

# 深圳华侨城股份有限公司

## 2019 年年度报告

2020 年 04 月

## 董事长致辞

2019 年是新中国成立 70 周年。一年以来，华侨城集团及华侨城股份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，坚定“文化+旅游+城镇化”、“旅游+互联网+金融”的创新发展模式，聚焦主责主业，全面深化改革，主要经营指标均实现同比快速增长，集团总资产突破 5000 亿元大关，资产负债率控制在 70% 以下。集团再次位列全球主题公园 4 强，蝉联“全国文化企业 30 强”、“中国旅游集团 20 强”、位居中国特色小镇运营商综合实力、中国文旅小镇运营商双排行榜的首位，产业实力和影响力进一步提升。华侨城人用自己的努力奋斗为祖国 70 周年华诞献上了一份贺礼。

回首 2019 年，国内外环境错综复杂，市场形势风云变幻，给我们的经营带来了考验。在集团的战略引领下，华侨城股份以“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，强化策略部署，加速业务发展，拓宽利润空间，提升风控能力，公司经营业绩再创新高。

一是经营指标高速增长。2019 年，公司全年实现营业收入 600 亿元，同比增长 25%；归属于上市公司股东净利润达到 123 亿元，同比增长 17%；年末总资产为 3,796 亿元，同比增长 29%。公司的收入和利润指标均创造历史最高水平，保持两位数的增速，资产规模也不断扩大。与此同时，公司年末资产负债率控制在 75% 以下，处于同行业较低水平，公司发展质量和效益持续提升。

二是主业竞争力稳步增强。2019 年，公司文旅业务实现健康发展，规模实力保持行业领军地位。公司旗下 18 家景区、24 家酒店、1 家旅行社以及 2 家开放式旅游区累计接待游客 5,209 万人次，同比增长 12%。旅游产品体系不断丰富，北京欢乐谷五期、深圳欢乐谷“西部矿镇”、南昌玛雅乐园和顺德欢乐海岸 PLUS 等新项目惊艳亮相，广泛吸睛。华侨城文化旅游节成功举办，整合旗下文旅业态，联动 60 座城市，推出 500 多项主题旅游活动和 800 多个旅游产品，将无数的欢乐带给神州大地。

三是资源储备不断增厚。2019 年，公司坚持项目拓展优中选优，为公司持续健康发展储备优质资源。全年新获取土地项目 47 个，获取土地面积 600 余万方，新增规划建筑面积 1,200 余万方。项目主要分布在粤港澳大湾区、长三角等经济发达、市场较好的区域，其中南京、武汉、广州等多个重点城市实现了“一城多点”布局，为持续实现股东价值夯实基础。

四是周转效率提档加速。2019 年，公司各地项目在开发过程中创新资金回流模式，加快兑现项目收益。一方面积极优化产品结构，加大“短平快”项目投入比重。西安、潮州、南京等多个项目实现当年落地、当年销售、当年回款；另一方面采取灵活有效的营销策略，多措并举抢抓销售回款。华侨城大厦、茂名华侨城等创新实践整售、团购等模式，快速回笼资金。华南事业部、华东事业部当年签约、回款均迈上 300 亿大关。

五是公司治理持续规范。2019 年，公司不断探索完善公司治理模式，将坚持中国共产党的领导与完善现代公司治理机制有效融合。从制度上明确党组织在公司治理结构中的法定地位，修订印发《公司贯彻落实“三重一大”决策制度实施办法》、《公司党委会议事决策制度》、《公司总裁办公会议事决策制度》。公司“党委领导核心、董事会战略决策、高管层授权经营、监事会依法监督”的科学治理机制日臻完善。我们还探索分级授权体系，规范投资经营全流程监管，实现项目投资闭环管理，有效防范化解经营风险，保障了股东利益。

展望 2020 年的中国，全面小康即将圆梦，脱贫攻坚胜利在即。突如其来的疫情冲击，国内宏观经济下行等多重压力叠加，让公司面临的环境更加复杂多变。“沉舟侧畔千帆过，病树前头万木春。”2020 年注定成为中国商业的拐点之年，此次疫情之下，种种新模式会迅速崛起。决定一个企业最终高度的，往往并非起点，而是拐点，机遇常在拐点。

公司也进入到转型升级的过渡时期，到了从“高速增长”的第一次跨越，到“高质量发展”的第二次跨越的拐点。只有在拐点才能“弯道超车”，实现真正的转型升级。

在这种特殊情况下，我们仍然信心满怀。

我们坚信党和国家“战疫”必胜，坚信经济发展趋势不改，坚信文旅产业会再现朝阳，坚信华侨城人能够同心同德、攻坚克难，打赢打好疫情防控和高质量发展的保卫战！

公司将全力以赴做好各项工作，在聚焦主责主业、深化改革创新，增强企业竞争力、创新力、控制力、影响力、抗风险

能力等方面积极作为，为确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官贡献力量。

我们将迎难而上，保持文旅核心竞争力。旅游是华侨城的主业，也是立身之本。我们相信，人民群众对美好生活需求只会不断增加，文化旅游产业繁荣发展的趋势仍将持续。面对疫情，我们将抓紧时间补短板、练内功、强服务，加快推进深圳华侨城旅游度假区、东部华侨城旅游度假区等重点景区全面改造提升；另一方面，要持续完善主题公园布局，确保南京欢乐谷如期开园，加快西安、郑州、扬州、襄阳等地公园建设，推进兰州等二三线城市落地欢乐谷项目，为文化旅游业新一轮腾飞蓄力。

我们将蓄势发力，提升城镇化业务质量。一是在确保资金链安全的基础上积极稳妥开展项目投资拓展。围绕国家战略，聚焦京津冀、长三角、粤港澳大湾区等重点区域和价格稳健、刚需强烈的城市，集中优势力量获取新资源；二是提升地产业务标准化管理水平。完善住宅产品标准化体系及项目开发周期模型，在全公司范围推广，压缩项目建设周期，降低开发运营成本；三是践行“共享”理念，与业内优秀企业探索战略、股权等各种形式的合作，扬长避短，优势互补，提高资源的周转效率。

我们将拥抱变革，积极迎接产业革命。疫情的发生加速了产业迭代的进程，基于互联网、AI、区块链、5G等新科技各类应用异军突起，改变了消费者习惯，也改变了商业模式。我们将紧跟新产业革命的节奏，以客户为中心，强化互联网、大数据、信息化建设；利用前沿科技打造全新文旅商娱消费体验产品；利用大数据建立覆盖公司各业务领域的客户信息管理平台，推动增值服务、实现流量变现，赋能业务发展，让互联网成为公司转型升级的“新动能”，在商业大变局中赢得先机。

我们将追求卓越，持之以恒降本增效。首先要坚持“底线思维”，树立“过紧日子”思想，下大力气优化经营降低成本，控负债、防风险、稳增长。同时，要加大解放思想，推行更加开放的用人观，积极推广职业经理人管理模式，全面落实项目跟投机制，完善中长期激励体系，提升基层员工收入水平，让员工共享企业改革发展的红利。

“真正的强者，善于从顺境中找到阴影，从逆境中找到光亮，时时校准自己前进的目标。”在每一个拐点时代，都会涌现出一批成功的企业。面对疫情和各种困难，公司将不负广大投资者、股东和客户的支持与信任，努力在逆境中找到光亮，书写改革发展新篇章，朝着世界一流文化旅游企业的目标继续大步迈进！

**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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以为 8,202,506,415 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.....	16
第三节 公司业务概要.....	21
第四节 经营情况讨论与分析.....	23
第五节 重要事项.....	60
第六节 股份变动及股东情况.....	78
第七节 优先股相关情况.....	84
第八节 可转换公司债券相关情况.....	85
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	86
第十节 公司治理.....	93
第十一节 公司债券相关情况.....	99
第十二节 财务报告.....	105
第十三节 备查文件目录.....	326

## 释 义

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

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

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



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

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

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

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

共青城华侨城华鑫一号	指	共青城华侨城华鑫一号投资合伙企业（有限合伙）
合肥环巢	指	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司
华侨城融资租赁	指	华侨城融资租赁有限公司
港华投资控股	指	深圳华侨城港华投资控股有限公司
合肥华侨城实业	指	合肥华侨城实业发展有限公司
上海置地	指	华侨城（上海）置地有限公司
上海首驰	指	上海首驰企业管理有限公司
安徽华力	指	安徽华力包装有限公司
华力控股	指	华力控股有限公司
惠州华力	指	惠州华力包装有限公司
华港企业	指	华港企业有限公司
常熟实业发展	指	华侨城（常熟）实业发展有限公司
中山华励	指	中山华励包装有限公司
锦绣中华	指	深圳锦绣中华发展有限公司
深圳世界之窗	指	深圳世界之窗有限公司
长沙世界之窗	指	长沙世界之窗有限公司
招华会展置地	指	深圳市招华会展置地有限公司
招华国际会展发展	指	深圳市招华国际会展发展有限公司
钻石毛坯交易中心	指	深圳市钻石毛坯交易中心有限公司
渤海证券	指	渤海证券股份有限公司
江通动画	指	江通动画股份有限公司
江通传媒	指	武汉江通动画传媒股份有限公司
招华国际会展运营	指	深圳市招华国际会展运营有限公司
国寿侨城	指	国寿侨城（深圳）投资合伙企业（有限合伙）
体育中心	指	深圳市华侨城体育文化中心有限公司
宁波文化旅游	指	宁波华侨城文化旅游发展有限公司
华侨城大湾区投资	指	深圳华侨城大湾区投资有限公司
华侨城城投低碳发展	指	深圳华侨城城投低碳发展有限公司
深圳荷坳	指	深圳华侨城荷坳发展有限公司
潮州华碧投资	指	潮州华碧投资有限公司
首茂城置业	指	武汉首茂城置业有限公司
湖北交投襄阳文旅发展	指	湖北交投襄阳文旅发展有限公司
郑州华侨城	指	郑州华侨城都市置业有限公司
星美机电	指	深圳星美机电科技实业有限公司

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

南磨房	指	北京南磨房旅游发展有限公司
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
肇庆悦华鼎盛	指	肇庆悦华鼎盛文旅投资有限公司
北京侨禧	指	北京侨禧投资有限公司

## 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	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层
签字会计师姓名	罗玉成 詹妙灵

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

	2019 年	2018 年		本年比上年增减 调整后	2017 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	60,025,027,201.56	48,142,343,166.02	48,156,217,460.00	24.65%	42,341,224,701.44	42,341,224,701.44
归属于上市公司股东的净利润（元）	12,340,101,773.12	10,588,870,563.62	10,575,071,349.32	16.69%	8,643,242,549.64	8,642,839,466.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	10,004,839,601.45	9,512,082,237.42	9,498,283,023.12	5.33%	7,294,605,352.03	7,294,202,269.03
经营活动产生的现金流量净额（元）	-5,187,770,194.27	-9,984,217,376.99	-10,044,574,579.77	-48.35%	-7,700,131,348.34	-7,914,416,621.77
基本每股收益（元/股）	1.5044	1.2907	1.2907	16.56%	1.0533	1.0533
稀释每股收益（元/股）	1.5044	1.2907	1.2907	16.56%	1.0533	1.0533
加权平均净资产收益率	19.33%	18.98%	18.98%	0.35%	18.05%	18.05%
	2019 年末	2018 年末		本年末比上年末增减 调整后	2017 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	379,619,969,381.18	294,167,136,809.80	295,526,412,352.32	28.46%	217,463,411,954.55	218,028,989,392.39
归属于上市公司股东的净资产（元）	68,636,907,488.10	59,123,312,515.26	59,134,236,311.24	16.07%	52,048,414,872.64	52,054,108,209.52

## 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

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	12,340,101,773.12	10,575,071,349.32	68,636,907,488.10	59,134,236,311.24
按国际会计准则调整的项目及金额				
按国际会计准则	12,340,101,773.12	10,575,071,349.32	68,636,907,488.10	59,134,236,311.24

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	12,340,101,773.12	10,575,071,349.32	68,636,907,488.10	59,134,236,311.24
按境外会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	12,340,101,773.12	10,575,071,349.32	68,636,907,488.10	59,134,236,311.24

### 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	7,919,825,408.09	9,734,278,752.00	12,206,947,246.69	30,163,975,794.78
归属于上市公司股东的净利润	1,198,726,020.59	1,610,939,575.68	3,187,748,191.73	6,342,687,985.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,143,256,742.06	1,513,822,319.97	2,305,755,887.89	5,042,004,651.53
经营活动产生的现金流量净额	-637,461,474.25	-7,906,257,596.21	4,844,387,585.70	-1,488,438,709.51

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

否

## 九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 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）	3,490,569,324.64	318,745,941.32	1,052,198,207.52	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免				
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）	309,827,437.02	358,642,942.24	680,188,162.76	
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		
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期初至合并日的当期净损益	15,118,577.88	-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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,396,014.41	116,474,073.85		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				

对外委托贷款取得的损益		259,325,617.28	61,892,076.01	
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	-103,639,549.76	1,174,163.92	-11,326,812.35	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-24,121,270.94	
减：所得税影响额	752,903,583.26	257,490,241.76	477,208,866.73	
少数股东权益影响额（税后）	626,106,049.26	107,256,581.54	3,339,380.22	
合计	2,335,262,171.67	1,076,788,326.20	1,348,637,197.61	--

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

不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

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

2019年，华侨城集团经营效益稳步提升，关键经营指标再上新台阶。截至年末资产总额约5,525亿元，全年营业收入突破1,310亿元，利润总额突破239亿元，在国资委7月份通报的2018年度及2016-2018年任期考核结果中，连续9年评级为A级，继续荣膺“业绩优秀企业”称号。2020年，华侨城集团将深入践行新战略、奋力谋求新跨越，实现各项业务的高质量发展。

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

#### （一）文化旅游业务

文化旅游业是公司最具社会影响力和品牌知名度的优势产业，是公司战略定位的重要组成部分。公司文化旅游业务以“文化+旅游”为内核，采用“旅游+”为载体的协同发展模式，业态上以主题公园、酒店、旅行社、文化旅游综合体、文创园区区等为核心，涵盖规划、设计、建设、运营全产业链。旗下“欢乐谷”荣获国内主题公园行业唯一中国驰名商标，已在全国七座城市建成开放，组建成立“欢乐谷集团”，成为全国最具实力的主题公园集团。公司始终坚持创新、品质和特色，致力于传承、展现、弘扬中国优秀文化，满足人们对美好生活的向往和需求，打造中国文化旅游业的领军企业。

#### （二）房地产业务

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

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	占总资产 3.76%，比年初增加 29.16%，主要为子公司转让部分股权成为联营公司及参与联营公司投资所致。
固定资产	占总资产 4.19%，比年初增加 9.24%，主要为部分在建工程转固所致。
无形资产	占总资产 2.36%，比年初增加 17.90%，主要为自持商业增加所致。
在建工程	占总资产 1.23%，比年初增加 48.94%，主要部分旅游综合项目投入建设增加所致。
货币资金	占总资产 9.87%，比年初增加 37.67%，主要通过增强资产去化力度，增加公司现金回流。
其他应收款	占总资产 9.83%，比年初增加 19.25%，主要为支付投资款及关联方往来增加。

存货	占总资产 48.82%，比年初增加 14.71%，主要为土地储备及项目建设开发投入。
----	--

## 2、主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
投资性房地产	购买	236,706,818.99	中国香港	对外出租	已按相关制度管理	良好	0.25%	否

## 三、核心竞争力分析

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

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

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

（四）公司具有卓越的战略协同能力，是控股股东华侨城集团的价值实现者。公司在“主题公园领导者、旅游产业领军者、城镇化价值实现者”战略定位引领下，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，城镇化方面专注运营短平快、轻资产、可以产生即期效益的项目。公司与华侨城集团的战略协同效应，有助于进一步拓展发展空间，增加优质资源储备，促进公司持续快速发展。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 宏观经济及行业发展状况

宏观经济方面：2019 年世界大变局加速演变，在国际金融危机发生 10 年后，世界经济再次来到十字路口，经贸摩擦此起彼伏，保护主义、单边主义持续蔓延，英国脱欧、地缘政治以及多地上演的民粹主义都为全球经济带来了更大的风险和挑战。2019 年是新中国成立 70 周年，也是全面建成小康社会的关键之年，我国经济从高增长阶段转向高质量发展阶段，仍处于重要战略机遇期，拥有足够的韧性、巨大的潜力和不断迸发的创新活力，人民群众追求美好生活的愿望十分强烈。经国家统计局初步核算，2019 年全年国内生产总值 990,865 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%。显示我国经济社会持续健康发展，国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升，主要预期目标较好实现，为全面建成小康社会奠定了坚实基础。

社会方面：截至 2019 年末，我国人口总量平稳增长，人口自然增长率 3.34%，人口老龄化速度加快，以养老康养为代表的“银发经济”发展潜力凸显；城镇化率达到 60.6%，比上年末提高 1.02 个百分点，按照国际标准初步完成从乡村社会到城市社会的转型，但与发达国家还有一定差距，人口将进一步向中心城市、大都市集聚，城镇化仍将成为推动我国经济乃至全球经济发展的重要动力；2019 年中央经济会议指出：要加快落实区域发展战略，完善区域政策和空间布局，发挥各地比较优势，构建全国高质量发展的新动力源，推进京津冀协同发展、长三角一体化发展、粤港澳大湾区建设，打造世界级创新平台和增长极。

从公司所处的文化旅游和房地产两大主营业务板块来看：

文化旅游行业：旅游产业作为国民经济的支柱产业，是我国经济社会快速发展最直观的缩影，当前中国经济与旅游行业正从“高速增长”向“高质量增长”阶段转变。2019 年来，旅游行业面临着外部局势与内部环境的考验，市场在变化，产业在转型，产品在迭代，机遇与挑战并存。文旅融合的深入，全域旅游的推进，科技与金融的赋能，为“旅游+N”的融合与裂变，带来更多的可能性。

2019 年，我国文化旅游产业总量规模稳步增长，产业结构逐步优化，发展质量逐步提升，市场主体持续发展壮大，产业投资持续增长，产品和服务更加优质丰富，国际合作成效显著，居民文化旅游消费日趋活跃，消费潜力进一步释放，文化旅游产业正在成为经济增长的重要引擎。

房地产行业：2019 年以来，在坚持住房居住属性，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制下，中国房地产市场整体保持平稳健康发展，全国房地产开发投资 132,194 亿元，同比增长 9.9%，市场投资热情依旧高涨，商品房销售面积 171,558 万平方米，同比下降 0.1%，商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，房地产依旧是宏观经济的重要组成部分。随着 2019 年中央经济会议重申房住不炒，强调全面落实因城施策等长效管理调控机制，保持房地产市场平稳健康发展依旧是主基调。我国城镇化仍在稳步推进，需求仍然存在较高支撑力，市场整体将继续表现稳中有波动的态势。

#### (二) 公司经营情况回顾

2019 年，在董事会的正确领导下，公司积极担当“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，聚焦主责主业，按照高质量发展要求全面深化企业改革，经营业绩实现大幅增长，超额完成了董事会下达的年度经营业绩指标。

##### 1、经营业绩持续增长，发展质量稳步提高

2019 年，公司实现营业收入 600 亿元，同比增长 25%；利润总额 192 亿元，同比增长 25%；净利润 143 亿元，每股基本盈利 1.5 元，同比增长 17%；归母净利润 123 亿元，同比增长 17%。截至 2019 年 12 月底，公司资产总值达到 3,796 亿元，同比增长 28%；公司股东权益合计 950 亿元，同比增长 23%。各项指标均创下历史新高。

报告期内，公司加强精细化管理，提升经营效率，在多个维度均实现了较好的发展。（1）剔除预收账款及合同负债外的资产负债率为 56.53%，较年初降低 2.22 个百分点，公司风险控制能力进一步加强；（2）公司 2019 年销售毛利率为 56.58%，

继续保持行业领先地位，得益于公司商业模式所带来的低成本资源获取和高溢价市场销售的显著优势；（3）公司营收口径销售及管理费用率合计达 7.8%，较上年同期下降 0.8 个百分点，经营管理质量进一步提升；（4）公司净资产收益率为 19.33%，较 2018 年增长 0.3 个百分点，体现了公司拥有很强的综合竞争力，整体保持良好的盈利性。

## 2、主营业务创新发展，各项举措成效显著

**文化旅游业务方面：**华侨城深耕文化产业、旅游产业及相关业务发展，拥有丰富多元的文化旅游产品，实现了景区、演艺、酒店、旅行社、城市文旅综合体等全面发展，产业遍布全国各地。2019 年，公司文旅产业继续保持持续健康发展，各项经营指标稳步增长。旗下 18 家景区、24 家酒店、1 家旅行社、2 家开放式旅游区 2019 年累计接待游客 5209 万人次，同比增长 12%。

### （1）传统旅游业务做强做优

在主题公园市场竞争呈现白热化的情况下，华侨城主题公园业务仍旧表现出强劲的增长势头，在全球主题公园大型企业集团排名中，华侨城连续 6 年位居亚洲第一、全球第四。

欢乐海岸、欢乐港湾等系列产品是华侨城“文化+旅游+城镇化”的战略实践，是新型城镇化建设与生态、环境的和谐共舞，也是华侨城“造城”优势的集中体现，创造了“文化+旅游+商业+娱乐+住宅+生态+……”的全新文化旅游综合体，这种以全业态、全天候、全融合、新体验、新智慧、新生态为特色的大型综合项目，满足了当下消费者的集中需求，也顺应了各地政府城镇化建设步伐，是华侨城在全国广泛战略布局的一个创新力作，具有良好的投资回报率和发展空间。通过总结深圳、顺德、宁波等地欢乐海岸系列项目的成功经验，目前，公司已在大湾区、长三角、长江经济带等多地投资拓展欢乐海岸、欢乐港湾系列产品，成为华侨城又一优势和拳头产品。

酒店业务立足于把握行业发展的重大机遇，把握旅游住宿市场的重大机遇，并在“酒店+”业务模式和产品组合领域积极实践和探索。2019 年，华侨城酒店集团凭借发展规模、品牌价值跻身“2018 年度中国饭店 60 强”榜单。

华侨城旅行社连续十多年进入全国百强旅行社行列，综合指标排名位列广东旅行社前列，是华南地区业务全、规模大、信誉好、实力强的旅行社之一，并凭借雄厚的实力荣膺“2019 年度中国旅行社品牌 20 强”。

### （2）战略引领、标准先行，旅游业务实现高质量发展

公司《文化旅游产业五年发展战略规划（2019-2023）》有序推进，文旅产业规模、版图扩张、产业标杆等目标实现均有明显进展。同时，公司以制度建设为抓手，发布《旅游标准化管理办法》，规范旅游标准化工作。公司旗下各旅游企业积极响应标准化工作要求，参与标准化建设工作，以标准化思维坚守华侨城旅游品质，保障华侨城旅游的特色，推动华侨城标准化的创新发展。

### （3）推陈出新，旅游新产品陆续落地、IP 引入实现新突破

新产品陆续推出，创新旅游供给。顺德欢乐海岸 PLUS 开创性地将主题商业与旅游、休闲娱乐和文化创意融为一体，形成独特的“商业+娱乐+文化+旅游+生态”的全新商业模式；深圳欢乐港湾有序推进各项建设工作，公园预计于 2020 年开业；南昌玛雅乐园盛大开业，探索水公园全季运营模式。

老旧景区升级改造、内容创新不断深入。启动深圳华侨城旅游度假区提升改造工程，开展东部华侨城整体提升改造，确保文旅项目品质紧跟时代要求，如全新推出北京欢乐谷五期·香格里拉区、上海欢乐谷“上海滩”主题区、深圳欢乐谷 6 期产品、锦绣中华和华侨城旅行社各类研学产品。

IP 自创及合作方面也取得新进展。北京欢乐谷五期·香格里拉区推出金翅勇士、格桑公主等 IP 形象；重庆欢乐谷与奥飞娱乐品牌联合，打造国内首个超级飞侠 IP 实景主题区；欢乐谷携手“第五人格”、“梦幻西游”、“新倩女幽魂”等知名 IP 打造丰富的主题活动。

### （4）聚焦节庆，旅游产业品牌辐射能力显著增强

成功举办第二届华侨城文化旅游节，整合旗下文旅业态，在全国各地推出多项主题文旅活动和旅游产品，为中国旅游者提供了最为丰富的旅游盛宴，充分展示华侨城在文化旅游产业领域的丰富资源、广泛布局和多元化旅游业态，持续提升华侨城旅游品牌知名度。

全年举办上百场丰富多彩的主题活动，持续引爆市场，包括锦绣中华 30 周年系列活动；世界之窗国际街头艺术节、《盛世》新晚会；各地欢乐谷举办多场世界级电竞赛事、音乐节、狂欢节；东部华侨城打造山嗨踏青季、巴西风情节等。



#### (5) 谋求创新，旅游产业核心能力持续巩固

2019 年，华侨城启动旅游管理智慧化工程建设，完成“数字云图”华侨城旅游大数据平台、“观星台”华侨城旅游口碑大数据监测平台、“慧旅云库”华侨城文化旅游资源知识库等四个平台模块一期建设，实现对所有客户的精细化、精准化管理，也实现对企业的业务流程的规范化管理和服务质量标准化指导，进而提升了整体管控效率。

各旅游企业也在运营中积极融入最新科技：华侨城洲际大酒店已经完成酒店大堂和总统套房的 5G 娱乐/办公；欢乐谷与未来科技签约，未来就 AR+乐园模式开展合作；锦绣中华与景区码合作，实现游客园区全场景便捷服务；深圳世界之窗与联通合作，打造全国首个 5G 全覆盖的 5A 级大型文化主题公园；深圳欢乐谷与中国电信在 5G 技术上达成战略合作，将开启 5G+智慧景区园区建设。南昌玛雅乐园成为全国首个全面覆盖“人脸识别”系统的智慧主题公园，南京欢乐谷按欢乐谷智慧化试点景区打造，未来将成为欢乐谷第一家门票全电子化的公园，第一家推出打通消费、服务、营销场景的会员管理体系的公园。深圳欢乐谷万圣节首次引入 AR 技术，打造 AR 主题节庆。

**房地产业务方面：**在坚持“房住不炒”、“因城施策”、调控力度不减的政策环境下，各房地产业务单位敏锐把握政策导向，加大关注市场需求，充分发挥自身的品牌、产品、模式、运营、资金等优势，积极拓展战略联盟等合作共享渠道，发掘各类潜在的市场机会，不断创新资源获取、价值实现的方式和手段，进一步加快项目周转速度，2019 年项目推盘、销售、回款同比去年均实现较大幅度增长。报告期内，公司实现签约面积 252 万平方米，同比增长 22%；实现签约金额 863 亿元，同比增长 45%。

##### (1) 投资及土地储备方面

公司坚持“以收定投”原则，确保拥有充裕的资金应对市场波动，积极捕捉潜在项目发展机会，采取“优中选优”的投资策略，合理补充项目资源。2019 年，公司年内累计获取土地 47 宗，新增土地面积 625 万平方米，计容建筑面积 1,208 万平方米。在粤港澳大湾区、长三角、长江经济带等国家重点战略区域加大投资力度，综合利用市场化拍地、股权收购等多样化手段，成功落地武汉青山红坊、合肥国际空港小镇和巢湖半岛温泉小镇、济南章丘绣源河等多个文旅及城镇化项目，在多个重点城市实现“一城多点”布局，其中 28 个项目以底价摘牌，有效降低了资源获取成本，为公司可持续发展夯实资源基础。

##### (2) 运营管理方面

公司积极通过多种手段加快项目销售、加速资金回流，运营管理水平得到进一步提升。

一方面，潮州纯水岸、肇庆纯水岸、南京丰字河等项目开创性地实现了当年拿地、当年开工、当年回款的快周转目标。其中，肇庆纯水岸项目 3 月 11 日获取土地、3 月 15 日启动建设、11 月 18 日开始预售，取得了当年拿地、当年开工、当年结转的新突破；南京丰字河项目成功实现了当年拿地当年销售回款。

另一方面，公司各级企业坚持合作开发模式，在降低土地成本及投资风险、加快资金回流方面均取得良好效果。如地产公司江门市新会区枢纽新城项目与中粮地产合作，东莞项目与保利、卓越合作，共同开发快周转的商住项目；西部事业部成都洛带项目、西安沣东项目与融创合作，加快公司资产周转；北方事业部太原文旅综合项目与中铁合作，双方共享共赢，推动公司高质量跨越发展。

##### (3) 物业商业方面

公司下属华侨城物商集团发展积极发挥自身专业优势，持续支持公司主业发展的同时，通过与外部企业成立合作公司、物业管理及物业全托管等多种方式积极拓展市场和项目资源。荣获由中国物业管理协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合组织评选“2019 物业服务企业综合实力 500 强”和“2019 住宅物业服务领先企业”两大奖项。

### 3、经营模式改革优化，内部协同日益增强

“战区+兵种”的合作机制覆盖前期项目拓展、中期开发建设、后期运营管理等全流程，在实践中，双方独立核算、自负盈亏，有效发挥战区的资源获取能力和兵种的专业服务能力，实现了合作主体多元化、合作模式多样化、合作价格市场化、责权利对等化、绩效考核差异化的效果。公司各事业部（“战区”）、子公司（专业化“兵种”）发挥各自专业优势，推进“战区+兵种”模式实践，合力开展项目拓展工作，积极获取优质资源和项目。“合肥大会战”汇聚香港华侨城、华东事业部等各方力量成功落地合肥空港国际小镇项目、巢湖经开区半汤温泉小镇项目，储备了近 2000 亩优质战略资源。西部事业部与欢乐谷集团在西安沣东，华侨城房地产公司与深东事业部在广州增城等项目深入合作，形成了良性互动，不断拓展公司发展空间。

#### 4、产融结合持续深化，资金保障坚实有力

坚定贯彻国资委“金融服务主业”总体指导原则，公司综合运用直接融资、发行债券、Reits、权益融资等多种手段实现外部融资 558.16 亿元，平均融资成本 4.56%，处于同行业较低水平。下属香港华侨城作为公司境外投融资平台，积极配合公司北方事业部、华东事业部、西部事业部等落地项目，助力解决各事业部外资需求，2019 年通过各种金融手段外部融资及投资累计超过 200 亿港元。同时充分发挥产业基金撬动社会资本的功能，公司所属企业参与管理或出资的各类基金共 7 只，总规模 443,596.4 万元，同比去年增长 82.1%，有效撬动社会资本，服务公司主业发展。

