,274.59
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,283,327,661.78</b>	<b>16,849,218,720.42</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		124,561,522.91	76,873,248.77
支付给职工以及为职工支付的现金		221,639,009.56	239,816,044.41
支付的各项税费		156,662,617.75	263,065,693.16
支付其他与经营活动有关的现金		9,298,095,661.66	26,668,586,921.96
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>9,800,958,811.88</b>	<b>27,248,341,908.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,517,631,150.10</b>	<b>-10,399,123,187.88</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		31,475,410,411.77	20,214,585,930.00
取得投资收益收到的现金		4,091,044,848.16	7,585,228,331.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		97,793.51	
收到其他与投资活动有关的现金		272,734,164.01	925,604,516.75
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>35,839,287,217.45</b>	<b>28,725,418,778.29</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		127,752,103.20	59,707,504.67
投资支付的现金		54,258,882,847.10	35,152,110,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		67,111,204.04	474,049,683.60
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>54,453,746,154.34</b>	<b>35,685,867,188.27</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-18,614,458,936.89</b>	<b>-6,960,448,409.98</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		80,384,945,055.56	80,014,500,000.00
发行债券收到的现金		9,467,773,076.93	
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>89,852,718,132.49</b>	<b>80,014,500,000.00</b>
偿还债务支付的现金		61,081,685,619.45	62,691,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,776,349,788.21	2,155,842,224.05
支付其他与筹资活动有关的现金		4,452,500.00	328,427,779.77
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>64,862,487,907.66</b>	<b>65,175,270,003.82</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>24,990,230,224.83</b>	<b>14,839,229,996.18</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		27,119.85	-25,648.02
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-141,832,742.31</b>	<b>-2,520,367,249.70</b>
加：期初现金及现金等价物余额		5,432,158,798.64	7,952,526,048.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>5,290,326,056.33</b>	<b>5,432,158,798.64</b>

## (七) 合并股东权益变动表

2018 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							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	8,204,081,415.00	5,636,898,807.44		-259,975,714.33	3,605,908,167.08	34,861,099,114.45	13,427,110,544.95	65,475,122,334.59
加：会计政策变更						6,096,419.88	1,762,749.20	7,859,169.08
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年年初余额	8,204,081,415.00	5,636,898,807.44		-259,975,714.33	3,605,908,167.08	34,867,195,534.33	13,428,873,294.15	65,482,981,503.67
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	-975,000.00	-140,509,178.46		-919,137,070.91	332,041,656.57	7,797,783,898.54	4,610,147,526.57	11,679,351,832.31
（一）综合收益总额				-919,137,070.91		10,588,870,563.62	653,528,086.19	10,323,261,578.90
（二）股东投入和	-975,000.00	-140,509,178.46					4,343,927,208.36	4,202,443,029.90

<b>减少资本</b>								
1、股东投入的普通股							4,401,525,400.00	4,401,525,400.00
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额	-975,000.00	44,961,911.31						43,986,911.31
4、其他		-185,471,089.77					-57,598,191.64	-243,069,281.41
<b>(三) 利润分配</b>					332,041,656.57	-2,791,086,665.08	-387,307,767.98	-2,846,352,776.49
1、提取盈余公积					332,041,656.57	-332,041,656.57		
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配						-2,459,045,008.51	-387,307,767.98	-2,846,352,776.49
4、其他								
<b>(四) 股东权益内部结转</b>								
1、资本公积转增资本（或股本）								
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								

4、设定受益计划 变动额结转留存收 益								
5、其他综合收益 结转留存收益								
6、其他								
(五) 专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
(六) 其他								
四、本年年末余额	8,203,106,415.00	5,496,389,628.98		-1,179,112,785.24	3,937,949,823.65	42,664,979,432.87	18,039,020,820.72	77,162,333,335.98

## 合并股东权益变动表（续）

2018 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	上年数							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库 存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		

一、上年年末余额	8,205,681,415.00	5,559,518,566.39		-691,586,634.29	2,805,448,300.85	27,838,063,974.91	4,398,883,307.03	48,116,008,929.89
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年年初余额	8,205,681,415.00	5,559,518,566.39		-691,586,634.29	2,805,448,300.85	27,838,063,974.91	4,398,883,307.03	48,116,008,929.89
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-1,600,000.00	77,380,241.05		431,610,919.96	800,459,866.23	7,023,035,139.54	9,028,227,237.92	17,359,113,404.70
（一）综合收益总额				431,610,919.96		8,642,839,466.64	674,837,085.22	9,749,287,471.82
（二）股东投入和减少资本	-1,600,000.00	77,380,241.05					8,656,973,419.86	8,732,753,660.91
1、股东投入的普通股							6,189,299,586.94	6,189,299,586.94
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额	-1,600,000.00	77,465,200.32						75,865,200.32

4、其他		-84,959.27					2,467,673,832.92	2,467,588,873.65
<b>(三) 利润分配</b>					800,459,866.23	-1,619,804,327.10	-303,583,267.16	-1,122,927,728.03
1、提取盈余公积					800,459,866.23	-800,459,866.23		
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配						-819,344,460.87	-303,583,267.16	-1,122,927,728.03
4、其他								
<b>(四) 股东权益内部结转</b>								
1、资本公积转增资本（或股本）								
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、设定受益计划变动额结转留存收益								
5、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								

(五) 专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
(六) 其他								
四、本年年末余额	8,204,081,415.00	5,636,898,807.44	-259,975,714.33	3,605,908,167.08	34,861,099,114.45	13,427,110,544.95	65,475,122,334.59	

## (八) 母公司股东权益变动表

2018 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						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	,204,081,415.00	,533,772,869.43		-256,779,660.88	2,785,320,041.95	15,795,456,214.79	35,061,850,880.29
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	,204,081,415.00	,533,772,869.43		-256,779,660.88	2,785,320,041.95	15,795,456,214.79	35,061,850,880.29
三、本期增减变动金额（减少以	-975,000.00	44,961,911.31		163,876,076.61	332,041,656.57	529,329,900.66	741,482,391.93

“—”号填列)							
(一) 综合收益总额				163,876,076.61		3,320,416,565.74	<b>3,156,540,489.13</b>
(二) 股东投入和减少资本	-975,000.00	44,961,911.31					<b>43,986,911.31</b>
1、股东投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入股东权益的金额	-975,000.00	44,961,911.31					<b>43,986,911.31</b>
4、其他							
(三) 利润分配					332,041,656.57	-2,791,086,665.08	<b>-2,459,045,008.51</b>
1、提取盈余公积					332,041,656.57	-332,041,656.57	
2、提取一般风险准备							
3、对股东的分配						-2,459,045,008.51	<b>-2,459,045,008.51</b>
4、其他							
(四) 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、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							

(五) 专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	8,203,106,415.00	8,578,734,780.74		-420,655,737.49	3,117,361,698.52	16,324,786,115.45	<b>35,803,333,272.22</b>

股东权益变动表（续）

2018 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	上年数						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	8,205,681,415.00	8,456,307,669.11		-458,262,711.62	1,984,860,175.72	9,410,661,879.60	27,599,248,427.81
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	8,205,681,415.00	8,456,307,669.11		-458,262,711.62	1,984,860,175.72	9,410,661,879.60	27,599,248,427.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-1,600,000.00	77,465,200.32		201,483,050.74	800,459,866.23	6,384,794,335.19	7,462,602,452.48

(一) 综合收益总额				201,483,050.74		8,004,598,662.29	8,206,081,713.03
(二) 股东投入和减少资本	-1,600,000.00	77,465,200.32					75,865,200.32
1、股东投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入股东权益的金额	-1,600,000.00	77,465,200.32					75,865,200.32
4、其他							
(三) 利润分配					800,459,866.23	-1,619,804,327.10	-819,344,460.87
1、提取盈余公积					800,459,866.23	-800,459,866.23	
2、提取一般风险准备							
3、对股东的分配						-819,344,460.87	-819,344,460.87
4、其他							
(四) 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、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
(五) 专项储备							

1、本期提取							
2、本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	<b>8,204,081,415.00</b>	<b>8,533,772,869.43</b>		<b>-256,779,660.88</b>	<b>2,785,320,041.95</b>	<b>15,795,456,214.79</b>	<b>35,061,850,880.29</b>

# 深圳华侨城股份有限公司

## 2018 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发(1997)第 03 号文及深圳市人民政府深府函[1997]第 37 号文批准,由华侨城经济发展总公司(国有独资,现名华侨城集团有限公司)经重组其属下部分优质旅游及旅游配套资产独家发起设立的、从事旅游业及相关产业经营的股份有限公司。1997 年 7 月 22 日经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监发字[1997]第 396 号文批准,公司于 1997 年 8 月 4 日向社会公开发行人民币普通股 5,000 万股(含内部职工股 442 万股),发行价每股人民币 6.18 元。1997 年 9 月 2 日,本公司在深圳市工商行政管理局注册登记,营业执照注册号为 440301103282083,执照号为深司字 N32726,注册资本为人民币 19,200 万元。1997 年 9 月 10 日,社会公众股(除内部职工股外)在深圳证券交易所上市交易,股票简称“华侨城 A”,股票代码“000069”。

#### 2、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 1,310,544,063.00 股为基数,每 10 股派发现金红利 2.30 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 1.00 元,合计增加股本 1,310,544,063.00 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 0.60 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 0.60 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。

2014 年 4 月 3 日,根据本公司 2013 年年度股东大会决议,公司回购注销已获授但尚未解锁的限制性股票 155,844.00 股,变更后注册资本为人民币 7,271,342,722.00 元。

2015 年 9 月 28 日,根据本公司第三次临时股东会决议,以发行新股的方式向本公司高级管理人员、中层管理

干部以及核心管理、技术骨干共计 271 人发行限制性股票，共计人民币普通股（A 股）82,650,000 股，每股面值为 1.00 元，合计增加股本 82,650,000.00 元，变更后注册资本为人民币 7,353,992,722.00 元。

2015 年 4 月 24 日，根据本公司第一次临时股东大会决议，并经中国证监会证监许可[2015]2880 号文《关于核准深圳华侨城股份有限公司非公开发行股票批复》核准，本公司采取非公开发行股票方式向华侨城集团公司、前海人寿保险股份有限公司、深圳市钜盛华股份有限公司发行股份 851,688,693 股。本次非公开发行后，本公司注册资本变更为人民币 8,205,681,415.00 元。

2017 年 5 月 3 日，根据公司 2016 年年度股东大会决议通过的《关于回购公司离职员工股权的提案》、《关于修订深圳华侨城股份有限公司章程的提案》、公司注册资本变更为 8,204,981,415.00 元；2017 年 12 月 15 日，根据公司 2017 年第一次临时股东大会决议通过的《关于修订公司章程的提案》，公司注册资本变更为 8,204,081,415.00 元。

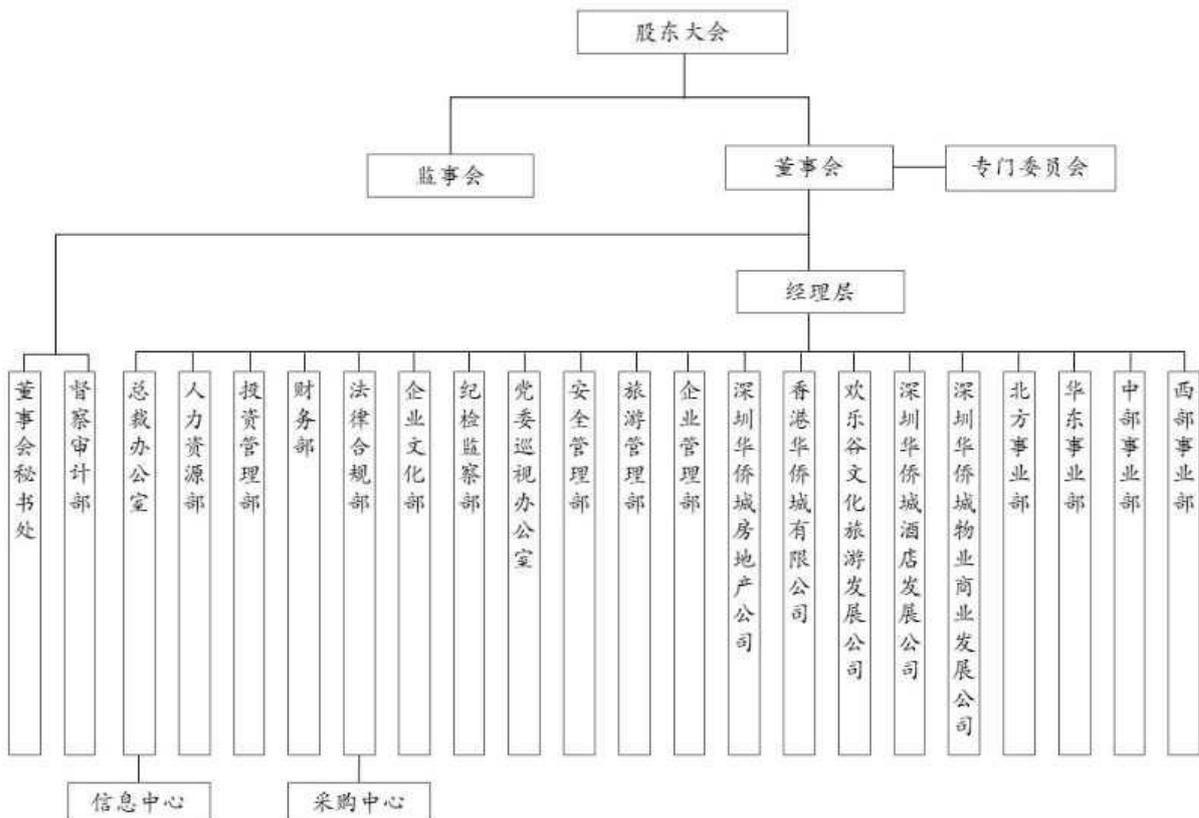
根据《深圳华侨城股份有限公司限制性股票激励计划》的规定，公司对 975,000 股限制性股票进行回购。2018 年 8 月 17 日，根据公司第七届董事会第五次会议决议通过的《关于修订〈深圳华侨城股份有限公司章程〉的议案》，公司注册资本变更为 8,203,106,415.00 元，该决议尚未经过公司股东大会决议通过。

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有限公司，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2019年3月27日决议批准报出。

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 199 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 65 户，减少 13 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

#### 7、本报告中提及的公司名称简称对照表

公司简称	指	公司全称
华侨城集团	指	华侨城集团有限公司
康佳集团	指	康佳集团股份有限公司
南磨房	指	北京南磨房旅游发展有限公司
华夏演出	指	深圳华夏演出有限公司
华夏艺术中心	指	深圳华夏艺术中心有限公司
东部华侨城	指	深圳东部华侨城有限公司
茶艺度假	指	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
泰州华侨城	指	泰州华侨城有限公司
东部物业	指	深圳东部华侨城物业管理有限公司
东部置业	指	深圳东部华侨城置业有限公司
大鹏旅游	指	深圳大鹏华侨城旅游开发有限公司
华侨城房地产	指	深圳华侨城房地产有限公司
都市娱乐	指	深圳华侨城都市娱乐投资公司
上海天祥华侨城	指	上海天祥华侨城投资有限公司
上海万锦置业	指	上海万锦置业发展有限公司
北京四方	指	北京四方投资管理有限公司
侨建监理	指	深圳市侨建工程监理有限公司
华侨城物业	指	深圳市华侨城物业服务有限公司
北京物业	指	北京华侨城物业服务有限公司
侨城加油	指	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油	指	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	指	深圳市华侨城消防安装工程服务有限公司
建筑安装	指	深圳特区华侨城建筑安装工程公司
华侨城高尔夫	指	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
华侨城会所	指	深圳华侨城会所管理有限公司

上海浦深	指	上海浦深投资管理有限公司
天津华侨城	指	天津华侨城实业有限公司
天津丽湖	指	天津华侨城丽湖旅游开发有限公司
天津东丽湖	指	天津东丽湖华侨城旅游投资有限公司
西安华侨城	指	西安华侨城实业有限公司
曲江华侨城	指	西安曲江华侨城投资发展有限公司
创意园	指	深圳华侨城创意园有限公司
侨城装饰	指	深圳特区华侨城装饰工程有限公司
深圳欢乐谷	指	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
威尼斯酒店	指	深圳威尼斯酒店
华侨城旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社有限公司
国际传媒	指	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
传媒广告	指	深圳市华侨城传媒广告有限公司
文化演艺营销	指	深圳华侨城文化演艺营销有限公司
上海华侨城	指	上海华侨城投资发展有限公司
北京华侨城	指	北京世纪华侨城实业有限公司
歌舞团演艺	指	深圳歌舞团演艺有限公司
云南华侨城	指	云南华侨城实业有限公司
武汉华侨城	指	武汉华侨城实业发展有限公司
哈克公司	指	深圳华侨城哈克文化有限公司
华侨城投资	指	深圳市华侨城投资有限公司
水电公司	指	深圳华侨城水电有限公司
华侨城售电	指	深圳市华侨城售电有限公司
旅游策划公司	指	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
文化旅游科技	指	深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司
青岛华侨城	指	青岛华侨城实业有限公司
资产管理公司	指	深圳华侨城股份有限公司资产管理分公司
华侨城大酒店	指	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	指	深圳华侨城海景酒店有限公司
滨海投资	指	深圳华侨城滨海有限公司

酒店管理公司	指	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
兴侨实业	指	深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司
香港华侨城	指	香港华侨城有限公司
华侨城亚洲	指	华侨城（亚洲）控股有限公司
耀豪国际	指	耀豪国际有限公司
豪科投资	指	豪科投资有限公司
上海置地	指	华侨城（上海）置地有限公司
成都华侨城	指	成都天府华侨城实业发展有限公司
成都湖滨商业	指	成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司
成都创展商业	指	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司
成都大剧院	指	成都天府华侨城大剧院管理有限公司
成都万汇商城	指	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司
成都都市娱乐	指	成都天府华侨城都市娱乐有限公司
成都公园广场	指	成都天府华侨城公园广场管理有限公司
成都酒店管理	指	成都天府华侨城酒店管理有限公司
成都商业管理	指	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司
成都商业广场	指	成都天府华侨城商业广场管理有限公司
华力控股	指	华力控股有限公司
港亚控股	指	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
华励惠州	指	华励包装（惠州）有限公司
中山华励	指	中山华励包装有限公司
中山华力	指	中山华力包装有限公司
安徽华力	指	安徽华力包装有限公司
惠州华力	指	惠州华力包装有限公司
苏州华力	指	苏州华力环保包装科技有限公司
深圳华友投资	指	深圳市华友投资有限公司
华京投资公司	指	深圳市华京投资有限公司
深圳世界之窗	指	深圳世界之窗有限公司
锦绣中华	指	深圳锦绣中华发展有限公司
长沙世界之窗	指	长沙世界之窗有限公司

星美机电	指	深圳星美机电科技实业有限公司
江通动画	指	江通动画股份有限公司
江通传媒	指	武汉江通动画传媒股份有限公司
兴侨科技	指	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
招商华侨城	指	深圳招商华侨城投资有限公司
招商华侨城物业	指	深圳招商华侨城物业管理有限公司
体育中心	指	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
宁波华侨城	指	宁波华侨城投资发展有限公司
景区管理公司	指	深圳华侨城旅游景区管理有限公司
华侨城湖北旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
华港企业	指	华港企业有限公司
顺德华侨城	指	广东顺德华侨城实业发展有限公司
北京广盈	指	北京广盈房地产开发有限公司
福州华侨城	指	福州华侨城实业发展有限公司
创意文化酒店	指	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
重庆华侨城	指	重庆华侨城实业发展有限公司
重庆置地	指	重庆华侨城置地有限公司
江苏华侨城	指	江苏华侨城控股有限公司
资汇控股公司	指	资汇控股有限公司
豪力公司	指	豪力有限公司
钻石毛坯交易中心	指	深圳市钻石毛坯交易中心有限公司
华侨城城市更新	指	深圳华侨城城市更新投资有限公司
新南水门	指	深圳市新南水门投资有限公司
协跃房地产	指	深圳市协跃房地产开发有限公司
和冠房地产	指	深圳市和冠房地产开发有限公司
鸿怡达房地产	指	深圳市鸿怡达房地产开发有限公司
德恒基房地产	指	深圳市德恒基房地产开发有限公司
协豪房地产	指	深圳市协豪房地产开发有限公司
华秦发展	指	华秦发展有限公司
华昌国际	指	华昌国际有限公司

西安置地	指	西安华侨城置地有限公司
成都文旅	指	成都文化旅游发展股份有限公司
侨城汇	指	深圳市侨城汇网络科技有限公司
南京华侨城	指	南京华侨城实业发展有限公司
北京侨禧	指	北京侨禧投资有限公司
华鑫环城	指	成都市华鑫环城实业有限公司
华侨城创盈	指	成都华侨城创盈企业管理有限公司
鑫金农发	指	成都市鑫金农发投资有限公司
南京置地	指	南京华侨城置地有限公司
陕西华侨城	指	陕西华侨城商业投资有限公司
上海华合	指	上海华合房地产开发有限公司
上海华筵	指	上海华筵房地产开发有限公司
华侨城沃泰	指	深圳华侨城沃泰实业有限公司
宁波欢乐海岸置业	指	宁波欢乐海岸置业有限公司
宁波欢乐海岸投资	指	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
武汉都市发展	指	武汉华侨城都市发展有限公司
成都投资	指	华侨城（成都）投资有限公司
北京投资发展	指	华侨城（北京）投资发展有限公司
秦皇岛华侨城	指	秦皇岛华侨城实业有限公司
渤海证券	指	渤海证券股份有限公司
成都体产	指	成都体育产业有限责任公司
保鑫泉盛	指	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司
中铁华兴	指	北京中铁华兴房地产开发有限公司
首茂城置业	指	武汉首茂城置业有限公司
花伴里	指	深圳市花伴里投资股份有限公司
华恒达	指	深圳市华恒达投资有限公司
洛带华侨城	指	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
郑州华侨城	指	郑州华侨城都市置业有限公司
成都华侨城盈创	指	成都华侨城盈创实业有限责任公司
南昌华侨城	指	华侨城（南昌）实业发展有限公司

东莞华侨城城市更新	指	东莞华侨城城市更新投资有限公司
深圳华侨城置业	指	深圳华侨城置业投资有限公司
招华会展实业	指	深圳市招华会展实业有限公司
佛山华侨城	指	佛山华侨城置业有限公司
宁波四明山谷	指	宁波华侨城四明山谷投资发展有限公司
天津华锦万吉	指	天津华锦万吉置业有限公司
华侨城东部开发	指	深圳华侨城东部开发有限公司
华侨城（西安）发展	指	华侨城（西安）发展有限公司
沣东华侨城发展	指	西安沣东华侨城发展有限公司
华侨城华鑫股权投资	指	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华侨城融资租赁	指	华侨城融资租赁有限公司
华侨城涿州文化旅游	指	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
华侨城（天津）投资	指	华侨城（天津）投资有限公司
欢乐谷文化旅游发展	指	欢乐谷文化旅游发展有限公司
华侨城三江置业	指	宜宾华侨城三江置业有限公司
华侨城华越投资	指	深圳市华侨城华越投资发展有限公司
云南华侨城置业	指	云南华侨城置业有限公司
杭州华侨城	指	杭州华侨城投资发展有限公司
常熟华侨城	指	华侨城（常熟）投资发展有限公司
武汉当代华侨城	指	武汉当代华侨城实业发展有限公司
华侨城新玺发展	指	深圳市华侨城新玺发展有限公司
宁波文化旅游	指	宁波华侨城文化旅游发展有限公司
招华国际会展运营	指	深圳市招华国际会展运营有限公司
招华会展置地	指	深圳市招华会展置地有限公司
招华国际会展发展	指	深圳市招华国际会展发展有限公司
民生教育集团	指	民生教育集团有限公司
华侨城大湾区投资	指	深圳华侨城大湾区投资有限公司
华侨城置业发展	指	华侨城置业发展（深圳）有限公司
四川圣铭	指	四川省圣铭置业有限公司
斋堂文旅发展	指	北京华侨城斋堂文旅发展有限公司

深圳万霖	指	深圳市万霖投资有限公司
南京龙西	指	南京龙西置业有限公司
信和置业	指	信和置业（成都）有限公司
中保投资基金	指	中保投华侨城（深圳）旅游文化城市更新股权投资基金合伙企业（有限合伙）
新华创新基金	指	新华创新基金的独立投资组合
华侨城资本投资	指	深圳华侨城资本投资管理有限公司
武汉誉天红光	指	武汉誉天红光置业有限公司
文化置业	指	深圳华侨城文化置业投资有限公司
中联嘉信	指	深圳市中联嘉信实业有限公司
西安汉城发展	指	西安华侨城汉城发展有限公司
济南华侨城	指	济南华侨城实业有限公司
济南天桥实业	指	济南天桥实业有限公司
宁波滨海投资	指	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
襄阳华侨城文旅发展	指	襄阳华侨城文旅发展有限公司
湖北交投襄阳文旅发展	指	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
杭州兰侨置业	指	杭州兰侨置业有限公司
深圳华侨城汇富投资	指	深圳华侨城汇富投资有限公司
杭州康侨置业	指	杭州康侨置业有限公司
郑州华侨城文化旅游开发	指	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
珠海城市更新	指	珠海华侨城城市更新发展有限公司
四川齐盛艺库文化旅游发展	指	四川齐盛艺库文化旅游发展有限责任公司
成都市东盛房屋开发	指	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都齐盛博物馆	指	成都齐盛当代艺术博物馆
成都地润置业	指	成都地润置业发展有限公司
成都美客优家	指	成都美客优家商贸有限责任公司
山西华侨城	指	山西华侨城房地产开发有限公司
扬州华侨城	指	扬州华侨城实业发展有限公司
华侨城酒店发展	指	深圳华侨城酒店发展有限公司
华侨城物业商业发展	指	深圳华侨城物业商业发展有限公司

天津华侨城泽洋置业	指	天津华侨城泽洋置业有限公司
天津嘉运置业	指	天津嘉运置业有限公司
亮亨投资	指	亮亨投资有限公司
深圳荷坳	指	深圳华侨城荷坳发展有限公司
惠州帝豪置业	指	惠州帝豪置业有限公司
华侨城南粤投资	指	深圳华侨城南粤投资发展有限公司
成都洛带华侨城置地	指	成都洛带华侨城置地发展有限公司
华侨城桦盛投资	指	深圳市华侨城桦盛投资有限公司
东部华侨城都市投资发展	指	深圳东部华侨城都市投资发展有限公司
昆明华侨城投资	指	昆明华侨城投资发展有限公司
自贡华侨城文化旅游开发	指	自贡华侨城文化旅游开发有限公司
温州华侨城	指	温州华侨城投资发展有限公司
共青城华侨城华鑫一号（有限合伙）	指	共青城华侨城华鑫一号投资合伙企业（有限合伙）
华侨城都市娱乐运营	指	深圳华侨城都市娱乐运营有限公司
江门华侨城投资发展	指	江门华侨城投资发展有限公司
华侨城东部城市发展	指	深圳华侨城东部城市发展有限公司
华侨城城投低碳发展	指	深圳华侨城城投低碳发展有限公司
昆明华侨城城市更新投资	指	昆明华侨城城市更新投资有限公司
武汉华侨城文旅	指	武汉华侨城文旅发展有限公司
荥阳华侨城文化旅游	指	荥阳华侨城文化旅游开发有限公司
天津华侨城都市建设	指	天津华侨城都市建设发展有限公司
淄博华侨城	指	淄博华侨城实业有限公司
太原侨晋置业	指	太原侨晋置业有限公司
太原侨辰置业	指	太原侨辰置业有限公司
太原侨君置业	指	太原侨君置业有限公司
太原侨鼎置业	指	太原侨鼎置业有限公司
太原侨冠置业	指	太原侨冠置业有限公司
太原侨硕置业	指	太原侨硕置业有限公司
太原侨隆置业	指	太原侨隆置业有限公司