#### (三) 公司房地产及相关业务经营情况

##### 1、新增土地储备项目

序号	项目名称	所在位置	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	获取方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	济南章丘绣源河项目二期	济南	住宅+商业	282,600	618,100	招拍挂	100.00%	85,002	85,002
2	济南章丘绣源河二期补方项目	济南	住宅+商业	157,621	238,557	招拍挂	100.00%	60,440	60,440
3	郑州华侨城中原项目二期	郑州	商业	20,059	80,235	招拍挂	100.00%	24,044	24,044
4	淄博项目二期	淄博	住宅+商业	142,399	196,868	招拍挂	70.00%	40,175	28,123
5	青岛即墨龙泉新城项目一期	青岛	住宅	61,477	122,954	招拍挂	100.00%	27,608	27,608
6	张家口下花园首开区项目	张家口	住宅	59,827	139,258	招拍挂	51.00%	13,164	6,714
7	无锡经开区项目	无锡	住宅	143,853	223,022	招拍挂	51.00%	387,597	197,674
8	无锡梁锡区锡钢滨项目	无锡	商业	35,133	42,159	股权收购	49.00%	29,446	14,429
9	南京江北新区丰字河项目	南京	住宅+商业	104,378	345,493	招拍挂	40.00%	376,133	150,453
10	南京栖霞区燕子矶新城项目	南京	住宅	73,842	212,667	招拍挂	51.00%	384,400	196,044
11	南京南部新城项目	南京	住宅	47,824	101,864	招拍挂	51.00%	300,906	153,462
12	南京栖霞区住宅项目	南京	住宅	38,956	66,225	招拍挂	51.00%	93,776	47,826
13	宁波海曙区三江口项目	宁波	住宅	160,971	365,308	股权收购	25.00%	408,059	102,015
14	宁波奉化阳光海岸项目二期	宁波	住宅+商业	81,491	99,913	招拍挂	100.00%	10,350	10,350
15	沙家浜大型文旅综合项目	苏州	住宅+商业	161,102	138,100	招拍挂	60.00%	51,814	31,088
16	西安沣东华侨城项目一期第一批用地	西安	住宅+商业	631,591	931,442	招拍挂	65.00%	481,326	312,862

序号	项目名称	所在位置	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	获取方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
17	西安高新区项目	西安	住宅	59,104	166,700	股权收购	49.00%	145,422	71,257
18	自贡中华彩灯大世界项目	自贡	住宅	367,402	556,665	招拍挂	51.00%	61,991	31,616
19	武汉青山红坊项目 第一批次用地	武汉	住宅	65,836	285,000	招拍挂	100.00%	283,056	283,056
20	武汉青山红坊项目 第二批次用地	武汉	住宅	265,922	544,000	招拍挂	100.00%	690,987	690,987
21	武汉杨春湖欢乐天 际中央区 (B 区)	武汉	住宅+商业	19,590	133,799	招拍挂	100.00%	98,015	98,015
22	南昌象湖商业用地	南昌	商业	58,840	70,025	招拍挂	100.00%	12,040	12,040
23	深汕华侨城启动区 项目	深汕合作区	住宅	135,446	139,390	招拍挂	100.00%	70,486	70,486
24	潮州意溪镇石牌区 项目	潮州	住宅+商业	146,374	512,308	招拍挂	100.00%	84,390	84,390
25	茂名歌美海东岸 项目	茂名	住宅	222,287	551,272	招拍挂	100.00%	29,206	29,206
26	广州增城白水寨背 阴项目	广州	商业	129,991	155,989	招拍挂	89.00%	59,161	52,582
27	广州增城石滩镇郑 田村项目	广州	住宅	106,340	319,019	招拍挂	100.00%	362,324	362,324
28	广州增城荔城街萝 岗村项目	广州	住宅	31,559	94,678	招拍挂	100.00%	118,198	118,198
29	广州荔湾项目	广州	住宅+商业	29,856	83,597	股权收购	25.00%	366,291	91,573
30	东莞虎门镇赤岗社 区项目	东莞	住宅	19,614	39,228	招拍挂	100.00%	72,764	72,764
31	东莞寮步镇泉塘村 项目	东莞	住宅	29,036	63,880	招拍挂	100.00%	92,158	92,158
32	东莞黄江镇田心村 项目	东莞	住宅+商业	35,199	105,596	招拍挂	100.00%	144,619	144,619
33	佛山南海区云禧园 项目	佛山	住宅+商业	111,401	356,484	股权收购	50.00%	562,055	281,028
34	佛山南海区大沥黄 岐项目	佛山	住宅	31,480	78,699	招拍挂	100.00%	113,355	113,355
35	江门鹤山古劳水乡 项目 (一期 A 区)	江门	住宅+商业	10,6876	111,452	招拍挂	100.00%	24,662	24,662
36	江门鹤山古劳水乡	江门	住宅+商业	81,923	61,468	招拍挂	100.00%	15,681	15,681

序号	项目名称	所在位置	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> , 全口径)	获取方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
	项目(一期B区)								
37	江门新会项目	江门	住宅+商业	42,865	107,163	招拍挂	50.00%	69,804	34,902
38	深圳坪山正山甲项目三期城市更新项目	深圳	住宅+商业	43,983	228,090	股权收购	55.00%	150,600	82,830
39	深圳坪山坪环城市综合体项目	深圳	商业	24,600	196,900	招拍挂	100.00%	240,519	240,519
40	龙岗低碳文化会议中心项目	深圳	住宅+商业	39,242	267,277	招拍挂	50.00%	237,015	118,508
41	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(二期)	肇庆	住宅+商业	165,496	429,389	招拍挂	40.00%	83,203	33,281
42	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(二期文旅用地)	肇庆	文旅	148,535	44,561	招拍挂	29.00%	9,893	2,869
43	潮州工艺美术文化科技产业园-产业地块	潮州	工业	158,836	635,345	招拍挂	51.00%	10,511	5,361
44	潮州工艺美术文化科技产业园-住宅地块	潮州	住宅	95,400	333,900	招拍挂	49.00%	44,140	21,629
45	合肥巢湖半岛温泉小镇项目	合肥	住宅+商业	414,487	339,400	招拍挂	51.00%	116,435	59,382
46	合肥空港国际小镇项目	合肥	住宅+商业	694,356	848,259	招拍挂	51.00%	272,485	138,967
47	滁州明湖康养小镇项目	滁州	住宅+商业	161,995	299,006	招拍挂	51.00%	29,938	15,268
合计				6,246,995	12,080,704	-	-	7,445,644	4,941,647

## 2、累计土地储备情况

序号	项目名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)
1	成都信和御龙山	24.84	78.08	33.14
2	成都泊里中心	2.48	21.43	-
3	成都天府美丽汇	7.69	52.29	52.29
4	成都实业尾盘	203.68	167.52	5.77
5	西安华侨城天鹅堡	11.42	50.25	-

序号	项目名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)
6	华侨城西安国际文化中心	2.06	22.76	-
7	西安中央商务区	8.84	26.53	10.50
8	西安西咸文教园	4.59	10.10	-
9	西安沣东华侨城一期第一批次土地	38.76	45.37	33.27
10	成都博客小镇	38.28	71.86	46.60
11	成都中国艺库	9.53	14.21	10.56
12	成都莫奈的湖项目	7.18	11.58	4.45
13	宜宾三江口 CBD 项目	18.41	76.06	28.16
14	成都蓬莱尚岛项目	34.91	28.40	13.00
15	昆明吴家营 13 块地 (呈贡项目)	83.89	106.41	94.54
16	重庆华侨城地产项目	103.79	191.85	54.99
17	重庆两江悦来项目	14.83	38.40	38.40
18	御景悦来项目	16.20	44.27	27.39
19	江山云出项目	16.16	38.27	27.74
20	自贡中华彩灯大世界	36.74	55.67	31.19
21	深圳华侨城大厦	1.41	15.04	-
22	深圳天鹅堡花园三期 (天鹅堡 4 号地)	4.03	13.65	-
23	深圳香山里花园四期 (西北片区 3 号地)	2.26	11.10	-
24	深圳香山里花园五期 (西北片区 4 号地)	3.68	13.28	-
25	深圳天鹅堡花园二期	3.18	11.64	-
26	深圳天鹅湖花园一期尾盘	2.93	11.78	-
27	深圳招华会展项目	52.82	150.06	111.60
28	深圳渔人码头项目	2.51	18.65	-
29	深圳四海云亭	2.05	12.44	-
30	深圳四海云创	1.33	6.64	-
31	深圳红山 6979	10.99	17.16	-
32	深圳华侨城创想大厦	1.60	15.52	-
33	惠州帝豪金山湖 1 号	3.75	18.69	-
34	惠州大金山湖项目	19.19	64.11	33.36
35	顺德天鹅湖项目	41.25	52.49	-
36	顺德欢乐海岸一期、天睿蓝楹湾	31.80	51.39	5.42
37	顺德主题公园	18.43	7.52	-

序号	项目名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)
38	佛山云溪别院	5.78	12.55	-
39	肇庆卡乐小镇	23.21	43.23	10.56
40	丽江济海文创项目	24.19	25.68	25.68
41	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	22.35
42	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
43	深汕华侨城启动区	13.54	14.90	-
44	潮州意溪镇石牌区项目	14.64	51.23	31.44
45	增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.60
46	增城石滩镇郑田村地块	10.63	31.90	25.22
47	东莞虎门镇赤岗社区 2019WG021 地块	1.96	3.92	-
48	东莞寮步镇 2019WG022 地块	2.90	6.39	-
49	东莞黄江镇田心村项目	3.52	10.56	10.56
50	佛山南海区大沥黄岐项目	3.15	7.87	7.87
51	江门鹤山古劳水乡项目（一期 A 区）	10.69	11.15	11.15
52	江门鹤山古劳水乡项目（一期 B 区）	4.40	22.81	-
53	坪山正三甲项目三期城市更新项目	3.16	9.47	9.47
54	增城荔城街罗岗村地块	4.29	10.72	10.72
55	江门新会 19 号地块	2.99	8.36	8.36
56	荔湾项目	11.14	35.65	-
57	佛山南海三山新城项目	7.49	6.15	6.15
58	肇庆卡乐小镇二期地块	16.55	42.94	42.94
59	上海苏河湾二期 33-02 街坊地块	1.48	8.16	-
60	上海苏河湾 46-01 地块、46-02 地块、44-01 地块	1.01	10.02	0.51
61	上海苏河湾一期 1、41、42 街坊地块	7.10	27.58	6.89
62	上海浦江华侨城八期（122-14）	8.00	9.64	-
63	上海浦江镇 0029 街坊 P1 宗地	5.71	8.48	8.48
64	上海浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.20
65	上海中意国际	3.10	4.71	-
66	上海嘉途酒店项目	11.72	2.67	-
67	南京欢乐滨江项目	46.61	115.98	49.06
68	南京华侨城大型文旅综合项目	5.39	9.72	4.08
69	南京华侨城地产项目	46.15	79.77	32.14

序号	项目名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)
70	宁波欢乐海岸项目	31.90	68.00	-
71	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	43.57
72	宁波东部新城项目	8.00	12.29	-
73	杭州钱江世纪城项目	10.79	31.29	-
74	杭州大江东项目	14.32	34.80	8.90
75	杭州丁桥项目	12.01	31.38	-
76	无锡 XDG-2017-27 号地块	14.28	31.41	10.73
77	常熟沙家浜 2018B-014 地块	3.00	6.29	-
78	扬州瘦西湖 GZ083、GZ085 地块	60.78	86.07	68.93
79	温州瓯海区牛山单元 C 街坊中片地块	14.57	30.67	8.69
80	无锡 XDG-2019-8 号地块	14.39	22.30	13.11
81	南京江北新区丰子河项目	10.44	34.55	14.15
82	南京栖霞区燕子矶新城项目	7.39	21.30	12.03
83	无锡 XDG-2018-54 号地块	3.51	4.22	4.22
84	宁波海曙区三江口项目	15.78	47.82	47.82
85	宁波奉化阳光海湾项目二期 45 号地块	8.15	9.99	9.99
86	南京秦淮区南部新城 G70 地块	4.79	10.18	10.18
87	南京栖霞区 2019G69 地块	3.90	6.62	6.62
88	沙家浜大型文旅综合项目地块	16.11	13.81	13.81
89	武汉华侨城文旅综合项目-华侨城原岸	26.76	37.46	-
90	武汉杨春湖启动区 A 地块-欢乐天际	9.95	60.63	35.71
91	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.13
92	南昌华侨城象湖文旅综合项目	100.05	137.11	96.11
93	南昌华侨城象湖文旅项目新增商业用地	5.88	7.00	7.00
94	襄阳华侨城文旅示范区（一区）一期	98.75	158.74	148.51
95	武汉杨春湖商务区中央科技文化区一期	16.09	90.46	90.46
96	郑州二七区金水河源项目一期	15.04	29.42	1.53
97	武汉青山红坊 P（2019）088 号地	6.58	28.50	18.50
98	武汉青山红坊 P（2019）136 号地	26.59	54.40	54.40
99	武汉东湖金茂府	11.16	51.50	18.45
100	北京中铁华侨城和园	7.76	25.88	-
101	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62

序号	项目名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> , 全口径)
102	天津华侨城东丽湖项目	80.29	104.09	30.01
103	天津翡翠嘉和项目	19.82	33.92	20.75
104	天津精武镇住宅项目	5.12	10.25	-
105	天津西青区水街商业	5.84	5.84	-
106	章丘锦绣河源一期项目	60.87	89.42	67.39
107	章丘锦绣河源二期项目	44.02	79.40	64.99
108	淄博文旅项目	37.76	50.37	50.37
109	太原煤气化公司 1842 地块	13.35	32.19	32.19
110	太原煤气化公司 1844 地块	10.58	31.69	31.69
111	太原煤气化公司 1845 地块	7.19	18.57	18.57
112	太原煤气化公司 1846 地块	11.23	36.02	28.42
113	郑州华侨城中原项目一期	9.23	29.82	29.82
114	郑州华侨城中原项目一期商业	2.01	8.02	8.02
115	青岛即墨龙泉新城项目一期	6.15	12.30	12.30
116	下花园未来光影城项目	5.98	13.93	13.93
117	宝安滨海文化公园（一期）	10.53	18.12	-
118	深圳宝安 A001-0206 宗地项目	1.18	7.65	-
119	深圳宝安 A002-0265 宗地项目	0.77	11.42	-
120	昆明阳宗海项目	94.93	70.00	70.00
121	常熟梅李项目	5.37	4.29	-
122	长安国际置地项目	0.86	10.47	-
123	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	34.14
124	合肥空港国际小镇项目	69.44	84.83	84.83
125	深圳大贸荷棠里项目	1.18	6.99	-
126	潮州工艺美术文化科技产业园-产业地块	15.88	39.71	39.71
127	潮州工艺美术文化科技产业园-住宅地块	2.46	19.69	19.69
128	坪山环评城市综合体项目	9.54	33.39	21.39
129	龙岗低碳文化会议中心项目	3.92	26.73	26.73
	合计	2,463.50	4,605.09	2,533.02



## 3、主要项目开发情况（统计口径：土地成交金额大于 50 亿元的项目）

序号	城市	项目名称	区域	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
1	天津	天津华锦万吉	西青区	住宅	60.00%	2018 年 2 月	在建	18.00%	198,163	339,213.52	-	-	768,897.63	549,699.42
2	上海	苏河湾一期	静安区	住宅+商业	100.00%	2012 年 5 月	在建	77.00%	70,979.60	282,164.80	-	216,819.50	1,455,691.55	1,352,216.9
3	南京	南京欢乐海岸	建邺区	住宅+商业	51.00%	2015 年 12 月	在建	28.00%	466,132.87	1,159,817	56,355	56,355	2,400,000	1,185,749.75
4	杭州	钱江世纪城	萧山区	住宅	20.00%	2018 年 5 月	在建	50.00%	107,887	296,288.01	-	-	1,417,109.80	1,102,606.59
5	杭州	丁桥项目	江干区	住宅+商业	100.00%	2018 年 01 月	在建	30.00%	120,100	313,810	-	-	898,531.73	629,152.84
6	武汉	欢乐天际中央区	洪山区	住宅+商业	100.00%	-	未开工	100.00%	160,893	904,600	-	-	1,461,594.28	538,946.39
7	武汉	滨江商务区红坊项目	青山区	住宅+商业	100.00%	-	未开工	0.00%	265,922	544,000	-	-	1,292,129.92	332,095.21
8	南昌	象湖文化旅游综合项目	西湖区	住宅+商业	100.00%	2017 年 11 月	在建	12.00%	1,059,311.83	1,371,135	38,081.66	38,081.66	1,933,781.74	951,974.9
9	成都	信和御龙山项目	成华区	住宅	80.00%	2012 年 01 月	在建	12.00%	248,363.49	1,240,167.61	-	663,990	667,277	81,041.86
10	昆明	呈贡启平项目	呈贡区	住宅	17.00%	2019 年 01 月	在建	42.00%	838,932.49	1,038,600.13	-	-	1,711,728.22	719,404.1
11	深圳	会展项目	宝安区	其他	50.00%	2017 年 07 月	在建	44.00%	218,081	538,020	140,630	140,630	2,359,811	1,219,841
12	深圳	渔人码头	南山区	商业	60.00%	2018 年 09 月	在建	15.00%	41,912.40	357,345	-	-	2,143,279.02	1,024,394.2
13	深圳	华侨城创想大厦	龙华区	商业	100.00%	2017 年 09 月	在建	78.00%	16,030.57	160,250	-	-	910,000	811,854.43
14	佛山	南海三山新城项目	南海区	住宅	50.00%	-	未开工	0.00%	222,802.54	675,044	-	-	1,726,190.18	289,072.60
合计									4,035,511.79	9,220,455.07	235,066.66	1,115,876.16	21,146,022.07	10,788,050.19

## 4、地产及旅游综合项目销售情况

序号	城市	项目 名称	所在 位置	项目 业态	权益 比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已开盘总可售 面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)
1	天津	东丽湖	天津市东丽湖	综合体	100%	609,146	544,669	506,929	18,815	21,627
2	深圳	香山美墅·云邸	深圳市南山区	住宅	100%	125,715	122,005	121,399	758	10,436
3	深圳	香山里花园	深圳市南山区	住宅/商业	100%	317,048	305,630	298,519	65,974	547,766
4	深圳	天鹅湖花园	深圳市南山区	住宅	100%	414,983	364,196	266,454	57,747	739,219
5	深圳	红山 6979	龙华区红山	综合体	50%	140,100	116,969	90,880	5,735	58,049
6	深圳	海府生态大厦	深圳市宝安中心区	办公/公寓/商业	100%	33,196	33,196	19,322	19,322	209,488
7	深圳	大空港项目	深圳市宝安区	公寓/办公/酒店	50%	185,169	184,604	61,821	61,821	304,507
8	深圳	华侨城大厦	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	152,344	150,360	150,360	150,360	1,097,626
9	深圳	创想大厦	深圳市龙华区	办公/公寓/商业	100%	43,489	42,119	2,427	2,427	14,858
10	惠州	万象天汇	惠州市惠城区	综合体	34%	27,422	26,623	203	203	294
11	顺德	天鹅湖	佛山市顺德区	综合体	70%	520,372	712,879	572,901	115,897	229,812
12	顺德	天睿花园	佛山市顺德区	综合体	70%	79,336	79,336	24,141	24,141	45,380
13	顺德	蓝岸公寓	佛山市顺德区	综合体	70%	41,311	41,311	35,003	19,582	35,047
14	顺德	云邸	佛山市顺德区	住宅	100%	49,249	49,249	12,595	12,595	26,784
15	肇庆	纯水岸	肇庆鼎湖新区	综合体	40%	14,312	11,283	3,029	3,029	3,919
16	潮州	纯水岸一期	潮州市湘桥区	住宅/商业/车位	51%	54,520	54,380	5,354	5,354	4,230
17	上海	新浦江城	上海市闵行区	住宅/车位	86%	792,340	982,251	785,681	14,953	74,547
18	上海	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	297,438	227,908	158,079	2,529	15,238
19	杭州	江与锦城	杭州市钱塘新区	住宅/车位	50%	115,294	150,383	140,479	492	757
20	杭州	吟彩芳菲之城	杭州市江干区	住宅/车位	100%	29,717	43,045	9,912	9,912	32,194
21	杭州	澄之华庭	杭州市萧山区	综合体	20%	312,872	242,495	241,708	241,708	1,172,332

序号	城市	项目 名称	所在 位置	项目 业态	权益 比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已开盘总可售 面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)
22	南京	翡翠天域	南京市栖霞区	综合体	100%	352,200	369,518	269,349	145,747	338,536
23	南京	江畔都会上城	南京市浦口区	住宅/车位	40%	57,111	58,882	58,353	58,353	178,606
24	南京	欢乐海岸	南京市建邺区	综合体	51%	529,441	573,874	546,750	242,771	875,562
25	宁波	阳光海湾	宁波市奉化区	综合体	100%	78,835	75,374	4,769	4,769	5,187
26	宁波	欢乐海岸	宁波市鄞州区	综合体	100%	450,103	479,101	454,705	82,415	223,433
27	宁波	宁波壹号院	宁波市鄞州区	综合体	40%	131,897	132,965	93,941	93,941	348,897
28	无锡	大运华府	无锡市梁溪区	住宅/车位	100%	119,829	115,174	7,372	7,372	14,789
29	常熟	水畔华庭	常熟市沙家浜风景区	住宅	70%	44,601	43,053	25,406	25,406	22,445
30	温州	华侨城·欢乐天地	温州市瓯海区	综合体	100%	100,835	94,230	34,632	34,632	81,843
31	扬州	扬州瘦西湖	扬州市邗江区	综合体	70%	154,650	154,650	94,203	94,203	108,004
32	武汉	华侨城·纯水岸	武汉市东湖风景区	综合体/车位	100%	1,016,500	1,287,508	1,104,450	2,963	1,713
33	武汉	华侨城·原岸	武汉市东湖风景区	综合体	100%	374,600	350,339	342,832	176,172	590,495
34	武汉	当代华侨城·东岸	武汉市东西湖区	综合体	51%	28,007	27,909	12,864	12,864	18,013
35	襄阳	华侨城·天鹅堡	襄阳市东津新区	综合体	51%	65,518	64,883	18,993	18,993	29,102
36	南昌	华侨城万科世纪水岸	南昌市西湖区	综合体	100%	572,914	485,371	382,240	262,015	513,865
37	成都	纯水岸	成都市金牛区	住宅	83%	570,641	468,878	460,405	472	218
38	成都	天屿	成都市金牛区	住宅	83%	53,911	53,911	54,482	54,482	119,825
39	成都	原岸	成都市金牛区	住宅	83%	183,825	146,852	117,561	1,969	2,396
40	成都	万汇公寓	成都市金牛区	公寓/车位	83%	91,394	55,023	29,216	26,496	34,575
41	成都	洛带博客小镇	成都市龙泉驿区	综合体	85%	28,321	21,785	2,784	1,275	1,561
42	成都	莫奈的湖	成都市龙泉驿区	综合体	50%	141,320	108,708	3,921	3,921	6,448

序号	城市	项目 名称	所在 位置	项目 业态	权益 比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已开盘总可售 面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)
43	成都	信和御龙山	成都市成华区	房地产	80%	738,748	643,164	435,285	2,733	4,090
44	重庆	天际湾	重庆市渝北区	住宅/商业/车位	100%	390,177	510,424	362,657	8,017	9,740
45	重庆	天澜美墅	重庆市渝北区	综合体	100%	191,758	342,988	216,526	33,380	36,033
46	重庆	岚溪云墅	重庆市渝北区	综合体	100%	99,890	142,463	26,072	13,737	21,282
47	重庆	溪山集	重庆市渝北区	综合体	100%	122,817	101,848	16,364	16,364	20,945
48	重庆	云麓台	重庆市渝北区	综合体	100%	101,016	98,419	27,333	27,333	36,461
49	重庆	云溪别墅	重庆市渝北区	综合体	100%	86,622	69,401	51,099	51,099	65,815
50	西安	天鹅堡	西安市曲江区	住宅	60%	456,622	499,172	482,065	41,868	65,283
51	西安	108 坊	西安市雁塔区	住宅	92%	122,648	197,992	184,383	5,477	5,453
52	西安	招商雍景湾	西安市西咸新区	住宅	50%	100,828	118,914	57,784	57,784	92,436
53	宜宾	宜宾三江口 CBD	宜宾市叙州区	综合体	35%	114,196	135,606	92,927	77,246	107,041
54	其他尾盘					-	-	-	1,041	1,624
合计						12,027,148	12,513,270	9,578,919	2,520,664	8,625,826

## 5、地产及旅游综合项目出租情况

序号	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	全年月均可出租面积 (m <sup>2</sup> )	全年月均累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	全年月均出租率
1	东部工业区	深圳市南山区华侨城	厂房	100%	207,322	148,203	71%
2	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	46,711	36,773	79%
3	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	27,513	26,728	97%
4	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	21,392	76%
5	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,802	18,667	99%
6	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	19,483	17,803	91%
7	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	17,364	17,304	100%
8	保龄球馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	13,431	13,431	100%
9	海景花园裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	11,163	10,877	97%
10	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	10,794	10,185	94%
11	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	17,224	9,740	57%
12	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,052	9,028	100%
13	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,166	6,915	75%
14	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,496	5,098	93%
15	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,699	3,559	96%
16	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,988	3,549	89%
17	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	3,267	93%
18	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,460	3,137	91%
19	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	2,762	74%
20	东方花园服务裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,199	2,594	62%
21	香山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	2,593	2,593	100%
22	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,924	857	14%
23	芳华苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	711	711	100%
24	天鹅湖花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	43,075	411	1%
25	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	236	236	100%
26	华侨城购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	166	166	100%
27	海景花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	104	104	100%
28	侨城馨苑	深圳市南山区华侨城	商业	100%	1,219	103	8%
29	湾厦花园	深圳市南山区蛇口	住宅	100%	220	220	100%

30	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	111,084	106,562	96%
31	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	70,605	62,957	89%
32	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	12,500	-	0%
33	欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	61,430	47,615	78%
34	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	67,503	59,163	88%
35	南昌华侨城商业区	南昌市西湖区	商业	100%	200,000	-	0%
36	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	写字楼/商业	86%	48,683	47,007	97%
37	苏河湾	上海静安区	商业	100%	5,689	4,437	78%
38	宝格丽公寓	上海静安区	商业	100%	24,937	-	0%
39	洛带博客小镇	成都市龙泉驿区	商业	85%	19,504	5,601	29%
40	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100%	73,816	68,417	93%
41	SAM 会员店	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,789	20,789	100%
42	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	20,578	20,435	99%
43	北京商业街	北京市朝阳区	商业	63%	45,014	44,038	98%
44	长安国际	西安市碑林区	写字楼	100%	87,638	75,440	86%
合计					1,388,309	938,872	68%

## 6、土地一级开发情况

不适用

## 7、融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	7,143,112.50	2.87%-6%	2,886,892.94	1,928,790.16	1,449,458.61	877,970.78
票据						
债券	1,300,000.00	3.4%-5.74%	0.00	630,000.00	250,000.00	420,000.00
非银行类贷款	753,500.00	4.24%-6%	210,000.00	0.00	441,500.00	102,000.00
信托融资	10,000.00	4.79%	10,000.00			
基金融资	890,000.00	6.00%				890,000.00
其他	1,673,832.22	2.7%-6%	405,089.72	337,287.04	175,050.00	756,405.45
合计	11,770,444.71		3,511,982.66	2,896,077.20	2,316,008.61	3,046,376.23

#### （四）公司房地产项目跟投情况

本公司自 2016 年开始探索尝试项目跟投。2019 年 12 月，公司推出新版项目跟投管理办法，创新文旅综合项目的跟投激励，要求公司投资的项目均实施跟投，旨在激发核心人才与公司共创、共担、共享，为公司和股东创造更大价值。

报告期内，本公司开展的跟投项目中，跟投认购总额 3410 万元，跟投主体的收益分配与实际投资保持匹配，因项目尚未进行结转，具体收益尚未分配，项目各股东暂无退出计划，截至 2019 年年底，跟投项目情况具体如下：

项目名称	投资主体	实际投资金额	实际投资占比	占项目资金峰值比例
丁桥项目	华侨城方	630,845.67 万元	99.96%	103.10%
	跟投主体	271.00 万元	0.04%	0.04%
	合计	631,116.67 万元	100.00%	103.15%
温州牛山项目一期	华侨城方	148,972.07 万元	97.94%	134.50%
	跟投主体	3,139.00 万元	2.06%	2.83%
	合计	152,111.07 万元	100.00%	137.34%

#### （五）根据《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》披露主要项目

不适用

## 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

	2019 年		2018 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	60,025,027,201.56	100%	48,156,217,460.00	100%	24.65%
分行业					
旅游综合业务	30,262,638,258.88	50.42%	19,038,106,210.59	39.53%	58.96%
房地产业务	29,133,862,238.28	48.54%	28,044,886,786.01	58.24%	3.88%
纸包装业务	-	-	406,874,553.86	0.84%	-100.00%
其他业务	628,526,704.40	1.05%	666,349,909.54	1.38%	-5.68%
分产品					
旅游综合业务	30,262,638,258.88	50.42%	19,038,106,210.59	39.53%	58.96%
房地产业务	29,133,862,238.28	48.54%	28,044,886,786.01	58.24%	3.88%

纸包装业务	-	-	406,874,553.86	0.84%	-100.00%
其他业务	628,526,704.40	1.05%	666,349,909.54	1.38%	-5.68%
分地区					
华北地区	535,549,849.98	0.89%	1,585,538,654.62	3.29%	-66.22%
西部地区	3,927,009,672.71	6.54%	2,462,919,053.37	5.12%	59.45%
华东地区	8,753,646,619.41	14.58%	8,847,835,561.67	18.38%	-1.06%
华中地区	3,289,281,940.55	5.48%	4,089,259,442.57	8.49%	-19.56%
华南地区	42,891,012,414.51	71.46%	30,504,314,838.23	64.65%	40.61%
其他业务	628,526,704.40	1.05%	666,349,909.54	1.38%	-5.68%

## (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

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	30,262,638,258.88	17,968,338,159.12	40.63%	58.83%	79.16%	-5.71%
房地产行业	29,133,862,238.28	7,401,207,381.20	74.60%	3.88%	-14.83%	5.81%
分产品						
旅游综合行业	30,262,638,258.88	17,968,338,159.12	40.63%	58.96%	79.16%	-5.71%
房地产行业	29,133,862,238.28	7,401,207,381.20	74.60%	3.88%	-14.83%	5.81%
分地区						
华东地区	8,753,646,619.41	4,974,904,692.13	43.17%	-1.06%	1.76%	-1.57%
华南地区	42,891,012,414.51	16,151,800,667.83	62.34%	40.61%	53.49%	-3.85%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据不适用

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

否

## (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

不适用



**(5) 营业成本构成**

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 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	17,968,338,159.12	68.95%	10,029,220,518.83	52.54%	16.41%
房地产业务	房地产业务	7,401,207,381.20	28.40%	8,690,011,575.95	45.52%	-17.12%
纸包装业务	纸包装业务		0.00%	308,011,417.74	1.61%	-1.61%
其他业务	其他业务	691,644,070.23	2.65%	61,571,714.11	0.32%	2.33%

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 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	17,968,338,159.12	68.95%	10,029,220,518.83	52.54%	16.41%
房地产业务	房地产业务	7,401,207,381.20	28.40%	8,690,011,575.95	45.52%	-17.12%
纸包装业务	纸包装业务		0.00%	308,011,417.74	1.61%	-1.61%
其他业务	其他业务	691,644,070.23	2.65%	61,571,714.11	0.32%	2.33%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是

详见本报告第十二节、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**

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）	10,714,547,247.14
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	17.85%
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	8,885,540,498.57	14.80%
2	客户二	1,525,749,816.19	2.54%
3	客户三	107,385,088.57	0.18%
4	客户四	98,679,082.86	0.16%
5	客户五	97,192,760.95	0.16%
合计	--	10,714,547,247.14	17.85%

主要客户其他情况说明

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）	3,648,374,454.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	4.73%
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	1,348,284,022.86	1.75%
2	供应商二	627,715,612.08	0.81%
3	供应商三	589,184,888.71	0.76%
4	供应商四	554,918,290.49	0.72%
5	供应商五	528,271,639.86	0.68%
合计	--	3,648,374,454.00	4.73%

主要供应商其他情况说明

不适用

### 3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,905,716,039.59	1,723,493,105.87	10.57%	销售量增加
管理费用	2,774,939,753.00	2,411,741,146.28	15.06%	公司业务规模扩大
财务费用	1,793,785,952.10	2,089,052,746.85	-14.13%	利息资本化及委贷利息收益增加

### 4、研发投入

不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	122,777,985,331.09	81,980,585,555.50	49.76%
经营活动现金流出小计	127,965,755,525.36	92,025,160,135.27	39.06%
经营活动产生的现金流量净额	-5,187,770,194.27	-10,044,574,579.77	-48.35%
投资活动现金流入小计	16,876,388,577.23	7,808,784,075.21	116.12%
投资活动现金流出小计	21,700,949,347.44	24,797,283,272.27	-12.49%
投资活动产生的现金流量净额	-4,824,560,770.21	-16,988,499,197.06	-71.60%
筹资活动现金流入小计	101,822,865,743.55	109,137,054,799.49	-6.70%
筹资活动现金流出小计	80,539,659,292.27	85,589,957,920.41	-5.90%
筹资活动产生的现金流量净额	21,283,206,451.28	23,547,096,879.08	-9.61%
现金及现金等价物净增加额	11,290,156,957.83	-3,412,537,531.03	-430.84%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

较2018年，公司本年经营活动净流量同比上升48.35%，投资活动净流量同比上升71.60%，经营活动现金流及投资活动现金流均呈现了大幅改善的趋势，主要为公司加大存货的去化力度，通过“以收定投”的政策，逐步改善公司现金流状况。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

不适用

### 三、非主营业务分析

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	4,476,796,172.77	23.29%	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	-52,789,638.44	-0.27%	持有金融资产公允价值变动	否
资产减值	-101,834,322.93	-0.53%	坏账、存货、商誉等减值损失	否
营业外收入	131,425,852.17	0.68%	资产处置利得及政府补助	否
营业外支出	142,828,180.31	0.74%	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

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

单位：元

	2019 年末		2019 年初		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	37,486,859,124.58	9.87%	27,228,927,664.64	9.21%	0.66%	

应收账款	286,138,349.80	0.08%	346,487,001.20	0.12%	-0.04%	
存货	185,344,146,255.40	48.82%	161,583,035,280.04	54.67%	-5.85%	
投资性房地产	13,299,641,759.76	3.50%	6,704,441,380.79	2.27%	1.23%	
长期股权投资	14,288,375,063.51	3.76%	11,062,359,890.88	3.74%	0.02%	
固定资产	15,898,129,133.97	4.19%	14,553,211,476.91	4.92%	-0.73%	
在建工程	4,676,568,490.97	1.23%	3,139,928,146.96	1.06%	0.17%	
短期借款	23,348,658,233.33	6.15%	13,130,955,933.33	4.44%	1.71%	
长期借款	69,637,641,851.15	18.34%	59,410,511,780.30	20.10%	-1.76%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

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	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）		-1,978,917.35					120,458,900.74	118,479,983.39
4.其他权益工具投资	2,264,589,741.41	-50,819,721.08	377,587,502.61					2,591,357,522.94
上述合计	2,264,589,741.41	-52,798,638.43	377,587,502.61	0.00	0.00	0.00	120,458,900.74	2,709,837,506.33

其他变动的内容

子公司香港华侨城持有天立教育的股权投资，由于持有目的改变，本期将其重分类至交易性金融资产。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见本报告第十二节、附注六、58

## 五、投资状况

### 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
12,073,258,811.53	16,962,244,608.00	-28.82%

## 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)
杭州保泓	房地产业	收购	999,999,000.00	39.00%	自有资金	浙江保利房地产开发有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司	长期	子公司	完成	0	-8,553,821.74	否		
合计	--	--	999,999,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	-8,553,821.74	--	--	--

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用

## 4、金融资产投资

## (1) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	001979	招商蛇口	1,500,000,000.00	公允价值计量	1,102,754,236.70		-237,076,271.85			50,200,671.58	1,262,923,728.15	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	0780	同程艺龙	1,176,470,588.00	公允价值计量	1,161,835,504.71		151,963,206.79				1,328,433,794.79	其他权益工具投资	自有资金和银行借款
境内外	HK1773	天立教	120,458	公允价		-1,978,9					118,479,	交易性	自有资

股票		育	,900.74	值计量		17.35					983.39	金融资	金
合计			2,796,929,488.74	--	2,264,589,741.41	-1,978,917.35	-85,113,065.06	0.00	0.00	50,200,671.58	2,709,837,506.33	--	--

## (2) 衍生品投资情况

不适用

## 5、募集资金使用情况

### (1) 募集资金总体使用情况

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	47,313.64	494,059.24	-	180,000	31.43%	78,659.24	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	-
合计	--	572,718.48	47,313.64	494,059.24	0	180,000	31.43%	78,659.24	--	-

#### 募集资金总体使用情况说明

##### 一、募集资金基本情况

##### (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	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 2018 年 12 月 31 日，公司累计已使用募集资金 4,467,455,992.99 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 377,065,626.83 元；（5）西北片区 4 号地块投入 266,795,078.85 元；（6）天鹅湖 4 号地投入 265,583,897.50 元；（7）重庆华侨城 1 号地块投入 1,216,881,511.71 元；（8）重庆华侨城 2 号地块投入 231,112,779.00 元。

#### （三）本年度使用金额及当前余额

截至 2019 年 12 月 31 日，公司 2019 年度累计已使用募集资金 473,136,402.72 元，其中包括：（1）西北片区 3 号地块投入 8,881,994.45 元；（2）西北片区 4 号地块投入 14,216,084.46 元；（3）天鹅湖 4 号地投入 290,886,904.12 元；（4）重庆华侨城 2 号地块投入 159,151,419.69 元。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司累计使用募集资金 4,940,592,395.71 元，公司尚未使用的募集资金余额为人民币 786,592,434.75 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 44,236,215.93 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 43,421,047.06 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 2019 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人的监督，未发生违反相关规定及协议的情况。截至 2019 年 12 月 31 日本公司募集资金专户银行余额 830,828,650.68 元，具体存放情况如下：

序号	开户行	银行帐号	2019 年 12 月 31 日 余额
1	国家开发银行股份有限公司深圳市分行	44301560043149140000	8,490,987.79



2	上海银行股份有限公司深圳分行	0039290303002763175	684,733,542.51
3	平安银行股份有限公司华侨城支行	11014905506000	29,277.61
合计			693,253,807.91

注：2019 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 2019 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	2019 年 12 月 31 日 余额
1	中国农业银行股份有限公司深圳华侨城支行	41002900040028077	121,795,898.93
合计			121,795,898.93

截至 2019 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	2019 年 12 月 31 日 余额
1	中国工商银行股份有限公司重庆北部新区支行	3100032019100197260	15,778,943.84
合计			15,778,943.84

## (2) 募集资金承诺项目情况

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	-	-	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	-	-	否

3、西北片区 2 号地块	是	70,000	32,500		32,484.12	99.95%	2016 年 12 月		是	否
4、西北片区 3 号地块	是	100,000	60,000	888.2	38,594.76	64.32%	2017 年 12 月	12,625.06	是	否
5、西北片区 4 号地块	否		70,000	1,421.61	28,101.12	40.14%	2018 年 11 月	285,517.91	是	否
6、天鹅湖 4 号地	否		70,000	29,088.69	55,647.08	79.50%	2019 年 09 月	0 -		否
7、重庆华侨城 1 号地块	是	224,200.89	121,700.89		121,688.15	99.99%	2021 年 12 月	36,754.32	是	否
8、重庆华侨城 2 号地	否		40,000	15,915.14	39,026.42	97.57%	2019 年 12 月	6,514.92	是	否
承诺投资项目小计	--	572,718.48	572,718.48	47,313.64	494,059.24	--	--	341,412.21	--	--
超募资金投向										
不适用										
归还银行贷款（如有）	--						--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--						--	--	--	--
超募资金投向小计	--					--	--		--	--
合计	--	572,718.48	572,718.48	47,313.64	494,059.24	--	--	341,412.21	--	--
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	适用									
	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 2019 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	适用 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 2019 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金余额为人民币 786,592,434.75 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 44,236,215.93 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 43,421,047.06 元。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

注 1：公司于 2017 年 12 月 15 日经股东大会审议通过变更募集资金投资项目事宜，并于 2018 年 5 月完成《募集资金三方监管协议之补充协议》及《募集资金四方监管协议之补充协议》签署。“西北片区 4 号地”在 2018 年 5 月使用募集资金前，公司系使用自有资金投入项目建设，因此该项目截至 2019 年底的累计募集资金投资金额占预计投资总额的比例较低。

### (3) 募集资金变更项目情况

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	29,088.69	55,647.08	79.50%	2019 年 09 月	-	-	否
西北片区 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	1,421.61	28,101.12	40.14%	2018 年 11 月	285,517.91	是	否

重庆华侨城 2 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	40,000	15,915.14	39,026.42	97.57%	2019 年 12 月	6,514.92	-	否
合计	--	180,000	46,425.44	122,774.62	--	--	292,032.83	--	--
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								

注 1：公司于 2017 年 12 月 15 日经股东大会审议通过变更募集资金投资项目事宜，并于 2018 年 5 月完成《募集资金三方监管协议之补充协议》及《募集资金四方监管协议之补充协议》签署。“西北片区 4 号地”在 2018 年 5 月使用募集资金前，公司系使用自有资金投入项目建设，因此该项目截至 2019 年底的累计募集资金投资金额占预计投资总额的比例较低。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

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

上海潼信投资有限公司, 上海苏钻投资有限公司	上海华合房地产开发有限公司 50%股权	2019 年 12 月 18 日	222,800	-347	实现投资收益 2.72 亿	1.89%	按评估价确定	否	无	是	是	无
上海潼信投资有限公司, 上海苏钻投资有限公司	上海华筵房地产开发有限公司 50%股权	2019 年 12 月 18 日	248,425	-	实现投资收益 3.32 亿	2.31%	按评估价确定	否	无	是	是	无
成都融创骏源房地产开发有限公司	成都地润置业 51%股权	2019 年 12 月 27 日	104,224.68	-5,795.65	实现投资收益 2.4 亿	1.67%	按评估价确定	否	无	是	是	无
昆明恒财置业有限公司	云南华侨城置业有限公司 50%股权	2019 年 09 月 26 日	74,760	-	实现投资收益 9.15 亿	6.38%	按评估价确定	否	无	是	是	无
西安骐光房地产开发有限公司	西安思睿置地 80%股权	2019 年 08 月 28 日	101,847.52	-5,402.52	实现投资收益 9.17 亿	1.89%	按评估价确定	否	无	是	是	无

## 七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：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	151,786,077,787.79	47,143,940,414.38	40,300,756,927.75	15,237,327,676.62	11,116,123,071.81

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
西安思睿置地	协议转让	产生了较好的金额利得
天津嘉运置业	协议转让	产生了较好的金额利得
太原侨晋置业	协议转让	产生了较好的金额利得
太原侨君置业	协议转让	产生了较好的金额利得
太原侨隆置业	增资后比例稀释	引入合作资金
太原侨诺置业	增资后比例稀释	引入合作资金

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
太原侨硕置业	增资后比例稀释	引入合作资金
秦皇岛华侨城	协议转让	产生了较好的金额利得
天津华锦万吉	协议转让	产生了较好的金额利得
四川圣铭	协议转让	产生了较好的金额利得
成都地润置业	协议转让	产生了较好的金额利得
上海华合	协议转让	产生了较好的金额利得
云南华侨城置业	协议转让	产生了较好的金额利得
郑州华侨城文化旅游开发	现金购买	有利于公司相关业务发展
和城房地产开发	增资	有利于公司相关业务发展
侨城汇	现金购买	有利于公司相关业务发展
西咸文茂房地产	现金购买	有利于公司相关业务发展
杭州保泓	增资	有利于公司相关业务发展
宁波创东华远	现金购买	有利于公司相关业务发展
滁州康金	同一控制下企业合并	有利于公司相关业务发展
海南华侨城	同一控制下企业合并	有利于公司相关业务发展
华腾投资	新设立	有利于公司相关业务发展
深圳华侨城西部置业	新设立	有利于公司相关业务发展
瑞湾发展	新设立	有利于公司相关业务发展
合恒	新设立	有利于公司相关业务发展
东莞保华	新设立	有利于公司相关业务发展
佛山南海华沥置业	新设立	有利于公司相关业务发展
深汕华侨城	新设立	有利于公司相关业务发展
广州文旅小镇	新设立	有利于公司相关业务发展
广州小镇运营	新设立	有利于公司相关业务发展
广州华侨城实业	新设立	有利于公司相关业务发展
东莞华实	新设立	有利于公司相关业务发展
东莞华侨城实业	新设立	有利于公司相关业务发展
福美	新设立	有利于公司相关业务发展
华侨城十亩国际	新设立	有利于公司相关业务发展
江门侨新置业	新设立	有利于公司相关业务发展
广州华侨城置业	新设立	有利于公司相关业务发展
东莞华侨城城市发展	新设立	有利于公司相关业务发展
恒祥基投资	新设立	有利于公司相关业务发展

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
潮州华侨城投资发展	新设立	有利于公司相关业务发展
东莞华侨城文化旅游发展	新设立	有利于公司相关业务发展
广东顺德运营管理	新设立	有利于公司相关业务发展
中盈投资发展	新设立	有利于公司相关业务发展
广州华侨城置业发展	新设立	有利于公司相关业务发展
低碳城城市发展	新设立	有利于公司相关业务发展
无锡嘉合置业	新设立	有利于公司相关业务发展
常熟沙家浜文旅实业	新设立	有利于公司相关业务发展
襄阳文城实业发展	新设立	有利于公司相关业务发展
襄阳侨都置业发展	新设立	有利于公司相关业务发展
武汉滨江置业	新设立	有利于公司相关业务发展
武汉华滨置业	新设立	有利于公司相关业务发展
武汉天创置业	新设立	有利于公司相关业务发展
南京华劲	新设立	有利于公司相关业务发展
南京华颐	新设立	有利于公司相关业务发展
南京尚宸	新设立	有利于公司相关业务发展
华侨城综合能源	新设立	有利于公司相关业务发展
重庆悦岚	新设立	有利于公司相关业务发展
西安思睿置地	新设立	有利于公司相关业务发展
西安康兴置业	新设立	有利于公司相关业务发展
淄博和鸣置业	新设立	有利于公司相关业务发展
淄博来仪置业	新设立	有利于公司相关业务发展
淄博于飞置业	新设立	有利于公司相关业务发展
河南华侨城实业	新设立	有利于公司相关业务发展
青岛华侨城投资	新设立	有利于公司相关业务发展
深圳海上田园水上街市	新设立	有利于公司相关业务发展
扬州物业	新设立	有利于公司相关业务发展
亿骏（亚洲）	新设立	有利于公司相关业务发展
南京威丰	新设立	有利于公司相关业务发展
合肥环巢	新设立	有利于公司相关业务发展
港华投资控股	新设立	有利于公司相关业务发展

## 八、公司控制的结构化主体情况

不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）2020年经营形势

2020年是“全面小康”宏伟目标的实现之年、“十三五”规划的收官之年、“三大攻坚战”的最后攻关之年，中国经济发展面临更加复杂的国内外环境，经济下行压力加大。2020年开局之初，新冠肺炎疫情席卷全国，短期内给宏观经济带来了更多不确定性，社会各行各业、人民群众的生产生活都受到不同程度的影响。当前国内外疫情防控和经济形势正在发生新的重大变化，境外疫情呈现加速扩散蔓延态势，世界经济贸易增长受到严重冲击，我国疫情输入压力持续加大，经济发展特别是产业链恢复面临新的挑战。

公司业务同样受到影响，具体来看，文化旅游作为直接面向消费者的产业，受本次疫情冲击是直接且严重的，公司在全国广泛布局文化旅游多个细分领域，生产经营受疫情影响较大。从全年来看，疫情阴影之下，游客出于对出游、出行安全等方面的顾虑，需求将持续受到抑制。房地产方面，受返工人员延迟、滞留及隔离等影响，部分新项目的建设和开盘销售进度滞后，部分项目结转和回款难度加大。

与此同时，机会与挑战并存，我国经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有改变，持续深化供给侧改革、持续改革开放、坚持新发展理念推动高质量发展、实施精准宏观调控政策、不断提升科技创新能力、人民日益增长的美好生活需要等积极因素叠加为国家经济稳定发展、企业发展带来了新的机遇。

### （二）2020年公司经营计划

2020年，新冠疫情发生以来，公司认真贯彻落实政府防疫要求，迅速启动应急响应机制，把疫情防控作为前期最重要的工作。当前随着疫情形势出现积极变化，防控工作取得积极成效，公司坚持疫情防控和复工复产“两手抓两手都要硬”，在做好防疫工作的前提下全力确保企业生产经营秩序的稳定。

一是建立健全疫情应急响应机制。公司及时成立疫情防控工作机构，全面统筹疫情防控工作，严格实行24小时值班制度，制定应急预案，及时做好疫情防控工作相关情况的信息沟通和报告，发布各项防控措施指引文件，积极开展疫情防控工作，为游客和员工的人身安全健康提供保障。

二是积极发挥行业领军带头作用。积极采取切实有效措施，切断病毒传播途径，全力做好疫情防控工作，1月25日，公司率先关闭旗下全国所有旅游景区，暂停旗下旅行社业务，停止举办各类新春活动；并妥善处理游客票务相关事宜，积极协调处理，尽最大努力降低游客损失。同时公司在自身业务受到冲击的情况下，及时印发《关于新型冠状病毒疫情防控期间实施租金减免政策支持实体经济的指导意见》对符合条件的承租合伙人按照合规程序减免租金，以实际行动支持实体经济。

三是科学有序开展复工复产。当前新冠肺炎疫情蔓延势头得到初步遏制，防控工作取得阶段性成效，公司根据《广东省人民政府关于企业复工和学校开学时间的通知》要求，同时各下属企业按照所在地政府政策及自身情况，经向政府主管部门报备同意，已于2月10日起陆续复工复产。公司印发了复工复产的《三项工作指引》，精准分类，为各企业、各景区、各工程项目统筹做好疫情防控和复工复产提供统一遵循，切实把各项防控和服务保障措施落实落细。

当前经济形势复杂、特殊、严峻，疫情冲击、国内宏观经济的下行等多重压力叠加。公司将继续坚持底线思维，未雨绸缪，做好应对各项风险和准备的准备工作，砥砺奋进、攻坚克难，实现企业高质量可持续发展，努力做好以下几方面的工作：

#### 1、聚焦“稳增长”，奋力实现主业高质量发展

一是补短板、练内功、强服务，全面梳理企业业务流程，不断加大降本节支、提质增效工作力度，持续打磨服务品质，开展景区硬件维护与更新改造，积极开展营销策划等工作，为疫后储备动能，同时大力开展旅游标准化建设，促进经营管理和制度规范化、规范化和精细化。二是鼓足干劲，积极有序推动各单位全面复工复产，在确保疫情控制有效，员工、消费者安全得到保障的前提下推动旗下所有单位全面复工复产，千方百计提效益，精打细算降成本，全力以赴抓进度，力争减少疫情冲击对业绩的影响；三是积极研判形势，制定应对措施，保障各项业务健康发展，抓住疫情结束后市场恢复性增长带来的机遇，提前做好应对措施和市场规划，努力狠抓存量去化，以“去存量”来“促增长”，通过多样化的手段，加快销售回款，尽快实现资金回笼；进一步严格考核管理办法，将断崖式考核向三、四级企业全面延伸，层层传导压力、压实责任，有力有



效推动各项任务落实。

旗下重点专业公司将进一步加强自身专业能力建设，其中欢乐谷集团将继续提升服务质量，加大融合新产业、新业态、新技术的主题公园创新研发；华侨城酒店集团将加强标准化体系建设工作，并积极探索酒店新产品的研发；华侨城物商集团发展将提升物业服务水平，推进社区服务标准化建设，并加大物业和社区商业服务创新业务的探索；香港华侨城将继续发挥其境外投融资平台功能，创新融资手段，服务公司主业发展。

## 2、坚持做强做大文化旅游业务，提升公司核心竞争力

文化旅游业务是华侨城的主业，更是华侨城的立身之本，公司将继续做大做强文化旅游业务，持续提升公司核心竞争力。

一是努力弥补疫情造成的损失，提前筹划跨时间、跨空间、跨业态的2020华侨城文化旅游节，全面整合旗下优质文化旅游资源，争取在疫情过后向社会推出一系列文旅主题节庆活动和文旅体验产品，刺激文化旅游消费快速回升。

二是进一步做好成熟文化旅游产品提质升级，加快推进深圳华侨城旅游度假区、东部华侨城旅游度假区等重点景区全面改造提升。

三是推动旅游重点项目开工建设，持续完善主题公园布局，确保南京欢乐谷、深圳欢乐港湾等项目顺利开业，加快西安、郑州、扬州、襄阳等项目的开发建设，推进兰州等二三线城市落地欢乐谷及子品牌项目。

四是加快产品创新和模式创新，围绕市场变化和消费升级，积极推动“旅游+互联网”的融合，以创新思维加快新产品研发，提升产品内涵，提高市场影响力，持续加强对产品商业模式、运营模式等方面的探索，打造可持续的创新产品。

## 3、持续提升房地产业务质量，增强公司盈利能力

一是加强研判，补充资源。加强形势研判，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，紧随国家战略，关注疫情影响，重点在京津冀、长三角、粤港澳大湾区等区域，围绕主业、聚焦高收益项目，集中优势力量，持续补充优质资源。

二是重视客户需求，聚焦产品服务。重视前期策划，客户需求调研及产品规划设计等工作，在户型面积、户型配比、户型平面布局方面结合当地市场优势，因地制宜，充分匹配需求端和使用端，并坚持产品创新，打造产品差异化卖点，促进营销目标顺利实现。

三是创新经营举措，全力抓进度、强去化、促回款、快周转。积极研究解决生产经营问题，加快重点工程项目推进；同时，积极寻求优质企业合作开发，压缩开发周期、加快项目收益和回款进度；积极创新营销方式，通过VR看房等，“线上+线下”并举等措施，努力弥补疫情冲击对业绩的影响。

四是重视精细化管理和标准化建设，提高经营效率和效益。全面聚焦运营管理提升，从“事前、事中和事后”三个阶段，积极落实“目标引领、计划先行、动态管控、考核牵引、机制配套、组织赋能”六大步骤，建立健全大运营管理体系。

五是坚持“底线思维、防范风险，严控负债、以收定投”原则，进一步改善经营性现金流。在负债率达标、保持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“以收定投，优中选优”的原则，聚焦热点区域和去化较好、价格稳健、刚需强烈的活跃城市，首选快周转、安全边际高的项目。

## 4、强化“金融+互联网”支撑作用，防范、化解经营风险

强化金融支撑作用。在风控得当、决策规范的前提下，持续强化金融服务公司主业功能，尤其是充分发挥金融工具灵活性的特点，协助公司解决大型项目“最后一公里”的关键问题。充分利用好控股股东华侨城集团的资源和品牌优势，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元、结构稳定、成本低廉的资金支持。一方面，开放合作，积极对接外部大型机构、战略合作伙伴和龙头企业，通过战略直投、基金投资等方式引入外部投资者，积极推动项目公司合资与合作开发，实现优势互补、风险共担、收益共享，降低自身负债率，提升公司主业竞争力，助力公司资产管理和市值管理，并积极寻求联合投资、并购重组等机会，实现产业链补差和空白区域快速布局；另一方面，加强投后管理，充分关注被投企业经营管理运营情况，对资本负责。

突出互联网支撑作用。利用前沿科技打造全新文旅商娱消费体验，引入专业互联网公司合作，构建全新的业务形态和营销模式，让“+互联网”成为公司产业升级的新动能；加快完善投资、资金、战兵协同等信息化管控平台，借助数字技术手段，打破公司业务数据壁垒，健全预算、投资、经营管理全闭环的管理体系，提升管理效率和决策效率；逐步建立覆盖公司全业务领域的客户信息管理平台，提供更强大的数据精准采集、交叉分析、数据共享能力，推动增值服务、实现流量变现，赋能业务发展。

## 5、增进业务协同，合作共享，巩固行业领军优势

一是进一步推动“战区+兵种”内部协同机制落地，持续深化“战区”与“兵种”之间的协同，进一步明确各“战区”、“兵种”的功能定位，明确其相互之间的合作模式和规则，充分挖掘各自资源禀赋优势，实现共享发展、协同发展。二是持续构建战略联盟，与外部优质企业展开联盟合作，实现在战略、能力、资源等方面的补差，为公司高质量发展提供助力。

#### 6、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，维持健康稳定的现金分红政策，为市值提升和股东回报提供坚实支撑；二是坚持做强做大文化旅游业务。加大文旅产业战略布局、产品创新和模式创新，努力提升公司旅游业务收入占比，增强公司旅游属性，提升市盈率空间，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，不断增强市场认同。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年01月10日	实地调研	机构	公司发展战略及落地、公司经营情况、房地产业务销售、业绩考核、跟投项目进展、2018年分红政策、资源获取布点布局、资金来源等
2019年01月15日	实地调研	机构	公司经营情况、房地产业务销售、旅游业务发展、业绩考核、跟投项目进展、2018年分红政策、资源获取布点布局等
2019年02月14日	实地调研	机构	公司考核激励、2018年分红政策、信息披露优化、公司融资成本等情况
2019年02月20日	实地调研	机构	公司旅游业务规划、近期项目股权出售、2018年分红政策、公司承接集团城镇化项目等
2019年05月09日	反路演	机构	公司发展战略、经营情况、近期项目股权出售、拿地策略及布局、股权激励情况等
2019年05月15日	反路演	机构	公司文旅项目拓展布局、融资结构及成本、地产毛利率、经营性现金流情况等
2019年05月17日	反路演	机构	公司地产销售、经营性现金流、近期项目股权出售、土地储备等
2019年05月24日	实地调研	机构	公司红山项目销售及周边区域拓展情况、公司项目城市分布、近期融资情况等
2019年05月27日	实地调研	机构	公司战略及主营业务情况介绍、地产项目主要城市分布、主题公园IP介绍等
2019年05月30日	实地调研	机构	公司地产销售情况、拿地策略及布局、融资情况、股权激励情况等
2019年06月13日	实地调研	机构	公司文旅综合项目业务构成、主题公司IP介绍、项目股权转让、公司承接集团城镇化项目等
2019年06月14日	实地调研	机构	公司地产销售情况、融资结构及成本、重点区域布局、项目股权转让情况等
2019年06月16日	实地调研	机构	上半年地产销售情况、地产毛利率、融资成本、项目股权转让情况等
2019年07月19日	反路演	机构	深圳国际会展中心投资额、业态及未来发展前景介绍；会展湾南岸物业类型、价格及销售情况等

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年07月25日	实地调研	个人	公司战略情况；土地储备情况；文旅项目运营及未来规划介绍；项目跟投情况介绍；加快周转举措；资产负债率和现金流情况等
2019年09月04日	反路演	机构	融资渠道及成本；未来分红政策；主题公园开业计划；股权转让情况介绍等
2019年09月24日	反路演	机构	上半年销售、回款情况及区域分布；深圳楼盘销售情况；融资渠道及成本；文旅项目运营及未来规划；地产团队激励机制；未来分红政策；公司资产负债率、现金流情况等
2019年09月26日	反路演	机构	深圳会展中心物业类型、销售均价及将来场馆运营情况介绍等
2019年09月29日	实地调研	机构	公司第二季度地产整体销售及新天鹅堡三期去化情况；文旅及地产毛利率情况；加快周转的举措；公司激励机制情况；近期高管减持情况介绍；公司核心竞争力介绍；股权转让情况介绍等
2019年10月14日	电话沟通	机构	公司销售回款、地产毛利率、经营性现金流、融资、股权激励等
2019年11月05日	实地调研	机构	公司拿地策略、项目股权转让、地产毛利率、旅游综合业务构成、分红政策、股权激励、资金来源渠道、主题公园竞争优势等
2019年11月13日	实地调研	机构	公司发展战略、土地储备、分红政策、股权转让、主题公园发展战略等
2019年11月18日	反路演	机构	公司发展战略、分红政策、母子公司业务协同、路演项目扩张计划、公司融资结构及成本等
2019年11月21日	反路演	机构	公司负债率、项目股权转让、项目城市布局、地产毛利率、主题公园竞争优势等
2019年11月25日	实地调研	机构	公司托管景区情况、项目股权转让情况介绍及考虑的因素、公司拿地策略等
2019年12月25日	实地调研	机构	公司股权转让情况、项目城市布局、公司IP情况、跟投管理办法实施情况、重要股东持股情况等
接待次数			26
接待机构数量			172
接待个人数量			234
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