太原侨诺置业	指	太原侨诺置业有限公司
无锡华侨城实业	指	无锡华侨城实业发展有限公司
常熟市沙家浜华鼎	指	常熟市沙家浜华鼎置地有限公司
肇庆华侨城实业	指	肇庆华侨城实业发展有限公司
肇庆华侨城小镇实业	指	肇庆华侨城小镇实业发展有限公司
肇庆华侨城小镇开发	指	肇庆华侨城小镇开发有限公司
肇庆华侨城小镇文旅	指	肇庆华侨城小镇文旅开发有限公司
丽江济海文创投资	指	丽江济海文创投资开发有限公司
中山华侨城实业	指	中山华侨城实业发展有限公司
潮州华侨城实业	指	潮州华侨城实业有限公司
宁波弘禄房地产信息	指	宁波弘禄房地产信息咨询有限公司
杭州龙颐房地产	指	杭州龙颐房地产开发有限公司
宁波弘福房地产	指	宁波弘福房地产信息咨询有限公司
杭州龙诚房地产	指	杭州龙诚房地产开发有限公司
惠州市利华房地产	指	惠州市利华房地产有限公司
成都佳利	指	成都佳利投资有限公司
杭州锦杭	指	杭州锦杭企业管理有限责任公司
昆明华侨城置地	指	昆明华侨城置地有限公司
广州华侨城城市更新	指	广州华侨城城市更新投资有限公司
佛山华侨城更新	指	佛山南海区华侨城更新置业发展有限公司
茂名华侨城	指	茂名华侨城投资发展有限公司
华侨城湾区发展	指	深圳华侨城湾区发展有限公司
上海首驰	指	上海首驰企业管理有限公司

## 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，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、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》（2014 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。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 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 2014 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、重要会计政策和会计估计

本公司控股子公司香港华侨城及其所属公司自 2018 年 1 月 1 日起执行香港会计师公会发布的《香港财务报告准则第 15 号—客户合约收益》准则和《香港财务报告准则第 9 号—金融工具》准则，鉴于 HKFRS 和中国企业会计准则体系下新收入、金融工具准则的整体趋同和等效，故参照财政部《关于修订印发〈企业会计准则第 14 号—收入〉的通知》（财会[2017]22 号）中的相关规定，将已按照新收入准则、新金融工具准则编制的香港华侨城报表中的相关项目直接与本公司和其他子公司的报表进行合并。除香港华侨城及其所属公司执行新金融工具准则和新收入准则外，本公司所属其他公司尚未执行新金融工具准则和新收入准则。在进行会计政策和会计估计描述时，本公司对相关内容区别“已经执行新金融工具准则的公司”和“尚未执行新金融工具准则的公司”、“已经执行新收入准则的公司”和“尚未执行新收入准则的公司”分别描述。

本公司及各子公司属旅游服务行业，主要经营主题公园、酒店服务、房地产开发等业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、建造合同完工百分比确定等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、25“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、31“重大会计判断和估计”。

#### 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，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司所属从事房地产产品开发与销售业务之子公司其正常营业周期通常超过一年，本公司及其他子公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 3、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及所属公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 4、同一控制下和非同一控制下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）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（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、13“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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 5、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。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。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主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （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，仍冲减少数股东权益。

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，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余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、13“长期股权投资”或本附注四、9“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、13、（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。

#### 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

#### 7、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现金、价值变动风险很小的投资。

#### 8、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。

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，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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。

### （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，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；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，采用交易发生日的当期平均汇率折算。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。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当期平均汇率折算。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。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，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归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 9、金融工具

“尚未执行新金融工具准则的公司”的相关会计政策如下：

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。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。

##### 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，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，以及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，按照成本进行后续计量。

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，将原计入其他综合收益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的控制。

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 财务担保合同及贷款承诺

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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，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。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余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。

对已在初始确认时分拆的混合工具，若之后混合工具合同条款发生变化，且发生的变化将对原混合工具合同现金流量产生重大影响，则重新评价嵌入衍生工具是否应当分拆。

对于首次执行日前持有的混合工具合同，本公司在首次执行日与前述合同条款变化所要求的重新评价日两者较后者，评价是否将嵌入衍生工具从主合同分拆并单独处理。

## ① 可转换债券

公司发行的同时包含负债和转换选择权成分的可转换债券，初始确认时进行分拆，分别予以确认。其中，以固定金额的现金或其他金融资产换取固定数量的自身权益工具结算的转换选择权，作为权益进行核算。

初始确认时，负债部分的公允价值按类似不具有转换选择权债券的现行市场价格确定。可转换债券的整体发行

价格扣除负债部分的公允价值的差额，作为债券持有人将债券转换为权益工具的转换选择权的价值，计入“资本公积—其他资本公积（股份转换权）”。

公司发行的认股权和债券分离交易的可转换公司债券，认股权持有人到期没有行权的，在到期时将原计入“资本公积—其他资本公积”的部分转入“资本公积—股本溢价”。

初始确认后，可转换债券的负债部分采用实际利率法按摊余成本计量。转换选择权衍生工具按公允价值计量，且公允价值变动计入损益。

发行可转换债券发生的交易费用，在负债和权益/转换选择权衍生工具成分之间按照发行收入的分配比例/各自的相对公允价值进行分摊。与权益部分相关的交易费用直接计入权益/与转换选择权衍生工具相关的交易费用计入损益。与负债部分相关的交易费用计入负债部分的账面价值，并按实际利率法于可转换债券的期间内进行摊销。

#### （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。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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。

#### “已经执行新金融工具准则的公司”的相关会计政策如下：

金融工具包括货币资金、债券投资、除长期股权投资以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

##### （1）金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，按照根据会计政策确定的交易价格进行初始计量。

##### （2）金融资产的分类和后续计量

###### ①金融资产的分类

通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

管理金融资产的业务模式，是指如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

## ②金融资产的后续计量

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

以摊余成本计量的金融资产：初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资：初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资：初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

### (3) 金融负债的分类和后续计量

将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、财务担保负债及以摊余成本计量的金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

### (4) 抵销

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

### (5) 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，终止确认该金融资产：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；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；该金融资产已转移，虽然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，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：被转移金融资产在终止确认日的账面价值；因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### (6) 减值

以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：以摊余成本计量的金融资产；合同资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；租赁应收款。

持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

#### ① 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则

为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失,是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款、租赁应收款和合同资产,始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失,相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款、租赁应收款和合同资产外,对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备,对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备:该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险;或该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险:如果金融工具的违约风险较低,借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力,该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加:通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化,以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括:债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况;已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化;已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化;现存或预期的技术、市场、经济或法律环境变化,并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质,以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时,可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类,例如逾期信息和信用风险评级。

#### ②已发生信用减值的金融资产

在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:发行方或债务人发生重大财务困难;

债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;债务人很可能破产或进行其他财务重组;发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

#### ③预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化,在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金额,应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产,损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值;对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资,在其他综合收益中确认其损失准备,不抵减该金融资产的账面价值。

#### ④核销

如果不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回,则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还

将被减记的金额。但是，被减记的金融资产仍可能受到催收到期款项相关执行活动的影响。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### (7) 权益工具

发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。回购股份时，回购的股份作为库存股管理，回购股份的全部支出转为库存股成本，同时进行备查登记。库存股不参与利润分配，在资产负债表中作为股东权益的备抵项目列示。

库存股注销时，按注销股票面值总额减少股本，库存股成本超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；库存股成本低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

#### (8) 可转换工具

##### ① 含权益成分的可转换工具

对于发行的可转换为权益股份且转换时所发行的股份数量和对价的金额固定的可转换工具，将其作为包含负债和权益成分的复合金融工具。

在初始确认时，将相关负债和权益成分进行分拆，先确定负债成分的公允价值（包括其中可能包含的非权益性嵌入衍生工具的公允价值），再从复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值，作为权益成分的价值，计入权益。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

初始确认后，对于没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的负债成分，采用实际利率法按摊余成本计量。权益成分在初始计量后不再重新计量。

当可转换工具进行转换时，将负债成分和权益成分转至权益相关科目。当可转换工具被赎回时，赎回支付的价款以及发生的交易费用被分配至权益和负债成分。分配价款和交易费用的方法与该工具发行时采用的分配方法一致。价款和交易费用分配后，其与权益和负债成分账面价值的差异中，与权益成分相关的计入权益，与负债成分相关的计入损益。

##### ② 不含权益成分的其他可转换工具

对于发行的不含权益成分的其他可转换工具，在初始确认时，可转换工具的衍生工具成分以公允价值计量，剩余部分作为主债务工具的初始确认金额。

初始确认后，衍生工具成分以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。对于主债务工具，采用实际利率法按摊余成本计量。

当可转换工具进行转换时，将主债务工具和衍生工具成分转至权益相关科目。当可转换工具被赎回时，赎回支付的价款与主债务工具和衍生工具成分账面价值的差异计入损益。

#### (9) 优先股和永续债

根据所发行的优先股、永续债的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将这些金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

对于其发行的同时包含权益成分和负债成分的优先股和永续债，按照与含权益成分的可转换工具相同的会计政策进行处理。对于其发行的不包含权益成分的优先股和永续债，按照与不含权益成分的其他可转换工具相同的会计政策进行处理。

对于其发行的应归类为权益工具的优先股和永续债，按照实际收到的金额，计入权益。存续期间分派股利或利息的，作为利润分配处理。按合同条款约定赎回优先股和永续债的，按赎回价格冲减权益。

## 10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### (1) 坏账准备的计提方法

#### ① 单项金额重大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年末余额的比例超过 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。

对于“已经执行新金融工具准则的公司”，对单项金额重大的应收款项按照 12 个月内或整个存续期内预计信用损失，单独进行信用风险评估，计提减值准备。此类应收款项单独进行信用风险评估后，不再纳入信用风险组合。

#### ② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、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
款项性质组合	以应收备用金、押金及保证金等具有类似性质款项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。

对于“已经执行新金融工具准则的公司”，还应考虑前瞻性信息，按照 12 个月内或整个存续期内预计信用损失，进行信用风险评估，计提减值准备。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
未执行新金融工具准则的公司：	
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
款项性质组合	经单独测试无特别风险的不计提

a.组合中，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（%）	其他应收款计提比例（%）
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

③单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：

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。客观证据如下：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。

(2) 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。

对于“已经执行新金融工具准则的公司”，如果资产负债表日应收账款的预期信用损失小于该应收账款减值准备账面金额，则应将差额确认为减值利得。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 11、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（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、建造合同形成的存货等。

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。

⑥建造合同形成存货

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

（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为开发房地产业务而发生的借款费用的会计政策详见附注四、17“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。建造合同预计总成本超过合同总收入的，则形成合同预计损失，提取存货跌价准备，并确认为当期费用。建造合同完工时，将已提取的存货跌价准备冲减合同费用。

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 12、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置

组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

### 13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，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，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

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

#### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽

子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的

部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本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，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

#### 14、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、20“长期资产减值”。

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。

## 15、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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

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	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	5-40	0-10	2.25-20.00
机器设备	年限平均法	5-30	0-10	3.00-20.00
运输设备	年限平均法	2-10	0-10	9.00-50.00
电子设备	年限平均法	3-10	0-10	9.00-33.33
其他设备	年限平均法	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、20“长期资产减值”。

### (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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。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。

## 16、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、20“长期资产减值”。

## 17、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。

## 18、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、20“长期资产减值”。

## 19、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。

## 20、长期资产减值

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。

## 21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本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）。

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

## 22、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。

## 23、股份支付

### （1）股份支付的会计处理方法

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。

在等待期内每个资产负债表日，本公司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。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

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) 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。

## 24、优先股、永续债等其他金融工具

### (1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

#### (2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## 25、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、旅游团费收入及其他提供劳务服务收入、提供劳务收入、建造合同收入、让渡资产使用权收入。

### “尚未执行新收入准则的公司” 的相关会计政策如下：

#### (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、28（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）建造合同收入

在建造合同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合同收入和合同费用。合同完工进度按经客户确认的形象进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

#### （7）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### （8）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和约定利率计算确定。

#### “已经执行新收入准则的公司”的相关会计政策如下：

收入是在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

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

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

满足下列条件之一时，属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发

生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，会考虑下列迹象：就该商品或服务享有现时收款权利；已将该商品的实物转移给客户；已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；客户已接受该商品或服务。

已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）物业销售：物业开发活动主要在中国大陆进行。考虑到合约条款、业务惯例以及中国大陆的法律及监管环境，物业销售合约不符合在一段时间内确认收入的要求，因此物业销售收入将继续在某个时点予以确认。早前，于签署买卖协议和完成物业开发之间的较后日期确认物业销售收入，即采用该物业的风险和所有权回报转移至客户的时点。根据新收入准则中的控制转移方法，物业销售收入通常于客户取得物业控制权时进行确认，即客户有能力直接使用物业并获得该物业的绝大部分剩余利益。

（2）货物销售：当货物按照客户指定的地点及时运到，客户接收并能控制货物时收入被确认。销售货物收入不包括增值税或其他销售税费，且已扣除任何贸易折扣。

（3）销售主题公园门票：销售主题公园门票于服务已提供且门票款项已收到时确认。销售主题公园门票收入不包括与销售有关的税项，且已扣除任何贸易折扣。

（4）经营租赁的租金收入：经营租赁的应收租金收入在租期所涉期间，以等额分期款项于损益确认，惟倘有其他基准能更清楚地反映使用租赁资产而产生的收益模式则除外。所授租赁优惠于损益确认为应收租赁净付款总额的一部分。或有租金在产生的会计期间确认为收益。

## 26、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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为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。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理

办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

已确认的政府补助需要退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 27、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，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。

## 28、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。

### 29、其他重要的会计政策和会计估计

#### (1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“持有待售资产和处置组”相关描述。

#### (2) 回购股份

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

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

#### (3) 资产证券化

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。

### 30、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 会计政策变更

##### ①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

本公司控股子公司香港华侨城及其所属公司于 2018 年 1 月 1 日起执行《香港财务报告准则第 9 号—金融工具》准则，变更后的会计政策参见本附注四“重要会计政策和会计估计”相关部分。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以

香港华侨城及其所属公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，香港华侨城及其所属公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

香港华侨城及其所属公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，香港华侨城及其所属公司选择不进行重述。

#### A、执行新金融工具准则前后金融资产确认和计量对比表

金融资产类别	2017年12月31日（变更前）		2018年1月1日（变更后）	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	贷款和应收款	172,191,177.00	摊余成本	172,191,177.00
可供出售金融资产	可供出售金融资产	605,676,548.42	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	605,676,548.42
			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	---

#### B、首次执行日，金融工具分类和账面价值调节表

项目	2017年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2018年1月1日（变更后）
<b>资产：</b>				
可供出售金融资产	605,676,548.42	-605,676,548.42	---	---
应收账款	172,191,177.00	---	---	172,191,177.00
其他非流动金融资产	---	605,676,548.42	---	605,676,548.42

#### C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

计量类别	2017年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2018年1月1日（变更后）
应收账款减值准备	10,307,086.39	---	---	10,307,086.39
其他应收款减值准备	12,707,536.35	---	---	12,707,536.35

注：上表中的影响金额为已经执行新金融工具准则的香港华侨城合并财务报表数据。

## ②执行新收入准则导致的会计政策变更

本公司控股子公司香港华侨城及其所属公司于 2018 年 1 月 1 日起执行香港会计师公会发布的《香港财务报告准则第 15 号—客户合约收益》准则，变更后的会计政策参见本附注四“重要会计政策和会计估计”相关部分。

为执行新收入准则，香港华侨城及其所属公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，香港华侨城及其所属公司选择仅对在 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即 2017 年 1 月 1 日）之前或 2018 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2018 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对 2017 年度财务报表不予调整。

执行新收入准则对公司的影响如下：

变更内容	报表项目	2018 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	2017 年 12 月 31 日 (变更前) 金额
销售佣金资本化为合同成本, 重大融资成分资本化为存货	存货	25,176,093,325.88	25,162,048,095.14
联营合营企业新收入准则影响	长期股权投资	2,107,640,577.37	2,102,310,438.84
预收账款重分类合同负债	预收账款	---	671,569,019.16
预收账款重分类合同负债, 重大融资成分增加合同负债	合同负债	682,516,706.38	---
销售佣金资本化确认递延所得税负债	递延所得税负债	24,894,735.26	24,326,222.29
上述调整对未分配利润影响	未分配利润	1,384,144,459.98	1,378,048,040.10
上述调整对少数股东权益影响	少数股东权益	12,200,036,836.68	12,198,274,087.48

注：上表中的影响金额为已经执行新收入准则的香港华侨城合并财务报表数据。

## ③执行新的财务报表格式导致的会计政策变更

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下

增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

股东权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

上述会计政策变更事项已经第七届董事会第六次会议审议批准。

期初及上年（2017 年 12 月 31 日/2017 年度）受影响的合并财务报表项目明细情况如下：

调整前		调整后	
合并财务报表项目	金额	合并财务报表项目	金额
应收票据	173,389,706.43	应收票据及应收账款	657,660,432.32
应收账款	484,270,725.89		
应收利息	328,304,276.29	其他应收款	11,649,559,859.97
应收股利	---		
其他应收款	11,321,255,583.68		
固定资产	14,057,252,119.67	固定资产	14,057,446,726.55
固定资产清理	194,606.88		
在建工程	2,132,982,375.71	在建工程	2,132,982,375.71
工程物资	---		
应付票据	21,128,517.83	应付票据及应付账款	11,412,827,636.45
应付账款	11,391,699,118.62		
应付利息	276,584,373.45	其他应付款	38,534,124,941.10
应付股利	12,010,517.01		
其他应付款	38,245,530,050.64		
管理费用	2,229,799,254.18	管理费用	2,211,657,521.00
		研发费用	18,141,733.18

## （2）会计估计变更

本年无会计估计变更。

## 31、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实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受

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) 收入确认

##### “本公司尚未执行新收入准则的公司”

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、25、“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

##### “本公司已执行新收入准则的公司”

如本附注四、25、“收入”所述，公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等等。本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

#### (2) 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。

#### (3) 坏账准备计提

本公司尚未执行新金融工具准则的公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项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款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

本公司已执行新金融工具准则的公司采用预期信用损失模型对金融资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

#### (4) 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。

#### （5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

#### （6）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。

#### （7）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。

#### （8）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

#### （9）长期资产减值准备

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。

#### （10）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。

#### （11）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。

#### （12）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。

#### （13）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

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	商品销售收入按16%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%。房地产销售：2016年4月30日前开工的项目，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率10%。不动产租赁：2016年4月30日前取得的房产，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后取得

税种	具体税率情况
	的房产，适用一般征收方式，税率10%。动产租赁：适用于融资性租赁及经营性租赁，税率16%。公园门票、文化创意服务：适用体育文化服务或旅游娱乐服务的简易征收或一般征收方式，税率3%或6%。旅游团费：以取得的全部价款和价外费用扣除代旅游者支付给其他单位或者个人的住宿费、餐费、交通费、旅游景点门票和支付给其他接团旅游企业的旅游费后的余额为计税营业额，税率6%。住宿、餐饮、物业等生活服务：适用一般征收方式，税率6%。交通运输业务：适用于其他陆路运输服务，税率10%、策划规划业务等应税劳务：适用于其他现代服务，税率6%。
城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	城市维护建设税按实际缴纳流转税额的1%、5%、7%计缴；教育费附加按实际缴纳流转税额的3%计缴，地方教育费附加按实际缴纳流转税额的2%计缴。
企业所得税	本公司于中国境内注册的企业之企业所得税适用税率为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。
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。

本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%/11%税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 16%/10%。

## 六、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 2018 年 1 月 1 日，“年末”指 2018 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2017 年 12 月 31 日；“本年”指 2018 年度，“上年”指 2017 年度。

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	5,029,769.52	5,795,124.93
银行存款	24,189,898,990.49	27,556,451,633.68
其他货币资金	3,033,375,464.54	1,647,492,129.43

项 目	年末余额	年初余额
合 计	<b>27,228,304,224.55</b>	<b>29,209,738,888.04</b>
其中：存放在境外的款项总额	2,214,080,892.46	7,588,705,858.98

注：其他货币资金主要为不可随时支取的各类保证金存款等，其中银行承兑汇票保证金 136,885,154.49 元，保函及信用证等保证金 1,354,449,332.12 元，交易冻结款及其他 1,542,040,977.93 元。

## 2、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据	52,244,148.28	173,389,706.43
应收账款	346,487,001.20	484,270,725.89
合 计	<b>398,731,149.48</b>	<b>657,660,432.32</b>

### (1) 应收票据

#### ①应收票据分类

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	51,249,222.71	149,618,268.78
商业承兑汇票	994,925.57	23,771,437.65
合 计	<b>52,244,148.28</b>	<b>173,389,706.43</b>

#### ②年末无已质押的应收票据情况

#### ③年末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

#### ④年末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

### (2) 应收账款

#### ①应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1：账龄组合	362,547,650.72	87.14	47,924,789.86	13.22	314,622,860.86

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 2: 关联方组合	31,864,140.34	7.66	---	---	31,864,140.34
组合小计	<b>394,411,791.06</b>	<b>94.80</b>	<b>47,924,789.86</b>	<b>12.15</b>	<b>346,487,001.20</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	21,645,291.43	5.20	21,645,291.43	100.00	---
合计	<b>416,057,082.49</b>	<b>100.00</b>	<b>69,570,081.29</b>	<b>16.72</b>	<b>346,487,001.20</b>

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1: 账龄组合	493,266,588.20	90.46	43,372,669.17	8.79	449,893,919.03
组合 2: 关联方组合	34,376,806.86	6.30	---	---	34,376,806.86
组合小计	<b>527,643,395.06</b>	<b>96.76</b>	<b>43,372,669.17</b>	<b>8.22</b>	<b>484,270,725.89</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	17,687,970.74	3.24	17,687,970.74	100.00	---
合计	<b>545,331,365.80</b>	<b>100.00</b>	<b>61,060,639.91</b>	<b>11.20</b>	<b>484,270,725.89</b>

A、年末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	280,794,777.23	4,725,274.58	1.68
1 至 2 年	18,360,029.80	2,469,072.70	13.45
2 至 3 年	7,526,885.98	1,984,782.47	26.37

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
3 至 4 年	5,629,900.02	2,643,504.95	46.95
4 至 5 年	26,499,324.17	13,099,312.69	49.43
5 年以上	23,736,733.52	23,002,842.47	96.91
合计	<b>362,547,650.72</b>	<b>47,924,789.86</b>	<b>13.22</b>

## C、年末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（按单位）	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市九和天下餐饮管理有限公司	9,274,261.20	9,274,261.20	100.00	收回的可能性小
李琳	3,850,452.65	3,850,452.65	100.00	收回的可能性小
段文茂	2,657,918.00	2,657,918.00	100.00	收回的可能性小
深圳西湖印象餐饮管理有限公司	1,937,977.89	1,937,977.89	100.00	收回的可能性小
其他	3,924,681.69	3,924,681.69	100.00	收回的可能性小
合计	<b>21,645,291.43</b>	<b>21,645,291.43</b>	—	—

## ②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 15,296,511.82 元；合并范围变动导致坏账准备金额减少 2,221,689.93 元。

## ③本年实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	4,565,380.51

## ④按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 78,297,821.11 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 14.68%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 38,660,435.63 元。

## 3、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	10,453,826,310.32	97.97	10,097,377,563.42	59.35

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 至 2 年	86,377,038.78	0.81	6,789,258,356.35	39.91
2 至 3 年	14,314,355.91	0.13	9,272,419.01	0.05
3 年以上	115,553,145.96	1.09	117,324,362.38	0.69
合 计	<b>10,670,070,850.97</b>	<b>100.00</b>	<b>17,013,232,701.16</b>	<b>100.00</b>

## (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 10,309,337,605.75 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 96.62%。

## 4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	494,361,336.84	328,304,276.29
应收股利	25,000,000.00	-
其他应收款	30,778,806,176.84	11,321,255,583.68
合 计	<b>31,298,167,513.68</b>	<b>11,649,559,859.97</b>

## (1) 应收利息

项 目	年末余额	年初余额
委托贷款及其他	494,361,336.84	328,304,276.29
合 计	<b>494,361,336.84</b>	<b>328,304,276.29</b>

## (2) 应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
成都文旅	25,000,000.00	---
合 计	<b>25,000,000.00</b>	---

## (3) 其他应收款

## ①其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 账龄组合	696,353,461.35	2.26	37,346,091.18	5.36	659,007,370.17
组合 2: 关联方组合	18,049,331,013.98	58.54	---	---	18,049,331,013.98
组合 3: 款项性质组合	12,070,467,792.69	39.14	---	---	12,070,467,792.69
组合小计	<b>30,816,152,268.02</b>	<b>99.94</b>	<b>37,346,091.18</b>	<b>0.12</b>	<b>30,778,806,176.84</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	17,577,033.99	0.06	17,577,033.99	100.00	---
合计	<b>30,833,729,302.01</b>	<b>100.00</b>	<b>54,923,125.17</b>	<b>0.18</b>	<b>30,778,806,176.84</b>

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 账龄组合	421,766,931.17	3.71	37,661,130.44	8.93	384,105,800.73
组合 2: 关联方组合	5,321,395,233.85	46.78	---	---	5,321,395,233.85
组合 3: 款项性质组合	5,615,754,549.10	49.36	---	---	5,615,754,549.10
组合小计	<b>11,358,916,714.12</b>	<b>99.85</b>	<b>37,661,130.44</b>	<b>0.33</b>	<b>11,321,255,583.68</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	17,301,449.18	0.15	17,301,449.18	100.00	---
合计	<b>11,376,218,163.30</b>	<b>100.00</b>	<b>54,962,579.62</b>	<b>0.48</b>	<b>11,321,255,583.68</b>

## A、年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

## B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	523,850,098.70	11,641,666.28	2.22
1 至 2 年	60,614,245.45	3,597,789.59	5.94
2 至 3 年	44,817,813.72	5,110,445.54	11.40
3 至 4 年	12,741,862.91	3,166,362.93	24.85
4 至 5 年	14,336,991.11	3,369,419.64	23.50
5 年以上	39,992,449.46	10,460,407.20	26.16
合 计	<b>696,353,461.35</b>	<b>37,346,091.18</b>	<b>5.36</b>

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

## ②本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,719,107.64 元，本年合并范围变动导致减少 1,620,039.39 元。

## ③本年实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	138,522.70

## ④按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 15,340,662,329.50 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 49.75%，全部属于关联方组合或款项性质组合，故未计提坏账准备。

## 5、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
<b>房地产开发项目：</b>				
开发成本	146,696,479,774.03	4,630,841,917.77	14,435,000.00	146,682,044,774.03
开发产品	13,415,531,387.63	683,452,236.02	18,263,792.78	13,397,267,594.85
<b>小计</b>	<b>160,112,011,161.66</b>	<b>5,314,294,153.79</b>	<b>32,698,792.78</b>	<b>160,079,312,368.88</b>
<b>非房地产开发项目：</b>				
原材料	49,672,166.96	---	---	49,672,166.96
低值易耗品	12,124,078.21	---	50,400.56	12,073,677.65
库存商品	79,100,490.03	---	---	79,100,490.03
生产成本	4,733,807.63	---	---	4,733,807.63
<b>小计</b>	<b>145,630,542.83</b>	<b>---</b>	<b>50,400.56</b>	<b>145,580,142.27</b>
<b>合计</b>	<b>160,257,641,704.49</b>	<b>5,314,294,153.79</b>	<b>32,749,193.34</b>	<b>160,224,892,511.15</b>