2019年，公司通过接待投资者到访、电话会议、一对一或一对多会谈、参加机构策略会及等多种形式，与国内外投资者进行充分沟通交流，从公司发展战略、经营情况等多层次多角度向市场展现公司实际情况。全年接待投资者到访118人次；通过参加券商策略会，与92家机构投资者、116人次进行了充分有效交流；通过深交所互动易与投资者交流问题191个。

## 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

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2019年年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以2019年12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
2019年	2,460,751,924.50	12,340,101,773.12	19.94%			2,460,751,924.50	19.94%
2018年	2,460,931,924.50	10,575,071,349.32	23.27%			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%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	3
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	8,202,506,415.00
现金分红金额 (元) (含税)	2,460,751,924.50
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)	2,460,751,924.50
可分配利润 (元)	52,167,503,536.85
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	
本次建议现金分配每 10 股派发现金红利 3 元, 合计派发现金股利 2,460,751,924.50 元, 拟不进行资本公积金转增股本。	

## 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

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

## 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

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

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

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

公司于 2019 年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订：《企业会计准则第 21 号——租赁》、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会 [2019]16 号）、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换（修订）》、《企业会计准则第 12 号——债务重组（修订）》。

（1）本公司控股子公司香港华侨城及其所属公司重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则），香港华侨城及其所属公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则其影响列示如下：

2019 年 1 月 1 日

报表项目	按照原租赁准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重新计量	按照新租赁准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
长期应收款	1,115,065,990.51	25,819,829.21	1,140,885,819.72
使用权资产	---	72,295,701.66	72,295,701.66
租赁负债	---	98,115,530.87	98,115,530.87

### ①首次执行日的衔接处理

对于首次执行日前已存在的合同，在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，此政策一致应用于前述所有合同。

对于首次执行日前的经营租赁，在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产，并根据预付租金进行必要调整。

首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的承租人增量借款利率为 3.81%-6.38%。2018 年末重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额按首次执行日增量借款利率折现的现值，与计入首次执行日资产负债表的租赁负债的差额为 0。

### ②本年应用新租赁准则的处理租赁

香港华侨城及其所属公司应用新租赁准则第三十二条对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理，不确认相应的使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

香港华侨城及其所属公司承租的主要是物业，其中，除了用于对外出租外，其他主要用途是经营自用。

（2）除香港华侨城及其所属公司外，本公司及其他下属子公司的重要会计政策变更

## ①会计政策变更内容

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下合称“新金融工具准则”)等。香港华侨城及其所属公司于 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则,本公司及其他子公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类:A、以摊余成本计量的金融资产;B、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 C、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下,金融资产的分类是基于公司管理金融资产的商业模式及该资产的未来现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则,嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来,而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险,因此在新金融工具准则下,信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

“预期信用损失”模型适用于下列项目:A、摊余成本计量的金融资产;B、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;C、其他流动资产;D、财务担保合同;E、合同资产。

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

采用“预期信用损失”模型未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策并无重大影响。

## ②首次执行新金融工具准则首次执行当年年初财务报表相关项目列示情况

本公司及其他子公司从 2019 年 1 月 1 日开始执行新金融工具准则。合并资产负债表和母公司报表项目调整如下:

项目	本集团		
	2018 年 12 月 31 日	调整数	2019 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	1,185,293,672.43	-1,185,293,672.43	---
其他非流动金融资产	275,689,223.52	64,979,299.00	340,668,522.52
其他权益工具投资	1,161,835,504.71	1,120,314,373.43	2,282,149,878.14

(续)

项目	母公司		
	2018 年 12 月 31 日	调整数	2019 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	1,169,893,672.43	-1,169,893,672.43	---
其他非流动金融资产	---	64,979,299.00	64,979,299.00
其他权益工具投资	---	-1,104,914,373.43	1,104,914,373.43

## (3) 财务报表列报变更

本公司根据《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号)的规定编制 2019 年 12 月 31 日的财务报表,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下:

①将原合并资产负债表中的“应收票据及应收账款”行项目分拆为“应收票据”“应收账款”“应收款项融资”三个行项目;

②将“应付票据及应付账款”行项目分拆为“应付票据”“应付账款”两个行项目;

③将原合并利润表中“资产减值损失”“信用减值损失”行项目的列报行次进行了调整。

④删除了原合并现金流量表中“为交易目的而持有的金融资产净增加额”“发行债券收到的现金”等行项目。

⑤在原合并资产负债表和合并所有者权益变动表中分别增加了“专项储备”行项目和列项目。

上述会计政策变更对本集团和母公司利润表无影响。

#### (4) 《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换 (修订)》

《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换 (修订)》(以下简称新非货币性资产交换准则)细化了非货币性资产交换准则的适用范围,明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点并规定了两个时点不一致时的会计处理方法,修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则,此外新增了对非货币资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

新非货币性资产交换准则自 2019 年 6 月 10 日起施行,对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整,对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换,不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

#### (5) 《企业会计准则第 12 号——债务重组 (修订)》

《企业会计准则第 12 号——债务重组 (修订)》(以下简称新债务重组准则)修改了债务重组的定义,明确了该准则的适用范围,并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的,新债务重组准则修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则,并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的,新债务重组准则修改了债权人初始确认享有股份的计量原则,并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

新债务重组准则自 2019 年 6 月 17 日起施行,对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整,对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组,不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

#### 重要会计估计变更

本公司本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

## 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

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2019年度纳入合并范围的子公司共237户,本公司本年度合并范围比上年度增加58户,减少20户,详见第十二节附注、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	信永中和会计师事务所(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	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	罗玉成 詹妙灵
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1



当期是否改聘会计师事务所

是

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，公司聘请信永中和会计师事务所（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

不适用

## 十一、破产重整相关事项

不适用

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

不适用

## 十三、处罚及整改情况

不适用

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

截至报告期末，公司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

### （一）激励计划的制订和修改

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

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

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

### （二）限制性股票的授予情况

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

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

### （三）限制性股票回购及解除限售情况

1、2017年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。

2、2019年4月8日，公司召开第七届董事会第十六次临时会议，审议通过了《关于限制性股票第二期解除限售的议案》，同意第二期对258名激励对象的限制性股票共计1,962.50万股解除限售，并于2019年4月16日上市流通。

3、2020年1月15日，公司召开第七届董事会第二十次临时会议，审议通过了《关于限制性股票第三期解除限售的议案》，同意第三期为255名激励对象的限制性股票共计1,943.75万股解除，并于2020年1月23日上市流通。

报告期内，因激励对象陈跃华、邱尼克、李廷波、刘达、王虎、汪宇丹、吴学俊、高宏、朱德胜、刘维亚、方志坤、王卓不再符合激励条件，根据激励计划的有关规定，公司将按规定对上述激励对象的限制性股票进行回购注销。截至目前，除4名激励对象外，其他人员回购注销程序已完成。

## 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
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	2,035	2.94%	5,000	否	转账结算	是	2019年03月30日	2019-7
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	179	0.30%	1,000	否	转账结算	是	2019年03月30日	2019-7
华侨城集团及其子公司和联营公司	母公司及同受母公司控制	提供劳务	租赁物业酒店客房餐饮、门票等	市场公允价格	市场公允价格	7,688	4.47%	18,000	否	转账结算	是	2019年03月30日	2019-7
康佳集团及其子公司和联营公司	同受母公司控制	提供劳务	租赁物业酒店客房餐饮、门票等	市场公允价格	市场公允价格	1,151	0.57%	2,000	否	转账结算	是	2019年03月30日	2019-7
华侨城集	母公司	采购商	采购商	市场公	市场公	-	0.00%	2,000	否	转账结	是	2019年	2019-7

团及其子公司和联营公司	及同受母公司控制	品	品	允价格	允价格					算		03月30日	
康佳集团及其子公司	同受母公司控制	采购商品	采购商品	市场公允价格	市场公允价格	2,115	0.48%	3,000	否	转账结算	是	2019年03月30日	2019-7
华侨城集团及其子公司和联营公司	母公司及同受母公司控制	接受劳务	采购商品/接受劳务	市场公允价格	市场公允价格	19,319	8.83%	14,000	是	转账结算	是	2019年03月30日	2019-7
康佳集团及其子公司	同受母公司控制	接受劳务	采购商品	市场公允价格	市场公允价格	0	0.00%	1,000	否	转账结算	是	2019年03月30日	2019-7
合计				--	--	32,487	--	46,000	--	--	--	--	--
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)				2019年1-12月实际发生32,487万元									
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
康佳集团股份有限公司	同受母公司控制	股权收购	股权收购	市场公允价	2,985	12,225	12,225	支付现金	-		
华侨城(海南)集团有限公司	同受母公司控制	股权收购	股权收购	市场公允价	3,668	26,862	26,862	支付现金	-		
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	268,896.78	9,488.52	-513.33
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	5.2	5.2	1.08
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	192,627.71	98,610.39	60.38
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	34,866.9	393.7	96.49
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	222,654.11	89.73	89.73
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	95,700	22,702	2,702
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	4,320.42	4,000.11	0.11
华侨城（海南）集团有限公司	同受母公司	海南华侨城实业有限公司	房地产开发；旅游项目开发	10000 万元	209,068.4	3,668.77	1,526.85
康佳集团股份有限公司	同受母公司	滁州康金健康产业发展有限公司	健康养老产业项目建设、开发、销售	3000 万元	15,448.34	3,011.13	11.13
被投资企业的重大在建项		无					

目的进展情况（如有）	
------------	--

#### 4、关联债权债务往来

不适用

#### 5、其他重大关联交易

不适用

### 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

不适用

##### （2）承包情况

不适用

##### （3）租赁情况

不适用

#### 2、重大担保

##### （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	2019年03月30日	40,800	2017年07月04日	13,872	一般保证	5年	否	是
深圳市招华国际会展运营有限公司	2019年03月30日	15,000	2019年08月15日	2,200	连带责任保证	2年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019年03月30日	276,500	2018年06月27日	35,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳市招华国际会展	2019年03		2018年10月31日	10,000	连带责任保	15年	否	是

发展有限公司	月 30 日				证			
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019 年 03 月 30 日		2018 年 11 月 30 日	10,000	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	2019 年 03 月 30 日		2018 年 12 月 25 日	15,000	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	2019 年 03 月 30 日		2019 年 01 月 11 日	25,000	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	2019 年 03 月 30 日		2019 年 02 月 28 日	25,000	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	2019 年 03 月 30 日		2019 年 05 月 15 日	25,000	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	2019 年 03 月 30 日		2019 年 06 月 14 日	15,000	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	2019 年 03 月 30 日		2019 年 07 月 30 日	10,000	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	2019 年 03 月 30 日		2019 年 10 月 08 日	5,000	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	2019 年 03 月 30 日		2019 年 11 月 29 日	9,500	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	2019 年 03 月 30 日		2019 年 12 月 18 日	20,000	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	2019 年 03 月 30 日	250,000	2017 年 10 月 30 日	75,035	连带责任保证	5 年	否	是
深圳市招华国际会展发展有限公司	2019 年 03 月 30 日	10,000	2019 年 12 月 09 日	10,000	连带责任保证	15 年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2019 年 03 月 30 日	22,973	2018 年 10 月 10 日	22,973	一般保证	3 年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2019 年 03 月 30 日	1,959	2018 年 12 月 15 日	1,959	一般保证	3 年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2019 年 03 月 30 日	45,046	2018 年 10 月 10 日	45,046	一般保证	3 年	否	是
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	2019 年 03 月 30 日	3,841	2019 年 01 月 15 日	3,841	一般保证	3 年	否	是
天津嘉运置业有限公司	2019 年 03 月 30 日	30,600	2019 年 12 月 03 日	5,100	连带责任保证	3 年	是	是

武汉首贸城	2019年03月30日	49,500	2018年03月02日	24,524	一般保证	3年	否	是
武汉首贸城	2019年03月30日	9,900	2019年09月09日	6,600	一般保证	3年	否	是
武汉首贸城	2019年03月30日	37,950	2019年10月25日	37,950	一般保证	3年	否	是
中山禹鸿房地产开发有限公司	2019年03月30日	35,700	2019年07月24日	9,344	连带责任保证	4年	否	是
昆明启平置业有限公司	2019年03月30日	7,340	2019年12月09日		连带责任保证	3年	否	是
昆明启平置业有限公司	2019年03月30日	9,728	2019年12月20日	531	连带责任保证	3年	否	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2019年03月30日	13,026	2019年05月22日	13,026	连带责任保证	3年	否	是
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	2019年03月30日	21,042	2019年09月06日	21,042	连带责任保证	3年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			880,905	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				497,542
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			880,905	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				497,542
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
上海华侨城投资发展有限公司	2019年03月30日	170,000	2019年01月02日	110,253	连带责任保证	10年	否	是
无锡华侨城实业发展有限公司	2019年03月30日	100,000	2019年09月04日	17,586	连带责任保证	3年	否	是
杭州兰侨置业有限公司	2019年03月30日	70,000	2019年08月29日	2,000	连带责任保证	7年	否	是
南京华侨城实业	2019年03月30日	230,000	2017年06月27日	0	连带责任保证	无固定期限	是	是
南京华侨城实业	2019年03月30日	40,000	2018年06月28日	0	连带责任保证	2年	是	是
南京华侨城实业	2019年03月30日	60,000	2019年01月16日	48,000	连带责任保证	3年	否	是
南京华侨城实业	2019年03月30日	80,000	2019年01月25日	50,000	连带责任保证	3年	否	是

宁波华侨城投资发展有限公司	2019年03月30日	97,500	2018年02月05日	48,000	一般保证	12年	否	是
温州华侨城投资发展有限公司	2019年03月30日	20,000	2019年06月19日	20,000	连带责任保证	2年	否	是
温州华侨城投资发展有限公司	2019年03月30日	20,000	2019年07月01日	20,000	连带责任保证	4年	否	是
扬州华侨城	2019年03月30日	76,236	2019年09月17日	76,236	连带责任保证	无固定日期	否	是
扬州华侨城	2019年03月30日	40,000	2018年10月23日	40,000	一般保证	3年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2019年03月30日	35,000	2019年07月19日	5,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2019年03月30日	40,000	2019年07月19日	5,000	连带责任保证	15年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2019年03月30日	195,000	2019年08月27日	130,000	连带责任保证	13年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2019年03月30日	315,000	2019年09月02日	70,000	连带责任保证	13年	否	是
深圳华侨城滨海有限公司	2019年03月30日	100,000	2019年06月13日	19,878	连带责任保证	3年	否	是
深圳华侨城房地产有限公司	2019年03月30日	170,000	2018年03月14日	105,000	一般保证	7年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2019年03月30日	40,000	2015年09月16日	13,923	连带责任保证	10年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2019年03月30日	100,000	2016年10月25日	52,500	连带责任保证	5年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2019年03月30日	50,000	2018年03月23日	11,060	连带责任保证	2年	否	是
云南华侨城实业有限公司	2019年03月30日	50,000	2019年10月22日	17,500	连带责任保证	3年	否	是
天津华侨城实业有限公司	2019年03月30日	3,500	2019年01月29日	3,498	连带责任保证	1年	否	是
武汉华侨城	2019年03月30日	100,000	2013年10月08日	17,400	一般保证	10年	否	是
武汉华侨城	2019年03月30日	350,000	2017年07月28日	350,000	一般保证	6年	否	是
武汉华侨城	2019年03月30日	80,000	2017年07月17日	65,600	一般保证	5年	否	是



武汉华侨城	2019年03月30日	70,000	2018年03月07日	30,000	一般保证	3年	否	是
武汉华侨城	2019年03月30日	50,000	2018年06月19日	40,000	一般保证	5年	否	是
武汉华侨城	2019年03月30日	100,000	2019年02月15日	72,000	一般保证	3年	否	是
南昌华侨城	2019年03月30日	350,000	2018年01月05日	7,000	一般保证	3年	否	是
南昌华侨城	2019年03月30日	350,000	2018年07月05日	198,434	一般保证	3年	否	是
南昌华侨城	2019年03月30日	75,000	2019年08月28日	48,566	一般保证	4年	否	是
当代华侨城	2019年03月30日	100,000	2019年07月09日	77,265	一般保证	3年	否	是
成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司	2019年03月30日	60,000	2018年04月23日	20,580	一般保证	7年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2019年03月30日	50,000	2018年05月04日	47,425	连带责任保证	3年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2019年03月30日	40,000	2018年08月17日	0	连带责任保证	1年	是	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2019年03月30日	38,000	2018年05月02日	18,553	连带责任保证	3年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2019年03月30日	34,000	2019年03月01日	30,500	连带责任保证	4年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2019年03月30日	138,000	2018年11月16日	0	连带责任保证	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2019年03月30日	6,000	2019年07月30日	6,000	连带责任保证	5年	否	是
重庆华侨城实业发展有限公司	2019年03月30日	40,000	2018年08月17日	39,600	连带责任保证	1年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			4,133,236		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			1,934,357
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			4,133,236		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			1,934,357
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

华侨城（亚洲）控股发展有限公司	2019年03月30日	205,583	2019年07月15日	205,583	连带责任保证	3年	否	是
华侨城（亚洲）控股发展有限公司	2019年03月30日	91,370	2019年10月29日	45,685	连带责任保证	3年	否	是
深圳华侨城都市娱乐投资公司	2019年03月30日	50,000	2018年10月23日	880	一般保证	3年	否	是
广东顺德华侨城实业发展有限公司	2019年03月30日	38,500	2018年01月29日	0	一般保证	3年	否	是
广东顺德华侨城实业发展有限公司	2019年03月30日	14,000	2017年03月17日	0	一般保证	3年	否	是
广东顺德华侨城实业发展有限公司	2019年03月30日	70	2018年10月23日	0	一般保证	3年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2019年03月30日	76,000	2018年01月29日	13,771	一般保证	3.5年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2019年03月30日	50,000	2018年07月26日	21,860	一般保证	3年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2019年03月30日	10,000	2018年07月26日	100	一般保证	3年	否	是
佛山华侨城置业有限公司	2019年03月30日	64,000	2019年03月26日		一般保证	47个月	否	是
深圳市协跃房地产开发有限公司	2019年03月30日	66,300	2016年12月15日	66,300	一般保证	3年	否	是
深圳市和冠房地产开发有限公司	2019年03月30日	3,468	2016年06月25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	2019年03月30日	24,480	2018年02月25日	5,100	一般保证	4年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2019年03月30日	29,376	2017年06月02日	26,826	一般保证	4年	否	是
深圳华侨城城市更新投资有限公司	2019年03月30日	81,600	2018年10月10日	15,300	一般保证	40月	否	是
深圳市鸿怡房地产开发有限公司	2019年03月30日	10,200	2019年05月21日	10,200	一般保证	3年	否	是
深圳市和冠房地产开发有限公司	2019年03月30日	69,400	2019年06月20日	46,000	一般保证	5年	否	是
深圳招商华侨城投资有限公司	2019年03月30日	170,000	2018年03月14日	105,000	连带责任保证	7年	否	是
深圳华侨城置业投资有限公司	2019年03月30日	48,000	2019年01月17日	29,700	一般保证	7年	否	是

深圳华侨城置业投资有限公司	2019年03月30日	19,000	2019年10月31日	19,000	一般保证	5年	否	是
深圳市华侨城新玺发展有限公司	2019年03月30日	360,000	2019年01月28日	240,000	连带责任保证	5年	否	是
肇庆华侨城小镇开发有限公司	2019年03月30日	31,920	2019年11月26日	1,995	连带责任保证	3年	否	是
深圳市和城房地产开发有限公司	2019年03月30日	31,500	2019年11月08日	18,000	连带责任保证	5年	否	是
深圳市和城房地产开发有限公司	2019年03月30日	7,000	2019年11月08日	4,000	连带责任保证	5年	否	是
宜宾华侨城三江置业有限公司	2019年03月30日	24,500	2019年09月29日	102	连带责任保证	2年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			1,576,267	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				878,858
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			1,576,267	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				878,858
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)			6,590,408	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				3,310,757
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			6,590,408	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				3,310,757
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				48.24%				
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)				2,769,014				
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)				2,769,014				
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				不适用				

采用复合方式担保的具体情况说明

## (2) 违规对外担保情况

不适用

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

不适用

#### (2) 委托贷款情况

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
859,535	自有资金及银行借款	859,535	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

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

不适用

### 4、其他重大合同

不适用

## 十八、社会责任情况

#### (一) 履行社会责任情况

公司已披露2019年度社会责任报告，全文具体详见巨潮资讯网。

#### (二) 履行精准扶贫社会责任情况

2019年，华侨城全面响应国家脱贫攻坚战略，立足自身产业特色和结合贫困地区实际，认真落实精准扶贫工作。华侨城从2003年开始与贵州省天柱、三穗两县结成对口定点帮扶关系，按照“两不愁、三保障”标准要求，围绕人才扶贫、基金扶贫、旅游扶贫、产业扶贫、短板扶贫、文化扶贫“六个路径”实施全方位脱贫实践，累计投入帮扶资金7000万元，开展援建帮扶项目119项，提供1482个公益扶贫岗位，共资助贫困学生超过6000人次，培训人才544人次。三穗县已于2019年完成脱贫摘帽目标；2020年3月3日，贵州省人民政府发布公告，该省24个县(区)符合国家贫困县退出标准，同意退出贫困县序列，天柱县在列。

公司及旗下各事业部、子公司积极践行“四个一”工程，即全年至少专题研究一次扶贫工作、结对共建一个党支部、结对共建一个贫困村、组织一次帮扶活动。2019年，公司及下属各单位累计召开扶贫专题会议20次，结对共建20个党支部，结对共建20个贫困村，开展了23次帮扶活动，形成全员助力脱贫攻坚的强大合力。此外，公司开展教育扶贫和消费扶贫，打造“凤凰花”助学平台，为贫困学生捐款捐物；组织公司优秀员工参与支教，为贫困学生带来温暖；参与学校及配套基础设施建设，改善教学环境；旗下华侨城物商集团发展借助侨城汇开展“互联网+消费扶贫”，线上和线下多元渠道销售贫困地区农产品，全年实现消费扶贫超400万元。从“输血”式扶贫向“造血”式扶贫转变，形成了“文旅融合+美丽乡村”“产业扶贫+乡村振兴”等央企精准扶贫的华侨城模式，为当地脱贫攻坚、同步小康工作注入新动能。

### （三）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

2019年，公司及各下属企业结合自身实际，将绿色发展理念融入日常实践，多措并举践行绿色发展。通过设备升级和更新、管理优化、行为引导推进节能减排；建筑施工企业将环境考虑在前，将生态规划在先，严格遵守相关法律法规，通过科学管理和技术进步，最大限度地节约资源，降低建筑施工对环境的负面影响；华侨城瑞湾发展公司用好“海绵城市”“绿色建筑”等先进的建设理念，为宝安滨海廊桥项目量身定制绿色建筑策略；香港华侨城在全体员工中深入开展节能减排宣传教育，推行无纸化办公，提倡视频会议，精简办文办会；华侨城各酒店及物业开展植树造林、垃圾分类、旧衣物回收等主题绿色公益活动，提高社会公众的环保意识，带动广泛人民群众参与环保行动；深圳华侨城湿地全年开展公益生态导赏、教育课程活动、环保志愿教师培训840余场次，共2万余人次参与，战略支持56所自然学校、44所湿地学校，将生态保护与教育相结合，通过绿色公益推广环保理念，提高社会公众的绿色环保意识。

## 十九、其他重大事项的说明

不适用

## 二十、公司子公司重大事项

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

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

（三）公司控股子公司华侨城（亚洲）控股有限公司之下属子公司深圳市华友投资有限公司以有限合伙人身份投资广州粤科人才创业投资中心（有限合伙），投资总额不超过人民币6,000万元。该合伙企业注册时总规模3.75亿元人民币，目标规模为5亿元人民币。（具体内容详见公司于2019年11月26日披露的《关于投资广州粤科人才创业投资中心（有限合伙）的公告》，公告编号：2019-48）。

（四）公司通过控股子公司深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司、深圳市华友投资有限公司与合作方东莞市产业投资母基金有限公司、广东省粤科松山湖创新创业投资母基金有限公司、东莞市倍增计划产业并购母基金合伙企业（有限合伙）共同设立一支基金——“东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业（有限合伙）”。基金的认缴总规模为人民币3亿元，其中华鑫投资认缴的出资额为人民币300万元、华友投资认缴的出资额为人民币13,200万元。2020年3月6日，上述各方签署了《东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》。（具体内容详见公司于2020年3月7日披露的《关于设立东莞市华侨城旅文科技投资合伙企业（有限合伙）的公告》，公告编号：2020-10）。

## 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	2,058,229,618	25.09%				-872,510,612	-872,510,612	1,185,719,006	14.46%
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%				-146,842,878	-146,842,878	1,138,152,352	13.88%
3、其他内资持股	772,971,888	9.42%				-725,580,234	-725,580,234	47,391,654	0.58%
其中：境内法人持股	704,845,815	8.59%				-704,845,815	-704,845,815	0	0.00%
境内自然人持股	68,126,073	0.83%				-20,734,419	-20,734,419	47,391,654	0.57%
4、外资持股	262,500	0.01%				-87,500	-87,500	175,000	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%				-87,500	-87,500	175,000	0.01%
二、无限售条件股份	6,145,851,797	74.91%				870,935,612	870,935,612	7,016,787,409	85.54%
1、人民币普通股	6,145,851,797	74.91%				870,935,612	870,935,612	7,016,787,409	85.54%
2、境内上市的外资股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%				0	0	0	0.00%
三、股份总数	8,204,081,415	100.00%				-1,575,000	-1,575,000	8,202,506,415	100.00%

#### 股份变动的原因

- （1）2019年1月7日，解除华侨城集团、前海人寿、钜盛华持有公司的非公开发行锁定股份共计851,688,693股；
- （2）2019年4月16日，公司第二期限制性股票共计1,962.50万股解除限售；
- （3）2019年8月12日，公司回购注销8名股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票共计157.5万股。

#### 股份变动的批准情况

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

（2）公司第七届董事会第四次、第五次、第六次会议，第十四次临时会议分别审议通过回购注销8名股权激励对象所持公司股票。

#### 股份变动的过户情况

不适用

股份回购的实施进展情况

截至报告期末，公司 4 名限制性股票激励对象回购程序正在办理中。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

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

回购注销 157.5 万股股份只占公司总股本的 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

不适用

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	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	146,842,878	1,138,152,352	非公开发行股份锁定	2019 年 1 月 7 日
前海人寿保险股份有限公司	587,371,513	0	587,371,513	0	非公开发行股份锁定	2019 年 1 月 7 日
深圳市钜盛华股份有限公司	117,474,302	0	117,474,302	0	非公开发行股份锁定	2019 年 1 月 7 日
限制性股票激励对象（258 人）	58,875,000	0	19,625,000	39,250,000	限制性股票锁定	2019 年 4 月 16 日
合计	2,048,716,045	0	871,313,693	1,177,402,352	-	-

## 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

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

报告期内，公司回购注销 157.5 万股只占公司总股本的 0.02%，对各项财务指标影响甚微。

### 3、现存的内部职工股情况

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	103,129	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	103,690	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	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	47.01%	3,855,685,442	0	1,138,152,352	2,717,533,090	-	0
前海人寿保险股份有限公司-海利年年	境内非国有法人	7.54%	618,062,871	0	0	618,062,871	未知	0
北京诚通金控投资有限公司	国有法人	3.24%	265,864,078	0	0	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	0	0	245,302,846	未知	0
香港中央结算有限公司	境外法人	2.80%	229,616,312	+174,157,890	0	229,616,312	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	0	117,400,795	73,507	质押	117,400,795
全国社保基金四零三组合	其他	1.30%	106,529,467	-14,151,546	0	106,529,467	未知	0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.93%	76,116,400	0	0	76,116,400	未知	0
兴业银行股份有限公司-工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	其他	0.48%	39,028,146	+39,028,146	0	39,028,146	未知	0
深圳华侨城资本投资管理有限公司	国有法人	0.39%	31,952,196	0	0	31,952,196	-	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		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中, 国有法人股东华侨城集团与深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系, 为一致行动人; 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, 为一致行动人; 除此之外, 未知前十名其他股东是否存在关联关系, 也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名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	2,717,533,090	人民币普通股	2,717,533,090
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	618,062,871	人民币普通股	618,062,871
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
香港中央结算有限公司	229,616,312	人民币普通股	229,616,312
全国社保基金四零三组合	106,529,467	人民币普通股	106,529,467
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
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	39,028,146	人民币普通股	39,028,146
深圳华侨城资本投资管理有限公司	31,952,196	人民币普通股	31,952,196
基本养老保险基金一零零三组合	23,632,185	人民币普通股	23,632,185
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深圳华侨城资本投资管理有限公司存在关联关系, 为一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明 (如有) (参见注 4)	不适用		

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  
否

## 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 545,563,7060 股，占总股本的 53.88%；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

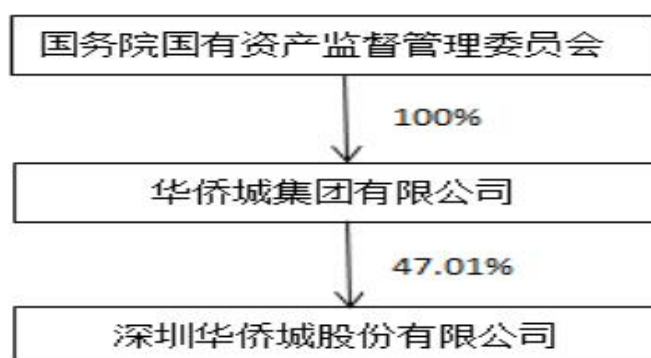
不适用

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：国务院国有资产监督管理委员会

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

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

不适用

## 第七节 优先股相关情况

不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 可转换公司债券相关情况

不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 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	61	2015年09月28日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
姚 军	副董事长	现任	男	59	2018年03月20日	2023年04月07日	2,841,192	0	0	0	2,841,192
王晓雯	董事、 总裁	现任	女	50	2015年09月28日	2023年04月07日	2,385,174	0	0	0	2,385,174
王一江	独立董事	现任	男	66	2020年04月08日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
沙振权	独立董事	现任	男	60	2020年04月08日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
宋 丁	独立董事	现任	男	64	2020年04月08日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
张钰明	独立董事	现任	男	66	2020年04月08日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
陈跃华	监事长	现任	男	56	2018年03月20日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
潘凤文	监事	现任	女	43	2020年04月08日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
吴 飞	监事	现任	男	37	2020年04月02日	2023年04月07日	0	0	0	0	0
杨 杰	副总裁	现任	男	58	2018年02月13日	2023年04月07日	442,500	0	0	0	442,500
张大帆	副总裁	现任	男	53	2018年02月13日	2023年04月07日	1,490,700	0	0	0	1,490,700
袁静平	副总裁	现任	男	55	2018年02月13日	2023年04月07日	1,106,356	0	0	0	1,106,356
关 山	董事会 秘书	现任	男	48	2016年11月15日	2023年04月07日	412,808	0	0	0	412,808
冯文红	副总会 计师	现任	女	51	2020年04月08日	2023年04月07日	1,000,000	0	0	0	1,000,000
王久玲	董事	离任	男	62	2016年11月15日	2020年04月08日	0	0	0	0	0
许 刚	独立董事	离任	男	63	2016年11月15日	2020年04月08日	0	0	0	0	0
吴安迪	独立董事	离任	女	65	2016年11月15日	2020年04月08日	0	0	0	0	0
余海龙	独立董事	离任	男	69	2016年11月15日	2020年04月08日	0	0	0	0	0
周纪昌	独立董事	离任	男	69	2016年11月15日	2020年04月08日	0	0	0	0	0
覃 军	监事	离任	男	56	2019年04月24日	2020年04月08日	450,000	0	0	0	450,000
叶向阳	监事	离任	男	51	2016年11月15日	2019年04月24日	430,000	0	0	0	337,500