(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
<b>房地产开发项目：</b>				
开发成本	94,416,850,422.59	2,725,106,751.01	14,435,000.00	94,402,415,422.59
开发产品	11,143,459,703.38	595,654,887.38	8,343,591.37	11,135,116,112.01
<b>小计</b>	<b>105,560,310,125.97</b>	<b>3,320,761,638.39</b>	<b>22,778,591.37</b>	<b>105,537,531,534.60</b>
<b>非房地产开发项目：</b>				
原材料	125,411,780.11	---	1,607,294.90	123,804,485.21
低值易耗品	12,255,471.30	---	50,400.56	12,205,070.74
库存商品	67,579,896.86	---	826,233.84	66,753,663.02

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
生产成本	11,484,517.44	---	---	11,484,517.44
小计	216,731,665.71	---	2,483,929.30	214,247,736.41
合计	105,777,041,791.68	3,320,761,638.39	25,262,520.67	105,751,779,271.01

## (2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数
华侨城房地产项目	2014 年	2019 年	89.00	6,650,141,698.93	8,543,790,342.19
上海天祥华侨城项目	2017 年	2023 年	28.38	767,532,304.22	2,250,312,362.22
上海万锦置业项目	2018 年		23.25	---	1,202,214,746.69
曲江华侨城项目	2011 年	2019 年	51.53	1,086,406,130.53	1,047,258,633.04
天津华侨城项目	2017 年	2019 年	77.51	1,606,135,011.04	1,968,708,111.52
上海置地项目	2010 年	2020 年	141.16	3,198,572,511.65	2,815,540,906.31
成都华侨城项目	2007 年	2020 年	72.59	288,517,698.23	607,024,005.64
武汉华侨城项目	2015 年	2019 年	161.44	1,543,339,548.60	3,062,650,342.13
深圳万霖项目	2018 年	2021 年	30.62	1,814,241,593.75	1,354,825,235.23
云南华侨城项目	2009 年		6.10	516,466,408.61	509,303,811.55
宁波华侨城项目	2016 年	2019 年	140.00	2,587,399,194.83	2,784,418,727.62
顺德华侨城项目	2013 年	2019 年	120.00	2,114,347,741.32	1,969,040,454.89
重庆华侨城项目	2016 年	2019 年	104.16	8,338,684,619.65	4,200,861,088.43
招商华侨城项目	2016 年	2019 年	71.02	1,999,131,883.28	3,984,139,922.44
华侨城城市更新项目	2017 年	2020 年	6.98	2,947,711,213.78	2,804,603,257.25
南京置地项目	2017 年	2019 年	214.40	10,029,841,822.21	9,197,354,945.34
上海华合项目	2018 年	2020 年	45.24	3,607,427,002.03	3,225,360,647.88
南京华侨城项目	2016 年	2019 年	135.00	3,263,984,621.58	3,348,760,891.68
陕西华侨城项目	2018 年	2023 年	43.54	1,316,985,825.07	1,240,251,253.95

项目名称	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数
佛山华侨城项目	2017 年	2020 年	31.00	2,223,108,598.37	2,059,831,127.88
信和置业项目	2017 年	2020 年	196.94	9,008,497,334.05	8,813,807,277.43
南昌华侨城项目	2018 年	2019 年	149.69	6,833,479,702.25	7,224,946,573.91
深圳华侨城置业	2017 年	2019 年	90.96	7,061,705,779.85	6,290,734,356.06
滨海投资项目	2017 年	2020 年	56.44	3,304,975,416.60	3,027,660,608.43
尚都新城项目	2017 年	2019 年	8.60	403,056,671.02	399,418,133.78
天津华锦万吉项目	2017 年	2019 年	76.67	5,453,301,689.47	5,274,448,885.87
四川圣铭项目	2017 年	2021 年	17.66	809,461,938.37	606,846,326.78
华侨城三江置业项目	2018 年	2021 年	87.02	1,357,364,591.58	620,863,227.00
招华会展实业项目	2017 年	2022 年	217.19	11,489,203,212.15	122,407,742.01
成都华侨城盈创项目	2017 年	2020 年	44.98	417,823,494.29	417,761,368.80
南京龙西	2017 年	2019 年	11.10	211,418,792.84	237,496,886.51
武汉都市发展项目	2017 年	2022 年	99.90	3,059,562,202.13	2,916,700,338.76
郑州华侨城项目	2018 年	2020 年	138.09	1,326,639,497.99	8,220,541.37
洛带华侨城项目	2010 年	2022 年	41.98	2,807,399,153.79	---
武汉当代华侨城项目	2018 年	2021 年	56.83	2,837,501,793.04	---
济南天桥项目	2019 年	2021 年	18.08	419,786,600.02	---
襄阳文旅项目	2019 年	2020 年	100.25	1,884,324,160.22	---
惠州帝豪	2018 年	2021 年	20.38	584,332,884.54	---
惠州利华	2019 年	2022 年	78.94	3,367,482,000.00	---
新玺发展项目	2018 年	2022 年	208.09	9,090,950,914.41	---
江门华侨城项目				924,528.28	---
常熟华鼎置地	2019 年	2020 年	6.50	264,611,290.32	---
肇庆华侨城	2019 年	2020 年	27.00	481,994,682.27	---
丽江济海	2019 年	2021 年		282,188,120.00	279,287,342.00
滨海奉化项目	2019 年	2023 年	98.65	371,986,442.28	---

项目名称	开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数
扬州实业项目	2019 年	2024 年	111.97	1,213,861,254.16	---
温州华侨城项目	2018 年	2021 年	44.86	2,210,315,424.97	---
沅东华侨城项目	2019 年		190.00	621,737,463.60	---
济南华侨城实业项目	2019 年	2021 年	134.37	1,657,838,161.64	---
天津嘉运置业项目	2019 年	2021 年	19.91	1,058,667,577.83	---
天津华侨城泽丰项目	2019 年	2021 年	16.31	543,700,209.30	---
杭州华侨城项目				2,679,245.23	---
杭州兰侨项目	2018 年	2021 年	80.38	5,941,290,519.67	---
杭州龙颐项目	2018 年	2020 年	23.00	1,509,023,733.51	---
涿州文旅项目	2019 年	2021 年	56.00	482,566.04	---
无锡华侨城项目	2019 年	2020 年	52.12	2,906,935,298.64	---
合计				<b>146,696,479,774.03</b>	<b>94,416,850,422.59</b>

注：本年度不再纳入合并范围的上海万锦置业开发成本相应转出。

### (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
东部华侨城项目	2012 年	25,376,475.40	---	---	25,376,475.40
云南华侨城项目	2014 年	19,468,499.17	3,579,602.80	9,955,235.99	13,092,865.98
武汉华侨城项目	2018 年	320,885,763.22	812,617,757.83	334,524,013.08	798,979,507.97
华侨城房地产项目	2018 年	1,389,773,462.51	4,131,170,208.46	3,711,123,513.51	1,809,820,157.46
上海天祥华侨城项目	2017 年	1,120,429,269.25	---	71,660,458.97	1,048,768,810.28
上海万锦置业项目	2017 年	144,334,942.87	---	144,334,942.87	---
西安华侨城项目	2014 年	200,563,894.19	---	117,569,080.46	82,994,813.73
天津华侨城项目	2018 年	131,661,406.13	835,935,445.56	879,467,997.96	88,128,853.73
北京华侨城项目	2014 年	114,253,837.77	---	2,719,749.26	111,534,088.51
成都华侨城项目	2018 年	205,387,526.01	749,835,313.30	129,916,314.89	825,306,524.42
曲江华侨城项目	2017 年	300,003,627.19	171,466,863.30	342,923,153.11	128,547,337.38

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
招商华侨城项目	2018 年	---	3,132,084,558.28	1,500,446,147.34	1,631,638,410.94
上海置地项目	2018 年	3,266,849,573.58	357,373,803.23	2,163,082,670.79	1,461,140,706.02
顺德华侨城项目	2018 年	1,111,181,552.49	1,589,261,816.97	775,618,045.95	1,924,825,323.51
宁波华侨城项目	2018 年	171,850,526.33	1,384,421,516.34	1,320,486,779.88	235,785,262.79
华侨城城市更新项目	2018 年	792,613,162.31	228,542,707.81	755,018,545.27	266,137,324.85
重庆华侨城项目	2018 年	314,863,557.58	309,179,341.73	349,684,264.70	274,358,634.61
南京华侨城项目	2018 年	63,217,591.11	1,780,644,733.64	1,142,501,798.84	701,360,525.91
信和置业项目	2018 年	1,450,745,036.27	90,841,770.01	304,583,260.04	1,237,003,546.24
洛带华侨城项目	2018 年	---	832,688,757.50	81,956,539.60	750,732,217.90
合计		<b>11,143,459,703.38</b>	<b>16,409,644,196.76</b>	<b>14,137,572,512.51</b>	<b>13,415,531,387.63</b>

注：本年度不再纳入合并范围的上海万锦置业开发产品相应转出。

#### (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	转销数及其他减少数	
<b>房地产开发项目：</b>					
开发成本	14,435,000.00	---	---	---	14,435,000.00
开发产品	8,343,591.37	15,815,247.05	---	5,895,045.64	18,263,792.78
小计	<b>22,778,591.37</b>	<b>15,815,247.05</b>	---	<b>5,895,045.64</b>	<b>32,698,792.78</b>
<b>非房地产开发项目：</b>					
原材料	1,607,294.90	4,649.57	---	1,611,944.47	---
低值易耗品	50,400.56	---	---	---	50,400.56
库存商品	826,233.84	-148,992.77	---	677,241.07	---
小计	<b>2,483,929.30</b>	<b>-144,343.20</b>	---	<b>2,289,185.54</b>	<b>50,400.56</b>
合计	<b>25,262,520.67</b>	<b>15,670,903.85</b>	---	<b>8,184,231.18</b>	<b>32,749,193.34</b>

#### (5) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年存货跌价准备减少的原因
<b>房地产开发项目：</b>			
开发成本	可变现净值低于账面成本	---	---
开发产品	可变现净值低于账面成本	---	销售结转
<b>非房地产开发项目：</b>			
原材料	可变现净值低于账面成本	---	合并范围变动导致减少
低值易耗品	可变现净值低于账面成本	---	---
库存商品	可变现净值低于账面成本	---	合并范围变动导致减少

(6) 本年度用于确认借款利息费用的资本化率为 4.75%。

(7) 年末用于债务抵押担保的存货余额为 606,589.75 万元。详见附注六 57、所有权或使用权受限制的资产。

#### 6、一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额	备注
一年内到期的融资租赁款	65,342,221.44	---	
合计	<b>65,342,221.44</b>	---	

#### 7、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴及留抵税费	2,994,495,908.74	1,445,442,239.00
天津华侨城解除部分土地使用权	1,422,977,526.18	1,422,977,526.18
其他	20,000,000.00	50,949,568.84
合计	<b>4,437,473,434.92</b>	<b>2,919,369,334.02</b>

#### 8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	---	---	---	---	---	---
可供出售权益工具	1,185,293,672.43	---	1,185,293,672.43	1,315,759,774.05	---	1,315,759,774.05
其中：按公允价值计	1,102,754,236.70	---	1,102,754,236.70	1,243,220,338.32	---	1,243,220,338.32

量的						
按成本计量的	82,539,435.73	---	82,539,435.73	72,539,435.73	---	72,539,435.73
合计	<b>1,185,293,672.43</b>	---	<b>1,185,293,672.43</b>	<b>1,315,759,774.05</b>	---	<b>1,315,759,774.05</b>

## (2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	1,499,999,999.20	---	1,499,999,999.20
公允价值	1,102,754,236.70	---	1,102,754,236.70
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-397,245,762.50	---	-397,245,762.50
已计提减值金额	---	---	---

## (3) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
江通动画	54,979,299.00	---	---	54,979,299.00
江通传媒	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00
体育中心	1,400,000.00	---	---	1,400,000.00
天津东丽湖	14,000,000.00	---	---	14,000,000.00
钻石毛坯交易中心	2,160,136.73	---	---	2,160,136.73
合计	<b>72,539,435.73</b>	<b>10,000,000.00</b>	---	<b>82,539,435.73</b>

## 9、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

项目	年末余额			年初余额			折现率 区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值	
融资租赁款	233,630,004.94	2,759,754.43	230,870,250.51	---	---	---	---
其中：未实 现融资收益	-29,448,720.42	---	-29,448,720.42	---	---	---	---
项目保证金	724,195,740.00	---	724,195,740.00	724,195,740.00	---	724,195,740.00	---

项目	年末余额			年初余额			折现率 区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
融资租赁款	233,630,004.94	2,759,754.43	230,870,250.51	---	---	---	---
其中：未实现融资收益	-29,448,720.42	---	-29,448,720.42	---	---	---	---
项目投资款	160,000,000.00	---	160,000,000.00	160,000,000.00	---	160,000,000.00	---
合计	<b>1,117,825,744.94</b>	<b>2,759,754.43</b>	<b>1,115,065,990.51</b>	<b>884,195,740.00</b>	<b>---</b>	<b>884,195,740.00</b>	<b>---</b>

## 10、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
深圳世界之窗	279,028,787.78	---	---	86,199,213.01	---	---
锦绣中华	168,960,711.49	---	---	18,430,198.04	---	---
招商华侨城物业	3,069,810.64	---	---	161,011.27	---	---
保鑫泉盛	13,296,734.33	---	---	229,243,629.55	---	---
中铁华兴	15,716,163.77	---	---	-15,716,163.77	---	---
北京侨禧	709,179,646.50	---	---	---	---	-709,179,646.50
宁波文化旅游	24,210,198.88	---	---	-2,123,768.43	---	---
招华国际会展运营	2,039,286.16	---	---	-2,039,286.16	---	---
华侨城城投低碳发展		53,158,900.00	---	-20,377,285.67	---	---
山西华侨城		2,836,000.00	---	---	---	---
郑州华侨城文化旅游开发		8,060,000.00	---	---	---	---
自贡华侨城文化旅游开发		3,060,000.00	---	-321,307.61	---	---
成都湖滨商业		---	---	---	---	44,789,839.32

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益变动
小 计	1,215,501,339.55	67,114,900.00	---	293,456,240.23	---	-664,389,807.18
二、联营企业						
长沙世界之窗	85,819,361.37	---	---	9,705,099.79	---	---
星美机电	---	---	---	---	---	---
兴侨科技	---	---	---	---	---	---
北京广盈	123,491,545.57	---	---	2,802,687.22	---	---
成都文旅	257,006,483.20	---	---	16,128,228.78	---	---
侨城汇	1,159,919.78	---	---	-138,986.32	---	613,980.09
渤海证券	2,433,927,965.34	---	---	43,117,539.03	-23,409,974.99	---
首茂城置业	716,867,516.51	---	---	-17,001,893.09	---	---
成都体产	801,704,561.84	---	---	4,249,176.37	---	---
上海华筵	18,034,360.07	980,000,000.00	---	-14,220,933.03	---	---
招华会展置地	50,013,693.52	---	---	281,759.55	---	---
招华国际会展发展	171,671,047.24	450,000,000.00	---	-7,628,847.96	---	---
民生教育集团	385,711,954.80	---	---	27,503,795.19	---	4,122,111.02
资汇控股	382,667,878.91	---	---	41,510,955.33	---	-2,295,722.96
China Urbanization Investment Ltd	236.13	---	---	3,874,141.40	---	95,141.39
华侨城大湾区投 资	400,000.00	---	---	-262,063.81	---	---
深圳荷坳	---	105,000,000.00	---	-1,089,824.07	---	---
湖北交投襄阳文 旅发展	---	14,700,000.00	---	---	---	---
重庆华辉盛锦房 地产开发有限公 司	---	8,350,000.00	---	-2,064,826.27	---	---

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	---	11,655,000.00	---	-613,706.32	---	---
宁波弘福房地产咨询有限公司	---	400,000,000.00	---	-658,685.38	---	---
成都佳利	---	31,440,383.54	-1,849,434.33	---	---	73,931,898.79
天立教育国际控股有限公司	---	142,161,390.00	---	3,093,256.81	---	---
易居(中国)企业控股有限公司	---	878,413,522.83	---	6,031,602.29	---	---
禹州地产股份有限公司	---	1,745,292,935.73	---	197,226,502.87	---	-86,045,493.02
小 计	<b>5,428,476,524.28</b>	<b>4,767,013,232.10</b>	<b>-1,849,434.33</b>	<b>311,844,978.38</b>	<b>-23,409,974.99</b>	<b>-9,578,084.69</b>
合 计	<b>6,643,977,863.83</b>	<b>4,834,128,132.10</b>	<b>-1,849,434.33</b>	<b>605,301,218.61</b>	<b>-23,409,974.99</b>	<b>-673,967,891.87</b>

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
深圳世界之窗	-89,614,684.21	---	---	275,613,316.58	---
锦绣中华	-18,928,130.43	---	---	168,462,779.10	---
招商华侨城物业	-139,689.54	---	---	3,091,132.37	---
保鑫泉盛	---	---	---	242,540,363.88	---
中铁华兴	---	---	---	---	---
北京侨禧	---	---	---	---	---
宁波文化旅游	---	---	---	22,086,430.45	---
招华国际会展运营	---	---	---	---	---
华侨城城投低碳发展	---	---	---	32,781,614.33	---

山西华侨城				2,836,000.00	
郑州华侨城文化旅游开发				8,060,000.00	
自贡华侨城文化旅游开发				2,738,692.39	
成都湖滨商业				44,789,839.32	
小计	<b>-108,682,504.18</b>			<b>803,000,168.42</b>	
<b>二、联营企业</b>					
长沙世界之窗				95,524,461.16	
星美机电					426,284.88
兴侨科技					765,000.00
北京广盈				126,294,232.79	
成都文旅	-25,000,000.00			248,134,711.98	
侨城汇				1,634,913.55	
渤海证券	-54,858,307.88			2,398,777,221.50	
首茂城置业				699,865,623.42	
成都体产				805,953,738.21	
上海华筵			-118,734,424.43	865,079,002.61	
招华会展置地				50,295,453.07	
招华国际会展发展				614,042,199.28	
民生教育集团				417,337,861.01	
资汇控股				421,883,111.28	
China Urbanization Investment Ltd				3,969,518.92	
华侨城大湾区投资				137,936.19	
深圳荷坳				103,910,175.93	
湖北交投襄阳文旅发展				14,700,000.00	
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司			-6,285,173.73		

重庆旭宇华锦房地产开发 有限公司	---	---	-8,259,612.25	2,781,681.43	---
宁波弘福房地产咨询 有限公司	---	---	---	399,341,314.62	---
成都佳利	---	---	---	103,522,848.00	---
天立教育国际控股有 限公司	---	---	---	145,254,646.81	---
易居（中国）企业控股 有限公司	---	---	---	884,445,125.12	---
禹州地产股份有限公 司	---	---	---	1,856,473,945.58	---
小计	<b>-79,858,307.88</b>	---	<b>-133,279,210.41</b>	<b>10,259,359,722.46</b>	<b>1,191,284.88</b>
合计	<b>-188,540,812.06</b>	---	<b>-133,279,210.41</b>	<b>11,062,359,890.88</b>	<b>1,191,284.88</b>

#### 11、其他权益工具投资（已经执行新金融工具准则的公司适用）

##### （1）其他权益工具投资情况

项 目	年末余额	年初余额
同程艺龙控股有限公司	1,161,835,504.71	---
合 计	<b>1,161,835,504.71</b>	---

##### （2）非交易性权益工具投资情况

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

#### 12、其他非流动金融资产（已经执行新金融工具准则的公司适用）

项 目	年末余额	年初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	275,689,223.52	599,711,243.95
其中：债务工具投资	---	---
权益工具投资	275,689,223.52	599,711,243.95
衍生金融资产	---	---
混合工具投资	---	---
其他	---	---
合 计	<b>275,689,223.52</b>	<b>599,711,243.95</b>

### 13、投资性房地产

#### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物等	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	<b>7,042,227,899.99</b>	<b>7,042,227,899.99</b>
2、本年增加金额	1,637,882,125.30	1,637,882,125.30
(1) 存货\固定资产\在建工程转入\其他	1,441,922,110.25	1,441,922,110.25
(2) 企业合并范围变动	195,960,015.05	195,960,015.05
3、本年减少金额	38,198,387.03	38,198,387.03
(1) 处置	38,198,387.03	38,198,387.03
(2) 企业合并范围变动	---	---
4、年末余额	<b>8,641,911,638.26</b>	<b>8,641,911,638.26</b>
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	<b>1,583,577,327.26</b>	<b>1,583,577,327.26</b>
2、本年增加金额	357,090,286.62	357,090,286.62
(1) 计提或摊销	336,854,095.19	336,854,095.19
(2) 企业合并范围变动	20,236,191.43	20,236,191.43
3、本年减少金额	3,197,356.41	3,197,356.41
(1) 处置	3,197,356.41	3,197,356.41

项 目	房屋、建筑物等	合 计
(2) 企业合并范围变动	---	---
4、年末余额	<b>1,937,470,257.47</b>	<b>1,937,470,257.47</b>
三、减值准备		
1、年初余额	---	---
2、本年增加金额	---	---
(1) 计提	---	---
3、本年减少金额	---	---
(1) 处置	---	---
4、年末余额	---	---
四、账面价值		
1、年末账面价值	<b>6,704,441,380.79</b>	<b>6,704,441,380.79</b>
2、年初账面价值	<b>5,458,650,572.73</b>	<b>5,458,650,572.73</b>

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截止 2018 年 12 月 31 日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 212,611.85 万元。

(3) 年末用于债务担保的账面价值为 1,788.06 万元。详见附注六 57、所有权或使用权受限制的资产。

## 14、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	14,553,004,596.39	14,057,252,119.67
固定资产清理	206,880.52	194,606.88
合 计	<b>14,553,211,476.91</b>	<b>14,057,446,726.55</b>

## (1) 固定资产

## ① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合 计
一、账面原值						
1、年初余额	14,587,555,719.03	7,448,651,706.76	299,274,169.95	1,660,535,331.28	1,279,831,625.27	25,275,848,552.29
2、本年增加金额	1,373,316,872.00	538,110,081.22	26,531,482.55	51,064,432.97	95,745,648.48	2,084,768,517.22
(1) 购置及其他	809,398,127.75	218,345,468.43	24,070,998.48	5,751,010.45	64,852,020.77	1,122,417,625.88

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合 计
(2) 在建工程转入	551,369,390.86	319,578,612.79	492,642.07	43,652,164.89	29,423,781.71	944,516,592.32
(3) 合并范围变动	12,549,353.39	186,000.00	1,967,842.00	1,661,257.63	1,469,846.00	17,834,299.02
<b>3、本年减少金额</b>	<b>268,613,886.92</b>	<b>247,030,150.28</b>	<b>31,726,033.88</b>	<b>30,763,653.40</b>	<b>15,363,178.34</b>	<b>593,496,902.82</b>
(1) 处置、报废、其他	240,152,283.55	185,283,115.06	23,692,706.05	27,947,474.69	10,490,189.62	487,565,768.97
(2) 合并范围变动	28,461,603.37	61,747,035.22	8,033,327.83	2,816,178.71	4,872,988.72	105,931,133.85
<b>4、年末余额</b>	<b>15,692,258,704.11</b>	<b>7,739,731,637.70</b>	<b>294,079,618.62</b>	<b>1,680,836,110.85</b>	<b>1,360,214,095.41</b>	<b>26,767,120,166.69</b>
<b>二、累计折旧</b>						
1、年初余额	4,636,440,367.71	4,100,346,225.70	240,085,502.38	1,036,940,146.69	620,593,134.88	10,634,405,377.36
2、本年增加金额	549,153,025.82	571,848,454.29	12,849,105.14	71,754,620.73	66,643,083.36	1,272,248,289.34
(1) 计提	549,153,025.82	571,848,454.29	12,849,105.14	71,754,620.73	66,643,083.36	1,272,248,289.34
3、本年减少金额	116,481,441.85	209,319,418.15	29,745,462.66	27,821,847.38	11,183,654.90	394,551,824.94
(1) 处置、报废、其他	96,246,830.80	156,692,513.53	23,189,733.32	25,366,525.53	7,232,741.24	308,728,344.42
(2) 合并范围变动	20,234,611.05	52,626,904.62	6,555,729.34	2,455,321.85	3,950,913.66	85,823,480.52
<b>4、年末余额</b>	<b>5,069,111,951.68</b>	<b>4,462,875,261.84</b>	<b>223,189,144.86</b>	<b>1,080,872,920.04</b>	<b>676,052,563.34</b>	<b>11,512,101,841.76</b>
<b>三、减值准备</b>						
1、年初余额	560,012,376.31	23,019,466.22	261,642.00	890,013.25	7,557.48	584,191,055.26
2、本年增加金额	95,265,127.01	19,523,632.85	190,852.50	4,737,483.00	470,360.60	120,187,455.96
(1) 计提	95,265,127.01	19,523,632.85	190,852.50	4,737,483.00	470,360.60	120,187,455.96
3、本年减少金额	---	2,364,782.68	---	---	---	2,364,782.68
(1) 处置或报废	---	-	---	---	---	---
(2) 合并范围变动	---	2,364,782.68	---	---	---	2,364,782.68
<b>4、年末余额</b>	<b>655,277,503.32</b>	<b>40,178,316.39</b>	<b>452,494.50</b>	<b>5,627,496.25</b>	<b>477,918.08</b>	<b>702,013,728.54</b>
<b>四、账面价值</b>						
1、年末账面价值	9,967,869,249.11	3,236,678,059.47	70,437,979.26	594,335,694.56	683,683,613.99	14,553,004,596.39
2、年初账面价值	9,391,102,975.01	3,325,286,014.84	58,927,025.57	622,705,171.34	659,230,932.91	14,057,252,119.67

## ②通过融资租赁租入的固定资产情况

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
-----	------	------	------	------

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
电子设备	95,689.66	2,525.14	---	93,164.52

### ③未办妥产权证书的固定资产情况

截止 2018 年 12 月 31 日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为 494,727.32 万元。

#### (2) 固定资产清理

项 目	年末余额	年初余额
成都华侨城资产	---	156,871.03
苏州华力资产	---	37,735.85
上海华侨城资产	32,683.25	---
国酒管资产	3,266.94	---
华侨城房地产资产	170,930.33	---
合 计	<b>206,880.52</b>	<b>194,606.88</b>

#### 15、在建工程

项 目	年末余额	年初余额
在建工程	3,139,928,146.96	2,132,982,375.71
工程物资	---	---
合 计	<b>3,139,928,146.96</b>	<b>2,132,982,375.71</b>

#### (1) 在建工程

##### ①在建工程情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	3,102,949,976.51	---	3,102,949,976.51	2,120,201,098.97	---	2,120,201,098.97
其他	36,978,170.45	---	36,978,170.45	12,781,276.74	---	12,781,276.74
合计	<b>3,139,928,146.96</b>	---	<b>3,139,928,146.96</b>	<b>2,132,982,375.71</b>	---	<b>2,132,982,375.71</b>

##### ②重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数(万元)	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
------	---------	------	--------	------------	----------	------

项目名称	预算数(万元)	年初余额	本年增加 金额	本年转入固 定资产金额	本年其他减 少金额	年末余额
上海华侨城项目	342,200.00	121,923,002.16	41,458,080.41	133,098,837.21	1,420,663.00	28,861,582.36
云南华侨城项目	270,000.00	324,584,263.12	454,671.86	---	---	325,038,934.98
东部华侨城项目	242,005.29	110,435,197.84	16,648,863.91	92,297,285.75	664,300.00	34,122,476.00
深圳欢乐海岸项目	428,741.17	5,277,554.38	---	---	5,277,554.38	---
天津华侨城项目	166,000.00	136,684,504.84	255,468,799.41	372,441,885.61	---	19,711,418.64
武汉华侨城项目	263,468.00	924,481,511.37	29,338,507.28	12,305,321.51	---	941,514,697.14
成都华侨城项目	184,363.00	100,843,608.25	76,804,988.22	148,806,100.59	24,785,831.34	4,056,664.54
北京华侨城项目	2,624.00	121,889,632.04	258,895,154.19	173,718,933.54	---	207,065,852.69
顺德华侨城项目	20,000.00	14,456,791.81	88,985,814.92	---	---	103,442,606.73
重庆华侨城项目	290,000.00	21,274,874.24	55,697,072.08	---	---	76,971,946.32
深圳欢乐谷项目	9,269.00	40,922,819.73	163,104,883.17	10,227,755.42	428,600.00	193,371,347.48
南京华侨城项目	376.93	137,526,152.89	444,200,269.37	---	---	581,726,422.26
秦皇岛华侨城项目	8,500.00	21,429,646.59	3,221,118.79	---	---	24,650,765.38
南昌华侨城项目	390,000.00	1,749,436.17	179,914,362.25	---	---	181,663,798.42
滨海投资项目	450,400.00	36,722,103.54	278,709,777.63	---	18,598,196.44	296,833,684.73
成都地润置业项目	13,000	---	70,360,919.11	---	---	70,360,919.11
洛带华侨城项目	69,000	---	13,556,859.73	---	---	13,556,859.73
其他		12,781,276.74	50,738,336.89	1,620,472.69	24,920,970.49	36,978,170.45
合计		<b>2,132,982,375.71</b>	<b>2,027,558,479.22</b>	<b>944,516,592.32</b>	<b>76,096,115.65</b>	<b>3,139,928,146.96</b>

注：其他减少金额主要是转入除固定资产外其他资产所致。

## 16、无形资产

### (1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	<b>7,163,003,325.88</b>	<b>55,720,995.88</b>	<b>7,839,000.00</b>	<b>7,226,563,321.76</b>
2、本年增加金额	2,676,890,491.45	22,487,326.12	31,980.67	2,699,409,798.24

项目	土地使用权	软件	其他	合计
(1) 购置	2,676,890,491.45	21,908,581.46	31,980.67	2,698,831,053.58
(2) 合并范围变动	---	---	---	---
3、本年减少金额	1,115,975,732.24	895,378.85	---	1,116,871,111.09
(1) 处置及其他	1,087,933,469.73	348,773.31	---	1,088,282,243.04
(2) 合并范围变动	28,042,262.51	546,605.54	---	28,588,868.05
4、年末余额	<b>8,723,918,085.09</b>	<b>77,312,943.15</b>	<b>7,870,980.67</b>	<b>8,809,102,008.91</b>
二、累计摊销				
1、年初余额	<b>997,293,287.68</b>	<b>28,988,587.29</b>	<b>871,652.18</b>	<b>1,027,153,527.15</b>
2、本年增加金额	238,788,770.20	7,737,332.85	444,543.81	246,970,646.86
(1) 计提	238,788,770.20	7,737,332.85	444,543.81	246,970,646.86
(2) 合并范围变动	---	---	---	---
3、本年减少金额	47,312,038.58	557,877.30	---	47,869,915.88
(1) 处置及其他	39,662,183.92	254,268.70	---	39,916,452.62
(2) 合并范围变动	7,649,854.66	303,608.60	---	7,953,463.26
4、年末余额	<b>1,188,770,019.30</b>	<b>36,168,042.84</b>	<b>1,316,195.99</b>	<b>1,226,254,258.13</b>
三、减值准备				
1、年初余额	---	---	---	---
2、本年增加金额	---	---	---	---
(1) 计提	---	---	---	---
(2) 合并范围变动	---	---	---	---
3、本年减少金额	---	---	---	---
(1) 处置	---	---	---	---
(2) 合并范围变动	---	---	---	---
4、年末余额	---	---	---	---
四、账面价值				
1、年末账面价值	<b>7,535,148,065.79</b>	<b>41,144,900.31</b>	<b>6,554,784.68</b>	<b>7,582,847,750.78</b>
2、年初账面价值	<b>6,165,710,038.20</b>	<b>26,732,408.59</b>	<b>6,967,347.82</b>	<b>6,199,409,794.61</b>

## 17、商誉

## (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
增持上海天祥华侨城股份	1,140,491,268.66	---	---	---	---	1,140,491,268.66
收购上海万锦置业股份	22,008,762.44	---	---	22,008,762.44	---	---
收购南戴河国际娱乐	6,326.91	---	---	---	---	6,326.91
合计	<b>1,162,506,358.01</b>	---	---	22,008,762.44	---	<b>1,140,497,595.57</b>

## (2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
增持上海天祥华侨城股份	1,034,302,010.32	19,073,228.82	---	---	---	1,053,375,239.14
收购上海万锦置业股份	13,501,149.10	---	---	13,501,149.10	---	---
收购南戴河国际娱乐	6,326.91	---	---	---	---	6,326.91
合计	<b>1,047,809,486.33</b>	<b>19,073,228.82</b>	---	<b>13,501,149.10</b>	---	<b>1,053,381,566.05</b>

## (3) 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置业 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。本年度公司处置了上海万锦置业 100% 股权，相关商誉一同处置。

## 18、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
绿化景观	261,790,193.59	41,404.09	9,463,032.73	201,087.83	252,167,477.12
演艺创作费	13,762,194.73	---	6,550,441.34	---	7,211,753.39
装修费	101,821,476.10	84,930,645.02	72,957,677.56	1,272,421.88	112,522,021.68
其他	295,103,892.34	53,279,155.26	40,465,003.54	---	307,918,044.06
合计	<b>672,477,756.76</b>	<b>138,251,204.37</b>	<b>129,436,155.17</b>	<b>1,473,509.71</b>	<b>679,819,296.25</b>

## 19、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	4,083,051,957.40	1,020,762,989.35	2,435,174,565.08	608,793,641.27
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	31,338,355,148.20	7,834,588,787.05	24,968,026,913.72	6,242,006,728.43
留抵以后年度抵扣应纳税所得额的所得税资产	404,629,261.92	101,157,315.48	171,714,828.56	42,928,707.14
合计	<b>35,826,036,367.52</b>	<b>8,956,509,091.88</b>	<b>27,574,916,307.36</b>	<b>6,893,729,076.84</b>

## (2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税负债	107,277,455.20	26,819,363.80	778,215,575.32	194,553,893.83
其他	77,653,442.64	19,413,360.66	99,578,941.04	24,894,735.26
合计	<b>184,930,897.84</b>	<b>46,232,724.46</b>	<b>877,794,516.36</b>	<b>219,448,629.09</b>

## 20、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
东园物业经营权和侨大新厦经营权	4,574,110.17	5,389,690.17
支付股权款	120,000,000.00	402,813,000.00
长期资产购置预付款	6,614,338.30	---
委托贷款及其他	3,208,849,000.00	5,426,310,000.00
合计	<b>3,340,037,448.47</b>	<b>5,834,512,690.17</b>

## 21、短期借款

## (1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	---	---
担保借款	754,670,000.00	550,000,000.00
委托借款	4,655,777,600.00	40,000,000.00
信用借款	7,720,508,333.33	12,167,593,000.00
合 计	<b>13,130,955,933.33</b>	<b>12,757,593,000.00</b>

## (2) 本年无已逾期未偿还的短期借款情况

## 22、应付票据及应付账款

种 类	年末余额	年初余额
应付票据	139,529,993.34	21,128,517.83
应付账款	14,066,761,928.46	11,391,699,118.62
合 计	<b>14,206,291,921.80</b>	<b>11,412,827,636.45</b>

## (1) 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	136,884,822.56	21,128,517.83
银行承兑汇票	2,645,170.78	---
合 计	<b>139,529,993.34</b>	<b>21,128,517.83</b>

## (2) 应付账款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	7,782,918,798.37	5,578,516,431.50
1—2 年	2,893,667,937.39	2,433,931,582.77
2—3 年	1,318,275,542.59	1,327,255,055.11
3 年以上	2,071,899,650.11	2,051,996,049.24
合计	<b>14,066,761,928.46</b>	<b>11,391,699,118.62</b>

注：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。

## 23、预收款项

## (1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	33,682,046,109.77	28,750,054,180.87
1—2 年	8,398,356,095.20	1,148,383,644.55
2—3 年	147,706,138.22	293,609,973.39
3 年以上	56,102,803.76	45,917,093.78
合计	<b>42,284,211,146.95</b>	<b>30,237,964,892.59</b>

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

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等。

## (3) 预收房款

项目名称	年末数	年初数
深圳纯水岸项目	5,279,763.00	35,425,363.00
上海新浦江新城项目	54,644,699.53	71,960,172.85
招商华侨城红山项目	2,116,284,857.00	3,278,839,901.00
武汉东湖天樾项目	2,936,839,022.82	835,303,320.00
西安天鹅堡项目	1,078,043,819.01	369,845,355.67
深圳香山里项目	5,702,283,464.12	5,440,883,830.75
西安 108 坊项目	---	12,001,933.00
云南华侨城项目	9,681,852.00	10,199,892.00
天津华侨城项目	295,971,550.00	408,936,797.00
深圳燕晗山苑项目	500,000.00	57,320,681.00
深圳香山美墅花园项目	130,428,669.00	702,048,480.00
顺德天鹅湖项目	1,272,000,451.74	1,201,365,800.00
顺德蓝岸公寓项目	244,709,702.00	---
华侨城城市更新项目	29,034,513.00	694,768,668.31
宁波欢乐海岸项目	304,508,211.00	2,841,900,532.00
宁波华侨城项目	3,151,283,875.00	---
深圳锦绣花园项目	---	39,641,357.00
重庆华侨城项目	341,186,059.66	248,652,518.04

项目名称	年末数	年初数
重庆天澜美墅项目	1,032,917,357.81	---
重庆天际湾项目	2,048,981,152.00	---
深圳天鹅湖花园	6,925,715,083.00	9,061,352,926.00
南京置地海珀星晖花园项目	9,930,211,240.00	2,358,687,767.00
东方花园别墅项目	---	520,000,000.00
南京华侨城翡翠天域项目	229,276,089.88	---
杭州龙颐项目	1,461,562,753.00	---
天津华锦万吉项目	326,025,596.00	---
招华会展湾南岸广场项目	333,200,000.00	---
其他项目	248,023,943.19	65,911,133.95
合 计	<b>40,208,593,723.76</b>	<b>28,255,046,428.57</b>

#### 24、应付职工薪酬

##### (1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	962,622,468.10	2,904,714,943.66	2,652,486,890.15	1,214,850,521.61
二、离职后福利-设定提存计划	13,034,549.31	237,846,904.77	234,857,439.00	16,024,015.08
三、辞退福利	20,748,894.96	20,091,516.70	40,754,999.66	85,412.00
四、一年内到期的其他福利	---	300,292.60	56,885.19	243,407.41
合 计	<b>996,405,912.37</b>	<b>3,162,953,657.73</b>	<b>2,928,156,214.00</b>	<b>1,231,203,356.10</b>

##### (2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	883,891,699.79	2,343,011,580.11	2,113,598,371.07	1,113,304,908.83
2、职工福利费	8,110,991.29	148,119,798.03	145,719,090.07	10,511,699.25
3、社会保险费	3,995,798.33	112,260,673.22	111,104,708.53	5,151,763.02
其中：医疗保险费	3,601,997.65	101,703,820.89	101,185,122.57	4,120,695.97
工伤保险费	204,559.31	4,389,155.75	4,277,045.88	316,669.18
生育保险费	189,241.37	6,167,696.58	5,642,540.08	714,397.87

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
4、住房公积金	3,823,052.05	117,187,485.72	115,221,632.25	5,788,905.52
5、工会经费和职工教育经费	58,739,945.98	59,825,491.48	43,989,175.29	74,576,262.17
6、短期带薪缺勤	---	479,907.89	479,907.89	---
7、短期利润分享计划	---	---	---	---
8、其他短期薪酬	4,060,980.66	123,830,007.21	122,374,005.05	5,516,982.82
<b>合 计</b>	<b>962,622,468.10</b>	<b>2,904,714,943.66</b>	<b>2,652,486,890.15</b>	<b>1,214,850,521.61</b>

## (3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	8,457,561.45	219,090,726.92	214,914,870.82	12,633,417.55
2、失业保险费	421,012.64	5,846,485.58	5,726,444.35	541,053.87
3、企业年金缴费	4,155,975.22	12,909,692.27	14,216,123.83	2,849,543.66
<b>合 计</b>	<b>13,034,549.31</b>	<b>237,846,904.77</b>	<b>234,857,439.00</b>	<b>16,024,015.08</b>

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司及下属子公司分别按当地政府的有关规定向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

## 25、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	395,002,143.74	340,711,425.27
营业税	7,256,674.89	8,122,208.30
企业所得税	5,462,044,864.34	3,667,786,950.63
土地增值税	1,154,498,638.59	1,774,047,602.87
城市维护建设税	24,531,566.00	31,309,327.75
教育费附加	10,703,097.51	14,016,176.46
房产税	14,077,682.41	22,819,751.49
土地使用税	20,795,602.02	28,365,845.73
个人所得税	23,571,397.14	15,639,496.84
其他	73,845,510.63	37,271,739.76

项 目	年末余额	年初余额
合 计	<b>7,186,327,177.27</b>	<b>5,940,090,525.10</b>

**26、其他应付款**

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	1,446,510,449.31	276,584,373.45
应付股利	29,909,532.92	12,010,517.01
其他应付款	54,447,413,878.97	38,245,530,050.64
合 计	<b>55,923,833,861.20</b>	<b>38,534,124,941.10</b>

**(1) 应付利息**

项 目	年末余额	年初余额
借款利息	883,235,449.39	195,209,373.51
企业债券利息	563,274,999.92	81,374,999.94
合 计	<b>1,446,510,449.31</b>	<b>276,584,373.45</b>

**(2) 应付股利**

项 目	年末余额	年初余额
华侨城股份股东	26,003,750.00	8,105,000.00
深圳市盐田区投资控股有限公司	3,900,000.00	3,900,000.00
华侨城亚洲股东	5,782.92	5,517.01
合 计	<b>29,909,532.92</b>	<b>12,010,517.01</b>

**(3) 其他应付款**

## ①其他应付款按账龄列示

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	26,553,265,938.05	18,669,712,624.32
1—2 年	14,446,191,450.56	9,131,824,688.08
2—3 年	7,395,054,744.80	3,934,985,042.69
3 年以上	6,052,901,745.56	6,509,007,695.55
合计	<b>54,447,413,878.97</b>	<b>38,245,530,050.64</b>

## ②账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权人名称	年末数	性质或内容
预提税金—土地增值税	16,218,705,119.51	未到清算期预提土地增值税

③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，2018 年 12 月 31 日余额人民币 25,100,309,405.19 元。

27、合同负债（已经执行新金融工具准则的公司适用）

(1) 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
上海置地	91,053,006.04	172,281,188.85
成都华侨城	59,993,220.46	192,886,082.38
南昌华侨城	2,274,385,205.70	---
信和置业	4,106,584.18	310,334,076.95
其他	---	7,015,358.20
合 计	<b>2,429,538,016.38</b>	<b>682,516,706.38</b>

28、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、29）	6,775,080,668.06	2,789,993,250.00
1 年内到期的应付债券（附注六、30）	1,830,028,412.63	---
1 年内到期的长期应付款（附注六、31）	1,649,973.12	---
合 计	<b>8,606,759,053.81</b>	<b>2,789,993,250.00</b>

29、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
委托借款	17,370,877,430.84	16,076,800,000.00
保证借款①	26,122,375,769.88	13,237,153,556.98
抵押借款②	1,936,000,000.00	745,403,313.61
信用借款	20,756,339,247.64	17,436,729,978.22
小 计	<b>66,185,592,448.36</b>	<b>47,496,086,848.81</b>
减：一年内到期的长期借款（附注六、28）	6,775,080,668.06	2,789,993,250.00

项 目	年末余额	年初余额
合 计	<b>59,410,511,780.30</b>	<b>44,706,093,598.81</b>

注：①保证借款见附注十一、5、（3）。

②南京置地以其持有的土地使用权《苏（2017）宁建不动产权第 0012319 号》与金融机构签订了抵押贷款合同，贷款额度为 115,000.00 万元，期限为 2018 年 11 月 22 日至 2021 年 11 月 22 日。截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额为 30,000.00 万元，抵押物账面价值 225,743.82 万元

杭州龙颐房地产以其持有的土地使用权抵押，与金融机构签订了固定资产贷款合同，借款额度为 65,000.00 万元，期限为 2018 年 9 月 12 日至 2021 年 8 月 30 日。截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额为 40,000.00 万元，抵押物账面价值 121,959.95 万元。

成都市东盛房屋开发以其持有的房屋权证《龙房权证监证字第 0704048 号》、《龙房权证监证字第 0730386 号》、《龙房权证龙房权证监证字第 0703885 号、0703887 号》为四川齐盛艺库文化旅游发展提供抵押贷款担保，贷款额度 2,000.00 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额为 1,600.00 万元，抵押物账面价值 1,788.06 万元。

华侨城东部开发以其子公司深圳万霖持有的土地使用权抵押，与金融机构签订了固定资产借款合同，借款额度为 50,000.00 万元，期限为 2018 年 1 月 12 日至 2021 年 1 月 12 日。深圳万霖以其持有的土地使用权抵押，与金融机构签订了固定资产借款合同，借款额度为 24,000.00 万元，期限为 2017 年 9 月 25 日至 2020 年 9 月 22 日。截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额为 74,000.00 万元，抵押物账面价值为人民币 178,267.77 万元。

宁波华侨城以其持有土地使用权、在建工程或竣工房屋与金融机构签订了抵押贷款合同，贷款额度为 97,500.00 万元，期限为 2018 年 2 月 5 日至 2030 年 2 月 4 日。截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额为 48,000.00 万元，抵押物账面价值 80,618.21 万元。

### 30、应付债券

#### （1）应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	12,967,043,187.48	3,491,949,752.41
减：一年内到期的应付债券（附注六、28）	1,830,028,412.63	---
合 计	<b>11,137,014,774.85</b>	<b>3,491,949,752.41</b>

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

债券名称	面值（万元）	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
16 侨城 01	250,000.00	2016-4-14	3+2 年	2,491,519,230.77	2,494,403,200.65
16 侨城 02	100,000.00	2016-4-14	5+2 年	996,607,692.31	997,546,551.76
18 侨城 01	250,000.00	2018-1-18	3+2 年	2,491,519,230.77	---

债券名称	面值（万元）	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
18 侨城 02	100,000.00	2018-1-18	5+2 年	996,607,692.31	---
18 侨城 03	200,000.00	2018-2-5	3+2 年	1,993,215,384.62	---
18 侨城 04	300,000.00	2018-2-5	5+2 年	2,989,823,076.92	---
18 侨城 05	80,000.00	2018-3-12	3+2 年	797,286,153.85	---
18 侨城 06	20,000.00	2018-3-12	5+2 年	199,321,538.46	---
小 计	<b>1,300,000.00</b>			<b>12,955,900,000.01</b>	<b>3,491,949,752.41</b>
减：一年内到期的应付债券（附注六、28）				---	---
合 计	<b>1,300,000.00</b>			<b>12,955,900,000.01</b>	<b>3,491,949,752.41</b>

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16 侨城 01	---	74,499,999.99	1,714,799.56	---	2,496,118,000.21
16 侨城 02	---	33,999,999.99	561,169.51	---	998,107,721.27
18 侨城 01	2,491,519,230.77	139,749,999.99	1,677,453.85	---	2,493,196,684.62
18 侨城 02	996,607,692.31	57,000,000.01	478,411.37	---	997,086,103.68
18 侨城 03	1,993,215,384.62	92,333,333.32	1,124,716.14	---	1,994,340,100.76
18 侨城 04	2,989,823,076.92	143,500,000.00	1,175,052.97	---	2,990,998,129.89
18 侨城 05	797,286,153.85	39,233,333.36	496,448.18	---	797,782,602.03
18 侨城 06	199,321,538.46	10,083,333.32	92,306.56	---	199,413,845.02
小 计	<b>9,467,773,076.93</b>	<b>590,399,999.98</b>	<b>7,320,358.14</b>	---	<b>12,967,043,187.48</b>
减：一年内到期的应付债券（附注六、28）					1,830,028,412.63
合 计	<b>9,467,773,076.93</b>	<b>590,399,999.98</b>	<b>7,320,358.14</b>	---	<b>11,137,014,774.85</b>

## 31、长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款	35,320,314.10	1,527,485.18

项 目	年末余额	年初余额
专项应付款	4,900,466.02	5,471,559.24
合 计	<b>40,220,780.12</b>	<b>6,999,044.42</b>

## (1) 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
肇庆悦华鼎盛文旅投资有限公司	31,258,700.00	---
融资租赁长期应付款	4,184,102.04	---
其他	1,527,485.18	1,527,485.18
减：一年内到期部分（附注六、28）	1,649,973.12	---
合 计	<b>35,320,314.10</b>	<b>1,527,485.18</b>

## (2) 专项应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
文化产业发展专项资金	1,620,000.00	---	---	1,620,000.00
华侨城湿地环保专项资金	3,136,740.79	---	571,093.22	2,565,647.57
湿地生态修复提升项目财政资金	670,770.45	---	---	670,770.45
深圳市南山区文化馆文化资助	44,048.00	---	---	44,048.00
合 计	<b>5,471,559.24</b>	---	<b>571,093.22</b>	<b>4,900,466.02</b>

## 32、递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	---	1,465,450,389.95	93,747,442.70	1,371,702,947.25	—
合 计	---	<b>1,465,450,389.95</b>	<b>93,747,442.70</b>	<b>1,371,702,947.25</b>	—

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产/收益相关
水上过山车项目	---	1,498,900.00	---	57,100.96	---	1,441,799.04	与资产相关
中国艺库创意文化产业园项目	---	23,451,489.95	---	---	---	23,451,489.95	与收益相关

补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产/收益相关
重庆欢乐谷项目产业扶持资金	---	1,440,000,000.00	---	93,690,341.74	---	1,346,309,658.26	与资产相关
碑林区 CBD 招商引资专项补助	---	500,000.00	---	---	---	500,000.00	与收益相关
合计	---	1,465,450,389.95	---	93,747,442.70	---	1,371,702,947.25	

## 33、其他非流动负债

项目	年末数	年初数
收到北京侨禧股权转让款	---	770,000,000.00
合计	---	770,000,000.00

## 34、股本

项目	年初余额	本年增减变动 (+、-)			年末余额
		发行新股	其他	小计	
<b>一、有限售条件股份</b>					
1.国家持股	---	---	---	---	---
2.国有法人持股	1,284,995,230.00	---	---	---	1,284,995,230.00
3.其他持股	771,816,488.00	---	442,900.00	442,900.00	772,259,388.00
其中：境内法人持股	704,845,815.00	---	---	---	704,845,815.00
境内自然人持股	66,708,173.00	---	442,900.00	442,900.00	67,151,073.00
境外自然人持股	262,500.00	---	---	---	262,500.00
有限售条件股份合计	2,056,811,718.00	---	442,900.00	442,900.00	2,057,254,618.00
<b>二、无限售条件股份</b>					
1.人民币普通股	6,147,269,697.00	---	-1,417,900.00	-1,417,900.00	6,145,851,797.00
2.其他	---	---	---	---	---
无限售条件股份合计	6,147,269,697.00	---	-1,417,900.00	-1,417,900.00	6,145,851,797.00
<b>三、股份总数</b>	<b>8,204,081,415.00</b>	---	<b>-975,000.00</b>	<b>-975,000.00</b>	<b>8,203,106,415.00</b>

## 35、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	5,284,577,446.16	---	3,477,500.00	5,281,099,946.16
其中：投资者投入的资本	5,284,577,446.16	---	3,477,500.00	5,281,099,946.16
其他资本公积	352,321,361.28	133,055,957.54	270,087,636.00	215,289,682.82
其中：以权益结算的股份支付权益工具公允价值	352,533,688.13	48,439,411.31	---	400,973,099.44
合 计	<b>5,636,898,807.44</b>	<b>133,055,957.54</b>	<b>273,565,136.00</b>	<b>5,496,389,628.98</b>

注：本期资本溢价减少 3,477,500.00 元系本公司回购股份所致；其他资本公积增加 48,439,411.31 元系本公司股份支付确认的资本公积；本期其他资本公积减少 270,087,636.00 元系同一控制下企业合并所致，增加 84,002,566.14 元系本公司对华侨城亚洲股权比例变化所致，增加 613,980.09 元系本公司享有联营公司权益变动所致。

### 36、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	---	-178,699,920.76	---	---	-126,769,723.79	-51,930,196.97	-126,769,723.79
其中：重新计量设定受益计划变动额	---	---	---	---	---	---	---
其他权益工具投资公允价值变动	---	-178,699,920.76	---	---	-126,769,723.79	-51,930,196.97	-126,769,723.79
二、将重分类进损益的其他综合收益	-259,975,714.33	-792,367,347.12	---	---	-792,367,347.12	---	-1,052,343,061.45
其中：权益法下可转损	---	-23,409,974.99	---	---	-23,409,974.99	---	-23,409,974.99

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
益的其他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益	-256,779,660.88	-140,466,101.62	---	---	-140,466,101.62	---	-397,245,762.50
外币财务报表折算差额	-3,196,053.45	-628,491,270.51	---	---	-628,491,270.51	---	-631,687,323.96
其他综合收益合计	<b>-259,975,714.33</b>	<b>-971,067,267.88</b>	---	---	<b>-919,137,070.91</b>	<b>-51,930,196.97</b>	<b>-1,179,112,785.24</b>

**37、盈余公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	3,594,339,598.76	332,041,656.57	---	3,926,381,255.33
任意盈余公积	11,568,568.32	---	---	11,568,568.32
合计	<b>3,605,908,167.08</b>	<b>332,041,656.57</b>	---	<b>3,937,949,823.65</b>

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

**38、未分配利润**

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	<b>34,861,099,114.45</b>	<b>27,838,063,974.91</b>
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	6,096,419.88	---
调整后年初未分配利润	<b>34,867,195,534.33</b>	<b>27,838,063,974.91</b>
加：本年归属于母公司股东的净利润	10,588,870,563.62	8,642,839,466.64
减：提取法定盈余公积	332,041,656.57	800,459,866.23

项 目	本 年	上 年
应付普通股股利	2,459,045,008.51	819,344,460.87
转作股本的普通股股利		---
年末未分配利润	<b>42,664,979,432.87</b>	<b>34,861,099,114.45</b>

注：本公司调整年初未分配利润 6,096,419.88 元，其中：由于子公司香港华侨城及所属公司会计政策变更，影响年初未分配利润 6,096,419.88 元。

### 39、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	47,475,993,256.48	19,027,243,512.52	42,182,248,263.47	21,038,957,054.96
其他业务	666,349,909.54	61,571,714.11	158,976,437.97	24,848,673.21
合 计	<b>48,142,343,166.02</b>	<b>19,088,815,226.63</b>	<b>42,341,224,701.44</b>	<b>21,063,805,728.17</b>

#### (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	19,657,123,635.21	10,547,727,036.61	18,530,299,335.82	10,688,468,452.27
房地产收入	28,044,886,786.01	8,753,018,827.47	23,359,146,857.42	10,454,537,595.08
纸包装收入	406,874,553.86	308,011,417.74	770,350,788.02	668,395,932.84
小 计	<b>48,108,884,975.08</b>	<b>19,608,757,281.82</b>	<b>42,659,796,981.26</b>	<b>21,811,401,980.19</b>
减：内部抵销数	632,891,718.60	581,513,769.30	477,548,717.79	772,444,925.23
合 计	<b>47,475,993,256.48</b>	<b>19,027,243,512.52</b>	<b>42,182,248,263.47</b>	<b>21,038,957,054.96</b>