刘 轲	监事	离任	男	38	2018年03月19日	2020年04月02日	150,000	0	0	0	150,000
合计							10,708,730	0	0	0	10,616,,230

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王久玲	董事	任期满离任	2020年04月08日	任期届满
许 刚	独立董事	任期满离任	2020年04月08日	任期届满
吴安迪	独立董事	任期满离任	2020年04月08日	任期届满
余海龙	独立董事	任期满离任	2020年04月08日	任期届满
周纪昌	独立董事	任期满离任	2020年04月08日	任期届满
覃 军	监事	任期满离任	2020年04月08日	任期届满
叶向阳	监事	离任	2019年04月24日	工作变动
刘 轲	监事	任期满离任	2020年04月02日	任期届满

## 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，深圳华侨城股份有限公司副董事长、党委副书记。兼任中国旅游景区协会会长、中国游艺机游乐园协会会长。

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，深圳华侨城股份有限公司董事、总裁、党委副书记，兼任华联发展集团有限公司董事，中国上市公司协会副会长。

### （二）独立董事

王一江，男，1953年出生，博士。历任美国明尼苏达大学卡尔森管理学院终身教授，世界银行顾问，中国留美经济学会副会长。现任长江商学院学术事务副院长。

沙振权，男，1959年出生，博士。历任广州华南工学院（现华南理工大学）数力系、管理工程系教师、香港中文大学访问学者、华南理工大学副教授。现任华南理工大学工商管理学院教授、博士生导师，广东省政府参事，华南理工大学中国市场营销管理研究中心主任。同时兼任第九届全国政协委员、第十届和第十一届全国人大代表，第十二届全国政协委员，第九届、第十届、第十一届、第十二届民革中央委员、民革广东省副主委、美国普渡大学博士生兼职导师、中国市场学会常务理事

事、中国市场学会学术委员会委员、广东省商业联合会高级顾问、广东省连锁经营协会特聘专家等职，并担任粤丰环保（1381.HK）、中国秦发（0866.HK）等公司的独立董事。

宋 丁，男，1955年出生，硕士研究生。历任山西省社会科学院社会学研究所助理研究员，中国（深圳）综合开发研究院研究部副研究员，深圳市社会科学研究副研究员，中国（深圳）综合开发研究院旅游与地产研究中心主任、研究员，中国（深圳）综合开发研究院资深研究员。现任中国城市经济专家委员会副主任、中国（深圳）综合开发研究院旅游与地产研究中心主任。

张钰明，男，1953年出生，硕士研究生。历任亚洲商业评估有限公司执行董事，Banz（亚洲）有限公司执行董事，Lawrence 注册会计师有限公司执行董事，香港仲裁委员会东亚分支委员会委员，香港会计学会法律改革委员会委员，香港税务学会委员会委员，香港（调解）委员会商业（调解）委员会成员，美国商会知识产权委员会委员。现任刘张冯陈会计师事务所主任。

### （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，深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司董事长。现任公司监事长。

潘凤文，女，1976年出生，学士，会计师。历任康佳集团股份有限公司房地产事业部财务成本中心总监，南太集团(深圳)有限公司财务部财务总监，深圳华侨城房地产有限公司财务部副总监、总监。现任深圳华侨城股份有限公司督察审计部副总监。

吴 飞，男，1982年7月出生，研究生学历。曾任中兴通讯股份有限公司海外财务部国际核算经理、财税资金部国际核算经理；深圳华侨城股份有限公司财务部高级经理。现任深圳华侨城股份有限公司财务部副总监。

### （四）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。曾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，现任公司副总裁。

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。曾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，现任公司副总裁。

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。曾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，现任公司副总裁。

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。

冯文红，女，1968年出生，大学，会计师，经济师。历任深圳华侨城房地产有限公司财务部副总监，成都天府华侨城实业发展有限公司财务总监、欢乐谷旅游分公司副总经理，深圳华侨城房地产有限公司副总经理，深圳华侨城股份有限公司财务部总监。现任深圳华侨城股份有限公司副总会计师。

### 在股东单位任职情况

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01日	是



姚 军	华侨城集团有限公司	市委常委、总经理	2017 年 12 月 01 日	是
王晓雯	华侨城集团有限公司	市委常委	2017 年 12 月 01 日	是

## 在其他单位任职情况

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 05 月 01 日	否
	中国旅游协会	第六届理事会副会长	2015 年 12 月 01 日	否
姚 军	中国旅游景区协会	会 长	2016 年 01 月 01 日	否
	中国游艺机游乐园协会	会 长	2019 年 3 月 31 日	否
王晓雯	华联发展集团有限公司	董 事	2006 年 11 月 01 日	否
	中国上市公司协会	副会长	2015 年 12 月 01 日	否
王一江	长江商学院	教 授	2008 年	是
	北京华图宏阳教育文化发展股份有限公司	独立董事	2012 年	是
	深圳中青宝股份有限公司	独立董事	2014 年	是
	浙江红蜻蜓鞋业股份有限公司	独立独董	2016 年	是
	湖南三湘银行股份有限公司	独立董事	2016 年	是
沙振权	华南理工大学工商管理学院	教 授	1986 年	是
	粤丰环保电力有限公司	独立董事	2014 年	是
	中国泰发集团有限公司	独立董事	2018 年	是
宋 丁	中国（深圳）综合开发研究院	资深研究员	2006 年	是
	中国城市经济专家委员会	副主任	2006 年	是
	中国智慧城市专家委员会	文旅地产首席专家	2019 年	是
	中共青海省委特约政策研究院	顾问	2007 年	是
	中国城市经济学会	理事	2003 年	是
	广东房地产协会专家委员会	成员	2016 年	是
张钰明	刘张冯陈会计师事务所	主任	1983 年	是
	中国能源建设股份有限公司	独立董事	2015 年	是
许 刚	东风汽车公司	外部董事	2015 年 08 月 01 日	是
余海龙	中国建筑股份有限公司	独立董事	2014 年 06 月 01 日	是
	中国冶金科工股份有限公司	独立董事	2014 年 11 月 01 日	是
	中国保健协会	副理事长	2014 年 12 月 01 日	是
吴安迪	中国注册会计师协会电信系统分会	名誉会长	2012 年 02 月	是
	中国会计学会	常务理事	2011 年 01 月 01 日	是
	财政部内控标准委员会	委员	2006 年 07 月 01 日	是

	招商局集团有限公司	外部董事	2015 年 10 月 01 日	是
周纪昌	长沙理工大学	客座教授	2005 年 12 月 01 日	是
	重庆交通大学	兼职教授	2014 年 11 月 01 日	是

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  
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、2019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，3人在股东单位华侨城集团有限公司领取报酬。

2、报告期内，副总裁杨杰、张大帆、袁静平分别在公司北方事业部、西部事业部、华东事业部领取报酬。

3、在公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员报酬合计2,200.08万元。

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：万元

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	61	现任	0	是
姚 军	副董事长	男	59	现任	0	是
王晓雯	董事、总裁	女	50	现任	0	是
王久玲	董 事	男	62	离任	0	否
许 刚	独立董事	男	63	离任	6	否
吴安迪	独立董事	女	65	离任	6	否
余海龙	独立董事	男	69	离任	6	否
周纪昌	独立董事	男	69	离任	6	否
陈跃华	监事长	男	56	现任	297.9	否
覃 军	监 事	男	56	离任	35.7	否
刘 轲	监 事	男	38	离任	61.8	否
杨 杰	副总裁	男	58	现任	399.5	否

张大帆	副总裁	男	53	现任	494	否
袁静平	副总裁	男	55	现任	546.8	否
关山	董事会秘书	男	48	现任	340.3	否
叶向阳	监事	男	51	离任	0	是
合计	--	--	--	--	2,200	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格(元/股)	报告期末市价(元/股)	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元/股)	期末持有限制性股票数量
姚军	副董事长	225,000	0	0	7.79	337,500	112,500	0	4.66	225,000
杨杰	副总裁	225,000	0	0	7.79	337,500	112,500	0	4.66	225,000
张大帆	副总裁	225,000	0	0	7.79	337,500	112,500	0	4.66	225,000
关山	董事会秘书	225,000	0	0	7.79	337,500	112,500	0	4.66	225,000
合计	--	900,000	0	--	--	1,350,000	450,000	0	--	900,000

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量(人)	50
主要子公司在职员工的数量(人)	25,003
在职员工的数量合计(人)	25,003
当期领取薪酬员工总人数(人)	25,003
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	1,593
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
生产人员	13,843
销售人员	2,065
技术人员	4,853
财务人员	1,249
行政人员	2,993
合计	25,003
教育程度	
教育程度类别	数量(人)

博士研究生	23
硕士研究生	1,009
本科生	5,854
大专生	6,062
中专生及以下	12,055
合计	25,003

## 2、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。

## 3、培训计划

2019年，公司人才培养工作以战略转型和跨越发展对人才的需求为导向，以关键人才及其团队为核心驱动组织变革为主线，继续推进人力资源供给侧结构性改革，紧密围绕“一轴两翼三级”，不断创新培训项目设计，优化完善“五航”培养体系；通过组织人才测评，强化系统培训，聚焦关键人才培养，开展人才赋能工程，努力破解人才供给难题。全年共策划实施“航”培训15场次，累计培训1146人次、591学时。统筹、指导三级培训工作，2019年股份及各下属企业共实施培训2451场次，覆盖14.6万人次，累计24410学时，与去年同期相比，分别增加了1074场次、3万人次和11945学时。

## 4、劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	799,704
劳务外包支付的报酬总额（元）	25,689,380.31

## 第十节 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

否

### 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

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年年度股东大会	年度股东大会	61.54%	2019年04月24日	2019年04月25日	会议审议通过了《公司2018年度报告》等14项提案，相关股东大会决议公告刊登在2019年4月25日出版的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上
2019年第一次临时股东大会	临时股东大会	58.52%	2019年12月12日	2019年12月13日	会议审议通过了《关于变更公司审计机构的提案》，相关股东大会决议公告刊登在2019年12月13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

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	6	3	3	0	0	否	1
吴安迪	6	3	3	0	0	否	2
余海龙	6	1	3	2	0	否	1
周纪昌	6	3	3	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

否

### 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

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，通过事前认可意见、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

2019年，公司第七届董事会战略委员会共召开3次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

1、2019年3月26日，公司第七届董事会战略委员会召开2019年第一次会议，会议审议通过了《关于战略委员会2018年度履职情况的报告》和《关于公司2019年投资计划的报告》。

2、2019年8月27日，公司第七届董事会战略委员会召开2019年第二次会议，审议通过了《关于公司2019年上半年投资完成情况的报告》。

3、2019年10月25日，公司第七届董事会战略委员会召开2019年第三次会议，审议通过了《关于2019年三季度投资情况的报告》。

## （二）提名委员会会议情况

2019年，公司第七届董事会提名委员会共召开1次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

2019年3月26日，公司第七届董事会提名委员会召开2019年第一次会议，会议审议通过了《关于提名委员会2018年度履职情况的报告》。

## （三）审计委员会会议情况

2019年，公司第七届董事会提名委员会共召开5次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

1、2019年3月6日，公司第七届董事会审计委员会2019年第一次会议审议通过了《关于对公司2018年度财务快报的说明》、《关于公司2018年度财务报告审计工作安排的报告》，审阅了《关于公司2018年第四季度募集资金存放与使用情况检查结果的报告》。

2、2019年3月26日，公司第七届董事会审计委员会2019年第二次会议审议通过了《公司内部控制审计报告》、《公司2018年度内部控制自我评价报告》、《公司2018年度审计报告》、《审计委员会2018年度履职情况报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》并同意提交董事会审议，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2018年度审计工作的总结报告》、《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2018年度审计工作的总结报告》、《关于深圳华侨城股份有限公司审计相关三项制度（试行）的报告》。

3、2019年4月24日，公司第七届董事会审计委员会2019年第三次会议审议通过了《公司2019年第一季度报告》，审阅了《关于公司2019年第一季度募集资金存放与使用情况检查结果的报告》。

4、2019年8月26日，公司第七届董事会审计委员会2019年第四次会议审议通过了《公司2019年半年度报告》，审阅了《关于公司2019年第二季度募集资金存放与使用情况检查结果的报告》。

5、2019年10月24日，公司第七届董事会审计委员会2019年第五次会议审议通过了《关于变更公司审计机构的议案》、《关于变更会计政策的议案》、《关于2019年三季度报告的议案》。

## （四）薪酬与考核委员会会议情况

2019年，公司第七届董事会薪酬与考核委员会共召开4次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。

1、2019年3月29日，公司第七届董事会薪酬与考核委员会2019年第一次会议审议通过了《薪酬与考核委员会2018年度履职情况的报告》、《关于确定公司2019年经营考核指标的议案》和《关于回购注销公司部分限制性股票的议案》。

2、2019年4月8日，公司第七届董事会薪酬与考核委员会2019年第二次会议审议通过了《关于回购公司离职员工股权的议案》。

3、2019年8月26日，公司第七届董事会薪酬与考核委员会2019年第三次会议审议通过了《关于公司高管人员2018年度奖励年薪的议案》和《关于回购注销公司部分限制性股票的议案》。

4、2019年10月25日，公司第七届董事会薪酬与考核委员会2019年第四次会议审议通过了《关于回购注销公司部分限制性股票的议案》。

## 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

否

## 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

否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 04 月 28 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 2019 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、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</p>



		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。
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%且小于或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%且小于或等于营业收入的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%且小于或等于资产总额的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%且小于或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%且小于或等于营业收入的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%且小于或等于资产总额的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

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”)2019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>

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。

### 三、内部控制的固有局限性

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。

### 四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，深圳华侨城股份有限公司于 2019 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。

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	2020 年 04 月 28 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 2019 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

注：披露索引可以披露公告的编号、公告名称、公告披露的网站名称。

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

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

## 第十一节 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 02	16 侨城 02	112377	2016 年 04 月 13 日	2023 年 04 月 13 日	100,000	3.40%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 01	18 侨城 01	112634	2018 年 01 月 18 日	2023 年 01 月 18 日	250,000	5.59%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 02	18 侨城 02	112635	2018 年 01 月 18 日	2025 年 01 月 18 日	100,000	5.70%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 03	18 侨城 03	112642	2018 年 02 月 05 日	2023 年 02 月 05 日	200,000	5.54%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 04	18 侨城 04	112643	2018 年 02 月 05 日	2025 年 02 月 05 日	300,000	5.74%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 05	18 侨城 05	112655	2018 年 03 月 12 日	2023 年 03 月 12 日	80,000	5.35%	每年付息一次，到期一次还本
2018 华侨城公司债 06	18 侨城 06	112656	2018 年 03 月 12 日	2025 年 03 月 12 日	20,000	5.50%	每年付息一次，到期一次还本
2019 华侨城公司债 01	19 侨城 01	112878	2019 年 03 月 19 日	2024 年 03 月 19 日	250,000	3.88%	每年付息一次，到期一次还本
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	按时足额付息						

公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	1、品种间回拨选择权；2、发行人上调票面利率选择权；3、投资者回售选择权；报告期内，“16 侨城 01”执行投资者回售选择权，执行情况如下：①在 2019 年 3 月 15 日至 2019 年 3 月 21 日回售登记期内，“16 侨城 01”的回售数量为 18,328,745 张，回售金额为 1,887,494,160.10 元（含利息），回售本金 1,832,874,500.00 元及回售部分本期利息 54,619,660.10 元已全部足额划至中国结算公司指定的账户；②在 2019 年 8 月 8 日至 2019 年 8 月 12 日回售登记期内，“16 侨城 01”的回售数量为 6,671,255 张，回售金额为 674,206,370.05 元（含利息），剩余托管数量为 0 张。“16 侨城 01”全额回售，“16 侨城 01”已于 2019 年 8 月 21 日摘牌。
---	---

## 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）	184.5
募集资金专项账户运作情况	运作良好，未发生违反相关规定及资金监管协议的情况。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

## 四、公司债券信息评级情况

### （一）2016年首评

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

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

### （二）2016年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

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

### （三）2017年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

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

### （四）2018年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

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

### （五）2019年跟踪评级

深圳华侨城股份有限公司主体长期信用等级为AAA，评级展望为“稳定”

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

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

报告期内有召开“16侨城01”2019年第一次债券持有人会议，具体情况如下：2019年8月2日13:00-15:00，在北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦，由中信证券股份有限公司召集以现场会议的方式召开，记名方式进行投票表决，会议审议通过了《关于“16侨城01”补充投资者回售选择权及回售实施办法的议案》。本次债券持有人会议经北京国枫律师事务所见证并出具了法律意见书。

## 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	2019年	2018年	同期变动率
----	-------	-------	-------

息税折旧摊销前利润	2,272,034.02	2,029,915.98	11.93%
流动比率	148.79%	161.60%	-12.81%
资产负债率	74.98%	73.77%	1.21%
速动比率	37.52%	51.10%	-13.58%
EBITDA 全部债务比	19.30%	21.95%	-2.65%
利息保障倍数	2.27	2.55	-10.98%
现金利息保障倍数	-	-	不适用
EBITDA 利息保障倍数	2.68	3.36	-20.24%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因  
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2019年1月16日分别刊登了《深圳华侨城股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2018年付息公告》18侨城01和18侨城02，债权登记日为2019年1月17日，付息日为2019年1月18日。利息费用共计19,675万元，该次付息工作已于2019年1月18日实施完毕；

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

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

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

## 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

截至报告期末，公司合并口径共获得银行授信1,720.73亿，已使用918.77亿。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

否

# 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

XYZH/2020GZA50017

审计报告正文

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2019年12月31日的合并及母公司资产负债表,2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母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2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司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。

1. 房地产开发项目销售收入的确认事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>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30所述的会计政策及“六、合并财务报表项目附注”注释43。</p> <p>鉴于房地产开发项目的销售收入对华侨城股份的重要性,以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对利润产生重大影响,因</p>	<p>针对房地产开发项目的收入确认,我们实施的主要审计程序包括:</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p>



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

<p>此,我们将房地产开发项目的销售收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>(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;</p> <p>(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。</p>
<b>2. 房地产开发项目的可变现净值的评估事项</b>	
<b>关键审计事项</b>	<b>审计中的应对</b>
<p>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7。</p> <p>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。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。</p>	<p>针对存货可变现净值的评估,我们实施的主要审计程序包括:</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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。</p>

#### 四、其他信息

华侨城股份管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括华侨城股份2019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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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：

- 1、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。
- 2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- 6、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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师:罗玉成

中国注册会计师:詹妙灵

中国·北京

二〇二〇年四月二十三日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位:深圳华侨城股份有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	六、1	37,486,859,124.58	27,228,927,664.64
交易性金融资产	六、2	118,479,983.39	
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			

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

应收票据	六、3		52,244,148.28
应收账款	六、4	286,138,349.80	346,487,001.20
应收款项融资			
预付款项	六、5	31,127,567,614.01	10,670,140,224.92
其他应收款	六、6	37,323,943,427.95	31,298,360,700.78
其中：应收利息	六、6	1,011,344,939.71	494,361,336.84
应收股利	六、6	-	25,000,000.00
存货	六、7	185,344,146,255.40	161,583,035,280.04
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、8	117,205,758.34	65,342,221.44
其他流动资产	六、9	6,478,862,361.34	4,437,720,207.41
<b>流动资产合计</b>		<b>298,283,202,874.81</b>	<b>235,682,257,448.71</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	
可供出售金融资产		-	1,185,293,672.43
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	六、10	587,734,631.27	1,115,065,990.51
长期股权投资	六、11	14,288,375,063.51	11,062,359,890.88
其他权益工具投资	六、12	2,606,757,522.94	1,161,835,504.71
其他非流动金融资产	六、13	289,857,801.44	275,689,223.52
投资性房地产	六、14	13,299,641,759.76	6,704,441,380.79
固定资产	六、15	15,898,129,133.97	14,553,211,476.91
在建工程	六、16	4,676,568,490.97	3,139,928,146.96
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、17	55,976,489.38	
无形资产	六、18	8,940,421,533.56	7,582,847,750.78

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

开发支出			
商誉	六、19	80,855,589.86	87,116,029.52
长期待摊费用	六、20	831,956,344.58	679,819,296.25
递延所得税资产	六、21	11,138,334,014.67	8,956,509,091.88
其他非流动资产	六、22	8,642,158,130.46	3,340,037,448.47
<b>非流动资产合计</b>		<b>81,336,766,506.37</b>	<b>59,844,154,903.61</b>
<b>资产总计</b>		<b>379,619,969,381.18</b>	<b>295,526,412,352.32</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 合并资产负债表(续)

2019年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、23	23,348,658,233.33	13,130,955,933.33
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	六、24	171,693,768.41	139,529,993.34
应付账款	六、25	17,032,203,919.74	14,066,761,928.46
预收款项	六、26	62,412,381,262.68	42,284,211,146.95
合同负债	六、27	7,612,530,629.10	2,429,538,016.38
应付职工薪酬	六、28	1,217,049,898.11	1,231,203,356.10
应交税费	六、29	8,324,463,498.84	7,186,952,718.36
其他应付款	六、30	68,580,454,102.22	57,261,064,654.83
其中：应付利息	六、30	1,936,963,774.17	1,446,510,449.31
应付股利	六、30	23,780,807.23	29,909,532.92
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、31	11,771,168,404.84	8,606,759,053.81
其他流动负债		-	
<b>流动负债合计</b>		<b>200,470,603,717.27</b>	<b>146,336,976,801.56</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、32	69,637,641,851.15	59,410,511,780.30
应付债券	六、33	12,973,933,812.67	11,137,014,774.85
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、34	52,702,308.04	
长期应付款	六、35	120,779,848.94	40,220,780.12

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

长期应付职工薪酬		-	
预计负债		-	
递延收益	六、36	1,277,290,047.13	1,371,702,947.25
递延所得税负债	六、21	93,662,370.03	46,232,724.46
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		84,156,010,237.96	72,005,683,006.98
<b>负 债 合 计</b>		284,626,613,955.23	218,342,659,808.54
<b>股东权益：</b>			
股本	六、37	8,201,793,915.00	8,203,106,415.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、38	5,181,553,742.76	5,547,389,628.98
减：库存股			
其他综合收益	六、39	-1,206,925,492.55	-1,179,112,785.24
专项储备			
盈余公积	六、40	4,292,981,786.04	3,937,949,823.65
一般风险准备			
未分配利润	六、41	52,167,503,536.85	42,624,903,228.85
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		68,636,907,488.10	59,134,236,311.24
少数股东权益		26,356,447,937.85	18,049,516,232.54
<b>股东权益合计</b>		94,993,355,425.95	77,183,752,543.78
<b>负债和股东权益总计</b>		379,619,969,381.18	295,526,412,352.32

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		9,828,196,950.61	5,490,529,428.85
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			
应收账款		8,510,940.52	7,699,253.98
应收款项融资			
预付款项		3,530,451,496.54	4,223,990,968.86
其他应收款	十七、1	24,992,059,459.23	21,339,239,424.05
其中：应收利息		3,880,748,355.64	1,492,186,334.04
应收股利		45,514,331.98	23,444,726.91
存货		11,113,814.92	12,019,790.94
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>38,370,332,661.82</b>	<b>31,073,478,866.68</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		46,737,001,942.52	
可供出售金融资产			1,169,893,672.43
其他债权投资			
持有至到期投资			39,820,410,812.41
长期应收款		3,265,952,119.20	2,705,167,970.46



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

长期股权投资	十七、 2	39,631,902,292.92	33,835,468,723.57
其他权益工具投资		1,262,923,728.14	
其他非流动金融资产		-	
投资性房地产		189,599,823.74	214,906,645.26
固定资产		688,975,593.36	529,110,557.05
在建工程		76,384,872.35	193,371,347.48
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		53,476,652.01	55,761,930.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		125,377,207.32	132,353,451.60
递延所得税资产		21,895,362.84	28,699,835.44
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>92,053,489,594.40</b>	<b>78,685,144,946.12</b>
<b>资 产 总 计</b>		<b>130,423,822,256.22</b>	<b>109,758,623,812.80</b>

# 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 母公司资产负债表 (续)

2019年12月31日

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		14,830,000,000.00	27,530,000,000.00
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			
应付账款		119,068,843.38	122,547,014.09
预收款项		11,328,137.83	55,315,541.10
合同负债			
应付职工薪酬		123,541,383.29	131,085,996.38
应交税费		4,541,572.50	1,067,902.79
其他应付款		4,095,203,673.56	2,707,485,099.70
其中：应付利息		1,753,461,431.94	1,090,991,178.85
应付股利		18,849,500.00	26,003,750.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,800,000,000.00	1,830,028,412.63
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>20,983,683,610.56</b>	<b>32,377,529,966.69</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		59,376,067,286.53	30,439,304,000.00
应付债券		12,973,933,812.67	11,137,014,774.85
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,270,496.16	1,441,799.04
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>72,351,271,595.36</b>	<b>41,577,760,573.89</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>93,334,955,205.92</b>	<b>73,955,290,540.58</b>
<b>股东权益:</b>			
股本		8,201,793,915.00	8,203,106,415.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,597,561,446.20	8,578,734,780.74
减：库存股			
其他综合收益		-260,486,246.05	-420,655,737.49
专项储备			
盈余公积		3,472,393,660.91	3,117,361,698.52
未分配利润		17,077,604,274.24	16,324,786,115.45
<b>股东权益合计</b>		<b>37,088,867,050.30</b>	<b>35,803,333,272.22</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>130,423,822,256.22</b>	<b>109,758,623,812.80</b>

# 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 合并利润表

2019年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、营业总收入</b>	六、42	60,025,027,201.56	48,156,217,460.00
其中:营业收入	六、42	60,025,027,201.56	48,156,217,460.00
<b>二、营业总成本</b>	六、42	45,319,120,480.30	35,476,265,148.84
其中：营业成本	六、42	26,061,189,610.55	19,088,815,226.63
税金及附加	六、43	12,783,489,125.06	10,163,162,923.21
销售费用	六、44	1,905,716,039.59	1,723,493,105.87
管理费用	六、45	2,774,939,753.00	2,411,741,146.28
研发费用			
财务费用	六、46	1,793,785,952.10	2,089,052,746.85
其中：利息费用	六、46	3,174,468,456.89	2,916,064,482.90
利息收入	六、46	1,528,259,867.28	726,533,296.75
加：其他收益	六、47	202,446,984.21	166,268,341.51
投资收益（损失以“-”号填列）	六、48	4,476,796,172.77	2,345,812,291.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、48	568,315,606.54	605,301,218.61
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、49	-52,789,638.44	2,689,223.52
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、50	-16,628,895.55	-1,783,713.12
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、51	-85,205,427.38	-173,704,330.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、52	211,764.32	938,040.42
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		19,230,737,681.19	15,020,172,164.15

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

加: 营业外收入	六、53	131,425,852.17	393,883,346.94
减: 营业外支出	六、54	142,828,180.31	49,884,195.96
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		19,219,335,353.05	15,364,171,315.13
减: 所得税费用	六、55	4,876,988,627.98	4,096,899,751.29
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		14,342,346,725.07	11,267,271,563.84
<b>(一) 按经营持续性分类</b>		14,342,346,725.07	11,267,271,563.84
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		14,342,346,725.07	11,198,999,713.24
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			68,271,850.60
<b>(二) 按所有权归属分类</b>		14,342,346,725.07	11,267,271,563.84
1.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		12,340,101,773.12	10,575,071,349.32
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		2,002,244,951.95	692,200,214.52
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		20,600,755.79	-971,067,267.88
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-27,812,707.31	-919,137,070.91
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		278,354,318.43	-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		278,354,318.43	-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		-306,167,025.74	-792,367,347.12
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
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		-306,167,025.74	-628,491,270.51

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		48,413,463.10	-51,930,196.97
<b>七、综合收益总额</b>		<b>14,362,947,480.86</b>	<b>10,296,204,295.96</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		12,312,289,065.81	9,655,934,278.41
归属于少数股东的综合收益总额		2,050,658,415.05	640,270,017.55
<b>八、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益(元/股)		1.5044	1.2907
(二) 稀释每股收益(元/股)		1.5044	1.2907
本年发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为15,118,577.88元。上年被合并方实现的净利润为-27,057,282.94元。			

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 母公司利润表

2019年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、营业收入</b>	十七、3	1,205,920,532.31	808,375,858.60
减：营业成本	十七、3	679,914,469.27	346,086,221.52
税金及附加		21,184,661.86	19,430,913.45
销售费用		51,705,631.48	67,979,270.68
管理费用		271,212,153.12	299,026,967.36
研发费用			
财务费用		296,434,786.42	2,088,637,633.13
其中：利息费用		3,192,173,987.57	2,154,912,455.71
利息收入		2,899,705,671.24	67,983,000.10
加：其他收益		2,262,173.71	449,687.47
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	3,735,161,514.95	5,330,188,638.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		368,241,833.10	150,104,961.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-64,979,299.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		130,009.91	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-47,167.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）		26,207.00	
<b>二、营业利润</b> （亏损以“-”号填列）		3,558,069,436.73	3,317,806,010.66
加：营业外收入		684,709.29	3,210,797.51
减：营业外支出		1,838,109.67	3,485,400.53
<b>三、利润总额</b> （亏损总额以“-”号填列）		3,556,916,036.35	3,317,531,407.64