#### (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（%）
2018 年	5,631,672,756.44	11.70
2017 年	860,772,931.00	2.03

### 40、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	---	166,963,754.57
城市维护建设税	152,520,368.05	132,566,072.04
教育费附加	69,116,419.04	64,432,885.18
文化事业建设费	15,399,157.32	5,230,270.18
土地增值税	9,514,185,085.63	7,288,313,167.38
房产税	141,596,433.79	129,262,365.51
土地使用税	112,900,183.16	89,840,747.79
印花税	65,766,777.02	47,372,549.60
其他	89,112,529.54	34,261,960.38
合 计	<b>10,160,596,953.55</b>	<b>7,958,243,772.63</b>

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

#### 41、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工成本	254,053,870.74	208,059,782.71
折旧摊销费用	19,720,140.13	17,562,832.41
能源费用	3,908,982.65	6,385,395.92
市场拓展费用	1,023,559,243.93	742,312,770.30
租赁及物业管理费	76,639,921.58	29,524,057.82
销售佣金	273,397,538.84	349,155,851.23
其他费用	67,208,540.93	91,927,892.19
合 计	<b>1,718,488,238.80</b>	<b>1,444,928,582.58</b>

#### 42、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工成本	1,292,025,542.85	1,125,502,390.55
折旧摊销费用	351,708,822.90	373,501,843.10
能源费用	58,434,857.50	70,917,140.89
租赁及物业管理费	112,122,840.57	66,497,836.04

项 目	本年发生额	上年发生额
其他费用	587,847,857.42	575,238,310.42
合 计	<b>2,402,139,921.24</b>	<b>2,211,657,521.00</b>

**43、研发费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
人工成本	---	13,147,185.92
折旧摊销	---	4,068,373.22
直接材料	---	68,754.80
其他	---	857,419.24
合 计	---	<b>18,141,733.18</b>

**44、财务费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,846,552,579.96	1,800,042,896.01
减：利息收入	680,778,039.00	273,141,147.99
汇兑损益	-155,147,316.19	2,746,621.33
手续费	34,054,643.73	30,909,080.50
其他	20,608,366.58	37,935,535.06
合 计	<b>2,065,290,235.08</b>	<b>1,598,492,984.91</b>

**45、资产减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	18,772,742.28	29,922,205.79
存货跌价损失	15,670,903.85	4,605,520.27
固定资产减值损失	120,187,455.96	558,984,296.09
长期股权投资减值损失	---	426,284.88
商誉减值损失	19,073,228.82	63,988,184.17
合 计	<b>173,704,330.91</b>	<b>657,926,491.20</b>

**46、信用减值损失（已经执行新金融工具准则的公司适用）**

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------

项 目	本年发生额	上年发生额
应收票据及应收款项坏账损失	-2,015,863.17	---
其他应收款坏账损失	258,740.35	---
长期应收款坏账损失	2,759,754.43	---
一年内到期的非流动资产坏账损失	781,081.51	---
合 计	<b>1,783,713.12</b>	---

**47、其他收益**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
企业补贴收入	161,471,642.49	10,143,077.86	161,471,642.49
文化创意产业发展专项资金款	800,000.00	1,300,000.00	800,000.00
能源替代补贴	---	192,000.00	---
实验室项目资金	---	1,111,111.12	---
软件即征即退增值税	---	974,687.18	---
其他	3,996,699.02	2,258,892.25	3,996,699.02
合 计	<b>166,268,341.51</b>	<b>15,979,768.41</b>	166,268,341.51

**48、投资收益**

项 目	本年发生额	上年发生额
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	605,301,218.61	219,065,637.63
处置长期股权投资产生的投资收益	1,307,678,826.95	3,361,647,866.93
对外委托贷款取得的投资收益	259,325,617.28	61,892,076.01
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	39,406,808.54	31,779,661.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	143,623,880.70	1,149,412,214.75
其他	-9,524,060.51	-24,121,270.94
合 计	<b>2,345,812,291.57</b>	<b>4,799,676,185.38</b>

**49、公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
---------------	-------	-------

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产（已经执行新金融工具准则的公司适用）	2,689,223.52	---
合 计	<b>2,689,223.52</b>	---

**50、资产处置收益**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	938,040.42	520,948.88	938,040.42
合 计	<b>938,040.42</b>	<b>520,948.88</b>	<b>938,040.42</b>

**51、营业外收入**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	121,386.88	1,434,616.23	121,386.88
政府补助	192,374,600.73	665,183,081.53	192,374,600.73
罚款净收入	5,708,259.17	4,045,243.16	5,708,259.17
赔偿费收入	1,976,317.99	869,999.41	1,976,317.99
违约金收入	26,967,306.30	7,587,996.76	26,967,306.30
取得联营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	156,899,436.68	---	156,899,436.68
其他	9,833,039.19	5,851,514.92	9,833,039.19
合 计	<b>393,880,346.94</b>	<b>684,972,452.01</b>	<b>393,880,346.94</b>

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额		上年发生额		与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	计入营业外收入	计入其他收益	
旅游度假区奖励金	186,000,000.00	---	660,000,000.00	---	与收益相关
企业补贴收入	4,350,988.32	161,471,642.49	2,186,220.45	10,143,077.86	与收益/资产相关
能源替代补贴	---	---	---	192,000.00	与资产相关
文化创意产业发展专项资金款	---	800,000.00	---	1,300,000.00	与收益相关

补助项目	本年发生额		上年发生额		与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	计入营业外收入	计入其他收益	
实验室项目资金	---	---	---	1,111,111.12	与资产相关
软件即征即退增值税	---	---	---	974,687.18	与收益相关
其他	2,023,612.41	3,996,699.02	2,996,861.08	2,258,892.25	与收益相关
合计	<b>192,374,600.73</b>	<b>166,268,341.51</b>	<b>665,183,081.53</b>	<b>15,979,768.41</b>	

**52、营业外支出**

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	6,573,433.85	39,547,027.99	6,573,433.85
对外捐赠支出	1,199,118.89	285,000.00	1,199,118.89
罚款支出	8,396,783.56	6,220,017.38	8,396,783.56
赔偿费支出	19,525,927.69	4,482,888.47	19,525,927.69
其他支出	14,188,928.59	18,700,749.83	14,188,928.59
合计	<b>49,884,192.58</b>	<b>69,235,683.67</b>	<b>49,884,192.58</b>

**53、所得税费用**

## (1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	6,355,411,829.33	4,816,301,977.07
递延所得税费用	-2,258,512,078.04	-1,314,036,970.15
合计	<b>4,096,899,751.29</b>	<b>3,502,265,006.92</b>

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	15,391,228,598.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,847,807,149.52
子公司适用不同税率的影响	-5,142,725.78
调整以前期间所得税的影响	20,343,331.66
非应税收入的影响	-161,177,006.79

项 目	本年发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	173,743,723.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-23,565,610.84
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	286,786,615.04
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	---
其他	-41,895,724.60
所得税费用	<b>4,096,899,751.29</b>

#### 54、其他综合收益

详见附注六、36。

#### 55、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
利息收入	315,568,444.19	808,624,425.36
押金、保证金	8,695,879,011.14	15,703,886,540.92
补贴收入	321,085,779.80	19,859,738.82
往来款项	5,455,344,964.24	4,166,273,365.85
其他	981,266,046.35	1,464,656,806.55
合 计	<b>15,769,144,245.72</b>	<b>22,163,300,877.50</b>

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
银行手续费	34,653,186.41	34,056,103.72
押金、保证金、备用金	17,203,441,761.94	16,805,597,511.01
往来款项	2,785,194,193.05	6,209,040,788.49
其他付现费用	2,784,040,538.31	2,163,187,687.19
合 计	<b>22,807,329,679.71</b>	<b>25,211,882,090.41</b>

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
取得子公司现金净额	336,282,043.92	---

项 目	本年发生额	上年发生额
收回银行保本产品	---	1,159,700,000.00
收回泰州华侨城委托贷款	---	1,080,000,000.00
企业往来款	620,511,776.08	1,061,421,091.69
收到北京侨禧股权转让款	---	770,000,000.00
股权投资保证金	20,000,000.00	379,410,000.00
合 计	<b>976,793,820.00</b>	<b>4,450,531,091.69</b>

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
项目合作款	2,203,496,435.00	---
股权投资保证金	20,000,000.00	279,410,000.00
处置子公司现金净额	20,970,861.85	
企业往来款及其他	6,866,954,372.88	2,136,726,445.64
合 计	<b>9,111,421,669.73</b>	<b>2,416,136,445.64</b>

## (5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
永续债	---	5,242,199,586.94
企业往来款	2,859,113,756.80	1,630,232,241.32
合 计	<b>2,859,113,756.80</b>	<b>6,872,431,828.26</b>

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
贷款手续费	18,960,057.65	---
保证金	858,368,070.91	---
欢乐谷资产证券化专项计划款项	---	522,750,586.64
企业往来款	4,630,569,447.06	489,616,454.16
回购离职员工股份	4,452,500.00	7,344,000.00
合 计	<b>5,512,350,075.62</b>	<b>1,019,711,040.80</b>

## 56、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	11,294,328,846.78	9,317,676,551.86
加：资产减值准备	173,704,330.91	657,926,491.20
信用减值损失	1,783,713.12	--
固定资产折旧、投资性房地产折旧	1,602,495,951.26	1,813,768,869.37
无形资产摊销	246,970,646.86	181,069,280.94
长期待摊费用摊销	129,436,155.17	103,148,843.22
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）	-938,040.42	-520,948.88
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	6,452,046.97	38,112,411.76
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-2,689,223.52	--
财务费用（收益以“－”号填列）	2,346,378,006.78	1,800,042,896.01
投资损失（收益以“－”号填列）	-2,345,812,291.57	-4,799,676,185.38
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,084,718,107.23	-1,500,275,468.38
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-173,793,970.81	186,238,498.23
存货的减少（增加以“－”号填列）	-53,378,038,688.86	-33,080,562,021.31
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,725,490,301.00	-7,748,387,429.89
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	35,082,612,985.25	25,117,021,589.48
其他	-156,899,436.68	--
经营活动产生的现金流量净额	<b>-9,984,217,376.99</b>	<b>-7,914,416,621.77</b>
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	24,194,928,760.01	27,562,246,758.61

补充资料	本年金额	上年金额
减：现金的年初余额	27,562,246,758.61	15,365,591,708.20
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	<b>-3,367,317,998.60</b>	<b>12,196,655,050.41</b>

## (2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	<b>2,166,353,163.84</b>
其中:中联嘉信	6,581,812.85
成都地润置业	1,474,523,350.99
四川齐盛艺库文化旅游	75,192,600.00
成都市东盛房屋开发	284,195,400.00
成都齐盛博物馆	---
成都佳利	---
惠州帝豪置业	325,860,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	<b>3,304,912.77</b>
其中:中联嘉信	2,994.82
成都地润置业	436,798.55
四川齐盛艺库文化旅游	531,190.56
成都市东盛房屋开发	934,859.58
成都齐盛博物馆	205,602.58
成都佳利	1,185,483.31
惠州帝豪置业	7,983.37
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	1,757,241,898.93
取得子公司支付的现金净额	<b>3,920,290,150.00</b>

## (3) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
-----	-----

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	644,288,798.47
其中:成都湖滨商业	60,583,501.45
华励惠州	53,696,497.02
上海万锦置业	520,000,000.00
协豪房地产	10,008,800.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	21,100,873.28
其中:成都湖滨商业	52,902.25
华励惠州	17,206,811.10
上海万锦置业	3,839,410.26
协豪房地产	1,749.67
加: 以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	---
处置子公司收到的现金净额	<b>623,187,925.19</b>

## (4) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	<b>24,194,928,760.01</b>	<b>27,562,246,758.61</b>
其中: 库存现金	5,029,769.52	5,795,124.93
可随时用于支付的银行存款	24,189,898,990.49	27,556,451,633.68
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
二、现金等价物	---	---
其中: 三个月内到期的债券投资	---	---
三、年末现金及现金等价物余额	<b>24,194,928,760.01</b>	<b>27,562,246,758.61</b>
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---

## 57、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值(万元)	受限原因
货币资金	303,337.55	用于办理银行承兑汇票及各种保函的保证金等
存货	606,589.75	贷款抵押

项 目	年末账面价值(万元)	受限原因
投资性房地产	1,788.06	贷款抵押
合 计	<b>911,715.36</b>	

## 58、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			2,291,199,234.21
其中：美元	317,691,463.83	6.8632	2,180,383,308.27
欧元	4,255.55	7.8473	33,406.07
港元	126,432,370.65	0.8762	110,782,519.87
一年内到期的非流动负债			399,217,748.80
其中：港元	455,624,000.00	0.8762	399,217,748.80
短期借款			6,356,774,923.20
其中：港元	7,254,936,000.00	0.8762	6,356,774,923.20
长期借款			6,572,944,361.83
其中：港元	7,501,648,438.52	0.8762	6,572,944,361.83

## 59、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
旅游度假区奖励金	186,000,000.00	其他收益	186,000,000.00
企业补贴收入	1,537,525,578.06	递延收益/其他收益	165,822,630.81
文化创意产业发展专项资金款	800,000.00	其他收益	800,000.00
其他	6,020,311.43	其他收益	6,020,311.43
合 计	<b>1,730,345,889.49</b>		<b>358,642,942.24</b>

### (2) 本年退回的政府补助情况

公司本年无退回的政府补助。

## 七、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
中联嘉信	2018-1-11	6,581,812.85	67	现金购买
惠州帝豪置业	2018-7-23	335,860,000.00	100	现金购买
四川齐盛艺库文化旅游发展	2018-2-26	84,915,000.00	85	现金购买
成都市东盛房屋开发	2018-1-18	319,685,000.00	85	现金购买
成都地润置业	2018-1-3	1,877,336,350.99	100	现金购买
成都佳利	2018-2-28	31,440,383.54	51	现金购买
宁波弘禄房地产信息	2018-2-2	---	50	增资

(续)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
中联嘉信	2018-1-11	实施控制	---	2,506.59
惠州帝豪置业	2018-7-23	实施控制	---	-108,435.14
四川齐盛艺库文化旅游发展	2018-1-26	实施控制	16,497,526.27	-10,299,563.75
成都市东盛房屋开发	2018-1-18	实施控制	50,442,872.41	-20,008,600.58
成都地润置业	2018-1-3	实施控制	19,362,856.26	-43,178,968.11
成都佳利	2018-2-28	实施控制	---	-70,912,119.35
宁波弘禄房地产信息	2018-11-1	实施控制	---	-17,068,169.65

注：四川齐盛艺库文化旅游发展与成都市东盛房屋开发共同控制的成都齐盛博物馆、成都美客优家商贸有限公司一并纳入合并范围；宁波弘禄房地产信息控制的杭州龙颐房地产一并纳入合并范围。

(2) 合并成本及商誉

项目	中联嘉信	惠州帝豪置业	四川齐盛艺库文化旅游发展	成都市东盛房屋开发
合并成本	6,581,812.85	335,860,000.00	84,915,000.00	319,685,000.00
—现金	6,581,812.85	335,860,000.00	84,915,000.00	319,685,000.00
合并成本合计	6,581,812.85	335,860,000.00	84,915,000.00	319,685,000.00

项目	中联嘉信	惠州帝豪置业	四川齐盛艺库文化旅游发展	成都市东盛房屋开发
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	6,581,812.85	335,860,000.00	84,915,000.00	319,685,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	---	---	---	---

(续)

项目	成都地润置业	成都佳利	宁波弘禄房地产信息
合并成本	1,877,336,350.99	31,440,383.54	---
—现金	1,877,336,350.99	31,440,383.54	---
合并成本合计	1,877,336,350.99	31,440,383.54	---
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,877,336,350.99	31,440,383.54	---
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	---	---	---

注：被合并净资产公允价值结合经资产评估事务所确定的估值结果确定。

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	中联嘉信		惠州帝豪置业		四川齐盛艺库文化旅游发展	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：						
货币资金	2,994.82	2,994.82	7,983.37	7,983.37	531,190.56	531,190.56
存货	---	---	527,390,005.84	247,681,974.93	130,589,741.83	35,462,827.57
其他资产	13,029,233.45	13,029,233.45	100,327,425.97	100,327,425.97	171,802,941.01	155,329,366.45
负债：						
预收款项	---	---	---	---	12,422,091.45	12,422,091.45
其他负债	3,208,627.00	3,208,627.00	291,865,415.18	291,865,415.18	190,601,781.95	190,601,781.95
净资产	9,823,601.27	9,823,601.27	335,860,000.00	56,151,969.09	99,900,000.00	-11,700,488.82

项目	中联嘉信		惠州帝豪置业		四川齐盛艺库文化旅游发展	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：						
减：少数股东 权益	3,241,788.42		---		14,985,000.00	
取得的净资产	6,581,812.85		335,860,000.00		84,915,000.00	

(续)

项目	成都市东盛房屋开发		成都地润置业	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
货币资金	934,859.58	934,859.58	436,798.55	436,798.55
存货	585,328,701.37	215,224,129.85	2,162,269,450.39	708,161,863.69
其他资产	162,698,809.12	143,350,401.02	21,663,331.65	21,663,331.65
负债：				
预收款项	51,937,265.30	51,937,265.30	---	---
其他负债	320,925,104.77	320,925,104.77	307,033,229.60	307,033,229.60
净资产	376,100,000.00	-13,352,979.62	1,877,336,350.99	423,228,764.29
减：少数股东权益	56,415,000.00		---	
取得的净资产	319,685,000.00		1,877,336,350.99	

(续)

项目	成都佳利		宁波弘禄房地产信息	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
货币资金	1,185,483.31	1,185,483.31	336,282,043.92	336,282,043.92
存货	1,279,609,611.83	1,097,287,337.95	1,467,880,777.60	1,448,433,631.77

项目	成都佳利		宁波弘禄房地产信息	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
其他资产	12,776,736.03	12,776,736.03	112,126,074.44	112,126,074.44
负债：				
预收款项	46,089,278.00	46,089,278.00	---	---
其他负债	1,185,834,742.31	1,185,834,742.31	1,916,288,895.96	1,916,288,895.96
净资产	61,647,810.86	-120,674,463.02	---	-19,243,408.70
减：少数股东权益	30,207,427.32		---	
取得的净资产	31,440,383.54		---	

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本年发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中 取得的权益 比例（%）	构成同一控制下企业 合并的依据	合并日	合并日的确定依据
华侨城东部城市发展	51	同受华侨城集团控制	2018-9-11	实施控制
丽江济海文创投资	51	同受华侨城集团控制	2018-11-29	实施控制

(续)

被合并方名称	合并当年年初至 合并日被合并方 的收入	合并当年年初至合并 日被合并方的净利润	比较期间被合 并方的收入	比较期间被合并 方的净利润
华侨城东部城市发展	---	-466,175.11	---	155,748.94
丽江济海文创投资	---	-13,817,838.77	---	-1,208,747.77

### (2) 合并成本

合并成本	华侨城东部城市发展	丽江济海文创投资
—现金	79,458.00	280,208,178.00

合并成本	华侨城东部城市发展	丽江济海文创投资
—非现金资产的账面价值	---	---
—发行或承担的债务的账面价值	---	---
—发行的权益性证券的面值	---	---
—或有对价	---	---

## (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	华侨城东部城市发展		丽江济海文创投资	
	合并日	上年年末	合并日	上年年末
资产：				
货币资金	56,195,773.83	5,207,665.26	1,623,033.04	48,507,061.31
存货	---	---	282,510,760.00	279,287,342.00
其他资产	218,605,000.00	213,200,000.00	---	---
负债：				
预收款项	---	---	---	---
其他负债	275,111,200.00	218,251,916.32	278,897,739.58	328,740,511.08
净资产	-310,426.17	155,748.94	5,236,053.46	-946,107.77
减：少数股东权益	-152,108.82	76,316.98	2,565,666.20	-463,592.81
取得的净资产	-158,317.35	79,431.96	2,670,387.26	-482,514.96

## 3、处置子公司

## (1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时点 的确定依据	处置价款与处置投 资对应的合并报表 层面享有该子公司 净资产份额的差额
成都湖滨商业	60,530,599.20	51	出售	2018-12-28	通过变更章程议案	55,650,412.72
中山华力	150,289,000.00	100	出售	2018-12-28	签署股权交接确认书	59,217,402.34
华励惠州	84,724,800.00	100	出售	2018-4-30	完成股权交割手续	3,539,848.93

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时点 的确定依据	处置价款与处置投 资对应的合并报表 层面享有该子公司 净资产份额的差额
上海万锦置业	1,300,000,000.00	100	出售	2018-12-29	完成股权交割手续	1,003,470,948.58
协豪房地产	10,008,800.00	100	出售	2018-12-5	完成工商变更	35.24
成都佳利	6,470,178.00	3	出售	2018-12-29	完成工商变更	11,194,975.33

(续)

子公司名称	丧失控制权 之日剩余股 权的比例 (%)	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子公司股 权投资相关的 其他综合收益 转入投资损益 的金额
成都湖滨商业	49	4,688,806.61	58,156,850.22	40,101,032.70	评估确定	---
中山华力	---	---	---	---	---	---
华励惠州	---	---	---	---	---	---
上海万锦置业	---	---	---	---	---	---
协豪房地产	---	---	---	---	---	---
成都佳利	48	---	103,522,848.00	103,522,848.00	评估确定	---

#### 4、其他原因的合并范围变动

##### (1) 合并范围增加

公司名称	新纳入合并 范围的原因	持股比例 (%)	年末净资产	本年净利润
文化置业	新设立	51.00	10,018,477.32	18,477.32
西安汉城发展	新设立	30.60	5,530,961.56	-4,469,038.44
济南华侨城	新设立	100.00	-9,479,270.83	-9,479,270.83
济南天侨实业	新设立	100.00	398,876,585.13	-1,123,414.87
宁波滨海投资	新设立	100.00	53,018.32	53,018.32
襄阳华侨城文旅发展	新设立	51.00	1,975,487,455.49	-24,512,544.51
杭州兰侨置业	新设立	100.00	-24,301,764.50	-24,301,764.50
深圳华侨城汇富投资	新设立	34.17	---	---

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例 (%)	年末净资产	本年净利润
杭州康侨置业	新设立	100.00	-2,097,523.42	-2,097,523.42
珠海城市更新	新设立	34.17	19,390,099.18	-609,900.82
扬州华侨城	新设立	70.00	397,901,291.09	-2,098,708.91
华侨城酒店发展	新设立	100.00	-3,622,743.87	-13,622,743.87
华侨城物业商业发展	新设立	100.00	10,005,242.37	5,242.37
天津华侨城泽沣置业	新设立	100.00	100,019,613.14	19,613.14
天津嘉运置业	新设立	100.00	23,002,933.41	2,933.41
亮亨投资	新设立	100.00	-19,584,608.82	-3,749,382.73
华侨城南粤投资	新设立	60.00	---	---
成都洛带华侨城置地	新设立	30.00	-267,732.67	-267,732.67
华侨城桦盛投资	新设立	51.00	---	---
东部华侨城都市投资发展	新设立	51.00	495.45	495.45
温州华侨城	新设立	100.00	8,554,602.86	-1,445,397.14
共青城华侨城华鑫一号(有限合伙)	新设立	70.94	4,989,958.87	-10,041.13
华侨城都市娱乐运营	新设立	100.00	---	---
江门华侨城投资发展	新设立	100.00	10,003,851.86	3,851.86
昆明华侨城城市更新投资	新设立	47.85	---	---
常熟市沙家浜华鼎	新设立	70.00	19,854,601.45	-145,398.55
无锡华侨城实业	新设立	100.00	-2,594,770.27	-2,594,770.27
武汉华侨城文旅	新设立	70.00	---	---
蒙阳华侨城文化旅游	新设立	51.00	---	---
天津华侨城都市建设	新设立	70.00	---	---
淄博华侨城	新设立	70.00	113,614,993.53	4,993.53
太原侨晋置业	新设立	100.00	---	---
太原侨辰置业	新设立	100.00	---	---
太原侨君置业	新设立	100.00	---	---

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例（%）	年末净资产	本年净利润
太原侨鼎置业	新设立	100.00	---	---
太原侨冠置业	新设立	100.00	---	---
太原侨硕置业	新设立	100.00	---	---
太原侨隆置业	新设立	100.00	---	---
太原侨诺置业	新设立	100.00	---	---
肇庆华侨城实业	新设立	57.00	99,865,770.04	-134,229.96
肇庆华侨城小镇实业	新设立	39.90	457,241,300.00	457,241,300.00
肇庆华侨城小镇开发	新设立	39.90	199,963,856.25	-36,143.75
肇庆华侨城小镇文旅	新设立	20.35	---	---
中山华侨城实业	新设立	100.00	10,004,724.18	4,724.18
潮州华侨城实业	新设立	51.00	-26.35	-26.35
惠州市利华房地产	新设立	34.00	-1,226,025.00	-1,226,025.00
杭州锦杭	新设立	50.00	1,000,006,242.58	6,242.58
昆明华侨城置地	新设立	26.01	---	---
广州华侨城城市更新	新设立	34.68	-166,907.59	-166,907.59
佛山华侨城城市更新	新设立	34.17	---	---
茂名华侨城	新设立	100.00	249,999,765.00	-235.00
华侨城湾区发展	新设立	100.00	---	---
上海首驰	新设立	85.32	---	---

## （2）合并范围减少

公司本年注销了福州华侨城、成都美客优家商贸有限责任公司、华鑫环城、德恒基房地产、侨城装饰；国酒管吸收合并兴侨实业；成都华侨城吸收合并华侨城创盈。

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### （1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	取得方式
-------	-------	-----	------	---------	------

				直接	间接	
华侨城旅行社	深圳	深圳	旅游业	100	---	投资设立
北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	33.97	投资设立
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	50	50	投资设立
上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产业	68.45	31.55	投资设立
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50	20	投资设立
武汉华侨城	武汉	武汉	旅游业、房地产业	66.06	33.94	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60	40	投资设立
宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100	---	投资设立
景区管理公司	深圳	深圳	景区管理	100	---	投资设立
华侨城房地产	深圳	深圳	房地产业	100	---	同一控制下企业合并
香港华侨城	香港	香港	制造业	100	---	同一控制下企业合并
华侨城投资	深圳	深圳	投资业	100	---	同一控制下企业合并
华侨城售电	深圳	深圳	电力制造业	71.83	28.17	同一控制下企业合并
水电公司	深圳	深圳	水电服务业	100	---	同一控制下企业合并
华侨城大酒店	深圳	深圳	服务业	93.24	6.76	同一控制下企业合并
海景酒店	深圳	深圳	服务业	79.71	20.29	同一控制下企业合并
滨海投资	深圳	深圳	服务业	85	15	同一控制下企业合并
酒店管理公司	深圳	深圳	服务业	100	---	同一控制下企业合并
旅游策划公司	深圳	深圳	服务业	100	---	非同一控制下企业合并
重庆华侨城	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100	---	投资设立
华侨城湖北旅行社	武汉	武汉	旅游业	---	100	投资设立
江苏华侨城	泰州	泰州	房地产业	100	---	投资设立
茶艺度假	深圳	深圳	服务业	---	80	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
东部置业	深圳	深圳	房地产业	--	100	投资设立
东部物业	深圳	深圳	服务业	--	100	投资设立
大鹏旅游	深圳	深圳	旅游业、房地产业	--	60	投资设立
侨建监理	深圳	深圳	房地产业	--	100	同一控制下企业合并
华侨城物业	深圳	深圳	服务业	45	55	同一控制下企业合并
侨香加油	深圳	深圳	服务业	--	60	同一控制下企业合并
消防安装	深圳	深圳	房地产业	--	100	同一控制下企业合并
建筑安装	深圳	深圳	建筑业	--	100	同一控制下企业合并
华侨城高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	10	90	同一控制下企业合并
上海天祥华侨城	上海	上海	房地产业	--	86.12	同一控制下企业合并
华侨城会所	深圳	深圳	服务业	--	100	同一控制下企业合并
天津华侨城	天津	天津	旅游业、房地产业	40	60	同一控制下企业合并
天津丽湖	天津	天津	旅游业	--	100	同一控制下企业合并
西安华侨城	西安	西安	房地产业	--	92.735	同一控制下企业合并
侨城加油	深圳	深圳	服务业	--	60	同一控制下企业合并
北京物业	北京	北京	服务业	--	85.3	同一控制下企业合并
北京四方	北京	北京	投资公司	--	70	同一控制下企业合并
上海浦深	上海	上海	投资公司	--	50	同一控制下企业合并
曲江华侨城	西安	西安	房地产业	--	60	同一控制下企业合并
创意园	深圳	深圳	文化业	--	100	同一控制下企业合并
招商华侨城	深圳	深圳	房地产业	--	50	同一控制下企业合并
顺德华侨城	顺德	顺德	旅游业、房地产业	--	70	同一控制下企业合并
PacificClimaxLimited	香港	英属维尔京群岛	投资	--	100	同一控制下企业合并
OCTTravellInvestmentLimited	香港	英属维尔京群岛	投资	--	100	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
		京群岛				
宽利发展有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	--	100	同一控制下企业合并
豪科投资有限公司	香港	香港	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
翠恒有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
定佳管理有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	--	100	同一控制下企业合并
华侨城亚洲	香港	英属开曼群岛	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
深圳港威置业策划有限公司	深圳	深圳	投资	--	100	同一控制下企业合并
华侨城企业有限公司	香港	香港	投资	--	100	同一控制下企业合并
群陞发展有限公司	香港	香港	投资	--	100	同一控制下企业合并
盈丰有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
OCTInvestmentsLimited	香港	英属维尔京群岛	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
ForeverGalaxiesLimited	香港	英属维尔京群岛	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
裕冠国际有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
MiracleStoneDevelopmentLimited	香港	英属维尔京群岛	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
华力控股	香港	香港	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
GrandSignalLimited	香港	英属维尔京群岛	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
耀豪国际	香港	香港	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
荣添投资有限公司	香港	香港	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
汇骏发展有限公司	香港	香港	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
兴永投资有限公司	香港	香港	投资	--	70.94	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
锐振有限公司	香港	香港	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
创力发展有限公司	香港	香港	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
华港企业	香港	香港	投资	--	70.94	同一控制下企业合并
深圳华力	深圳	深圳	制造加工	--	70.94	同一控制下企业合并
苏州华力	苏州	苏州	制造加工	--	70.94	同一控制下企业合并
中山华励	中山	中山	制造加工	--	70.94	同一控制下企业合并
安徽华力	安徽	安徽	制造加工	--	70.94	同一控制下企业合并
惠州华力	惠州	惠州	制造加工	--	70.94	同一控制下企业合并
深圳华友包装	深圳	深圳	制造加工	--	70.94	同一控制下企业合并
上海置地	上海	上海	房地产业	--	85.32	同一控制下企业合并
成都华侨城	成都	成都	旅游业、房地产业	24.2	60.98	同一控制下企业合并
成都创展商业	成都	成都	商业	--	85.18	同一控制下企业合并
成都大剧院	成都	成都	剧院	--	85.18	同一控制下企业合并
成都万汇商城	成都	成都	商业	--	85.18	同一控制下企业合并
成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	--	85.18	同一控制下企业合并
成都公园广场	成都	成都	商业	--	85.18	同一控制下企业合并
成都酒店管理	成都	成都	酒店	--	85.18	同一控制下企业合并
成都商业管理	成都	成都	商业	--	85.18	同一控制下企业合并
成都商业广场	成都	成都	商业	--	85.18	同一控制下企业合并
华京投资公司	深圳	深圳	房地产业	--	70.94	同一控制下企业合并
创意文化酒店	深圳	深圳	服务业	--	100	同一控制下企业合并
华侨城城市更新	深圳	深圳	房地产业	--	51	非同一控制下企业合并
新南水门	深圳	深圳	房地产业	--	51	非同一控制下企业合并
协跃房地产	深圳	深圳	房地产业	--	51	非同一控制下企业合并
和冠房地产	深圳	深圳	房地产业	--	51	非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
鸿怡达房地产	深圳	深圳	房地产业	--	51	非同一控制下企业合并
华秦发展	香港	英属维尔京群岛	投资	--	70.94	投资设立
华昌国际	香港	香港	投资	--	70.94	投资设立
西安置地	西安	西安	房地产业	--	70.94	投资设立
南京华侨城	南京	南京	旅游业、房地产业	100	--	投资设立
南京置地	南京	南京	房地产业	--	51	投资设立
陕西华侨城	西安	西安	房地产业	--	70	投资设立
上海华合	上海	上海	房地产业	--	50	投资设立
宁波欢乐海岸置业	宁波	宁波	房地产业	--	100	投资设立
宁波欢乐海岸投资	宁波	宁波	房地产业	--	100	投资设立
武汉都市发展	武汉	武汉	房地产业	--	100	投资设立
成都投资	成都	成都	房地产业	100	--	投资设立
北京投资发展	北京	北京	房地产业	100	--	投资设立
秦皇岛华侨城	秦皇岛	秦皇岛	旅游业	--	70.00	非同一控制下企业合并
四川圣铭	成都	成都	房地产业	--	51.00	非同一控制下企业合并
尚都新城	北京	北京	房地产业	--	100.00	非同一控制下企业合并
深圳万霖	深圳	深圳	房地产业	--	100.00	非同一控制下企业合并
南京龙西	南京	南京	房地产业	--	51.00	非同一控制下企业合并
信和置业	成都	成都	房地产业	--	80.00	非同一控制下企业合并
洛带华侨城	成都	成都	租赁和商务服务业	--	60.00	投资设立
郑州华侨城 (a)	郑州	郑州	房地产业	--	34.00	投资设立
成都华侨城盈创	成都	成都	房地产业	--	100.00	投资设立
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务业	--	100.00	投资设立
东莞华侨城城市更新 (b)	东莞	东莞	租赁和商务	--	40.80	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
			服务业			
深圳华侨城置业	深圳	深圳	房地产业	--	100.00	投资设立
招华会展实业	深圳	深圳	房地产业	50.00	--	投资设立
佛山华侨城	佛山	佛山	房地产业	--	100.00	投资设立
宁波四明山谷	宁波	宁波	租赁和商务 服务业	--	100.00	投资设立
天津华锦万吉	天津	天津	房地产业	--	100.00	投资设立
华侨城东部开发	深圳	深圳	建筑业	--	51.00	投资设立
华侨城（西安）发展	西安	西安	房地产业	51.00	--	投资设立
沣东华侨城发展（c）	西安	西安	房地产业	--	33.15	投资设立
华侨城华鑫股权投资	深圳	深圳	金融业	--	70.94	投资设立
华侨城融资租赁	深圳	深圳	金融业	--	70.94	投资设立
华侨城涿州文化旅游	涿州	涿州	租赁和商务 服务业	--	60.00	投资设立
华侨城（天津）投资	天津	天津	租赁和商务 服务业	100.00	--	投资设立
欢乐谷文化旅游发展	深圳	深圳	水利、环境和 公共设施管 理业	60.00	--	投资设立
宜宾华侨城三江置业（d）	宜宾	宜宾	房地产业	--	35.00	投资设立
华侨城华越投资	深圳	深圳	房地产业	--	51.00	投资设立
云南华侨城置业	昆明	昆明	房地产业	--	70.00	投资设立
杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	100.00	--	投资设立
常熟华侨城	常熟	常熟	房地产业	--	70.94	投资设立
武汉当代华侨城	武汉	武汉	房地产业	--	50.50	投资设立
华侨城新玺发展	深圳	深圳	租赁和商务 服务业	--	60.00	投资设立
华侨城置业发展	深圳	深圳	房地产业	--	60	新设立
华侨城东部城市发展	深圳	深圳	房地产业	--	51.00	同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
四川齐盛艺库文化旅游发展	成都	成都	商务服务业	--	51.00	非同一控制下企业合并
成都市东盛房屋开发	成都	成都	房地产业	--	51.00	非同一控制下企业合并
成都齐盛博物馆	成都	成都	文化业	--	51.00	非同一控制下企业合并
成都地润置业	成都	成都	房地产业	--	60.00	非同一控制下企业合并
中联嘉信（e）	深圳	深圳	服务业	--	34.17	非同一控制下企业合并
惠州帝豪置业	惠州	惠州	房地产业	--	100.00	非同一控制下企业合并
文化置业	深圳	深圳	商务服务业	--	51.00	新设立
西安汉城发展（f）	西安	西安	房地产业	--	30.60	新设立
济南华侨城	济南	济南	商务服务业	--	100.00	新设立
济南天桥实业	济南	济南	商务服务业	--	100.00	新设立
宁波滨海投资	宁波	宁波	商务服务业	100.00	--	新设立
襄阳华侨城文旅发展	襄阳	襄阳	商务服务业	--	51.00	新设立
杭州兰侨置业	杭州	杭州	房地产业	--	100.00	新设立
深圳华侨城汇富投资（g）	深圳	深圳	资本市场服务	--	34.17	新设立
杭州康侨置业	杭州	杭州	房地产业	--	100.00	新设立
珠海城市更新（h）	珠海	珠海	商务服务业	--	34.17	新设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	70.00	--	新设立
华侨城酒店发展	深圳	深圳	商务服务业	100.00	--	新设立
华侨城物业商业发展	深圳	深圳	房地产业	100.00	--	新设立
天津华侨城泽津置业	天津	天津	商务服务业	--	100.00	新设立
天津嘉运置业	天津	天津	房地产业	--	100.00	新设立
亮亨投资	香港	英属维尔京群岛	投资	--	100	新设立
华侨城南粤投资	深圳	深圳	商务服务业	--	60	新设立
成都洛带华侨城置地（i）	成都	成都	房地产业	--	30	新设立
华侨城桦盛投资	深圳	深圳	资本市场服	--	51	新设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
			务			
东部华侨城都市投资发展	深圳	深圳	房地产业	--	51	新设立
温州华侨城	温州	温州	商务服务业	100	--	新设立
共青城华侨城华鑫一号（有限合伙）	九江	九江	商务服务业	--	70.94	新设立
华侨城都市娱乐运营	深圳	深圳	商务服务业	--	100	新设立
江门华侨城投资发展	江门	江门	商务服务业	--	100	新设立
昆明华侨城城市更新投资（j）	昆明	昆明	商务服务业	--	47.85	新设立
常熟市沙家浜华鼎	常熟	常熟	房地产业	--	70	新设立
无锡华侨城实业	无锡	无锡	商务服务业	--	100	新设立
武汉华侨城文旅	武汉	武汉	商务服务业	--	70	新设立
荥阳华侨城文化旅游	荥阳	荥阳	公共设施管理业	--	51	新设立
天津华侨城都市建设	天津	天津	商务服务业	--	70	新设立
淄博华侨城	淄博	淄博	商务服务业	--	70	新设立
太原侨晋置业	太原	太原	房地产业	--	100	新设立
太原侨辰置业	太原	太原	房地产业	--	100	新设立
太原侨君置业	太原	太原	房地产业	--	100	新设立
太原侨鼎置业	太原	太原	房地产业	--	100	新设立
太原侨冠置业	太原	太原	房地产业	--	100	新设立
太原侨硕置业	太原	太原	房地产业	--	100	新设立
太原侨隆置业	太原	太原	房地产业	--	100	新设立
太原侨诺置业	太原	太原	房地产业	--	100	新设立
肇庆华侨城实业	肇庆	肇庆	商务服务业	--	57	新设立
肇庆华侨城小镇实业（k）	肇庆	肇庆	房地产业	--	39.9	新设立
肇庆华侨城小镇开发（k）	肇庆	肇庆	房地产业	--	39.9	新设立
肇庆华侨城小镇文旅（k）	肇庆	肇庆	商务服务业	--	29.07	新设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
丽江济海文创投资	丽江	丽江	商务服务业	--	51	同一控制下企业合并
中山华侨城实业	中山	中山	商务服务业	--	100	新设立
潮州华侨城实业	潮州	潮州	房地产业	51	--	新设立
宁波弘禄房地产信息 (l)	宁波	宁波	房地产业	--	50	非同一控制下企业合并
杭州龙颐房地产 (l)	杭州	杭州	房地产业	--	50	非同一控制下企业合并
惠州市利华房地产 (m)	惠州	惠州	房地产业	--	34	新设立
杭州锦杭	杭州	杭州	商务服务业	--	50	新设立
昆明华侨城置地 (n)	昆明	昆明	房地产业	--	26.01	新设立
广州华侨城城市更新 (o)	广州	广州	商务服务业	--	34.68	新设立
佛山华侨城更新 (p)	佛山	佛山	房地产业	--	34.17	新设立
茂名华侨城	茂名	茂名	商务服务业	--	100.00	新设立
华侨城湾区发展	深圳	深圳	建筑装饰和其他建筑业	--	100.00	新设立
上海首驰	上海	上海	商务服务业	--	85.32	新设立

注：(a) 郑州华侨城由武汉华侨城、平安信托有限责任公司、深圳智迪创业投资有限公司出资设立，分别持股 34%、33%、33%。鉴于深圳智迪创业投资有限公司向武汉华侨城出具一致行动人承诺函，本公司将其纳入合并范围。

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

(c) 沅东华侨城发展由华侨城（西安）发展、西安沅东发展集团有限公司出资设立，华侨城（西安）发展持有其 65% 的股权，本公司将其纳入合并范围。

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

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

(f) 西安汉城发展由华侨城（西安）发展、西安丰盛资产管理有限公司设立，西安汉城发展持有其 60% 股权，本公司将其纳入合并范围。

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

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

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

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

(k) 肇庆华侨城小镇实业由肇庆华侨城实业、肇庆悦华鼎盛文旅投资有限公司出资设立，肇庆华侨城实业持有其 70%股权，本公司将其纳入合并范围，同时其持有肇庆华侨城小镇开发 100%股权。肇庆华侨城实业持有肇庆华侨城小镇文旅 51%股权。

(l) 宁波弘禄房地产信息由杭州华侨城、宁波环高投资管理有限公司出资设立，杭州华侨城持有其 50%股权并实施控制，本公司将其纳入合并范围。同时其持有杭州龙颐房地产 100%股权。

(m) 惠州市利华房地产由深圳华侨城置业、深圳市润投资咨询有限公司、保利湾区投资发展有限公司出资设立，深圳华侨城置业持有其 34%股权，根据章程约定其享有 52%表决权实施控制，本公司将其纳入合并范围。

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

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

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

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
北京华侨城	36.753	100,593.83	16,890,000.00	537,560,889.13
上海天祥华侨城	13.8785	85,263,882.76	---	430,531,341.57
招商华侨城	50	429,287,901.29	136,584.79	511,045,282.44
信和置业	20	7,416,201.20	---	2,204,042,981.04

## (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京华侨城	620,121,520.82	1,396,137,672.08	2,016,259,192.90	424,900,728.91	---	4,626,164,266.64
上海天祥华侨城	3,645,324,781.89	2,162,172,921.70	5,807,497,703.59	2,770,313,608.10	---	2,770,313,608.10

子公司名称	年末余额					
	招商华侨城	4,988,704,481.29	1,323,252,097.64	6,311,956,578.92	3,189,613,915.26	2,100,252,098.77
信和置业	11,337,160,967.72	162,161,527.63	11,499,322,495.35	470,094,948.91	9,012,641.24	479,107,590.15

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京华侨城	668,791,900.97	1,242,710,500.02	1,911,502,400.99	256,751,921.24	---	256,751,921.24
上海天祥华侨城	5,024,847,044.19	447,561,104.65	5,472,408,148.84	2,863,467,053.08	186,116,497.00	3,049,583,550.08
招商华侨城	5,222,479,872.05	176,788,678.76	5,399,268,550.81	3,606,089,701.65	1,629,390,917.27	5,235,480,618.92
信和置业	11,781,541,862.94	131,209,477.60	11,912,751,340.54	929,617,441.34	---	929,617,441.34

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京华侨城	416,490,971.67	297,791.08	297,791.08	232,376,229.85
上海天祥华侨城	2,803,862,358.81	614,359,496.73	614,359,496.73	3,460,780,521.48
招商华侨城	3,095,509,494.74	858,575,802.58	858,575,802.58	581,771,072.93
信和置业	458,006,252.59	37,081,005.90	37,081,005.90	-475,629,836.56

(续)

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京华侨城	435,161,695.83	28,864,979.86	28,864,979.86	271,790,949.60
上海天祥华侨城	2,712,360,909.02	831,294,892.46	831,294,892.46	1,859,659,329.51
招商华侨城	94,757,973.31	586,017.99	586,017.99	2,997,465,312.09
信和置业	2,528,758,656.32	23,758,899.20	23,758,899.20	-50,703,113.27

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

华侨城亚洲之控股母公司 Pacific Climax Limited，以每普通股港币 4.05 元将共 96,000,000 股优先股转为华侨城亚洲普通股，对华侨城亚洲的持股比例增至 70.94%。

## (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	华侨城亚洲
购买成本对价	---
—现金	---
—非现金资产的公允价值	---
购买成本对价合计	---
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	84,002,566.14
差额	84,002,566.14
其中：调整资本公积	84,002,566.14
调整盈余公积	---
调整未分配利润	---

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业 名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
深圳世界之窗	深圳	深圳	旅游业	49	---	权益法
锦绣中华	深圳	深圳	旅游业	49	---	权益法
渤海证券	天津	天津	证券业	---	9.1431	权益法
成都体产	成都	成都	体育产业	---	49	权益法

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

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	深圳世界之窗	锦绣中华	深圳世界之窗	锦绣中华
流动资产	360,412,167.82	142,207,516.01	380,772,980.06	126,796,534.01
其中：现金和现金等价物	101,585,439.76	42,376,193.75	218,779,872.51	38,713,837.53
非流动资产	348,638,594.91	255,747,705.82	298,816,935.93	268,343,231.05
资产合计	709,050,762.73	397,955,221.83	679,589,915.99	395,139,765.06

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	深圳世界之窗	锦绣中华	深圳世界之窗	锦绣中华
流动负债	167,126,646.01	82,854,155.59	132,242,203.33	80,205,676.16
非流动负债	---	---	---	---
负债合计	<b>132,242,203.33</b>	<b>82,854,155.59</b>	<b>132,242,203.33</b>	<b>80,205,676.16</b>
少数股东权益	---	---	---	---
归属于母公司股东权益	541,924,116.72	315,101,066.24	547,347,712.66	314,934,088.90
按持股比例计算的净资产份额	265,542,817.19	154,399,522.46	268,200,379.20	154,317,703.56
调整事项				
—商誉	---	---	---	---
—内部交易未实现利润	---	---	---	---
—其他	10,828,408.58	14,643,007.93	10,828,408.58	14,643,007.93
对合营企业权益投资的账面价值	276,371,225.77	169,042,530.39	279,028,787.78	168,960,711.49
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	---	---	---	---
营业收入	487,450,543.93	235,530,410.14	486,228,870.04	217,236,232.44
财务费用	-10,523,941.00	-3,755,061.53	-10,932,838.48	-2,928,574.43
所得税费用	59,193,553.91	14,008,506.58	61,000,503.80	12,964,642.47
净利润	177,463,514.69	38,795,814.95	182,887,110.63	38,628,837.61
终止经营的净利润	---	---	---	---
其他综合收益	---	---	---	---
综合收益总额	<b>177,463,514.69</b>	<b>38,795,814.95</b>	<b>182,887,110.63</b>	<b>38,628,837.61</b>
本年度收到的来自合营企业的股利	<b>89,614,684.21</b>	<b>18,928,130.43</b>	<b>86,302,440.34</b>	<b>18,469,581.21</b>

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	成都体产	渤海证券	成都体产	渤海证券
流动资产	547,687,385.42	43,717,579,787.88	624,275,212.95	47,166,546,942.23
非流动资产	1,093,247,303.36	5,266,316,690.97	990,356,939.67	6,219,356,399.35
资产合计	1,640,934,688.78	48,983,896,478.85	1,614,632,152.62	53,385,903,341.58
流动负债	20,089,248.27	25,863,051,464.50	2,458,500.63	23,793,154,036.68
非流动负债	---	3,216,769,466.28	---	9,551,923,644.60
负债合计	20,089,248.27	29,079,820,930.78	2,458,500.63	33,345,077,681.28
少数股东权益	---	210,930.36	---	---
归属于母公司股东权益	1,620,845,440.51	19,903,864,617.71	1,612,173,651.99	20,040,825,660.30
按持股比例计算的净资产份额	794,214,265.85	1,819,830,245.86	789,965,089.48	1,832,352,730.95
调整事项				
—商誉	---	---	---	---
—内部交易未实现利润	---	---	---	---
—其他	11,739,472.36	578,946,975.64	11,739,472.36	601,575,234.39
对联营企业权益投资的账面价值	805,953,738.21	2,398,777,221.50	801,704,561.84	2,433,927,965.34
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	---	---	---	---
营业收入	18,498,742.26	1,597,491,113.02	6,687,930.20	1,006,037,429.59
净利润	8,671,788.52	471,594,997.05	3,121,878.06	259,966,701.46
终止经营的净利润	---	---	---	---
其他综合收益	---	-256,039,860.38	---	-69,353,327.28
综合收益总额	8,671,788.52	215,555,136.67	3,121,878.06	190,613,374.18

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	成都体产	渤海证券	成都体产	渤海证券
本年度收到的来自联营企业的股利	---	54,858,600.00	---	51,073,084.64

(4) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

## 九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、借款、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### (一) 风险管理目标和政策

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

#### 1、市场风险

##### (1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与港币、美元有关，除注册地在境外的子公司外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2018 年 12 月 31 日，外币货币性项目见附注六、58，该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响。

##### (2) 利率风险—现金流量变动风险

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

##### (3) 其他价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

#### 2、信用风险

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

#### 3、流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的

使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

## 十、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）可供出售金融资产	<b>1,102,754,236.70</b>	---	---	<b>1,102,754,236.70</b>
1、债务工具投资	---	---	---	---
2、权益工具投资	1,102,754,236.70	---	---	1,102,754,236.70
3、其他	---	---	---	---
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>1,102,754,236.70</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>1,102,754,236.70</b>

#### （1）持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市公司股票的公允价值根据交易所于年末最后一个交易日收盘价确定。

### 2、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值（已经执行新金融工具准则的公司适用）

项 目	年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	---	---	---	---
（二）其他债权投资	---	---	---	---
（三）其他权益工具投资	1,161,835,504.71	---	---	1,161,835,504.71
（四）其他非流动金融资产	---	---	275,689,223.52	275,689,223.52
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>1,161,835,504.71</b>	<b>---</b>	<b>275,689,223.52</b>	<b>1,437,524,728.23</b>

#### （1）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市公司股票的公允价值根据交易所于年末最后一个交易日收盘价确定。

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

其他非流动金融资产	估值技术	重要参数	参数定量比例	敏感性分析
深圳远致富海新兴产业投资企业（有限合伙）	企业价值与销售比法（EV/Sales）	流动性折扣率（DLOM）	20%	DLOM 与公允价值反向变动，DLOM 每降低 1%，该投资公允价值升高人民币 377,983.21 元。
深圳远致富海十号投资企业（有限合伙）	可比公司市盈率法（P/E）	流动性折扣率（DLOM）	20%	DLOM 与公允价值反向变动，DLOM 每降低 1%，该投资公允价值升高人民币 1,292,055.55 元。
上海利保华辰投资中心（有限合伙）	可比公司市盈率法、企业价值与销售比法（EV/Sales）	流动性折扣率（DLOM）	20%	DLOM 与公允价值反向变动，DLOM 每降低 1%，该投资公允价值升高人民币 124,169.45 元。

## (3) 持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值之间的调节信息及不可观察参数的敏感性分析

其他非流动金融资产	年初余额	公允价值调整	年末余额
深圳远致富海新兴产业投资企业（有限合伙）	143,000,000.00	184,310.96	143,184,310.96
深圳远致富海十号投资企业（有限合伙）	100,000,000.00	4,365,003.62	104,365,003.62
上海利保华辰投资中心（有限合伙）	30,000,000.00	-1,860,091.06	28,139,908.94
<b>合 计</b>	<b>273,000,000.00</b>	<b>2,689,223.52</b>	<b>275,689,223.52</b>

注：敏感性分析见附注十、2、（2）。

## 十一、关联方及关联交易

## 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（亿元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
华侨城集团	深圳	旅游业、地产业、电子业	120.00	46.99	46.99

注：本公司的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

## 2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

## 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本公司的关系
北京侨禧	本公司之前联营企业
中铁华兴	北京投资之合营企业
保鑫泉盛	华侨城创盈之合营企业
宁波文化旅游	宁波华侨城之合营企业
招商华侨城物业	华侨城物业之合营企业
自贡华侨城文化旅游开发	成都投资之合营企业
华侨城城投低碳发展	东部华侨城之合营企业
北京广盈	华京投资之联营企业
成都佳利	成都投资之合营企业
华侨城（北京）商业管理有限公司	母公司之联营企业
华侨城旅游投资管理有限公司	母公司之联营企业
宁波弘福房地产	杭州华侨城之联营企业
上海华筵	华侨城房地产之联营企业
深圳市康侨佳城置业投资有限公司	母公司之前联营企业
招华国际会展发展	本公司之联营企业
招华会展置地	本公司之联营企业
首茂城置业	武汉华侨城之联营企业
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	重庆华侨城之联营企业
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	重庆华侨城之联营企业
侨城汇	联营企业