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

减：所得税费用		6,596,412.44	-2,885,158.10
<b>四、净利润</b> （净亏损以“-”号填列）		3,550,319,623.91	3,320,416,565.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,550,319,623.91	3,320,416,565.74
（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>		160,169,491.44	-163,876,076.61
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		160,169,491.44	-
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		160,169,491.44	
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		-	-163,876,076.61
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
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			
9.其他			
<b>六、综合收益总额</b>		3,710,489,115.35	3,156,540,489.13



# 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 合并现金流量表

2019年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019 年度	2018 年度
<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		92,656,549,468.86	66,202,149,978.97
收到的税费返还		24,285,097.34	4,946,451.10
收到其他与经营活动有关的现金	六、57	30,097,150,764.89	15,773,489,125.43
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>122,777,985,331.09</b>	<b>81,980,585,555.50</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		76,877,157,498.95	54,459,204,976.71
支付给职工以及为职工支付的现金		3,648,957,798.44	2,718,752,884.09
支付的各项税费		19,653,861,965.56	12,027,973,137.98
支付其他与经营活动有关的现金	六、57	27,785,778,262.41	22,819,229,136.49
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>127,965,755,525.36</b>	<b>92,025,160,135.27</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,187,770,194.27</b>	<b>-10,044,574,579.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		4,943,303,912.46	5,462,807,264.18
取得投资收益收到的现金		976,080,525.31	682,081,007.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,780,763.86	38,389,058.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,914,122,589.54	623,187,925.19
收到其他与投资活动有关的现金	六、57	5,036,100,786.06	1,002,318,820.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>16,876,388,577.23</b>	<b>7,808,784,075.21</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,437,761,767.93	3,188,934,034.34
投资支付的现金		5,521,457,497.04	8,477,517,518.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,105,297.51	3,920,290,150.00
支付其他与投资活动有关的现金	六、57	8,738,624,784.96	9,210,541,569.73

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

投资活动现金流出小计		21,700,949,347.44	24,797,283,272.27
投资活动产生的现金流量净额		-4,824,560,770.21	-16,988,499,197.06
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		5,866,770,705.46	4,407,475,400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,866,770,705.46	4,401,525,400.00
取得借款所收到的现金		87,636,048,928.16	101,677,336,172.69
收到其他与筹资活动有关的现金	六、57	8,320,046,109.93	3,052,243,226.80
<b>筹资活动现金流入小计</b>		101,822,865,743.55	109,137,054,799.49
偿还债务所支付的现金		60,117,124,972.23	73,576,170,235.42
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		8,407,633,936.69	6,478,047,609.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		335,965,314.65	386,540,102.07
支付其他与筹资活动有关的现金	六、57	12,014,900,383.35	5,535,740,075.62
<b>筹资活动现金流出小计</b>		80,539,659,292.27	85,589,957,920.41
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		21,283,206,451.28	23,547,096,879.08
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		19,281,471.03	73,439,366.72
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	六、57	11,290,156,957.83	-3,412,537,531.03
加：期初现金及现金等价物余额	六、57	24,195,552,200.10	27,608,089,731.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	六、57	35,485,709,157.93	24,195,552,200.10

# 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 母公司现金流量表

2019年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
<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		802,850,264.50	872,211,012.53
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		11,895,906,516.22	2,411,116,649.25
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>12,698,756,780.72</b>	<b>3,283,327,661.78</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		143,593,907.37	124,561,522.91
支付给职工以及为职工支付的现金		203,682,157.71	221,639,009.56
支付的各项税费		105,589,923.71	156,662,617.75
支付其他与经营活动有关的现金		13,180,104,882.60	9,298,095,661.66
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>13,632,970,871.39</b>	<b>9,800,958,811.88</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-934,214,090.67</b>	<b>-6,517,631,150.10</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		33,710,118,873.77	31,475,410,411.77
取得投资收益收到的现金		3,954,949,040.13	4,091,044,848.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		65,000.00	97,793.51
收到其他与投资活动有关的现金		1,069,775,416.68	272,734,164.01
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>38,734,908,330.58</b>	<b>35,839,287,217.45</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		117,215,950.07	127,752,103.20
投资支付的现金		45,244,866,587.88	54,258,882,847.10
支付其他与投资活动有关的现金		370,000,000.00	67,111,204.04
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>45,732,082,537.95</b>	<b>54,453,746,154.34</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-6,997,174,207.37</b>	<b>-18,614,458,936.89</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

<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		63,821,903,286.53	89,852,718,132.49
收到其他与筹资活动有关的现金		4,685,772.49	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>63,826,589,059.02</b>	<b>89,852,718,132.49</b>
偿还债务支付的现金		45,850,968,615.18	61,081,685,619.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,939,553,067.12	3,776,349,788.21
支付其他与筹资活动有关的现金		566,844,398.74	4,452,500.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>51,357,366,081.04</b>	<b>64,862,487,907.66</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>12,469,222,977.98</b>	<b>24,990,230,224.83</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>36,214.34</b>	<b>27,119.85</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>4,537,870,894.28</b>	<b>-141,832,742.31</b>
加：期初现金及现金等价物余额		5,290,326,056.33	5,432,158,798.64
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>9,828,196,950.61</b>	<b>5,290,326,056.33</b>

# 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 合并股东权益变动表

2019年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年度									
	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	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	8,203,106,415.00	5,547,389,628.98		-1,179,112,785.24	3,937,949,823.65		42,624,903,228.85	59,134,236,311.24	18,049,516,232.54	77,183,752,543.78
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、本年初余额	8,203,106,415.00	5,547,389,628.98	-	-1,179,112,785.24	3,937,949,823.65	-	42,624,903,228.85	59,134,236,311.24	18,049,516,232.54	77,183,752,543.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-1,312,500.00	-365,835,886.22	-	-27,812,707.31	355,031,962.39	-	9,542,600,308.00	9,502,671,176.	8,306,931,705.	17,809,602,882

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

								86	31	.17
(一) 综合收益总额				-27,812,707.31			12,340,101,773.12	12,312,289,065.81	2,050,658,415.05	14,362,947,480.86
(二) 股东投入和减少资本	-1,312,500.00	-365,835,886.22	-	-	-	-	-	-367,148,386.22	6,835,357,154.09	6,468,208,767.87
1. 股东投入的普通股								-	8,220,352,681.81	8,220,352,681.81
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	-1,312,500.00	23,574,415.46						22,261,915.46		22,261,915.46
4. 其他		-389,410,301.68						-389,410,301.68	-1,384,995,527.72	-1,774,405,829.40
(三) 利润分配	-	-	-	-	355,031,962.39	-	-2,797,501,465.12	-2,442,469,502.73	-579,083,863.83	-3,021,553,366.56
1. 提取盈余公积					355,031,962.39		-355,031,962.39	-		-
2. 提取一般风险准备								-		-
3. 对股东的分配							-2,442,469,502.73	-2,442,469,502.73	-579,083,863.83	-3,021,553,366.56
4. 其他								-		-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1.资本公积转增股本								-		-
2.盈余公积转增股本								-		-
3.盈余公积弥补亏损								-		-
4.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.本年提取								-		-
2.本年使用								-		-
(六) 其他								-		-
<b>四、本年年末余额</b>	8,201,793,915.00	5,181,553,742.76	-	-1,206,925,492.55	4,292,981,786.04	-	52,167,503,536.85	68,636,907,488.10	26,356,447,937.85	94,993,355,425.95

# 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 合并股东权益变动表（续）

2019年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2018年度								
	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	小计		
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	52,048,011,789.64	13,427,110,544.95	65,475,122,334.59
加：会计政策变更						6,096,419.88	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		51,000,000.00				-26,276,989.72	24,723,010.28	23,753,480.46	48,476,490.74
其他							-		-
二、本年初余额	8,204,081,415.00	5,687,898,807.44	-	-259,975,714.33	3,605,908,167.08	34,840,918,544.61	52,078,831,219.80	13,452,626,774.61	65,531,457,994.41
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	7,783,984,684.24	7,055,405,091.44	4,596,889,457.93	11,652,294,549.37
（一）综合收益总额				-919,137,070.9		10,575,071,349	9,655,934,278.		10,296,204,295



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

				1		.32	41	640,270,017.55	.96
(二) 股东投入和减少资本	-975,000.00	-140,509,178.46	-	-	-	-	-141,484,178.46	4,343,927,208.36	4,202,443,029.90
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		43,986,911.31
4. 其他		-185,471,089.77					-185,471,089.77	-57,598,191.64	-243,069,281.41
(三) 利润分配	-	-	-	-	332,041,656.57	-2,791,086,665.08	-2,459,045,008.51	-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	-2,459,045,008.51	-387,307,767.98	-2,846,352,776.49
4. 其他							-		-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本							-		-

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2.盈余公积转增股本								-	-
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.本年提取								-	-
2.本年使用								-	-
(六) 其他								-	-
<b>四、本年年末余额</b>	8,203,106,415.00	5,547,389,628.98	-	-1,179,112,785.24	3,937,949,823.65	42,624,903,228.85	59,134,236,311.24	18,049,516,232.54	77,183,752,543.78

# 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 母公司股东权益变动表

2019年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年度								
	股本	资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	其 他	股东权益 合计
一、上年年末余额	8,203,106,415.00	8,578,734,780.74	-	-420,655,737.49	-	3,117,361,698.52	16,324,786,115.45	-	35,803,333,272.22
加：会计政策变更									-
前期差错更正									-
其他									-
二、本年初余额	8,203,106,415.00	8,578,734,780.74	-	-420,655,737.49	-	3,117,361,698.52	16,324,786,115.45	-	35,803,333,272.22
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-1,312,500.00	18,826,665.46	-	160,169,491.44	-	355,031,962.39	752,818,158.79	-	1,285,533,778.08
（一）综合收益总额				160,169,491.44			3,550,319,623.91		3,710,489,115.35
（二）股东投入和减少资本	-1,312,500.00	18,826,665.46	-	-	-	-	-	-	17,514,165.46
1.股东投入的普通股									-

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	-1,312,500.00	23,574,415.46								22,261,915.46
4.其他		-4,747,750.00								-4,747,750.00
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	355,031,962.39	-2,797,501,465.12	-	-	-2,442,469,502.73
1.提取盈余公积						355,031,962.39	-355,031,962.39			-
2.对股东的分配							-2,442,469,502.73			-2,442,469,502.73
3.其他										-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本										-
2.盈余公积转增股本										-
3.盈余公积弥补亏损										-
4.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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1.本年提取									-
2.本年使用									-
(六) 其他									-
<b>四、本年年末余额</b>	8,201,793,915.00	8,597,561,446.20	-	-260,486,246.05	-	3,472,393,660.91	17,077,604,274.24	-	37,088,867,050.30

# 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 母公司股东权益变动表（续）

2019年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2018 年度								
	股本	资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	其 他	股东权益 合计
一、上年年末余额	8,204,081,415.00	8,533,772,869.43		-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、本年初余额	8,204,081,415.00	8,533,772,869.43	-	-256,779,660.88	-	2,785,320,041.95	15,795,456,214.79	-	35,061,850,880.29
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-975,000.00	44,961,911.31	-	-163,876,076.61	-	332,041,656.57	529,329,900.66	-	741,482,391.93
（一）综合收益总额				-163,876,076.61			3,320,416,565.74		3,156,540,489.13
（二）股东投入和减少资本	-975,000.00	44,961,911.31	-	-	-	-	-	-	43,986,911.31
1. 股东投入的普通股									-

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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										-
(三) 利润分配			-		-					
	-	-				332,041,656.57	-2,791,086,665.08	-		-2,459,045,008.51
1.提取盈余公积						332,041,656.57	-332,041,656.57			-
2.对股东的分配							-2,459,045,008.51			-2,459,045,008.51
3.其他										-
(四) 股东权益内部结转			-		-					
	-	-				-	-	-		-
1.资本公积转增股本										-
2.盈余公积转增股本										-
3.盈余公积弥补亏损										-
4.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			-		-					
	-	-				-	-	-		-

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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



# 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

## 一、公司的基本情况

### 1、公司设立情况

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

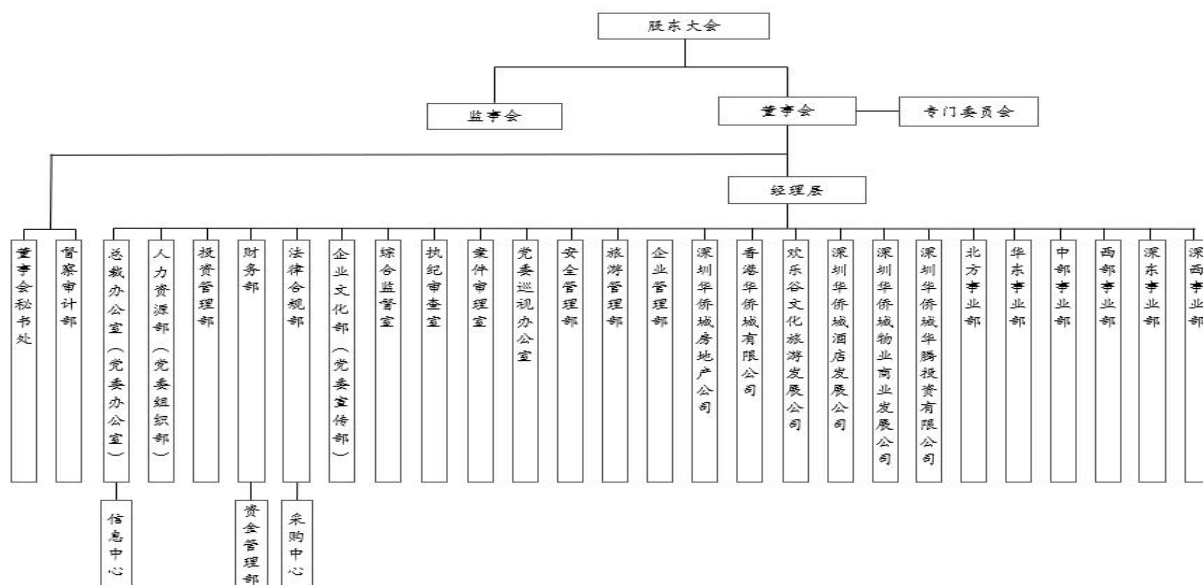
### 2、股本情况

经过历年的派送红股、配股、转增股本及增发新股,截止2019年12月31日,本公司累计发行股本总数8,201,793,915.00股(每股面值1元),注册资本为8,201,793,915.00元。

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

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

### 5、本集团基本组织架构



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 二、合并财务报表范围

本集团2019年度纳入合并范围的子公司共237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58户，减少20户，详见本附注七“合并范围的变更”。

本报告中提及的公司名称简称对照表

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
宁波欢乐海岸投资	宁波欢乐海岸投资发展有限公司
宁波四明山谷	宁波华侨城四明山谷投资发展有限公司
杭州锦杭	杭州锦杭企业管理有限责任公司
杭州保泓	杭州保泓房地产开发有限公司
宁波创东华远	宁波创东华远置业有限公司
宁波弘福房地产	宁波弘福房地产信息咨询有限公司
杭州龙诚房地产	杭州龙诚房地产开发有限公司
云南华侨城置业	云南华侨城置业有限公司
华侨城湖北旅行社	深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司
茶艺度假	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
东部物业	深圳东部华侨城物业管理有限公司
东部置业	深圳东部华侨城置业有限公司
华侨城东部开发	深圳华侨城东部开发有限公司
深圳万霖	深圳市万霖投资有限公司
华侨城东部城市发展	深圳华侨城东部城市发展有限公司
东部华侨城都市投资发展	深圳东部华侨城都市投资发展有限公司
低碳城城市发展	深圳华侨城低碳城城市发展有限公司
大鹏旅游	深圳大鹏华侨城旅游开发有限公司
无锡华侨城实业	无锡华侨城实业发展有限公司
无锡嘉合置业	无锡嘉合置业有限公司
滁州康金	滁州康金健康产业发展有限公司
常熟沙家浜文旅实业	常熟沙家浜华侨城文旅实业有限公司
武汉都市发展	武汉华侨城都市发展有限公司
襄阳华侨城文旅发展	襄阳华侨城文旅发展有限公司
襄阳文城实业发展	襄阳文城实业发展有限公司
襄阳侨都置业发展	襄阳侨都置业发展有限公司
武汉当代华侨城	武汉当代华侨城实业发展有限公司
武汉华侨城文旅	武汉华侨城文旅发展有限公司
武汉滨江置业	武汉华侨城滨江置业有限公司
武汉华滨置业	武汉华滨置业有限公司
武汉天创置业	武汉天创置业有限公司
南京龙西	南京龙西置业有限公司

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
南京华劲	南京华劲房地产开发有限公司
南京华颐	南京华颐房地产开发有限公司
南京尚宸	南京尚宸房地产开发有限公司
创意文化酒店	深圳市华侨城创意文化酒店有限公司
华侨城综合能源	华侨城综合能源(广东)有限公司
侨城汇	深圳市侨城汇网络科技有限公司
成都华侨城盈创	成都华侨城盈创实业有限责任公司
重庆悦岚	重庆悦岚房地产开发有限公司
斋堂文旅发展	北京华侨城斋堂文旅发展有限公司
华侨城涿州文化旅游	华侨城涿州文化旅游开发有限公司
秦皇岛华侨城	秦皇岛华侨城实业有限公司
宜宾华侨城三江置业	宜宾华侨城三江置业有限公司
洛带华侨城	成都洛带华侨城文化旅游开发有限公司
四川齐盛艺库文化旅游发展	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	成都市东盛房屋开发有限责任公司
成都洛带华侨城置地	成都洛带华侨城置地发展有限公司
成都齐盛博物馆	成都齐盛当代艺术博物馆
四川圣铭	四川省圣铭置业有限公司
沣东华侨城发展	西安沣东华侨城发展有限公司
西安康兴置业	西安康兴置业有限公司
昆明华侨城置地	昆明华侨城置地有限公司
西咸文茂房地产	西咸新区文茂房地产有限公司
西安汉城发展	西安华侨城汉城发展有限公司
郑州华侨城文化旅游开发	郑州华侨城文化旅游开发有限公司
济南华侨城	济南华侨城实业有限公司
济南天桥实业	济南天桥实业有限公司
天津华侨城泽沣置业	天津华侨城泽沣置业有限公司
天津华侨城都市建设	天津华侨城都市建设发展有限公司
天津嘉运置业	天津嘉运置业有限公司
淄博华侨城	淄博华侨城实业有限公司
淄博和鸣置业	淄博和鸣置业有限公司
淄博来仪置业	淄博来仪置业有限公司

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
淄博于飞置业	淄博于飞置业有限公司
太原侨晋置业	太原侨晋置业有限公司
太原侨辰置业	太原侨辰置业有限公司
太原侨君置业	太原侨君置业有限公司
太原侨鼎置业	太原侨鼎置业有限公司
太原侨冠置业	太原侨冠置业有限公司
太原侨硕置业	太原侨硕置业有限公司
太原侨隆置业	太原侨隆置业有限公司
太原侨诺置业	太原侨诺置业有限公司
荥阳华侨城文化旅游	荥阳华侨城文化旅游开发有限公司
河南华侨城实业	河南华侨城实业有限公司
青岛华侨城投资	青岛华侨城投资有限公司
杭州兰侨置业	杭州兰侨置业有限公司
杭州康侨置业	杭州康侨置业有限公司
宁波弘禄房地产	宁波弘禄房地产信息咨询有限公司
杭州龙颐房地产	杭州龙颐房地产开发有限公司
深圳海上田园水上街市	深圳市海上田园水上街市运营发展有限公司
北京物业	北京华侨城物业服务有限公司
扬州物业	扬州华侨城物业服务有限公司
招商华侨城物业	深圳招商华侨城物业管理有限公司
南昌华侨城	华侨城(南昌)实业发展有限公司
亮亨投资	亮亨投资有限公司
亿骏(亚洲)	亿骏(亚洲)有限公司
南京威丰	南京威丰房地产开发有限公司
信和置业	信和置业(成都)有限公司
华侨城亚洲	华侨城(亚洲)控股有限公司
华秦发展	华秦发展有限公司
华昌国际	华昌国际有限公司
西安置地	西安华侨城置地有限公司
耀豪国际	耀豪国际有限公司
成都华侨城	成都天府华侨城实业发展有限公司
成都创展商业	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
成都大剧院	成都天府华侨城大剧院管理有限公司
成都万汇商城	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司
成都都市娱乐	成都天府华侨城都市娱乐有限公司
成都公园广场	成都天府华侨城公园广场管理有限公司
成都酒店管理	成都天府华侨城酒店管理有限公司
成都商业管理	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司
成都商业广场	成都天府华侨城商业广场管理有限公司
港亚控股	深圳华侨城港亚控股发展有限公司
深圳华友投资	深圳市华友投资有限公司
华侨城华鑫股权投资	深圳市华侨城华鑫股权投资管理有限公司
华京投资公司	深圳市华京投资有限公司
常熟华侨城	华侨城(常熟)投资发展有限公司
共青城华侨城华鑫一号	共青城华侨城华鑫一号投资合伙企业(有限合伙)
合肥环巢	合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司
华侨城融资租赁	华侨城融资租赁有限公司
港华投资控股	深圳华侨城港华投资控股有限公司
合肥华侨城实业	合肥华侨城实业发展有限公司
上海置地	华侨城(上海)置地有限公司
上海首驰	上海首驰企业管理有限公司
安徽华力	安徽华力包装有限公司
华力控股	华力控股有限公司
惠州华力	惠州华力包装有限公司
华港企业	华港企业有限公司
常熟实业发展	华侨城(常熟)实业发展有限公司
中山华励	中山华励包装有限公司
锦绣中华	深圳锦绣中华发展有限公司
深圳世界之窗	深圳世界之窗有限公司
长沙世界之窗	长沙世界之窗有限公司
招华会展置地	深圳市招华会展置地有限公司
招华国际会展发展	深圳市招华国际会展发展有限公司
钻石毛坯交易中心	深圳市钻石毛坯交易中心有限公司
渤海证券	渤海证券股份有限公司

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

公司简称	公司全称
华恒达	深圳市华恒达投资有限公司
武汉誉天红光	武汉誉天红光置业有限公司
兴侨科技	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
华夏艺术中心	深圳华夏艺术中心有限公司
文化旅游科技	深圳华侨城文化旅游科技集团有限公司
华侨城文化集团	深圳华侨城文化置业投资有限公司
文旅科技股权投资	深圳华侨城文旅科技股权投资管理有限公司
哈克公司	深圳华侨城哈克文化有限公司
国际传媒	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
传媒广告	深圳市华侨城传媒广告有限公司
文化演艺营销	深圳华侨城文化演艺营销有限公司
华侨城资本投资	深圳华侨城资本投资管理有限公司
中保投基金	中保投华侨城(深圳)旅游文化城市更新股权投资基
泰州华侨城	泰州华侨城有限公司
重庆置地	重庆华侨城置地有限公司
南磨房	北京南磨房旅游发展有限公司
招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
肇庆悦华鼎盛	肇庆悦华鼎盛文旅投资有限公司
北京侨禧	北京侨禧投资有限公司

### 三、财务报表的编制基础

#### (1) 编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定,并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

#### (2) 持续经营

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 四、重要会计政策及会计估计

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

#### 3. 营业周期

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

#### 4. 记账本位币

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

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

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

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

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上年财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

### 8. 现金及现金等价物

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

### 9. 外币业务和外币财务报表折算

#### (1) 外币交易

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

#### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”外,均按业务发生时的即期汇率折算;利润表中的收入与费用项

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

目,采用交易发生日的当期加权平均汇率(或实际情况)折算。上述折算产生的外币报表折算差额,在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

### 10. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### (1) 金融资产

##### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

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

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的,此类金融资产,除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外,所产生的其他利得或损失,均计入其他综合收益;金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出,计入当期损益。

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

本集团将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出,不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

综合收益的非交易性权益工具投资,按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;除了获得股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外,其他相关的利得和损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益,且后续不得转入当期损益。当其终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

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

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

### 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

### 2) 金融负债终止确认条件

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

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (4) 金融资产和金融负债的抵销

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

### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

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

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

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

### (6) 金融资产减值

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

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息,以发生违约的风险为权重,计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

额的现值的概率加权金额,确认预期信用损失。

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

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

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

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

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

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

确定组合的依据如下:

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

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

对于划分为组合的应收账款,本集团参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

来经济状况的预测,编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

### (7) 金融资产转移

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

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

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

## 11. 存货

### (1) 存货的分类

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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集团拥有收益权的配套设施并能单独出售和计量的计入“投资性房地产”。

2) 为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注四、19“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。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

建造合同预计总成本超过合同总收入的,则形成合同预计损失,提取存货跌价准备,并确认为当期费用。建造合同完工时,将已提取的存货跌价准备冲减合同费用。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### 12. 合同资产

本集团下属子公司香港华侨城及其所属公司执行新收入准则,其中与合同资产相关的会计政策如下:

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产,是指香港华侨城及其所属公司已向客户转让商品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。如香港华侨城及其所属公司向客户销售两项可明确区分的商品,因已交付其中一项商品而有权收取款项,但收取该款项还取决于交付另一项商品的,香港华侨城及其所属公司将该收款权利作为合同资产。

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

### 13. 合同成本

本集团下属子公司香港华侨城及其所属公司执行新收入准则,其中与合同成本相关的会计政策如下:

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

香港华侨城及其所属公司的合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指香港华侨城及其所属公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的,香港华侨城及其所属公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。香港华侨城及其所属公司为取得合同发生的、除预期能够收回的

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本,不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,香港华侨城及其所属公司将其作为合同履约成本确认为一项资产:该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;该成本增加了香港华侨城及其所属公司未来用于履行履约义务的资源;该成本预期能够收回。

### (2) 与合同成本有关的资产的摊销

香港华侨城及其所属公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

### (3) 与合同成本有关的资产的减值

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

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 14. 债权投资

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

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

## 15. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资,

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

在以前年度作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算,自2019年1月1日起作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算,其中如果属于非交易性的,本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算,其会计政策详见附注四、10“金融资产和金融负债”。

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

### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

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

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

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

### (2) 后续计量及损益确认方法

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



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

### ③ 收购少数股权

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

### ④ 处置长期股权投资

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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、6“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

### 16. 投资性房地产

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

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

### 17. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年的有形资产。

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

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	5-40	0-10	2.25-20.00
2	机器设备	5-30	0-10	3.00-20.00
3	运输设备	2-10	0-10	9.00-50.00
4	电子设备	3-10	0-10	9.00-33.33
5	其他设备	3-40	0-10	2.25-33.33

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

以下适用于旧租赁准则:

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

### 18. 在建工程

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

### 19. 借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

### 20. 使用权资产

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

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

#### (1) 初始计量

在租赁期开始日，香港华侨城及其所属公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

#### (2) 后续计量

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

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

#### (3) 使用权资产的折旧。

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

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

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

### 21. 无形资产

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

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

### 22. 长期资产减值

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

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

### 23. 长期待摊费用

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

### 24. 合同负债

香港华侨城及其所属公司执行新收入准则,其中与合同负债相关的会计政策如下:

合同负债反映香港华侨城及其所属公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。香港华侨城及其所属公司在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或香港华侨城及其所属公司已经取得了无条件收取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。

### 25. 职工薪酬

本集团职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

### 26. 租赁负债

香港华侨城及其所属公司执行新租赁准则，其中与租赁负债相关的会计政策如下：

#### (1) 初始计量

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

##### 1) 租赁付款额

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

##### 2) 折现率

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

#### (2) 后续计量

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

### (3) 重新计量

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

## 27. 预计负债

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

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

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

## 28. 股份支付

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

以现金结算的股份支付,按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

### 29. 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

### 30. 收入确认原则和计量方法

本集团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。

(1) 香港华侨城及其所属公司执行新收入准则,相关会计政策如下:

香港华侨城及其所属公司执行新收入准则,香港华侨城及其所属公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时,确认收入。

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

交易价格是因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的,按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

1. 客户在公司履约的同时即取得并消耗香港华侨城及其所属公司履约所带来的经济利益。
2. 客户能够控制公司履约过程中在建的商品。
3. 在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，香港华侨城及其所属公司会考虑下列迹象：

1. 就该商品或服务享有现时收款权利。
2. 已将该商品的法定所有权转移给客户。
3. 已将该商品的实物转移给客户。
4. 已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
5. 客户已接受该商品或服务。

香港华侨城及其所属公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，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。

与香港华侨城及其所属公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

- 1) 销售房地产开发项目收入

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

### 2) 销售商品收入

当商品运送到合同指定地点且客户已接受该商品时客户取得商品控制权，与此同时香港华侨城及其所属公司确认收入。

公司按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

### 3) 建造合同收入

香港华侨城及其所属公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入。

香港华侨城及其所属公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

### 4) 门票收入

香港华侨城及其所属公司在售出门票且相关票款收入已经收到时确认门票收入。

### 5) 酒店收入

香港华侨城及其所属公司在提供相关酒店服务时确认酒店收入。

### 6) 物业出租收入

香港华侨城及其所属公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

### 7) 融资租赁收入

香港华侨城及其所属公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

### 8) 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

(2) 除香港华侨城及其所属公司外，本集团内其他公司尚未执行新收入准则，相关会计政策如下：

### 1) 商品销售收入

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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，在合理的期限内已向购买方发出交房通知，履行了合同规定的其他义务时确认销售收入的实现。

对于整售分期收款业务，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，在合理的期限内已向购买方发出交房通知，履行了合同规定的其他义务时确认销售收入的实现。

### 3) 物业出租收入的确认方法

物业出租在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

### 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

本集团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。

本集团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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

按照他人使用本集团货币资金的时间和约定利率计算确定。

## 31. 政府补助

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

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

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

方法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

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

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

### 32. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

### 33. 租赁

(1) 香港华侨城及其所属公司执行新租赁准则,具体内容如下:

#### 1) 租赁的识别

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

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

①合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换。

②承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益。

③承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

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

### 2) 香港华侨城及其所属公司作为承租人

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

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

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

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

租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

①根据担保余值预计的应付金额发生变动；

②用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；

③对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

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

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

### 3) 香港华侨城及其所属公司为出租人

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

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

融资租赁下,在租赁期开始日,香港华侨城及其所属公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。香港华侨城及其所属公司对应收融资租赁款进行初始计量时,将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额,是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项,包括:①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额;存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;③购买选择权的行权价格,前提是合理确定承租人将行使该选择权;④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权;⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