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
博罗康佳精密科技有限公司	同受母公司控制
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	同受母公司控制
成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司	同受母公司控制
海口华侨城文化旅游发展有限公司	同受母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
海南华侨城实业有限公司	同受母公司控制
海南华侨城文化演艺有限公司	同受母公司控制
华侨城（海南）集团有限公司	同受母公司控制
华侨城（云南）投资有限公司	同受母公司控制
华侨城北方投资有限公司	同受母公司控制
华侨城光明（深圳）投资有限公司	同受母公司控制
华侨城华东投资有限公司	同受母公司控制
华侨城西部投资有限公司	同受母公司控制
华侨城医院	同受母公司控制
华侨城中部投资有限公司	同受母公司控制
康佳集团及所属子公司	同受母公司控制
昆山康盛投资发展有限公司	同受母公司控制
林芝市华侨城南山旅游投资发展有限公司	同受母公司控制
宁波环高投资管理有限公司	其他关联方
宁波龙辰房地产发展有限公司	其他关联方
宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	其他关联方
宁波龙嘉房地产发展有限公司	其他关联方
宁波隆地房地产开发有限公司	其他关联方
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	其他关联方
深圳华侨城创新研究院有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城东部投资有限公司	同受母公司控制
国际传媒	同受母公司控制
哈克公司	同受母公司控制
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城鹏城发展有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城文创投资有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城文化集团有限公司	同受母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
文化旅游科技	同受母公司控制
文化演艺营销	同受母公司控制
深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司	同受母公司控制
华侨城资本投资	同受母公司控制
华夏艺术中心	同受母公司控制
传媒广告	同受母公司控制
体育中心	本公司投资之公司
深圳市康佳壹视界商业显示有限公司	同受母公司控制
深圳市西部投资有限公司	同受母公司控制
泰州华侨城	同受母公司控制
天津华侨城文化发展有限公司	同受母公司控制
云南世博旅游控股集团有限公司	同受母公司控制
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	同受母公司控制
云南文投曲靖文旅开发投资有限公司	同受母公司控制
保利湾区投资发展有限公司	惠州利华房地产之股东
南磨房	北京华侨城之股东
广东顺控城投置业有限公司	顺德华侨城之股东
湖北交投产城控股集团有限公司	襄阳华侨城之股东
江苏金惠投资发展有限公司	扬州华侨城之股东
莱安地产集团有限公司	陕西华侨城之股东
南京万科企业有限公司	南京置地之股东
南京中交投资有限公司	南京龙西置业之股东
深圳开元嘉盈投资合伙企业	华侨城东部开发之股东
深圳市东部华城联合投资有限公司	荷坳发展之股东
深圳市汉能投资有限公司	华侨城东部开发之股东
深圳市花伴里投资股份有限公司	华侨城城市更新之股东
深圳市润投咨询有限公司	惠州利华房地产之股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳新玺投资有限公司	华侨城新玺发展之股东
深圳招商房地产有限公司	招商华侨城之股东
深圳智迪创业投资有限公司	郑州华侨城之股东
四川量典置业有限公司	华侨城三江置业之股东
西安沣东发展集团有限公司	沣东华侨城之股东
西安曲江旅游投资（集团）有限公司	曲江华侨城之股东
信和置业中国投资集团有限公司	信和置业之股东
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	扬州华侨城之股东
云南城投置业股份有限公司	云南华侨城之股东
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	招华会展实业之股东
中保投资基金	四川圣铭之股东
常熟市沙家浜镇经营投资有限公司	常熟市沙家浜华鼎之股东
南京绿地国际商务中心有限公司	南京置地之股东
江苏中鼎房地产开发有限责任公司	常熟市沙家浜华鼎之股东
陈学光	四川齐盛艺库文化旅游发展及成都市东盛房屋开发之股东
陈学建	四川齐盛艺库文化旅游发展及成都市东盛房屋开发之股东
陈雪峰	其他关联方
成都碧桂园富高置业有限公司	其他关联方
成都成就双享企业管理中心（有限合伙）	其他关联方
成都富江置业有限公司	其他关联方
成都高新九点酒店有限责任公司	其他关联方
成都锦鹏企业管理咨询合伙企业(普通合伙)	其他关联方
成都盛邦展景资产管理有限责任公司	其他关联方
成都盛地研创投资有限责任公司	其他关联方
成都盛境房地产开发有限责任公司	其他关联方
成都盛田文化传播有限责任公司	其他关联方
成都盛同文化传播有限责任公司	其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
成都市青白江区九九点酒店有限责任公司	其他关联方
都江堰九点水语酒店有限责任公司	其他关联方
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	其他关联方
杭州恒煜达贸易有限公司	其他关联方
杭州龙诚房地产	其他关联方
杭州龙凯房地产开发有限公司	其他关联方
杭州龙正房地产开发有限公司	其他关联方
何香凝美术馆	其他关联方
华润置地投资有限公司	其他关联方
嘉兴龙湖嘉昊房地产开发有限公司	其他关联方
南京金域蓝湾置业有限公司	其他关联方
南京万东置业有限公司	其他关联方
深圳华侨城当代艺术中心	其他关联方
四川九点酒店有限责任公司	其他关联方
四川齐盛建筑工程有限责任公司	其他关联方
四川盛德物业管理有限责任公司	其他关联方
四川盛品房地产开发有限责任公司	其他关联方
四川雨泽园林绿化工程有限责任公司	其他关联方
万科企业股份有限公司	其他关联方
信和（福州）物业管理有限公司成都分公司	其他关联方
张克春	成都佳利之股东
郑州锦智尚实业有限公司	其他关联方
重庆置地	其他关联方
豪力有限	其他关联方
钻石毛坯交易中心	本公司投资之公司
江通传媒	本公司投资之公司

## 5、关联方交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

## ① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
华侨城集团及其子公司和联营公司	地价款以及租赁支出等	66,534,723.02	103,409,721.85
康佳集团及其子公司	采购商品	11,994,080.00	3,903,151.11
深圳华侨城当代艺术中心	采购商品/接受劳务	1,865,094.34	987,000.00
锦绣中华	采购商品	491,688.09	248,342.82
深圳世界之窗	采购商品	418,697.00	301,767.15

## 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
康佳集团及其子公司	水电	4,596,316.47	10,233,924.71
华侨城集团及其子公司	水电	7,474,837.51	6,312,344.76
锦绣中华	水电	8,189,023.41	7,176,473.12
深圳世界之窗	水电	19,059,783.76	16,176,115.53
何香凝美术馆	水电	955,165.31	1,008,726.82
深圳市康侨佳城置业投资有限公司	水电	133,140.11	1,162,267.88
康佳集团及其子公司和联营公司	包装纸箱	7,662,367.42	53,734,565.50
华侨城集团及其子公司和联营公司	酒店客房餐饮、门票等	14,762,551.73	7,031,549.23
华侨城集团及其子公司和联营公司	租金、提供劳务等	67,975,152.39	48,057,742.36
康佳集团及其子公司和联营公司	租金、提供劳务等	11,619,193.25	10,762,067.48
何香凝美术馆	租金、提供劳务等	1,486,366.18	---
深圳世界之窗	租金、提供劳务等	674,121.05	---
深圳锦绣中华	租金、提供劳务等	987,103.87	---
深圳市华侨城当代艺术中心	租金、提供劳务等	8,192,417.39	---
南京万科企业有限公司	提供劳务	27,461,721.70	---

## (2) 商标使用费、品牌授权

“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。

本公司与江通传媒签订协议，江通传媒将“饼干警长”品牌及品牌形象的大型户外主题公园开发权授权本公司旗下所有“欢乐谷”主题公园永久使用，期限 2016 年 12 月 31 日至 2029 年 12 月 31 日，授权费 3,000 万元，2030 年起，本公司按每年人民币 400 万支付系列 IP 授权费。在此期间所有销售饼干警长系列衍生产品需支付 9% 的分成。江通传媒在其他非主题公园授权“饼干警长”，本公司可享受授权利益的 20%，“饼干警长”在其他渠道的商业项目对本公司开放有限投资权，收益按照投资比例分成。

### (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
华侨城房地产	武汉誉天红光	RMB163,200,000.00	2017-7-4	2022-7-3	否
本公司	招华国际会展	RMB700,000,000.00	2018-6-20	2033-6-19	否
本公司	招华国际会展	RMB750,400,000.00	2017-10-30	2022-10-29	否
本公司	首茂城置业	RMB820,060,599.60	2016-12-8	2021-12-8	否
本公司	首茂城置业	RMB326,987,100.00	2018-3-2	2021-3-1	否
本公司	成都华侨城	RMB560,000,000.00	2014-12-4	2022-12-3	否
本公司	重庆华侨城	RMB489,250,000.00	2018-4-24	2021-4-23	否
本公司	重庆华侨城	RMB240,000,000.00	2018-5-23	2021-5-22	否
本公司	重庆华侨城	RMB300,000,000.00	2018-8-1	2019-8-28	否
本公司	重庆华侨城	RMB98,000,000.00	2018-8-1	2019-9-19	否
本公司、华侨城集团	洛带华侨城	RMB630,000,000.00	2018-4-23	2025-4-22	否
本公司	南京华侨城	RMB350,000,000.00	2018-3-28	2021-3-27	否
本公司	南京华侨城	RMB1,507,000,000.00	2017-6-27	无固定期限	否
本公司	南京华侨城	RMB285,000,000.00	2018-6-28	2020-6-27	否
本公司	宁波华侨城	RMB480,000,000.00	2018-2-5	2030-2-4	否
本公司、云南城投置业股份有限公司	云南华侨城	RMB214,400,000.00	2015-9-16	2025-9-15	否
本公司、云南城投置业股份有限公司	云南华侨城	RMB1,000,000,000.00	2016-10-25	2021-10-24	否
本公司、云南城投置业股份有限公司	云南华侨城	RMB186,000,000.00	2018-3-23	2020-3-22	否

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	武汉华侨城	RMB210,000,000.00	2013-10-8	2023-10-7	否
本公司	武汉华侨城	RMB3,500,000,000.00	2017-7-28	2023-5-10	否
本公司	武汉华侨城	RMB595,000,000.00	2017-7-17	2022-7-16	否
本公司	武汉华侨城	RMB500,000,000.00	2018-3-7	2021-3-7	否
本公司	武汉华侨城	RMB500,000,000.00	2018-6-19	2023-6-23	否
本公司	南昌华侨城	RMB2,450,000,000.00	2017-12-1	2020-12-1	否
本公司	南昌华侨城	RMB3,500,000,000.00	2018-7-5	2021-7-4	否
本公司	华侨城亚洲	RMB438,100,000.00	2017-12-11	2020-12-10	否
华侨城房地产、花伴里	协跃房地产	RMB628,830,000.00	2016-12-16	2019-12-15	否
华侨城房地产、花伴里	协跃房地产	RMB1,233,000,000.00	2016-12-16	2019-12-15	否
华侨城房地产、花伴里	华侨城城市更新	RMB546,000,000.00	2017-6-1	2021-6-1	否
华侨城房地产、花伴里	华侨城城市更新	RMB300,000,000.00	2018-10-10	2022-2-9	否
华侨城房地产、花伴里	和冠房地产	RMB34,571,880.00	2016-8-17	2019-6-23	否
华侨城房地产、花伴里	和冠房地产	RMB25,500,000.00	2018-2-25	2022-6-7	否
华侨城房地产、花伴里	和冠房地产	RMB50,000,000.00	2018-2-25	2022-2-24	否
华侨城房地产、花伴里、 华侨城城市更新	协跃房地产	RMB450,456,810.00	2018-10-10	2021-10-9	否
华侨城房地产、花伴里、 华侨城城市更新	协跃房地产	RMB38,410,780.00	2018-12-15	2021-12-14	否
华侨城房地产、广东顺 控城投置业有限公司	顺德华侨城	RMB220,000,000.00	2017-1-20	2020-1-19	否
华侨城房地产、广东顺 控城投置业有限公司	顺德华侨城	RMB170,000,000.00	2017-3-17	2020-1-22	否
华侨城房地产、广东顺 控城投置业有限公司	顺德华侨城	RMB1,000,000.00	2018-10-30	2021-10-29	否
华侨城房地产	佛山华侨城	RMB150,000,000.00	2018-1-29	2021-7-29	否
华侨城房地产	佛山华侨城	RMB27,400,000.00	2018-7-26	2021-7-26	否
华侨城房地产、深圳招 商房地产有限公司	招商华侨城	RMB2,100,000,000.00	2018-3-14	2025-3-14	否
华侨城房地产	都市娱乐	RMB10,000,000.00	2018-8-24	2021-8-24	否
华侨城房地产	上海万锦置业	RMB635,090,000.00	2014-9-4	2019-9-4	否

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
深圳市汉能投资有限公司	深圳万霖	RMB240,000,000.00	2017-9-25	2020-9-22	否
华侨城亚洲	华昌国际	HKD500,000,000.00	2018-9-11	2020-9-11	否
华侨城集团	香港华侨城	HKD6,345,256,734.55	2017-11-9	2020-11-9	否
华侨城集团	香港华侨城	HKD1,300,000,000.00	2017-10-20	2020-11-2	否
华侨城集团	华侨城亚洲	USD800,000,000.00	2017-10-10	无固定期限	否
华侨城集团	成都投资	RMB372,935,769.88	2018-8-1	2023-7-31	否
深圳市康佳视讯系统工程有限公司	本公司	RMB4,900,000,000.00	2018-2-12	2021-6-21	否

## (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:			
华侨城集团	本公司	40,676,600,000.00	2014-6-25 至 2018-10-26	2017-1-4 至 2023-7-24
锦绣中华	本公司	90,000,000.00	2016-10-9 至 2018-7-30	2019-10-9 至 2021-7-30
深圳世界之窗	本公司	150,000,000.00	2016-10-9	2019-10-9
中保投资基金	本公司	2,800,000,000.00	2017-10-27	2026/12/31 至 2027/12/31
招华国际会展发展	本公司	1,501,000,000.00	2017-12-29	2022-12-28
本公司	北京侨禧	4,758,300,000.00	2016-10-17 至 2017-9-8	2018-9-20
本公司	中铁华兴	1,100,000,000.00	2017-6-15 至 2018-8-20	2019-6-15 至 2021-8-20
何香凝美术馆	华侨城房地产	10,000,000.00	2016-6-8	2026-6-7
中保投资基金	华侨城房地产	2,990,000,000.00	2017-9-25	2027-9-4
中保投资基金	华侨城房地产	3,000,000,000.00	2017-9-25	2026-9-5
华侨城房地产	上海华筵	10,000,000.00	2016-10-19	无固定期限
华侨城房地产	上海华筵	1,028,500,000.00	2018-6-22	2019-6-21
华侨城房地产	上海华筵	20,000,000.00	2018-10-25	无固定期限

关联方		拆借金额	起始日	到期日
拆出方:	拆入方:			
重庆华侨城	旭宇华锦	772,761,997.80	2018-6-28 至 2018-8-30	2019-6-27 至 2019-8-29
重庆华侨城	华辉盛锦	818,510,420.00	2018-6-27 至 2018-8-30	2019-6-26 至 2019-8-29
华侨城文化集团	洛带华侨城	1,653,877,600.00	2018-9-4 至 2018-12-19	2018-9-30 至 2019-12-18
华侨城西部投资	西安发展	780,157,277.90	2018-7-9 至 2018-11-14	2019-7-9 至 2019-11-14
四川量典置业	宜宾华侨城三江置业	90,000,000.00	2017-12-14 至 2018-12-29	2020-12-13 至 2020-6-28
成都体育产业	宜宾华侨城三江置业	100,000,000.00	2017-12-12 至 2018-8-8	2020-2-7 至 2020-12-11
康佳通信科技	宜宾华侨城三江置业	100,000,000.00	2018-10-25	2020-4-24 至 2021-10-24
四川碧桂园锦华置业	自贡华侨城	245,000,000.00	2018-6-25	2021-6-25
华侨城(亚洲)	豪力有限公司	641,105,916.58	2017-1-1	2019-12-31
重庆置地	港亚控股	860,000,000.00	2018-2-12 至 2018-3-15	2019-2-11 至 2019-3-14
北京投资发展	中铁华兴	75,000,000.00	2017-3-20	2020-3-19
华润置地投资有限公司	上海华合	10,000,000.00	2016-11-22	2017-11-21
华润置地投资有限公司	上海华合	957,500,000.00	2018-3-14	2019-3-13
南京万科企业有限公司	南京华侨城	2,300,000,000.00	2017-6-27	无固定期限
南京绿地国际商务中心有限公司	南京置地	730,236,005.29	2016-12-6	无固定期限
南京万科企业有限公司	南京置地	354,053,820.75	2016-12-6	无固定期限
扬州瘦西湖旅游发展集团	扬州华侨城	1,174,520,000.00	2018-9-25 至 2018-11-30	2018-10-25 至 2019-11-29
江苏金惠投资	扬州华侨城	451,610,000.00	2018-9-25	2018-10-25 至 2019-9-24
江苏中鼎房地产	常熟市沙家浜华鼎	50,960,000.00	2018-7-17	2021-7-17
常熟市沙家浜镇经营投资有限公司	常熟市沙家浜华鼎	25,480,000.00	2018-7-18	2021-7-18
杭州华侨城	宁波弘福房地产	358,525,375.00	2018-6-1	无固定期限

关联方		拆借金额	起始日	到期日
拆出方:	拆入方:			
宁波弘祿	宁波龙辰房地产发展有限公司	47,720,000.00	2017-5-8	无固定期限
宁波弘祿	宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	36,369,500.00	2017-11-7	无固定期限
宁波弘祿	宁波环高投资管理有限公司	247,125,000.00	2018-12-1	无固定期限
宁波弘祿	杭州龙诚房地产	450,055,061.30	2017-11-7	无固定期限
宁波龙嘉房地产发展有限公司	宁波弘祿	748,742,000.00	2017-12-7	无固定期限
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	宁波弘祿	586,990,750.00	2017-10-27	无固定期限
宁波隆地房地产开发有限公司	宁波弘祿	80,000,000.00	2017-11-7	无固定期限
杭州龙凯房地产开发有限公司	宁波弘祿	18,750,000.00	2018-4-26	无固定期限
杭州龙颐房地产	杭州恒煜达贸易有限公司	40,612,500.00	2018-12-1	无固定期限
杭州龙诚房地产	杭州龙颐房地产	3,000,000.00	2018-6-29	无固定期限
宁波弘福房地产	杭州龙颐房地产	279,499,434.97	2018-6-1	无固定期限
武汉华侨城	首茂城置业	831,929,000.00	2017-4-13 至 2018-11-19	2018-8-8 至 2019-11-19
深圳开元嘉盈投资合伙企业	华侨城东部开发	991,000,000.00	2017-8-23	2022-8-23
曲江华侨城	曲江文化旅游集团	240,000,000.00	2018-9-27 至 2018-12-28	2019-9-26 至 2019-12-27
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	招华会展	5,339,538,670.50	2017-11-22	无固定期限
招商华侨城	深圳招商房地产有限公司	200,000,000.00	2018-12-25	无固定期限
招商华侨城	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	800,000,000.00	2018-5-29 至 2018-7-20	无固定期限
莱安地产集团有限公司	陕西华侨城	262,701,000.00	2017-7-12 至 2017-9-1	无固定期限
中保投资基金	四川圣铭	600,000,000.00	2017-10-27	2019-10-26
华侨城资本投资	华侨城城市更新	320,000,000.00	2017-4-19	2018-1-11
华侨城城市更新	武汉誉天红光	1,285,935,163.53	2017-1-13 至 2018-12-20	无固定期限
华侨城城市更新	花伴里	230,000,001.00	2016-7-26	无固定期限
华侨城城市更新	华恒达投资	1,100,201,000.00	2016-12-16	无固定期限

关联方		拆借金额	起始日	到期日
拆出方:	拆入方:			
保鑫泉盛	成都公园广场	195,086,716.75	2017-6-29 至 2018-6-24	无固定期限
云南文化产业投资控股集团有 限责任公司	丽江济海文创投资	265,000,000.00	2017-12-8 至 2018-8-31	无固定期限
深圳新玺投资有限公司	华侨城新玺发展	2,600,000,000.00	2017-8-29	无固定期限
深圳市润投资咨询有限公司	惠州市利华房地产	1,111,808,511.00	2018-12-24	无固定期限
保利湾区投资发展有限公司	惠州市利华房地产	1,111,808,511.00	2018-12-24	无固定期限

注：本公司本年度向华侨城集团按市场利率支付利息 274,258,299.66 元，上年度支付 878,577,947.40 元。

#### (5) 股权交易

本年度成都华侨城将持有的下属子公司成都湖滨商业 51%股权转让给中保投资基金，相关转让手续已完成，转让价格总计 60,530,599.20 元。

本年度深圳华侨城东部投资有限公司将持有的下属子公司华侨城城投低碳发展 60%股权转让给东部华侨城，相关转让手续已完成，转让价格总计 53,158,900.00 元。

#### (6) 关键管理人员报酬

项 目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	2,170.11 万元	904.96 万元

#### (7) 其他关联交易

本年度公司及下属子公司与同受本公司母公司控制的其他公司共同成立了深圳华侨城文化置业投资有限公司、昆明华侨城城市更新投资有限公司、肇庆华侨城实业发展有限公司、淄博华侨城实业有限公司、昆明华侨城投资发展有限公司、昆明华侨城置地有限公司等公司。

### 6、关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	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	432,558.33	---	15,490,738.55	---
华侨城集团	7,402,256.99	---	6,335,951.12	---
深圳世界之窗	2,538,599.02	---	759,505.08	---

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
华夏艺术中心	97,684.82	---	1,428.02	---
深圳市华侨城当代艺术中心	37,190.18	---	15,185.31	---
华侨城医院	133,464.96	---	1,550.00	---
何香凝美术馆	16,224.26	---	2,572.11	---
锦绣中华	497,944.95	---	13,937.00	---
华侨城西部投资有限公司	4,146.01	---	3,650.00	---
深圳华侨城东部投资有限公司	6,760.00	---	65,750.01	---
深圳华侨城文化集团有限公司	---	---	17,102.38	---
云南城投置业股份有限公司	---	---	10,586.00	---
哈克公司	50,075.27	---	50,461.71	---
文化旅游科技	15,656.62	---	1,024,562.87	---
文化演艺营销	---	---	83,134.00	---
南磨房	113,540.00	---	141,220.00	---
中铁华兴	4,250.00	---	4,250.00	---
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	3,179,517.97	---	2,240.00	---
海南华侨城实业有限公司	3,300.00	---	4,827.30	---
华侨城（海南）集团有限公司	20,829.33	---	5,887.99	---
华侨城光明（深圳）投资有限公司	8,960.00	---	17,931.57	---
华侨城资本投资	2,927.35	---	35,226.44	---
国际传媒	9,985.24	---	11,309.16	---
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	3,325,428.30	---	1,985,465.50	---
深圳市康侨佳城置业投资有限公司	214.00	---	1,290,117.35	---
泰州华侨城	6,966,482.18	---	6,989,689.38	---
华侨城旅游投资管理有限公司	34,358.80	---	12,528.02	---
成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司	4,766,968.53	---	---	---
成都盛邦展景资产管理有限责任公司	249,073.44	---	---	---

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
华侨城（云南）投资有限公司	34,800.60	---	---	---
华侨城中部投资有限公司	20,605.00	---	---	---
四川九点酒店有限责任公司	45,957.01	---	---	---
天津华侨城文化发展有限公司	979,700.00	---	---	---
重庆华侨城置地有限公司	864,681.18	---	---	---
合计	<b>31,864,140.34</b>		<b>34,376,806.86</b>	---
应收票据：				
康佳集团及所属子公司	1,249,222.71	---	9,341,980.07	---
合计	<b>1,249,222.71</b>	---	<b>9,341,980.07</b>	---
预付款项：				
康佳集团及所属子公司	730,310.52	---	682,700.00	---
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	---	---	1,600.00	---
华侨城集团	86,943.75	---	86,943.75	---
华侨城（北京）商业管理有限公司	1,200,000.00	---	---	---
华侨城北方投资有限公司	5,916.00	---	---	---
华侨城西部投资有限公司	16,000.00	---	---	---
深圳华侨城创新研究院有限公司	1,098,000.00	---	---	---
深圳华侨城国际传媒演艺有限公司	301,886.78	---	---	---
深圳华侨城哈克文化有限公司	4,650.00	---	---	---
深圳华侨城文创投资有限公司	5,817,043.00	---	---	---
合计	<b>9,260,750.05</b>	---	<b>771,243.75</b>	---
其他应收款：				
深圳招商房地产有限公司	206,335,882.56	---	148,806.38	---
华侨城集团	1,506,023.01	---	2,124,874.44	---
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	1,235,980.63	---	783,076.62	---
康佳集团及所属子公司	185,411.10	---	855,200.97	---

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
钻石毛坯交易中心	10,748.08	---	10,748.08	---
招商华侨城物业	20,095.59	---	20,095.59	---
深圳市西部投资有限公司	12,013,344.47	---	8,570,582.23	---
花伴里	34,000,000.00	---	34,000,001.00	---
深圳华侨城当代艺术中心	172,951.83	---	468,034.82	---
深圳市华恒达投资有限公司	1,100,201,000.00	---	1,100,201,000.00	---
深圳世界之窗	21,513.98	---	1,000,278.39	---
中铁华兴	1,470,951.90	---	8,046,525.87	---
泰州华侨城	12,606,354.91	---	12,601,268.56	---
哈克公司	72,116.53	---	406,284.63	---
北京侨禧	---	---	4,970,936.89	---
华侨城（云南）投资有限公司	2,834,379.47	---	429,713.00	---
华侨城北方投资有限公司	17,015,460.91	---	6,463,133.00	---
华侨城东部投资有限公司	531,583.15	---	355,737.84	---
华侨城光明（深圳）投资有限公司	69,135.58	---	183,888.07	---
上海华筵	---	---	1,858,500,000.00	---
深圳华侨城文化集团有限公司	69,533.03	---	72,656.86	---
文化旅游科技	118,114.56	---	189,487.78	---
锦绣中华	10,000.00	---	10,000.00	---
首茂城置业	282,817,968.13	---	438,092,447.30	---
重庆置地	94,878.68	---	75,470.36	---
豪力公司	539,093,537.22	---	641,105,916.58	---
资汇控股公司	---	---	11,535.56	---
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	2,700,711.41	---	2,700,711.41	---
成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司	1,451,476.92	---	1,451,476.92	---
林芝市华侨城南山旅游投资发展有限公司	1,347,387.50	---	1,334,577.50	---

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
南京中交投资有限公司	29,700,000.00	---	29,700,000.00	---
万科企业股份有限公司	54,887,531.98	---	67,132,561.48	---
南京万科企业有限公司	13,740,434.05	---	20,734,964.10	---
海南华侨城文化演艺有限公司	716,552.53	---	716,552.53	---
华侨城华东投资有限公司	8,380,865.26	---	4,642,279.68	---
华侨城旅游投资管理有限公司	83,235.29	---	36,994.74	---
华侨城中部投资有限公司	13,767,721.02	---	3,517,037.42	---
广东顺控城投置业有限公司	90,000,000.00	---	120,000,000.00	---
武汉誉天红光	994,811,051.64	---	949,730,377.25	---
陈学建	7,736,246.89	---	---	---
成都盛地研创投资有限责任公司	44,288.41	---	---	---
成都盛田文化传播有限责任公司	7,995,677.24	---	---	---
成都体产	800.00	---	---	---
成都佳利	644,999,857.20	---	---	---
都江堰九点水语酒店有限责任公司	21,080.00	---	---	---
杭州恒煜达贸易有限公司	40,612,500.00	---	---	---
杭州龙诚房地产	450,055,061.30	---	---	---
何香凝美术馆	17.90	---	---	---
华侨城（海南）集团有限公司	1,771,208.22	---	---	---
南京万东置业有限公司	6,600,000.00	---	---	---
宁波弘福房地产	358,525,375.00	---	---	---
宁波环高投资管理有限公司	247,125,000.00	---	---	---
宁波龙辰房地产发展有限公司	47,720,000.00	---	---	---
宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	36,369,500.00	---	---	---
文化演艺营销	6,246.98	---	---	---
招华国际会展发展	6,394,824,885.00	---	---	---

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
招华会展置地	3,765,636,444.50	---	---	---
深圳市招华投资咨询合伙企业（普通合伙）	2,644.00	---	---	---
四川九点酒店有限责任公司	343,391.51	---	---	---
四川齐盛建筑工程有限责任公司	74,054,863.31	---	---	---
四川盛德物业管理有限责任公司	411,031.36	---	---	---
四川盛品房地产开发有限责任公司	1,386.80	---	---	---
西安曲江旅游投资（集团）有限公司	242,604,444.44	---	---	---
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	450,000,000.00	---	---	---
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	818,300,000.00	---	---	---
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	772,560,000.00	---	---	---
自贡华侨城文化旅游开发	256,915,131.00	---	---	---
合计	<b>18,049,331,013.98</b>	<b>---</b>	<b>5,321,395,233.85</b>	<b>---</b>
长期应收款：				
花伴里	724,195,740.00	---	724,195,740.00	---
合计	<b>724,195,740.00</b>	<b>---</b>	<b>724,195,740.00</b>	<b>---</b>

## (2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
华侨城集团	377,992,142.52	378,521,158.00
康佳集团及所属子公司	5,563,388.84	1,576,490.34
深圳世界之窗	54,710.81	15,576.00
宁波文化旅游	---	24,730,482.05
哈克公司	463,125.35	26,062.50
泰州华侨城	34,979.22	93,599.90
文化旅游科技	3,144,208.43	11,950,003.00