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



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

### 2)本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

### 3)本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

### 4)本集团作为承租人记录融资租赁业务

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

### 5)本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 34. 持有待售

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

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

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

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

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

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

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

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

### 35. 终止经营

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

### 36. 其他重要的会计政策和会计估计

#### (1) 回购股份

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

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

#### (2) 资产证券化

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 37. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

本集团2019年度执行了财政部于今年颁布的以下企业会计准则修订:

《企业会计准则第21号——租赁》

《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》

《企业会计准则第23号——金融资产转移》

《企业会计准则第37号——金融工具列报》

《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)

《企业会计准则第7号——非货币性资产交换(修订)》

《企业会计准则第12号——债务重组(修订)》

#### 1) 本集团控股子公司香港华侨城及其所属公司重要会计政策变更

财政部于2018年颁布了修订后的《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称新租赁准则),香港华侨城及其所属公司于2019年1月1日起执行新租赁准则其影响列示如下:

2019年1月1日

报表项目	按照原租赁准则列示的 账面价值(2018年12 月31日)	重新计量	按照新租赁准则列示的 账面价值(2019年1月1 日)
长期应收款	1,115,065,990.51	25,819,829.21	1,140,885,819.72
使用权资产	---	72,295,701.66	72,295,701.66
租赁负债	---	98,115,530.87	98,115,530.87

在计量租赁负债时,香港华侨城及其所属公司使用2019年1月1日的增量借款利率来对租赁付款额进行折现。香港华侨城及其所属公司所用的加权平均利率为3.81%—6.38%。

#### ①首次执行日的衔接处理

香港华侨城及其所属公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同,在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### ②香港华侨城及其所属公司作为承租人

原租赁准则下,香港华侨城及其所属公司根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本集团,将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下,香港华侨城及其所属公司不再区分融资租赁与经营租赁。对所有租赁(选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债。

香港华侨城及其所属公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁,香港华侨城及其所属公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并按照以下方法计量使用权资产:

A、与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。香港华侨城及其所属公司对所有其他租赁采用此方法。

B、对于首次执行日前的融资租赁,香港华侨城及其所属公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值,分别计量使用权资产和租赁负债。

### ③香港华侨城及其所属公司作为出租人

在新租赁准则下,香港华侨城及其所属公司作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产,而不是原租赁的标的资产,对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁,香港华侨城及其所属公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估,并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的,将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

香港华侨城及其所属公司无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

## 2) 除香港华侨城及其所属公司外,本集团及其他下属子公司的重要会计政策变更

### ①会计政策变更内容

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下合称“新金融工具准则”)等。香港华侨城及其所属公司于2018年1月1日起执行新金融工具准则,本集团及其他子公司于2019年1月1日起执行新金融工具准则。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类:A、以摊余成本计量的金融资产;B、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C、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下,金融资产的分类是基于公司管理金融资产的商业模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则,嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来,而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险,因此在新金融工具准则下,信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

“预期信用损失”模型适用于下列项目:A、摊余成本计量的金融资产;B、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;C、其他流动资产;D、财务担保合同;E、合同资产。

“预期信用损失”模型不适用于权益工具投资。

采用“预期信用损失”模型未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策并无重大影响。

### ②首次执行新金融工具准则首次执行当年年初财务报表相关项目列示情况

本集团及其他子公司从2019年1月1日开始执行新金融工具准则。合并资产负债表和母公司报表项目调整如下:

项目	本集团		
	2018年12月31日	调整数	2019年1月1日
可供出售金融资产	1,185,293,672.43	-1,185,293,672.43	---
其他非流动金融资产	275,689,223.52	64,979,299.00	340,668,522.52
其他权益工具投资	1,161,835,504.71	1,120,314,373.43	2,282,149,878.14

(续)

项目	母公司		
	2018年12月31日	调整数	2019年1月1日
可供出售金融资产	1,169,893,672.43	-1,169,893,672.43	---
其他非流动金融资产	---	64,979,299.00	64,979,299.00
其他权益工具投资	---	1,104,914,373.43	1,104,914,373.43

### 3) 财务报表列报变更

本集团根据《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)的规定编制2019年12月31日的财务报表,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

报。相关列报调整影响如下:

①将原合并资产负债表中的“应收票据及应收账款”行项目分拆为“应收票据”“应收账款”“应收款项融资”三个行项目;

②将“应付票据及应付账款”行项目分拆为“应付票据”“应付账款”两个行项目;

③将原合并利润表中“资产减值损失”“信用减值损失”行项目的列报行次进行了调整。

④删除了原合并现金流量表中“为交易目的而持有的金融资产净增加额”“发行债券收到的现金”等行项目。

⑤在原合并资产负债表和合并所有者权益变动表中分别增加了“专项储备”行项目和列项目。

上述会计政策变更对本集团和母公司利润表无影响。

#### 4) 《企业会计准则第7号——非货币性资产交换(修订)》

《企业会计准则第7号——非货币性资产交换(修订)》(以下简称新非货币性资产交换准则)细化了非货币性资产交换准则的适用范围,明确了换入资产的确认时点和换出资产的终止确认时点并规定了两个时点不一致时的会计处理方法,修订了以公允价值为基础计量的非货币性资产交换中同时换入或换出多项资产时的计量原则,此外新增了对非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的披露要求。

新非货币性资产交换准则自2019年6月10日起施行,对2019年1月1日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整,对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

#### 5) 《企业会计准则第12号——债务重组(修订)》

《企业会计准则第12号——债务重组(修订)》(以下简称新债务重组准则)修改了债务重组的定义,明确了该准则的适用范围,并规定债务重组中涉及的金融工具的确认、计量和列报适用金融工具相关准则的规定。对于以资产清偿债务方式进行债务重组的,新债务重组准则修改了债权人受让非金融资产初始确认时的计量原则,并对于债务人在债务重组中产生的利得和损失不再区分资产转让损益和债务重组损益两项损益进行列报。对于将债务转为权益工具方式进行债务重组的,新债务重组准则修改了债权人初始确认享有股份的计量原则,并对于债务人初始确认权益工具的计量原则增加了指引。

新债务重组准则自2019年6月17日起施行,对2019年1月1日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整,对2019年1月1日之前发生的债务重组,不再进行追溯调整。采用该准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 重要会计估计变更

本集团本年未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

## 五、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	<p>应税收入按 3%、5%、9%、13%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。具体情况如下:</p> <p>①商品销售收入按 13%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>②水电公司供水采用简易办法计缴增值税,税率为 6%。</p> <p>③房地产销售:2016年4月30日前开工的项目,适用简易征收方式,税率 5%;2016年4月30日后开工的项目,以扣减土地价款后的收入为计税额,适用一般征收方式,税率 9%。</p> <p>④不动产租赁:2016年4月30日前取得的房产,适用简易征收方式,税率 5%;2016年4月30日后取得的房产,适用一般征收方式,税率 9%。</p> <p>⑤动产租赁:适用于融资性租赁及经营性租赁,税率 13%。</p> <p>⑥公园门票、文化创意服务:适用体育文化服务或旅游娱乐服务的简易征收或一般征收方式,税率 3%或 6%。</p> <p>⑦旅游团费:以取得的全部价款和价外费用扣除代旅游者支付给其他单位或者个人的住宿费、餐费、交通费、旅游景点门票和支付给其他接团旅游企业的旅游费后的余额为计税营业额,税率 6%。</p> <p>⑧住宿、餐饮、物业等生活服务:适用一般征收方式,税率 6%。</p> <p>⑨交通运输业务:适用于其他陆路运输服务,自 2019年4月1日起原适用 10%税率的,税率调整为 9%。</p> <p>⑩策划规划业务等应税劳务:适用于其他现代服务,税率 6%。</p>
城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加	城市维护建设税按实际缴纳流转税额的 1%、5%、7%计缴;教育费附加按实际缴纳流转税额的 3%计缴,地方教育费附加按实际缴纳流转税额的 2%计缴。
房产税	从价计征的,除上海华侨城按房产原值 80%为计税依据外,以房产原值的 70%为计税依据,适用税率为 1.2%;从租计征的,以房产租金收入为计税依据,税率为 12%。



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

本集团发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%/10%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[2019]39号）规定，自2019年4月1日起，适用税率调整为13%/9%。

### 2. 税收优惠

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

本集团内符合小微企业条件的子公司所得额减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

## 六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2019年1月1日，“年末”系指2019年12月31日，“本年”系指2019年1月1日至12月31日，“上年”系指2018年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
库存现金	4,030,671.58	5,029,769.52
银行存款	35,481,678,486.35	24,190,522,430.58
其他货币资金 <sup>①</sup>	2,001,149,966.65	3,033,375,464.54
<b>合计</b>	<b>37,486,859,124.58</b>	<b>27,228,927,664.64</b>
其中：存放在境外的款项总额	1,844,557,982.41	2,214,080,892.46

注①：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 88,084,177.03 元，保函及信用证等保证金 1,026,886,749.66 元，交易冻结款及其他 886,179,039.96 元。

### 2. 交易性金融资产

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

### 3. 应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	---	51,249,222.71
商业承兑汇票	---	994,925.57
<b>合计</b>	<b>---</b>	<b>52,244,148.28</b>

### 4. 应收账款

#### (1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

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 (%)	
按单项计提坏账准备	22,083,136.11	6.30	22,083,136.11	100.00	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

按组合计提坏账准备	328,168,489.35	93.70	42,030,139.55	12.81	286,138,349.80
<b>合计</b>	<b>350,251,625.46</b>	<b>100.00</b>	<b>64,113,275.66</b>	<b>18.30</b>	<b>286,138,349.80</b>

(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 (%)	
按单项计提坏账准备	21,645,291.43	5.20	21,645,291.43	100.00	---
按组合计提坏账准备	394,411,791.06	94.80	47,924,789.86	12.15	346,487,001.20
<b>合计</b>	<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>

### 1) 按单项计提坏账准备

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

### 2) 按组合计提坏账准备

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	282,001,244.05	42,030,139.55	14.90
关联方组合	46,167,245.30	---	---
<b>合计</b>	<b>328,168,489.35</b>	<b>42,030,139.55</b>	<b>12.81</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	212,923,339.71
1至2年	38,250,102.32
2至3年	15,037,574.65
3至4年	20,890,163.03
4至5年	6,077,037.34
5年以上	57,073,408.41
<b>小计</b>	<b>350,251,625.46</b>
减: 坏账准备	64,113,275.66
<b>合计</b>	<b>286,138,349.80</b>

### (3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
按单项计提坏账准备	21,645,291.43	437,844.68	---	---	---	22,083,136.11
按组合计提坏账准备	47,924,789.86	-5,711,860.22	---	18,817.79	163,972.30	42,030,139.55
<b>合计</b>	<b>69,570,081.29</b>	<b>-5,274,015.54</b>	<b>---</b>	<b>18,817.79</b>	<b>163,972.30</b>	<b>64,113,275.66</b>

注: 其他减少系合并范围变动导致的。

### (4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 50,231,506.23 元, 占应收账款年末余额合计数的比例为 14.34%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 29,338,343.11 元。

## 5. 预付款项

### (1) 预付款项账龄

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	30,720,956,983.35	98.69	10,453,895,684.27	97.97
1-2年	213,763,858.43	0.69	86,377,038.78	0.81
2-3年	71,606,064.44	0.23	14,314,355.91	0.13
3年以上	121,240,707.79	0.39	115,553,145.96	1.09
<b>合计</b>	<b>31,127,567,614.01</b>	<b>100.00</b>	<b>10,670,140,224.92</b>	<b>100.00</b>

注:年末余额中主要是预付土地款 30,389,228,803.15 元。

### (2) 按预付对象归集年末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集年末余额前五名预付款项汇总金额为 22,397,500,000.00 元,占预付款项年末余额合计数的比例为 71.95%。

## 6. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	1,011,344,939.71	494,361,336.84
应收股利	---	25,000,000.00
其他应收款	36,312,598,488.24	30,778,999,363.94
<b>合计</b>	<b>37,323,943,427.95</b>	<b>31,298,360,700.78</b>

### 6.1 应收利息

#### (1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
委托贷款及其他	1,011,344,939.71	494,361,336.84
<b>合计</b>	<b>1,011,344,939.71</b>	<b>494,361,336.84</b>

### 6.2 应收股利

#### (1) 应收股利分类

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年末余额	年初余额
成都文化旅游发展股份有限公司	---	25,000,000.00
<b>合计</b>	<b>---</b>	<b>25,000,000.00</b>

6.3 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

款项性质	年末余额	年初余额
保证金、押金	7,689,429,394.21	6,788,239,813.80
项目往来款	2,649,668,478.85	4,283,296,026.96
关联方往来款	24,792,097,239.62	18,049,331,013.98
其他	1,254,867,942.26	1,713,055,634.37
<b>小计</b>	<b>36,386,063,054.94</b>	<b>30,833,922,489.11</b>
减：坏账准备	73,464,566.70	54,923,125.17
<b>合计</b>	<b>36,312,598,488.24</b>	<b>30,778,999,363.94</b>

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	37,346,091.18	---	17,577,033.99	54,923,125.17
2019年1月1日其他应收款账面余额在本年	---	---	---	---
--转入第二阶段	---	---	---	---
--转入第三阶段	---	---	---	---
--转回第二阶段	---	---	---	---
--转回第一阶段	---	---	---	---
本年计提	18,974,188.21	---	---	18,974,188.21

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年转回	---	---	---	---
本年转销	---	---	---	---
本年核销	---	---	---	---
其他变动	-432,746.68	---	---	-432,746.68
2019年12月31日余额	55,887,532.71	---	17,577,033.99	73,464,566.70

### (3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	17,979,360,121.72
1-2年	15,305,819,590.19
2-3年	1,106,592,502.72
3-4年	1,601,604,355.87
4-5年	156,764,799.97
5年以上	235,921,684.47
<b>小计</b>	<b>36,386,063,054.94</b>
减: 坏账准备	73,464,566.70
<b>合计</b>	<b>36,312,598,488.24</b>

### (4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	17,577,033.99	---	---	---	---	17,577,033.99
按组合计提坏账准备	37,346,091.18	18,974,188.21	---	---	-432,746.68	55,887,532.71

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
合计	54,923,125.17	18,974,188.21	---	---	-432,746.68	73,464,566.70

注：其他变动系合并范围变动导致的。

1) 按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	17,577,033.99	17,577,033.99	—	—

(5) 欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本集团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14,880,139,242.96元，占其他应收款年末余额合计数的比例为40.90%，计提坏账准备余额0元。

7. 存货

(1) 存货分类

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



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
合计	185,439,765,173.67	7,312,578,967.13	95,618,918.27	185,344,146,255.40

(续)

项目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发项目：				
开发成本	148,054,622,542.92	4,664,015,446.12	14,435,000.00	148,040,187,542.92
开发产品	13,415,531,387.63	683,452,236.02	18,263,792.78	13,397,267,594.85
小计	161,470,153,930.55	5,347,467,682.14	32,698,792.78	161,437,455,137.77
非房地产开发项目	145,630,542.83	---	50,400.56	145,580,142.27
合计	161,615,784,473.38	5,347,467,682.14	32,749,193.34	161,583,035,280.04

### (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	—	---	137,122,903.53	6,650,141,698.93
上海天祥华侨城项目	2017年	2020年	24.77	741,126,499.32	767,532,304.22
曲江华侨城项目	2011年	2021年	51.51	635,844,896.09	1,086,406,130.53
天津华侨城项目	2018年	2020年	77.51	1,710,524,500.25	1,606,135,011.04
上海置地项目	2010年	2021年	145.57	1,601,688,192.93	3,198,572,511.65
成都华侨城项目	2007年	2020年	72.59	523,459,920.47	288,517,698.23
武汉华侨城项目	2015年	2020年	161.44	1,349,572,751.47	1,543,339,548.60
深圳万霖项目	2019年	2022年	25.82	1,873,274,583.87	1,814,241,593.75
云南华侨城项目	2009年	—	6.10	428,307,869.93	516,466,408.61
宁波华侨城项目	2017年	2020年	199.82	15,658,840,588.57	2,587,399,194.83
顺德华侨城项目	2013年	2020年	120.00	1,366,842,753.14	2,114,347,741.32

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
重庆华侨城项目	2014年	2020年	104.16	2,805,009,007.76	8,338,684,619.65
招商华侨城项目	2017年	2020年	71.02	2,444,032,112.87	1,999,131,883.28
华侨城城市更新项目	2017年	2020年	77.42	3,788,062,068.56	2,947,711,213.78
南京置地项目	2017年	2020年	179.99	7,522,833,165.20	10,029,841,822.21
上海华合项目	2018年	2020年	---	---	3,607,427,002.03
南京华侨城项目	2017年	2020年	143.53	3,639,871,699.66	3,263,984,621.58
陕西华侨城项目	2018年	2023年	43.54	1,347,625,447.54	1,316,985,825.07
佛山华侨城项目	2017年	2020年	31.00	2,400,737,710.96	2,223,108,598.37
信和置业项目	2018年	2021年	64.00	9,479,544,141.38	9,008,497,334.05
南昌华侨城项目	2018年	2020年	130.17	7,707,572,888.65	6,833,479,702.25
深圳华侨城置业项目	2017年	2020年	95.34	7,792,998,440.01	7,061,705,779.85
滨海投资项目	2017年	2020年	56.44	3,696,377,725.99	3,304,975,416.60
尚都新城项目	2018年	2023年	15.65	405,937,072.94	403,056,671.02
天津华锦万吉项目	2017年	2019年	---	---	5,453,301,689.47
四川圣铭项目	2017年	2021年	---	---	809,461,938.37
华侨城三江置业项目	2018年	2020年	87.02	1,723,644,359.44	1,357,364,591.58
招华会展实业项目	2017年	2020年	217.19	6,644,612,781.52	11,489,203,212.15
成都华侨城盈创项目	—	—	44.90	422,296,109.96	417,823,494.29
南京龙西项目	2014年	2025年	15.07	243,923,599.34	211,418,792.84
武汉都市发展项目	2019年	2023年	100.00	3,293,637,689.06	3,059,562,202.13
郑州华侨城项目	2018年	2020年	---	---	1,326,639,497.99
洛带华侨城项目	2019年	2021年	15.15	1,250,972,883.15	2,807,399,153.79
武汉当代华侨城项目	2018年	2021年	60.00	3,100,988,624.67	2,837,501,793.04
济南华侨城章丘绣源河文旅综合项目	2021年	2022年	17.11	446,013,998.95	419,786,600.02
襄阳文旅项目	2019年	2020年	100.25	2,134,791,449.28	1,884,324,160.22

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
惠州帝豪项目	2018年	2021年	20.38	608,444,027.38	584,332,884.54
惠州利华项目	2019年	2021年	95.26	3,805,055,813.63	3,367,482,000.00
新玺发展项目	2018年	2022年	214.33	10,080,383,851.75	9,090,950,914.41
江门华侨城项目	2020年	2021年	23.75	205,665,857.36	924,528.28
常熟华鼎置地项目	2019年	2020年	6.85	410,243,352.90	264,611,290.32
肇庆华侨城项目	2019年	2020年	30.32	1,239,727,019.63	481,994,682.27
丽江济海项目	2020年	2020年	19.04	308,081,453.83	282,188,120.00
滨海奉化项目	2019年	2021年	63.15	511,886,465.27	371,986,442.28
扬州实业项目	2019年	2020年	82.24	2,142,221,982.67	1,213,861,254.16
温州华侨城项目	2018年	2020年	44.86	2,418,750,952.01	2,210,315,424.97
沅东华侨城项目	2019年	2022年	394.66	2,377,901,027.75	621,737,463.60
济南华侨城实业项目	2018年	2020年	202.24	3,613,780,655.29	1,657,838,161.64
天津嘉运置业项目	2019年	2021年	---	---	1,058,667,577.83
天津华侨城泽丰项目	2019年	2021年	18.03	569,019,290.31	543,700,209.30
杭州兰侨项目	2018年	2020年	89.85	6,312,804,486.22	5,941,290,519.67
杭州龙颐项目	2018年	2020年	25.64	1,783,791,810.58	1,509,023,733.51
无锡华侨城项目	2018年	2021年	64.60	3,624,915,016.51	2,906,935,298.64
重庆悦岚项目	2018年	2022年	54.00	3,476,415,623.60	---
潮州华侨城项目	2019年	2021年	42.31	977,260,314.17	---
茂名华侨城项目	2019年	2023年	56.83	568,926,585.44	---
东莞保华项目	2019年	2022年	26.90	1,448,256,801.93	---
佛山华沥项目	2019年	2022年	18.72	1,137,565,087.66	---
深汕华侨城项目	2019年	2021年	26.58	740,253,319.47	---
广州华侨城项目	2020年	2021年	99.19	206,635,859.68	---
东莞华实项目	2019年	2021年	10.22	728,352,259.26	---
东莞华侨城实业项目	2019年	2021年	13.72	922,739,993.91	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
和城地产项目	2019年	2022年	39.31	936,467,390.38	---
江门侨新项目	2020年	2021年	13.86	698,040,090.00	---
海南实业项目	2019年	2020年	74.20	1,786,697,373.71	1,358,142,768.89
欢乐明湖项目	2019年	2021年	22.27	152,323,689.62	---
南京华颐项目	2020年	2022年	60.00	118,039,495.54	---
郑州华侨城一期项目	2020年	2022年	37.84	1,486,495,195.79	---
淄博华侨城人文社1区 (一期)项目	2019年	2022年	43.70	768,331,231.29	---
太原华侨城·侨辰项目	2019年	2023年	29.30	1,348,134,251.36	---
太原华侨城·侨冠项目	2019年	2022年	37.61	1,796,453,799.21	---
潮州工艺美术项目	2020年	2023年	26.41	108,272,376.85	---
深圳宝湾大厦项目	2019年	2022年	34.21	1,532,118,618.17	---
深圳瑞湾大厦项目	2019年	2022年	54.07	2,921,627,944.52	---
西咸文茂项目	2018年	2020年	16.07	974,020,812.85	---
华侨城巢湖半汤温泉 小镇项目	2019年	2021年	31.22	1,029,308,574.08	---
南京威丰项目	2019年	2022年	69.53	3,922,446,974.11	---
其他项目			---	163,233,546.11	3,161,811.27
<b>合计</b>				<b>168,279,178,708.26</b>	<b>148,054,622,542.92</b>

注：本年度不再纳入合并范围的上海华合、天津华锦万吉、四川圣铭、郑州华侨城都市置业、天津嘉运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	2018年	13,092,865.98	---	---	13,092,865.98
武汉华侨城项目	2019年	798,979,507.97	218,627,612.47	425,369,947.14	592,237,173.30

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
华侨城房地产项目	2019年	1,809,820,157.46	8,258,926,940.70	7,286,126,272.05	2,782,620,826.11
上海天祥华侨城项目	2019年	1,048,768,810.28	63,442,079.47	225,423,464.11	886,787,425.64
西安华侨城项目	2014年	82,994,813.73	---	30,617,521.00	52,377,292.73
天津华侨城项目	2019年	88,128,853.73	67,145,895.10	79,280,925.06	75,993,823.77
北京华侨城项目	2016年	111,534,088.51	---	771,089.89	110,762,998.62
成都华侨城项目	2019年	825,306,524.42	---	615,855,652.00	209,450,872.42
曲江华侨城项目	2019年	128,547,337.38	516,577,735.23	467,563,507.10	177,561,565.51
招商华侨城项目	2018年	1,631,638,410.94	31,367,433.93	1,150,158,761.32	512,847,083.55
上海置地项目	2018年	1,461,140,706.02	50,000,000.00	198,513,576.18	1,312,627,129.84
顺德华侨城项目	2019年	1,924,825,323.51	534,058,736.29	1,310,838,723.17	1,148,045,336.63
宁波华侨城项目	2019年	235,785,262.79	1,892,489,374.27	332,527,643.90	1,795,746,993.16
华侨城城市更新项目	2018年	266,137,324.85	820,863.08	33,164,856.53	233,793,331.40
重庆华侨城项目	2019年	274,358,634.61	3,815,561,713.47	2,355,706,572.77	1,734,213,775.31
南京华侨城项目	2019年	701,360,525.91	598,896,773.34	994,085,732.39	306,171,566.86
信和置业项目	2019年	1,237,003,546.24	628,650,541.14	558,803,924.30	1,306,850,163.08
洛带华侨城项目	2018年	750,732,217.90	---	427,161,231.12	323,570,986.78
南昌华侨城项目	2019年	---	317,097,035.18	314,873,977.95	2,223,057.23
南京置地项目	2019年	---	4,610,756,083.19	3,276,296,733.30	1,334,459,349.89
肇庆华侨城项目	2019年	---	131,155,028.40	20,958,591.91	110,196,436.49
招华会展实业项目	2019年	---	4,802,262,856.74	2,846,332,350.87	1,955,930,505.87
<b>合计</b>		<b>13,415,531,387.63</b>	<b>26,537,836,702.00</b>	<b>22,950,431,054.06</b>	<b>17,002,937,035.57</b>

#### (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	18,263,792.78	74,620,659.01	---	11,700,533.52	81,183,918.27

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	
小计	32,698,792.78	74,620,659.01	---	11,700,533.52	95,618,918.27
非房地产开发项目	50,400.56	---	---	50,400.56	---
合计	32,749,193.34	74,620,659.01	---	11,750,934.08	95,618,918.27

### (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	本年存货跌价准备转销及其他减少的原因
房地产开发项目:			
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
非房地产开发项目	可变现净值低于账面成本	---	销售转出

(6) 本年度用于确认借款利息费用的资本化率为 5.56%。

(7) 年末用于债务抵押担保的存货余额为 1,669,686.45 万元。详见附注六 58、所有权或使用权受限制的资产。

### 8. 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
一年内到期的融资租赁款	117,205,758.34	65,342,221.44	融资租赁款
合计	117,205,758.34	65,342,221.44	

### 9. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴及留抵税费	4,279,168,235.35	2,994,742,681.23
土地处置权益	1,422,977,526.18	1,422,977,526.18
委托贷款	659,010,000.00	---
其他	117,706,599.81	20,000,000.00
合计	6,478,862,361.34	4,437,720,207.41

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

10. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	199,204,412.77	4,951,376.44	194,253,036.33
其中：未实现融资收益	-38,928,948.33	---	-38,928,948.33
项目保证金	---	---	---
项目投资款	393,481,594.94	---	393,481,594.94
合计	592,686,007.71	4,951,376.44	587,734,631.27

(续)

项目	年初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	259,449,834.15	2,759,754.43	256,690,079.72	—
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	—
项目投资款	160,000,000.00	---	160,000,000.00	—
合计	1,143,645,574.15	2,759,754.43	1,140,885,819.72	—

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	2,759,754.43	---	---	2,759,754.43
2019年1月1日长期应收款账面余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段	---	---	---	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
--转入第三阶段	---	---	---	---
--转回第二阶段	---	---	---	---
--转回第一阶段	---	---	---	---
本年计提	2,191,622.01	---	---	2,191,622.01
本年转回	---	---	---	---
本年转销	---	---	---	---
本年核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
2019年12月31日余 额	<b>4,951,376.44</b>	---	---	<b>4,951,376.44</b>



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 11. 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	275,613,316.58	---	---	83,068,879.50	---	---
锦绣中华	168,462,779.10	---	---	19,321,055.02	---	---
招商华侨城物业	3,091,132.37	---	---	1,064,028.77	---	---
保鑫泉盛	242,540,363.88	---	---	-8,183,093.72	---	---
中铁华兴	---	---	---	---	---	---
宁波文化旅游	22,086,430.45	---	---	-2,108,064.69	---	---
招华国际会展运营	---	---	---	---	---	---
华侨城城投低碳发展	32,781,614.33	66,000,000.00	---	2,481,253.44	---	---
太原华侨城	2,836,000.00	2,040,000.00	---	-3,823,421.20	---	---
郑州华侨城文化旅游开发	8,060,000.00	---	---	-5,566,995.82	---	-2,493,004.18
自贡华侨城	2,738,692.39	149,940,000.00	---	-29,650,418.56	---	---
成都湖滨商业	44,789,839.32	---	---	26,559.82	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
天津华锦万吉	---	30,000,000.00	---	---	---	---
巫溪巴渝民宿	---	12,500,000.00	---	-13,182.03	---	---
天津嘉运置业	---	8,262,498.62	---	-6,944,076.81	---	32,138,979.12
太原侨晋置业	---	141,350,000.00	---	---	---	---
太原侨君置业	---	145,650,000.00	---	---	---	---
厦门华侨城润禹投资合伙企业(有限合伙)	---	23,380,000.00	---	6,676.40	---	---
云南华侨城置业	---	491,000,000.00	---	---	---	256,600,000.00
国寿侨城	---	1,523,031,791.36	---	4,497,657.22	---	-910,152,092.15
<b>小计</b>	<b>803,000,168.42</b>	<b>2,593,154,289.98</b>	<b>---</b>	<b>54,176,857.34</b>	<b>---</b>	<b>-623,906,117.21</b>
二、联营企业						
长沙世界之窗	95,524,461.16	---	---	9,867,255.40	---	---
星美机电	---	---	---	---	---	---
兴侨科技	---	---	---	---	---	---
北京广盈	126,294,232.79	---	---	-8,734,327.91	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
成都文旅	248,134,711.98	---	---	6,295,274.55	---	-1,416,125.84
侨城汇	1,634,913.55	---	---	-158,500.29	---	---
渤海证券	2,398,777,221.50	---	---	85,945,140.00	---	---
首茂城置业	699,865,623.42	---	---	46,840,902.81	---	---
成都体产	805,953,738.21	---	---	248,602.16	---	---
上海华筵	865,079,002.61	---	865,079,002.61	---	---	---
招华会展置地	50,295,453.07	---	---	343,499.30	---	---
招华国际会展发展	614,042,199.28	125,000,000.00	---	169,696,003.88	---	---
民生教育集团	417,337,861.01	---	---	28,641,499.16	---	612,895.87
资汇控股	421,883,111.28	---	---	599,869.32	---	-17,833,673.10
China Urbanization Investment Ltd	3,969,518.92	---	---	-1,642,071.58	---	40,385.67
华侨城大湾区投资	137,936.19	---	---	-85,282.75	---	---
深圳荷坳	103,910,175.93	---	---	1,652,677.59	---	---
湖北交投襄阳文旅发展	14,700,000.00	24,500,000.00	---	-2,698,863.98	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
华辉盛锦	---	8,350,000.00	---	-8,350,000.00	---	---
旭宇华锦	2,781,681.43	4,995,000.00	---	-7,776,681.43	---	---
宁波弘福房地产	399,341,314.62	---	---	-7,588,938.24	---	---
成都佳利	103,522,848.00	---	---	-38,768,951.77	---	---
天立教育国际控股有限公司	145,254,646.81	---	---	11,633,078.08	---	1,394,828.25
易居(中国)企业控股有限公司	884,445,125.12	---	---	45,443,055.38	---	-7,720,272.29
禹州地产股份有限公司	1,856,473,945.58	---	---	223,374,913.56	---	-9,397,009.58
潮州华碧投资	---	24,500,000.00	---	-839,023.90	---	---
太原侨诺置业	---	5,000,000.00	---	-3,757.49	---	---
太原侨隆置业	---	5,000,000.00	---	-1,797,481.46	---	---
太原侨硕置业	---	5,000,000.00	---	-3,788.24	---	---
成都地润置业	---	196,000,000.00	---		---	805,374,391.84
西安思睿置地	---	254,618,806.67	---	-4,009,564.41	---	---
中山禹鸿房地产开发有限公司	---	106,263,447.00	---	-8,308,580.90	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
司						
广州粤科人才创业投资中心 (有限合伙)	---	60,000,000.00	---	17,644.08	---	---
郑州华侨城	---	290,470,002.92	---	-25,694,851.72	---	---
钻石毛坯交易中心	---	15,057,720.73	---	---	---	---
小计	10,259,359,722.46	1,124,754,977.32	865,079,002.61	514,138,749.20	---	771,055,420.82
合计	11,062,359,890.88	3,717,909,267.30	865,079,002.61	568,315,606.54	---	147,149,303.61