项目名称	年末余额	年初余额
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	327,390.35	---
成都盛邦展景资产管理有限责任公司	28,069.00	---
成都盛境房地产开发有限责任公司	82,500.00	---
成都盛田文化传播有限责任公司	4,245,549.06	---
柳州卡乐星球经营管理有限公司	39,075.02	---
深圳华侨城创新研究院有限公司	240,000.00	---
国际传媒	865,154.00	---
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	558,908.94	---
锦绣中华	23,471.30	---
四川齐盛建筑工程有限责任公司	21,376,769.27	---
四川盛德物业管理有限责任公司	4,883,104.37	---
四川雨泽园林绿化工程有限责任公司	7,936,825.00	---
云南城投置业股份有限公司	33,508.62	---
合计	<b>427,892,880.10</b>	<b>416,913,371.79</b>
预收款项：		
华侨城集团	1,032.00	122,111.83
康佳集团及所属子公司	3,720.00	149,468.62
何香凝美术馆	---	30.00
锦绣中华	1,200.00	5,900.00
华侨城西部投资有限公司	---	---
深圳华侨城文化集团有限公司	35,989.00	31,318.00
文化演艺营销	---	8,177.00
哈克公司	73,605.00	186,293.29
华侨城（海南）集团有限公司	---	32,040.00
深圳华侨城鹏城发展有限公司	---	22,691.80
文化旅游科技	---	36,802.00
体育中心	---	28,231.91

项目名称	年末余额	年初余额
云南文投曲靖文旅开发投资有限公司	---	2,016,000.00
成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司	2,280.00	---
华侨城北方投资有限公司	1,361,085.00	---
华侨城华东投资有限公司	1,000,000.00	---
华侨城医院	5,396.00	---
国际传媒	4,440.00	---
深圳华侨城文创投资有限公司	2,040.00	---
深圳市华侨城当代艺术中心	24,479.82	---
泰州华侨城	3,621.68	---
<b>合计</b>	<b>2,518,888.50</b>	<b>2,639,064.45</b>
其他应付款：		
华侨城集团	113,001,771.18	65,401,640.93
西安曲江文化旅游（集团）有限公司	---	80,000,000.00
深圳华侨城当代艺术中心	664,286.60	1,921,999.40
康佳集团及所属子公司	102,809,195.89	1,694,976.28
华侨城医院	281,817.77	300,640.47
何香凝美术馆	47,855.68	57,667.68
深圳世界之窗	20,543.38	10,271.69
华夏艺术中心	25,539.00	21,237.00
北京广盈	132,000,000.00	132,000,000.00
锦绣中华	256,266.00	255,666.00
成都体育产业有限责任公司	104,001,329.60	175,996.27
泰州华侨城	---	1,828,725.91
哈克公司	565,700.20	15,297,061.18
文化演艺营销	154,375.00	75,039.00
文化旅游科技	1,272,833.00	1,266,473.00
北京侨禧	16,743.60	16,743.60

项目名称	年末余额	年初余额
深圳华侨城东部投资有限公司	37,337,277.54	20,280.00
华侨城光明（深圳）投资有限公司	15,519.90	14,520.00
宁波文化旅游	39,140,482.05	52,730,482.05
国际传媒	16,038.00	16,038.00
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	303,073.04	221,374.03
深圳华侨城文化集团有限公司	95,794.73	20,718.00
深圳开元嘉盈投资合伙企业	993,642,666.67	993,642,666.67
深圳市汉能投资有限公司	70,776,295.13	147,720,538.20
体育中心	7,919.73	7,919.73
华侨城西部投资有限公司	793,005,529.28	1,370.00
保鑫泉盛	195,086,716.75	125,586,716.75
重庆置地	892,843,276.83	500,013,788.51
信和（福州）物业管理有限公司成都分公司	---	3,354,169.65
信和置业中国投资集团有限公司	---	46,931,959.03
南京万科企业有限公司	1,522,947,465.05	2,350,000,000.00
华润置地（上海）有限公司	---	1,607,500,000.00
莱安地产集团有限公司	282,682,986.27	266,984,777.21
陈学光	932,815.76	---
陈学建	25,167.81	---
陈雪峰	2,210,733.15	---
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	193,570.00	---
成都碧桂园富高置业有限公司	219,396,552.21	---
成都成就双享企业管理中心（有限合伙）	9,194,802.69	---
成都富江置业有限公司	62,577,396.85	---
成都高新九点酒店有限责任公司	26,739,392.16	---
成都锦鹏企业管理咨询合伙企业(普通合伙)	15,690,000.00	---
成都美客优家商贸有限责任公司	75,550.99	---

项目名称	年末余额	年初余额
成都盛邦展景资产管理有限责任公司	7,899,472.69	---
成都盛境房地产开发有限责任公司	41,255,368.78	---
成都盛同文化传播有限责任公司	3,379,868.66	---
成都市青白江区九九点酒店有限责任公司	63,116.67	---
都江堰九点水语酒店有限责任公司	239,658.00	---
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	15,324,671.15	---
杭州龙诚房地产	3,000,000.00	---
杭州龙凯房地产开发有限公司	6,250,000.00	---
杭州龙正房地产开发有限公司	1,259,532.00	---
湖北交投产城控股集团有限公司	98,179,666.67	---
华侨城（海南）集团有限公司	28,560.00	---
华侨城北方投资有限公司	730,707.59	---
华侨城华东投资有限公司	2,000.00	---
华侨城中部投资有限公司	4,797,178.85	---
嘉兴龙湖嘉昊房地产开发有限公司	127,868.00	---
江苏金惠投资发展有限公司	51,309,866.67	---
南京金域蓝湾置业有限公司	66,437,700.00	---
宁波弘福房地产	279,502,501.75	---
宁波龙嘉房地产发展有限公司	125,001,000.00	---
宁波隆地房地产开发有限公司	80,000,000.00	---
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	130,995,375.00	---
深圳华侨城文创投资有限公司	6,120.00	---
深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司	102,820,000.00	---
深圳市东部华城联合投资有限公司	48,000,000.00	---
深圳市康侨佳城置业投资有限公司	251,800.00	---
深圳市招华投资咨询合伙企业（普通合伙）	5,480,000.00	---
深圳智迪创业投资有限公司	1,905,152.23	---

项目名称	年末余额	年初余额
四川九点酒店有限责任公司	34,811,834.46	---
四川量典置业有限公司	93,051,083.33	---
四川齐盛建筑工程有限责任公司	15,953,304.13	---
四川盛品房地产开发有限责任公司	17,105,913.91	---
四川雨泽园林绿化工程有限责任公司	1,803,449.65	---
西安沣东发展集团有限公司	112,853,510.00	---
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	294,939,999.99	---
云南世博旅游控股集团有限公司	73,827.44	---
张克春	31,440,383.54	---
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	5,339,627,317.50	---
郑州锦智尚实业有限公司	626,000,000.00	---
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	265,000,000.00	---
深圳新玺投资有限公司	2,600,000,000.00	---
深圳市润投资咨询有限公司	1,111,808,511.00	---
保利湾区投资发展有限公司	1,111,808,511.00	---
合计	<b>18,350,580,110.15</b>	<b>6,395,091,456.24</b>

## 十二、股份支付

2015年3月18日，本公司第六届董事会第四次会议通过了公司限制性股票激励计划（草案）；2015年10月15日召开第六届董事会第十七次临时会议决议对限制性股票激励计划授予价格进行调整，由4.73元/股调整为4.66元/股，同时由于部分激励对象离职及弃权，授予股票数量调整为8,265万股。2018年确认的费用为48,439,411.31元，累计确认费用246,139,459.19元。

## 十三、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

(1) 根据华侨城房地产、宁波华侨城、东部华侨城、上海华侨城、武汉华侨城、天津华侨城、曲江华侨城、上海天祥、北京华侨城、顺德华侨城、华侨城城市更新、成都华侨城、上海置地等已签订的有关合同，截至2018年12月31日，该等公司尚需支付的合同价款约1,647,488.98万元。

### (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：

项目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	35,477,434.36	5,692,458.62
资产负债表日后第 2 年	32,813,807.06	5,246,516.76
资产负债表日后第 3 年	22,732,768.60	5,358,716.76
以后年度	44,989,552.68	6,873,062.04
合计	<b>136,013,562.70</b>	<b>23,170,754.18</b>

### (3) 重要资本承诺

2016 年，本公司设立华侨城（成都）投资有限公司，于 2016 年 4 月 27 日取得营业执照，注册资本 1 亿元，公司占 100% 股权，本公司认缴出资，2017 年，本公司决定将其注册资本增加至 10 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日已实际出资 7.7 亿元。

2016 年，本公司子公司华侨城房地产与南京万科置业有限公司、南京绿地国际商务中心有限公司联合成立南京华侨城置地有限公司，于 2016 年 6 月 7 日取得营业执照，注册资本 10 亿元，华侨城房地产占 51% 股权，其需认缴出资 5.1 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日已实际出资 33,150 万元。

2016 年，本公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司设立深圳市招华国际会展发展有限公司，于 2016 年 10 月 20 日取得营业执照，注册资本 15 亿元，公司占 50% 股权，本公司需认缴出资 7.5 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日本公司已出资 6.25 亿元。

2017 年，本公司控制之公司华侨城（亚洲）控股有限公司设立华侨城融资租赁有限公司，于 2017 年 10 月 16 日取得营业执照，注册资本 2 亿美元，截至 2018 年 12 月 31 日华侨城（亚洲）控股有限公司已出资 2.62 亿人民币。

2017 年，本公司设立华侨城（天津）投资有限公司，于 2017 年 11 月 9 日取得营业执照，注册资本 10 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日本公司已出资 0.5 亿元。

2017 年，本公司与华侨城西部投资有限公司联合设立华侨城（西安）发展有限公司，于 2017 年 9 月 28 日取得营业执照，注册资本 4 亿元，本公司占 51% 股权，本公司需认缴出资 2.04 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日本公司已出资 1.0455 亿元。

2017 年，本公司与其他公司联合设立欢乐谷文化旅游发展有限公司，于 2017 年 10 月 16 日取得营业执照，注册资本 2 亿元，本公司占 60% 股权，本公司需认缴出资 1.2 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日本公司尚未出资。

2017 年，本公司设立杭州华侨城投资发展有限公司，于 2017 年 12 月 21 日取得营业执照，注册资本 10 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日本公司尚未出资。

2017 年，本公司子公司北京投资发展与其他公司联合设立华侨城涿州文化旅游开发有限公司，于 2017 年 10 月 25 日取得营业执照，注册资本 5 亿元，北京投资发展占 60% 股权，其需认缴出资 3 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日北京投资发展已出资 120 万元。

2017 年，本公司子公司华侨城房地产与华侨城光明（深圳）投资有限公司联合设立华侨城置业发展（深圳）有限公司，于 2017 年 10 月 20 日取得营业执照，注册资本 5 亿元，华侨城房地产占 60% 股权，其需认缴出资 3 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日华侨城房地产尚未出资。

2017 年，本公司控制之公司华京投资公司与其他公司联合设立华侨城（常熟）投资发展有限公司，于 2017 年 12 月 22 日取得营业执照，注册资本 10 亿元，本年度华京投资公司取得其他公司剩余股权，占 100% 股权，其需认缴出资 10 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日华京投资公司已出资 500 万元。

2018 年，本公司与其他公司联合设立扬州华侨城实业发展有限公司，于 2018 年 5 月 7 日取得营业执照，注册资本 10 亿元，本公司占 70% 股权，本公司需认缴出资 7 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日本公司已出资 2.8 亿元。

2018 年，本公司控制之公司深圳华侨城置业投资有限公司与其他公司联合设立惠州市利华房地产有限公司，于 2018 年 12 月 24 日取得营业执照，注册资本 12 亿元，深圳华侨城置业投资有限公司占 34% 股权，其需认缴出资 4.08 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日尚未出资。

2018 年，本公司子公司华侨城房地产设立中山华侨城实业发展有限公司，于 2018 年 9 月 13 日取得营业执照，注册资本 10 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日，华侨城房地产已出资 0.1 亿元。

2018 年，本公司子公司华侨城（西安）发展有限公司与西安丰盛资产管理有限公司设立西安华侨城汉城发展有限公司，于 2018 年 1 月 9 日取得营业执照，注册资本 6.8 亿元，华侨城（西安）发展有限公司占 60% 股权，需认缴出资 4.08 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日，华侨城（西安）发展有限公司已出资 600 万元。

2018 年，本公司子公司武汉华侨城与武汉汉禾创意房地产投资开发有限公司设立武汉华侨城文旅发展有限公司，于 2018 年 12 月 5 日取得营业执照，注册资本 20 亿元，武汉华侨城占 70% 股权，需认缴出资 14 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日，武汉华侨城尚未出资。

2018 年，本公司子公司华侨城房地产设立茂名华侨城投资发展有限公司，于 2018 年 12 月 10 日取得营业执照，注册资本 10 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日，华侨城房地产已出资 2.5 亿元。

#### （4）其他承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大承诺事项。

## 2、或有事项

（1）本公司之子公司西安华侨城、曲江华侨城、宁波华侨城、东部华侨城、北京华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2018 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为 1,206,077.74 万元。本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

（2）除上述或有事项外，截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

## 十四、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

本公司于 2019 年 3 月 27 日召开了第七届董事会第六次会议，会议审议通过的公司 2018 年度利润分配预案为：以

公司2019年1月31日的总股本8,203,106,415股为基数，向全体股东每10股派发现金红利3元（含税）。该预案将提请公司股东大会审议批准后实施。

## 2、股份回购

因本公司发生激励对象辞职情况，本公司于2019年3月27日召开了第七届董事会第六次会议，会议审议通过《关于回购注销公司部分限制性股票的议案》，本次审议通过的回购的限制性股票共45万股，总回购成本为2,097,000.00元，占限制性股票计划发行股票8,265万股的0.54%。

## 3、2019年1月1日起执行新会计准则的影响

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。经本公司第七届董事会第六次会议于2019年3月27日决议通过，本公司将于2019年1月1日起全面执行上述新金融工具准则，并将依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

## 4、发行债券

公司于2019年1月14日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准深圳华侨城股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2019〕63号），核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过88亿元的公司债券。2019年3月13日，本公司发布《深圳华侨城股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）》的发行公告。公司本次债券采取分期发行的方式，其中首期发行债券基础发行规模为人民币25亿元。每张面值为100元，发行价格为人民币100元/张。本次债券分为两个品种，其中品种一为5年期、品种二为7年期，票面利率将由公司和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。品种一附第3年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权，品种二附第5年末公司上调票面利率选择权和投资者回售选择权。最终本期债券品种一发行规模为25亿元，最终票面利率为3.88%，品种二未发行。

## 十五、其他重要事项

### 1、华侨城集团无偿划拨部分公司股份

根据《国务院国有资产监督管理委员会关于无偿划转华侨城集团公司所持深圳华侨城股份有限公司部分股份的通知》（国资产权【2017】1286号）的要求，为进一步优化国有控股上市公司股权结构，推动国有资本运营公司试点工作，国务院国资委决定将华侨城集团所持有的华侨城 A 部分股份无偿划转，华侨城集团向诚通金控、国新投资分别划转华侨城 A 股票数量 265,864,078 股，分别占总股本的 3.24%，合计划转华侨城 A 股票数量 531,728,156 股，占总股本 6.48%。本年度无偿划转已完成，划转后华侨城集团持有本公司 46.99% 的股权，仍为控股股东。

### 2、天津华侨城解除部分国有建设用地使用权

天津华侨城在 2010 年与天津市国土资源和房屋管理局东丽区国土资源分局（下称“东丽国土局”）签订建设用地使用权出让合同，取得宗地编号为：津丽（挂）2010-09（B）（下称“B 地块”）、2010-16（G）（下称“G 地块”）、2010-17（J）（下称“J 地块”）、2010-18（K1）（下称“K1 地块”）、2010-19（K2）（下称“K2 地块”）的国有建设用地使用权，相关土地价款已经在以前年度足额支付。其中 B、G 地块用地性质为商业，J、K1、K2 地块用地性质为住宅。因 J 地块其住宅用地性质与主题公园群发展规划有较大冲突，且 K1/K2 地块处临生态保护区红线内，未有规划市政道路管网接入，无法正常开发。2017 年 9 月 8 日，天津华侨城与东丽国土局、天津市东丽湖旅游开发总公司达成协议，解除上述国有建设用地使用权。依据《天津市城市总体规划（2015-2030）》中明确的“双城七辅、七组团五十镇”发展格局，经与区政府协调，天津华侨城结合东丽湖项目旅游大规划，J、G、B 地块拟打造公园集群，将 J 地块调整为旅游用地，未来天津华侨城将按照招拍挂程序重新获取。

### 3、终止经营

#### （1）包装业务终止经营的基本情况

期间	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
2018 年度	400,257,992.10	375,260,984.99	24,997,007.11	9,718,633.18	15,278,373.93	10,838,478.47
2017 年度	795,331,952.03	763,769,355.32	31,562,596.71	21,900,874.33	9,661,722.38	6,441,141.81

#### （2）终止经营的处置情况

项目	处置损益总额	所得税费用	处置净损益
包装业务	62,757,251.27	9,763,774.60	52,993,476.67

（3）本年归属于母公司所有者的持续经营损益为 10,540,438,512.80 元（上年：8,636,398,324.83 元），终止经营损益为 48,432,050.82 元（上年：6,441,141.81 元）。

## 十六、公司财务报表主要项目注释

## 1、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据	---	---
应收账款	7,699,253.98	7,603,072.06
合 计	<b>7,699,253.98</b>	<b>7,603,072.06</b>

## (1) 应收账款

## ①应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1: 账龄组合	7,567,767.80	95.35	237,261.46	3.14	7,330,506.34
组合 2: 关联方组合	368,747.64	4.65	---	---	368,747.64
组合小计	<b>7,936,515.44</b>	<b>100.00</b>	<b>237,261.46</b>	<b>2.99</b>	<b>7,699,253.98</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合 计	<b>7,936,515.44</b>	<b>100.00</b>	<b>237,261.46</b>	<b>2.99</b>	<b>7,699,253.98</b>

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提					

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
坏账准备的应收账款					
组合 1: 账龄组合	7,501,268.83	96.50	170,229.66	2.27	7,331,039.17
组合 2: 关联方组合	272,032.89	3.50	---	---	272,032.89
组合小计	<b>7,773,301.72</b>	<b>100.00</b>	<b>170,229.66</b>	<b>2.19</b>	<b>7,603,072.06</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	<b>7,773,301.72</b>	<b>100.00</b>	<b>170,229.66</b>	<b>2.19</b>	<b>7,603,072.06</b>

A、年末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,171,607.80	143,244.06	2.00
1 至 2 年	153,567.00	15,356.70	10.00
2 至 3 年	227,349.00	68,204.70	30.00
3 至 4 年	2,981.00	1,490.50	50.00
4 至 5 年	6,595.00	3,297.50	50.00
5 年以上	5,668.00	5,668.00	100.00
合计	<b>7,567,767.80</b>	<b>237,261.46</b>	<b>3.14</b>

C、年末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 67,031.80 元。

③按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 2,346,251.42 元，占应收账款年末余额合计数的比例 4.58%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 46,925.03 元。

## 2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	1,492,186,334.04	999,686,276.63
应收股利	23,444,726.91	---
其他应收款	19,823,608,363.10	1,773,841,012.98
合 计	<b>21,339,239,424.05</b>	<b>2,773,527,289.61</b>

## (1) 应收利息

项 目	年末余额	年初余额
委托贷款利息	1,492,186,334.04	999,686,276.63
合 计	<b>1,492,186,334.04</b>	<b>999,686,276.63</b>

## (2) 应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
成都华侨城	23,444,726.91	---
合 计	<b>23,444,726.91</b>	---

## (3) 其他应收款

## ①其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1：账龄组合	5,917,734.40	0.03	110,642.45	1.87	5,807,091.95
组合 2：关联方组合	19,774,361,956.41	99.75	---	---	19,774,361,956.41
组合 3：款项性质组合	43,439,314.74	0.22	---	---	43,439,314.74
组合小计	<b>19,823,719,005.55</b>	<b>100.00</b>	<b>110,642.45</b>	<b>0.00</b>	<b>19,823,608,363.10</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	<b>19,823,719,005.55</b>	<b>100.00</b>	<b>110,642.45</b>	<b>0.00</b>	<b>19,823,608,363.10</b>

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 账龄组合	6,694,453.40	0.38	130,506.43	1.95	6,563,946.97
组合 2: 关联方组合	1,724,531,412.89	97.21	---	---	1,724,531,412.89
组合 3: 款项性质组合	42,745,653.12	2.41	---	---	42,745,653.12
组合小计	<b>1,773,971,519.41</b>	<b>100.00</b>	<b>130,506.43</b>	<b>0.01</b>	<b>1,773,841,012.98</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	<b>1,773,971,519.41</b>	<b>100.00</b>	<b>130,506.43</b>	<b>0.01</b>	<b>1,773,841,012.98</b>

A、年末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,893,530.27	103,204.61	1.75
1 至 2 年	1,660.00	166.00	10.00
2 至 3 年	2,101.13	630.34	30.00
3 至 4 年	20,443.00	6,641.50	32.49
4 至 5 年	---	---	---

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	---	---	---
合 计	<b>5,917,734.40</b>	<b>110,642.45</b>	<b>1.87</b>

C、年末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

②本年计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

本年计提坏账准备金额-19,863.98 元。

③按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额 19,121,560,221.09 元，占其他应收款年末余额合计数的比例 96.46%，全部属于关联方组合，故未计提坏账准备。

## 3、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	29,583,081,774.83	---	29,583,081,774.83	29,075,740,214.83	---	29,075,740,214.83
对联营、合营企业投资	4,252,386,948.74	---	4,252,386,948.74	3,862,537,811.70	---	3,862,537,811.70
合 计	<b>33,835,468,723.57</b>	---	<b>33,835,468,723.57</b>	<b>32,938,278,026.53</b>	---	<b>32,938,278,026.53</b>

## (2) 对子公司投资

被投资单位	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
华侨城旅行社	15,040,173.21	---	---	15,040,173.21	---	---
华侨城房地产	12,201,549,337.98	---	---	12,201,549,337.98	---	---
北京华侨城	32,500,000.00	---	---	32,500,000.00	---	---
旅游策划公司	2,426,150.93	---	---	2,426,150.93	---	---
东部华侨城	515,000,000.00	500,000,000.00	---	1,015,000,000.00	---	---
上海华侨城	394,542,962.61	---	---	394,542,962.61	---	---
云南华侨城	500,000,000.00	---	---	500,000,000.00	---	---
武汉华侨城	1,196,787,648.60	---	---	1,196,787,648.60	---	---
水电公司	81,397,857.05	---	---	81,397,857.05	---	---

被投资单位	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
华侨城投资	347,352,300.54	22,791,560.00	---	370,143,860.54	---	---
华侨城售电	36,267,622.58	---	---	36,267,622.58	---	---
香港华侨城	5,253,238,593.35	---	---	5,253,238,593.35	---	---
酒店管理公司	441,627,916.34	---	---	441,627,916.34	---	---
华侨城大酒店	617,411,183.15	---	---	617,411,183.15	---	---
海景酒店	100,993,489.62	---	---	100,993,489.62	---	---
酒店置业	2,004,604,978.87	---	---	2,004,604,978.87	---	---
青岛华侨城	180,000,000.00	---	---	180,000,000.00	---	---
宁波华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
景区管理公司	5,000,000.00	---	---	5,000,000.00	---	---
福州华侨城	1,000,000,000.00	---	1,000,000,000.00	---	---	---
重庆华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
江苏华侨城	200,000,000.00	---	---	200,000,000.00	---	---
南京华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
北京投资发展	200,000,000.00	100,000,000.00	---	300,000,000.00	---	---
成都投资	700,000,000.00	70,000,000.00	---	770,000,000.00	---	---
招华会展实业	50,000,000.00	350,000,000.00	---	400,000,000.00	---	---

被投资单位	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
华侨城酒店发展	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00	---	---
华侨城物业商业发展	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00	---	---
扬州华侨城	---	280,000,000.00	---	280,000,000.00	---	---
温州华侨城	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00	---	---
华侨城（西安）发展	---	104,550,000.00	---	104,550,000.00	---	---
华侨城（天津）投资	---	50,000,000.00	---	50,000,000.00	---	---
合 计	<b>29,075,740,214.83</b>	<b>1,507,341,560.00</b>	<b>1,000,000,000.00</b>	<b>29,583,081,774.83</b>	---	---

## (3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初账面余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
深圳世界之窗	279,028,787.78	---	---	86,199,213.01	---	---
锦绣中华	168,960,711.49	---	---	18,430,198.04	---	---
小 计	<b>447,989,499.27</b>	---	---	<b>104,629,411.05</b>	---	---
二、联营企业						
长沙世界之窗	85,819,361.37	---	---	9,705,099.79	---	---
成都华侨城	267,059,236.56	---	---	---	---	---

天津华侨城实业	400,000,000.00	---	---	---	---	---
华侨城物业	5,957,008.40	---	---	---	---	---
华侨城高尔夫	100,000.00	---	---	---	---	---
渤海证券	2,433,927,965.34	---	---	43,117,539.03	-23,409,974.99	---
招展会展置地	50,013,693.52	---	---	281,759.55	---	---
招华国际会展发展	171,671,047.24	450,000,000.00	---	-7,628,847.96	---	---
小 计	<b>3,414,548,312.43</b>	<b>450,000,000.00</b>	---	<b>45,475,550.41</b>	<b>-23,409,974.99</b>	---
合 计	<b>3,862,537,811.70</b>	<b>450,000,000.00</b>	---	<b>150,104,961.46</b>	<b>-23,409,974.99</b>	---

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末账面余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
深圳世界之窗	-89,614,684.21	---	---	275,613,316.58	---
锦绣中华	-18,928,130.43	---	---	168,462,779.10	---
小 计	<b>-108,542,814.64</b>	---	---	<b>444,076,095.68</b>	---
二、联营企业					
长沙世界之窗	---	---	---	95,524,461.16	---
成都华侨城	-23,444,726.91	---	---	243,614,509.65	---

被投资单位	本年增减变动			年末账面余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
天津华侨城实业	---	---	---	400,000,000.00	---
华侨城物业	---	---	---	5,957,008.40	---
华侨城高尔夫	---	---	---	100,000.00	---
渤海证券	-54,858,307.88	---	---	2,398,777,221.50	---
招展会展置地	---	---	---	50,295,453.07	---
招华国际会展发展	---	---	---	614,042,199.28	---
小 计	<b>-78,303,034.79</b>	---	---	<b>3,808,310,853.06</b>	---
合 计	<b>-186,845,849.43</b>	---	---	<b>4,252,386,948.74</b>	---

4、营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	808,375,858.60	346,086,221.52	783,083,177.79	305,823,491.78
其他业务	---	---	94,339.62	---
合 计	<b>808,375,858.60</b>	<b>346,086,221.52</b>	<b>783,177,517.41</b>	<b>305,823,491.78</b>

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	3,537,110,632.37	6,857,275,209.70
权益法核算的长期股权投资收益	150,104,961.46	135,953,301.61
处置长期股权投资产生的投资收益	765,052,908.62	1,804,814,665.92
持有至到期投资在持有期间的投资收益	838,513,327.56	941,182,808.35
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	39,406,808.54	31,779,661.00
合 计	<b>5,330,188,638.55</b>	<b>9,771,005,646.58</b>

## 十七、补充资料

### 1、本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	318,745,941.32	
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	358,642,942.24	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	264,139,426.03	
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	156,899,436.68	
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	-19,582,437.94	
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	-14,284,013.88	
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	116,474,073.85	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	
对外委托贷款取得的损益	259,325,617.28	
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	1,174,163.92	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
小 计	1,441,535,149.50	

项 目	金 额	说 明
所得税影响额	257,490,241.76	
少数股东权益影响额（税后）	107,256,581.54	
合 计	<b>1,076,788,326.20</b>	

注：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。

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	
		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	18.98	1.2907	1.2907
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	17.05	1.1595	1.1595