(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	-86,957,122.20	---	---	271,725,073.88	---
锦绣中华	-19,009,949.33	---	---	168,773,884.79	---
招商华侨城物业	---	---	---	4,155,161.14	---
保鑫泉盛	---	---	---	234,357,270.16	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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		
中铁华兴	---	---	---	---	---
宁波文化旅游	---	---	---	19,978,365.76	---
招华国际会展运营	---	---	---	---	---
华侨城城投低碳发展	---	---	---	101,262,867.77	---
太原华侨城	---	---	---	1,052,578.80	---
郑州华侨城文化旅游开发	---	---	---	---	---
自贡华侨城	---	---	---	123,028,273.83	---
成都湖滨商业	---	---	---	44,816,399.14	---
天津华锦万吉	---	---	---	30,000,000.00	---
巫溪巴渝民宿	---	---	---	12,486,817.97	---
天津嘉运置业	---	---	---	33,457,400.93	---
太原侨晋置业	---	---	---	141,350,000.00	---
太原侨君置业	---	---	---	145,650,000.00	---
厦门华侨城润禹投资合伙企业(有限合伙)	---	---	---	23,386,676.40	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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		
云南华侨城置业	---	---	---	747,600,000.00	---
国寿侨城	---	---	---	617,377,356.43	---
小计	-105,967,071.53	---	---	2,720,458,127.00	---
二、联营企业					
长沙世界之窗	---	---	---	105,391,716.56	
星美机电	---	---	---	---	426,284.88
兴侨科技	---	---	---	---	765,000.00
北京广盈	---	---	---	117,559,904.88	---
成都文旅	---	---	---	253,013,860.69	---
侨城汇	---	---	-1,476,413.26	---	---
渤海证券	-54,858,307.88	---	---	2,429,864,053.62	---
首茂城置业	---	---	---	746,706,526.23	---
成都体产	---	---	---	806,202,340.37	---
上海华筵	---	---	---	---	---
招华会展置地	---	---	---	50,638,952.37	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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		
招华国际会展发展	---	---	---	908,738,203.16	---
民生教育集团	---	---	---	446,592,256.04	---
资汇控股	---	---	---	404,649,307.50	---
China Urbanization Investment Ltd	---	---	---	2,367,833.01	---
华侨城大湾区投资	---	---	---	52,653.44	---
深圳荷坳	---	---	---	105,562,853.52	---
湖北交投襄阳文旅发展	---	---	---	36,501,136.02	---
华辉盛锦	---	---	---	---	---
旭宇华锦	---	---	---	---	---
宁波弘福房地产	---	---	---	391,752,376.38	---
成都佳利	---	---	---	64,753,896.23	---
天立教育国际控股有限公司	---	---	-158,282,553.14	---	---
易居(中国)企业控股有限公司	-14,634,963.64	---	---	907,532,944.57	---
禹州地产股份有限公司	-34,047,486.00	---	26,986,793.24	2,063,391,156.80	---
潮州华碧投资	---	---	---	23,660,976.10	---



深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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		
太原侨诺置业	---	---	---	4,996,242.51	---
太原侨隆置业	---	---	---	3,202,518.54	---
太原侨硕置业	---	---	---	4,996,211.76	---
成都地润置业	---	---	---	1,001,374,391.84	---
西安思睿置地	---	---	---	250,609,242.26	---
中山禹鸿房地产开发有限公司	---	---	---	97,954,866.10	---
广州粤科人才创业投资中心（有限合伙）	---	---	---	60,017,644.08	---
郑州华侨城	---	---	---	264,775,151.20	---
钻石毛坯交易中心	---	---	---	15,057,720.73	---
小计	-103,540,757.52	---	-132,772,173.16	11,567,916,936.51	1,191,284.88
合计	-209,507,829.05	---	-132,772,173.16	14,288,375,063.51	1,191,284.88

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 12. 其他权益工具投资

#### (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	1,328,433,794.79	1,161,835,504.71
招商蛇口	1,262,923,728.15	1,102,754,236.70
天津东丽湖	14,000,000.00	14,000,000.00
体育中心	1,400,000.00	1,400,000.00
钻石毛坯交易中心	---	2,160,136.73
<b>合计</b>	<b>2,606,757,522.94</b>	<b>2,282,149,878.14</b>

#### (2) 本年非交易性权益工具投资

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失
同程艺龙控股有限公司	---	---	---
招商蛇口	50,200,671.58	50,200,671.58	---
天津东丽湖	---	---	---
体育中心	---	---	---
<b>合计</b>	<b>50,200,671.58</b>	<b>50,200,671.58</b>	<b>---</b>

(续)

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 13. 其他非流动金融资产

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	289,857,801.44	340,668,522.52
其中：权益工具投资	289,857,801.44	340,668,522.52
<b>合计</b>	<b>289,857,801.44</b>	<b>340,668,522.52</b>

### 14. 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、建筑物及其他	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	8,641,911,638.26	8,641,911,638.26
2. 本年增加金额	6,961,926,998.05	6,961,926,998.05
(1) 存货\固定资产\在建工程转入	6,961,926,998.05	6,961,926,998.05
(2) 企业合并范围变动	---	---
3. 本年减少金额	39,188,591.39	39,188,591.39
(1) 处置	39,188,591.39	39,188,591.39
(2) 企业合并范围变动	---	---
4. 年末余额	15,564,650,044.92	15,564,650,044.92
二、累计折旧和累计摊销		
1. 年初余额	1,937,470,257.47	1,937,470,257.47
2. 本年增加金额	333,188,083.99	333,188,083.99
(1) 计提或摊销	333,188,083.99	333,188,083.99
(2) 企业合并范围变动	---	---
3. 本年减少金额	5,650,056.30	5,650,056.30
(1) 处置	5,650,056.30	5,650,056.30
(2) 企业合并范围变动	---	---
4. 年末余额	2,265,008,285.16	2,265,008,285.16

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物及其他	合计
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	13,299,641,759.76	13,299,641,759.76
2. 年初账面价值	6,704,441,380.79	6,704,441,380.79

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

截止2019年12月31日，尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为251,626.74万元。

15. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	15,897,929,466.45	14,553,004,596.39
固定资产清理	199,667.52	206,880.52
合计	15,898,129,133.97	14,553,211,476.91

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 15.1 固定资产

#### (1) 固定资产情况

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
<b>一、账面原值</b>						
1. 年初余额	15,692,258,704.11	7,739,731,637.70	294,079,618.62	1,680,836,110.85	1,360,214,095.41	26,767,120,166.69
2. 本年增加金额	1,880,775,562.08	600,605,949.37	36,309,872.49	153,333,421.02	121,717,547.18	2,792,742,352.14
(1) 购置	856,931,078.14	22,775,325.50	25,941,980.88	60,659,873.75	59,267,346.98	1,025,575,605.25
(2) 在建工程转入	1,023,844,483.94	577,830,623.87	10,367,891.61	92,673,547.27	62,450,200.20	1,767,166,746.89
3. 本年减少金额	302,103,321.76	105,775,075.75	26,572,187.97	49,143,428.44	39,594,592.99	523,188,606.91
(1) 处置或报废	161,927,065.22	83,375,272.53	23,827,387.49	41,013,011.24	29,026,623.96	339,169,360.44
(2) 合并范围变动	140,176,256.54	22,399,803.22	2,744,800.48	8,130,417.20	10,567,969.03	184,019,246.47
4. 年末余额	<b>17,270,930,944.43</b>	<b>8,234,562,511.32</b>	<b>303,817,303.14</b>	<b>1,785,026,103.43</b>	<b>1,442,337,049.60</b>	<b>29,036,673,911.92</b>
<b>二、累计折旧</b>						
1. 年初余额	5,069,111,951.68	4,462,875,261.84	223,189,144.86	1,080,872,920.04	676,052,563.34	11,512,101,841.76
2. 本年增加金额	584,965,698.58	529,042,455.60	29,611,922.71	79,322,943.49	98,246,809.68	1,321,189,830.06
(1) 计提	584,965,698.58	529,042,455.60	29,611,922.71	79,322,943.49	98,246,809.68	1,321,189,830.06

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
3. 本年减少金额	168,920,244.17	64,904,028.47	21,004,458.47	44,223,241.26	24,542,680.98	323,594,653.35
(1) 处置或报废	160,124,897.47	62,005,340.53	20,148,575.84	40,739,977.38	21,181,337.61	304,200,128.83
(2) 合并范围变动	8,795,346.70	2,898,687.94	855,882.63	3,483,263.88	3,361,343.37	19,394,524.52
4. 年末余额	<b>5,485,157,406.09</b>	<b>4,927,013,688.97</b>	<b>231,796,609.10</b>	<b>1,115,972,622.27</b>	<b>749,756,692.04</b>	<b>12,509,697,018.47</b>
<b>三、减值准备</b>						
1. 年初余额	655,277,503.32	40,178,316.39	452,494.50	5,627,496.25	477,918.08	702,013,728.54
2. 本年增加金额	---	---	---	---	---	---
(1) 计提	---	---	---	---	---	---
3. 本年减少金额	44,073,474.24	23,169,680.01	261,642.00	5,416,315.33	45,189.96	72,966,301.54
(1) 处置或报废	42,025,482.18	19,377,746.01	---	4,526,302.08	45,189.96	65,974,720.23
(2) 合并范围变动	2,047,992.06	3,791,934.00	261,642.00	890,013.25	---	6,991,581.31
4. 年末余额	<b>611,204,029.08</b>	<b>17,008,636.38</b>	<b>190,852.50</b>	<b>211,180.92</b>	<b>432,728.12</b>	<b>629,047,427.00</b>
<b>四、账面价值</b>						
1. 年末账面价值	<b>11,174,569,509.26</b>	<b>3,290,540,185.97</b>	<b>71,829,841.54</b>	<b>668,842,300.24</b>	<b>692,147,629.44</b>	<b>15,897,929,466.45</b>
2. 年初账面价值	<b>9,967,869,249.11</b>	<b>3,236,678,059.47</b>	<b>70,437,979.26</b>	<b>594,335,694.56</b>	<b>683,683,613.99</b>	<b>14,553,004,596.39</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### (2) 通过融资租赁租入的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
电子设备	158,204.75	35,250.90	—	122,953.85
<b>合计</b>	<b>158,204.75</b>	<b>35,250.90</b>	<b>—</b>	<b>122,953.85</b>

### (3) 未办妥产权证书的固定资产

截止2019年12月31日,尚未办妥产权证书的房屋建筑账面价值为484,834.93万元。

## 15.2 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额
上海华侨城资产	199,667.52	32,683.25
国酒管资产	---	3,266.94
华侨城房地产资产	---	170,930.33
<b>合计</b>	<b>199,667.52</b>	<b>206,880.52</b>

## 16. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	4,676,568,490.97	3,139,928,146.96
工程物资	---	---
<b>合计</b>	<b>4,676,568,490.97</b>	<b>3,139,928,146.96</b>

### 16.1 在建工程

#### (1) 在建工程情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	4,645,636,002.01	---	4,645,636,002.01
其他	30,932,488.96	---	30,932,488.96

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合计	4,676,568,490.97	---	4,676,568,490.97

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	3,102,949,976.51	---	3,102,949,976.51
其他	36,978,170.45	---	36,978,170.45
合计	3,139,928,146.96	---	3,139,928,146.96

### (2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	预算数(万元)	年初余额	本年增加
上海华侨城项目	13,073.20	28,861,582.36	40,539,069.01
云南华侨城项目	270,000.00	325,038,934.98	---
东部华侨城项目	242,005.29	34,122,476.00	14,797,670.62
天津华侨城项目	166,000.00	19,711,418.64	2,020,605.14
武汉华侨城项目	263,468.00	924,817,044.13	293,249,586.10
成都华侨城项目	88,857.04	4,056,664.54	32,330,155.91
北京华侨城项目	27,000.00	207,065,852.69	143,814,645.71
顺德华侨城项目	162,000.00	103,442,606.73	1,470,284,019.62
重庆华侨城项目	290,000.00	76,971,946.32	63,127,911.64
深圳欢乐谷项目	92,320.36	193,371,347.48	104,353,419.07
南京华侨城项目	376,724.21	581,726,422.26	671,509,979.45
秦皇岛华侨城项目	8,500.00	24,650,765.38	---
南昌华侨城项目	430,000.00	181,663,798.42	381,189,384.50
滨海投资项目	450,400.00	296,833,684.73	540,417,237.29
成都地润置业项目	13,000.00	70,360,919.11	---
洛带华侨城项目	69,000.00	13,556,859.73	235,518,192.94



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

工程名称	预算数(万元)	年初余额	本年增加
北京投资项目	7,196.07	6,072,117.23	10,139,201.76
江门华侨城项目	27,345.00	---	391,666.67
肇庆华侨城项目	380,000.00	---	92,598,435.59
广州文旅小镇项目	305,593.54	---	8,909,890.33
扬州实业项目	297,281.00	---	47,221,247.89
西安华侨城发展项目	298,500.00	---	7,697,533.33
天津投资项目	28,125.00	---	14,149,547.16
合肥环巢项目	34,484.11	---	6,784,703.85
襄阳华侨城	400,000.00	16,697,653.01	346,437,087.31
其他		30,906,053.22	12,898,126.08
<b>合计</b>		<b>3,139,928,146.96</b>	<b>4,540,379,316.97</b>

(续)

工程名称	本年减少		年末余额
	转入固定资产	其他减少	
上海华侨城项目	53,836,844.70	---	15,563,806.67
云南华侨城项目	---	---	325,038,934.98
东部华侨城项目	10,680,420.00	---	38,239,726.62
天津华侨城项目	---	---	21,732,023.78
武汉华侨城项目	37,351,802.29	954,824,653.84	225,890,174.10
成都华侨城项目	1,288,035.34	6,736,775.80	28,362,009.31
北京华侨城项目	338,703,168.30	460,483.29	11,716,846.81
顺德华侨城项目	713,496,005.51	97,754,544.13	762,476,076.71
重庆华侨城项目	123,353,016.79	---	16,746,841.17
深圳欢乐谷项目	221,339,894.20	---	76,384,872.35
南京华侨城项目	53,036,528.10	141,000.00	1,200,058,873.61
秦皇岛华侨城项目	---	24,650,765.38	---
南昌华侨城项目	213,529,153.55	816,024.36	348,508,005.01

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

工程名称	本年减少		年末余额
	转入固定资产	其他减少	
滨海投资项目	---	---	837,250,922.02
成都地润置业项目	---	70,360,919.11	---
洛带华侨城项目	---	68,507,247.93	180,567,804.74
北京投资项目	---	---	16,211,318.99
江门华侨城项目	---	---	391,666.67
肇庆华侨城项目	---	---	92,598,435.59
广州文旅小镇项目	---	---	8,909,890.33
扬州实业项目	---	---	47,221,247.89
西安华侨城发展项目	---	---	7,697,533.33
天津投资项目	---	---	14,149,547.16
合肥环巢项目	---	---	6,784,703.85
襄阳华侨城	---	---	363,134,740.32
其他	551,878.11	12,319,812.23	30,932,488.96
<b>合计</b>	<b>1,767,166,746.89</b>	<b>1,236,572,226.07</b>	<b>4,676,568,490.97</b>

注：其他减少金额主要是转入除固定资产外其他资产以及合并范围变化等所致。

### 17. 使用权资产

项目	房屋、建筑物	合计
<b>一、账面原值</b>		
1、年初余额	72,295,701.66	72,295,701.66
2、本年增加金额	6,670,324.88	6,670,324.88
3、本年减少金额	---	---
4、年末余额	<b>78,966,026.54</b>	<b>78,966,026.54</b>
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>		
1、年初余额	---	---
2、本年计提或摊销额	22,989,537.16	22,989,537.16
3、本年减少金额	---	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋、建筑物	合计
4、年末余额	22,989,537.16	22,989,537.16
<b>三、减值准备</b>		
1、年初余额	---	---
2、本年增加金额	---	---
3、本年减少金额	---	---
4、年末余额	---	---
<b>四、账面价值</b>		
1、年末账面价值	55,976,489.38	55,976,489.38
2、年初账面价值	72,295,701.66	72,295,701.66

### 18. 无形资产

#### (1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件	其他	合计
<b>一、账面原值</b>				
1. 年初余额	8,723,918,085.09	77,312,943.15	7,870,980.67	8,809,102,008.91
2. 本年增加金额	1,588,596,772.66	16,814,995.89	61,679,322.65	1,667,091,091.20
(1) 购置	1,588,596,772.66	13,303,897.95	61,679,322.65	1,663,579,993.26
(2) 内部研发	---	---	---	---
(3) 企业合并增加	---	3,511,097.94	---	3,511,097.94
3. 本年减少金额	26,995,996.86	850,205.50	7,551,000.00	35,397,202.36
(1) 处置	26,995,996.86	485,604.52	---	27,481,601.38
(2) 企业合并减少	---	364,600.98	7,551,000.00	7,915,600.98
4. 年末余额	10,285,518,860.89	93,277,733.54	61,999,303.32	10,440,795,897.75
<b>二、累计摊销</b>				
1. 年初余额	1,188,770,019.30	36,168,042.84	1,316,195.99	1,226,254,258.13
2. 本年增加金额	243,098,604.73	17,881,193.22	8,268,720.71	269,248,518.66

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	土地使用权	软件	其他	合计
(1) 计提	243,098,604.73	16,186,311.28	8,268,720.71	267,553,636.72
(2) 企业合并增加	---	1,694,881.94	---	1,694,881.94
3. 本年减少金额	14,877,206.44	346,365.84	1,021,391.32	16,244,963.60
(1) 处置	14,877,206.44	329,368.87	---	15,206,575.31
(2) 企业合并减少	---	16,996.97	1,021,391.32	1,038,388.29
4. 年末余额	<b>1,416,991,417.59</b>	<b>53,702,870.22</b>	<b>8,563,525.38</b>	<b>1,479,257,813.19</b>
<b>三、减值准备</b>				
1. 年初余额	---	---	---	---
2. 本年增加金额	21,116,551.00	---	---	21,116,551.00
(1) 计提	21,116,551.00	---	---	21,116,551.00
(2) 企业合并增加	---	---	---	---
3. 本年减少金额	---	---	---	---
(1) 处置	---	---	---	---
(2) 企业合并减少	---	---	---	---
4. 年末余额	<b>21,116,551.00</b>	---	---	<b>21,116,551.00</b>
<b>四、账面价值</b>				
1. 年末账面价值	<b>8,847,410,892.30</b>	<b>39,574,863.32</b>	<b>53,435,777.94</b>	<b>8,940,421,533.56</b>
2. 年初账面价值	<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>

### 19. 商誉

#### (1) 商誉原值

形成商誉事项	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	87,116,029.52	---	---	---	10,584,768.37	76,531,261.15
收购秦皇岛华侨城	6,326.91	---	---	6,326.91	---	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

形成商誉事项	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	
增持侨城汇	---	4,324,328.71	---	---	---	4,324,328.71
<b>合计</b>	<b>87,122,356.43</b>	<b>4,324,328.71</b>	<b>---</b>	<b>6,326.91</b>	<b>10,584,768.37</b>	<b>80,855,589.86</b>

(2) 商誉减值准备

形成商誉事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
收购秦皇岛华侨城	6,326.91	---	---	6,326.91	---	---
<b>合计</b>	<b>6,326.91</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>6,326.91</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

20. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
绿化费	252,167,477.12	69,136,133.42	14,288,316.70	1,325,791.92	305,689,501.92
演艺创作费	7,211,753.39	177,345.14	2,586,843.94	---	4,802,254.59
装修费	112,522,021.68	116,955,872.51	47,699,829.84	133,685.41	181,644,378.94
其他	307,918,044.06	74,739,227.46	42,510,428.98	326,633.41	339,820,209.13
<b>合计</b>	<b>679,819,296.25</b>	<b>261,008,578.53</b>	<b>107,085,419.46</b>	<b>1,786,110.74</b>	<b>831,956,344.58</b>

21. 递延所得税资产和递延所得税负债

(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
减值准备	231,067,324.10	57,766,831.03	158,897,159.35	39,724,289.84
内部交易未实现利润	4,026,835,007.24	1,006,708,751.81	3,219,073,424.05	804,768,356.01
预收房款预	7,867,165,035.46	1,966,791,258.87	5,248,926,248.76	1,312,231,562.19

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
计毛利				
计提未缴纳的土地增值税	29,953,550,936.58	7,488,387,734.14	25,122,394,261.49	6,280,598,565.37
可抵扣亏损	624,601,046.77	156,150,261.69	480,137,312.60	120,034,328.15
其他	1,850,116,708.51	462,529,177.13	1,596,607,961.27	399,151,990.32
<b>合计</b>	<b>44,553,336,058.66</b>	<b>11,138,334,014.67</b>	<b>35,826,036,367.52</b>	<b>8,956,509,091.88</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
交易性金融资产公允价值变动	7,912,892.87	1,978,223.22	2,689,223.52	672,305.88
预缴税费	66,648,629.54	16,662,157.39	21,347,240.00	5,336,810.00
借款资本化利息	163,956,482.96	40,989,120.74	---	---
子公司未分配利润	84,990,903.05	21,247,725.76	97,304,889.16	24,326,222.29
合同取得成本	41,266,878.24	10,316,719.56	20,255,633.72	5,063,908.43
其他	9,873,693.44	2,468,423.36	43,333,911.44	10,833,477.86
<b>合计</b>	<b>374,649,480.10</b>	<b>93,662,370.03</b>	<b>184,930,897.84</b>	<b>46,232,724.46</b>

### 22. 其他非流动资产

项目	年末金额	年初金额
东园物业经营权和侨大大厦经营权	3,758,530.17	4,574,110.17
支付股权款	40,000,001.00	120,000,000.00
长期资产购置预付款	3,050,392.09	6,614,338.30
委托贷款及其他	8,595,349,207.20	3,208,849,000.00
<b>合计</b>	<b>8,642,158,130.46</b>	<b>3,340,037,448.47</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 23. 短期借款

#### (1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款(注:①)	716,624,000.00	---
担保借款	396,000,000.00	754,670,000.00
信用借款	11,349,936,200.00	7,720,508,333.33
委托借款	10,886,098,033.33	4,655,777,600.00
<b>合计</b>	<b>23,348,658,233.33</b>	<b>13,130,955,933.33</b>

注:①华昌国际以其持有的1.08亿美元与金融机构签订了借款合同,贷款额度为港币80,000.00万元,借款期限为2019年5月17日至2020年5月7日。截至2019年12月31日,借款余额为人民币71,662.40万元,质押物账面价值为人民币75,342.96万元。

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款

本年无已逾期未偿还的短期借款情况。

### 24. 应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	123,064,010.00	136,884,822.56
商业承兑汇票	48,629,758.41	2,645,170.78
<b>合计</b>	<b>171,693,768.41</b>	<b>139,529,993.34</b>

### 25. 应付账款

#### (1) 应付账款按账龄列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	10,116,125,758.59	7,782,918,798.37
1-2年	2,787,665,038.42	2,893,667,937.39
2-3年	1,487,126,124.75	1,318,275,542.59
3年以上	2,641,286,997.98	2,071,899,650.11
<b>合计</b>	<b>17,032,203,919.74</b>	<b>14,066,761,928.46</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### (2) 应付账款按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
应付及预计工程款	16,154,376,848.08	12,912,080,867.09
应付地价款	51,005,000.00	683,851,444.12
其他	826,822,071.66	470,829,617.25
<b>合计</b>	<b>17,032,203,919.74</b>	<b>14,066,761,928.46</b>

## 26. 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(含1年)	46,221,637,272.87	33,682,046,109.77
1-2年	15,774,781,506.33	8,398,356,095.20
2-3年	299,163,384.73	147,706,138.22
3年以上	116,799,098.75	56,102,803.76
<b>合计</b>	<b>62,412,381,262.68</b>	<b>42,284,211,146.95</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
招商华侨城红山项目	588,282,954.40	2,116,284,857.00
武汉华侨城原岸项目	7,269,452,484.00	2,936,839,022.82
襄阳华侨城项目	255,384,384.00	---
武汉当代华侨城项目	145,583,038.00	---
西安曲江天鹅堡项目	1,063,714,071.38	1,078,043,819.01
深圳香山里项目	172,365,445.00	5,702,283,464.12
西安雍景湾项目	927,940,006.00	---



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	年末数	年初数
天津华侨城项目	522,505,618.00	295,971,550.00
深圳香山美墅花园项目	22,973,584.00	130,428,669.00
顺德天鹅湖项目	1,366,130,201.59	1,272,000,451.74
顺德蓝岸公寓项目	33,371,442.00	244,709,702.00
顺德天睿花园项目	474,466,139.00	---
宁波欢乐海岸项目	369,759,194.00	304,508,211.00
宁波华侨城项目	4,619,109,666.04	3,151,283,875.00
宁波澄之华庭项目	9,134,440,349.00	---
宁波东部新城明湖项目	2,500,284,500.00	---
重庆华侨城项目	973,731,416.59	341,186,059.66
重庆天澜美墅项目	518,608,285.71	1,032,917,357.81
重庆天际湾项目	88,188,535.42	2,048,981,152.00
深圳天鹅湖花园	5,726,739,370.00	6,925,715,083.00
南京置地海珀星晖花园项目	13,040,469,602.00	9,930,211,240.00
南京华侨城翡翠天域项目	1,625,047,691.52	229,276,089.88
杭州龙颐项目	2,167,503,283.00	1,461,562,753.00
杭州丁桥项目	241,657,570.00	---
天津华锦万吉项目	---	326,025,596.00
招华会展湾南岸广场项目	574,502,861.00	333,200,000.00
招华会展湾水岸广场项目	844,339,366.00	---
无锡实业项目	361,744,728.00	---
海府生态大厦项目	1,693,627,190.00	---
扬州瘦西湖项目	826,920,605.00	---
温州牛山项目	403,279,789.00	---
宜宾三江置业项目	1,042,635,941.00	---
深圳创想大厦项目	139,121,259.00	---
惠州保利天汇项目	170,803,194.56	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	年末数	年初数
佛山云溪别院项目	247,889,070.00	---
常熟水畔华庭项目	167,555,453.00	---
海南实业-曦海岸项目	148,921,919.00	---
其他项目	333,714,719.88	347,164,770.72
<b>合计</b>	<b>60,802,764,926.09</b>	<b>40,208,593,723.76</b>

### 27. 合同负债

#### (1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
南昌华侨城项目	6,285,476,151.01	2,274,385,205.70
南京威丰项目	846,787,553.24	---
成都华侨城项目	403,806,379.65	59,993,220.46
上海置地项目	54,118,588.69	91,053,006.04
信和置业项目	1,124,295.39	4,106,584.18
服务业务	21,217,661.12	---
<b>合计</b>	<b>7,612,530,629.10</b>	<b>2,429,538,016.38</b>

### 28. 应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	1,214,874,607.50	3,487,070,769.11	3,498,275,136.91	1,203,670,239.70
离职后福利-设定提存计划	15,999,929.19	275,021,215.85	278,498,644.40	12,522,500.64
辞退福利	85,412.00	701,348.22	641,906.66	144,853.56
一年内到期的其他福利	243,407.41	24,971,349.01	24,502,452.21	712,304.21
<b>合计</b>	<b>1,231,203,356.10</b>	<b>3,787,764,682.19</b>	<b>3,801,918,140.18</b>	<b>1,217,049,898.11</b>

#### (2) 短期薪酬

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,113,304,908.83	2,841,620,095.06	2,870,289,091.18	1,084,635,912.71
职工福利费	10,511,699.25	160,904,670.62	163,966,060.16	7,450,309.71
社会保险费	5,175,848.91	117,140,719.68	115,977,196.66	6,339,371.93
其中：医疗保险费	4,142,367.09	105,828,897.52	104,471,134.48	5,500,130.13
工伤保险费	317,536.02	3,523,584.56	3,319,597.91	521,522.67
生育保险费	715,945.80	7,788,237.60	8,186,464.27	317,719.13
住房公积金	5,788,905.52	158,057,069.75	156,939,369.04	6,906,606.23
工会经费和职工教育经费	74,576,262.17	74,609,706.91	61,573,236.82	87,612,732.26
短期带薪缺勤	---	---	---	---
短期利润分享计划	---	60,103,579.38	60,103,579.38	---
其他短期薪酬	5,516,982.82	74,634,927.71	69,426,603.67	10,725,306.86
<b>合计</b>	<b>1,214,874,607.50</b>	<b>3,487,070,769.11</b>	<b>3,498,275,136.91</b>	<b>1,203,670,239.70</b>

### (3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	12,607,164.54	253,681,741.09	254,376,759.90	11,912,145.73
失业保险费	543,220.99	6,491,902.19	6,510,958.37	524,164.81
企业年金缴费	2,849,543.66	14,847,572.57	17,610,926.13	86,190.10
<b>合计</b>	<b>15,999,929.19</b>	<b>275,021,215.85</b>	<b>278,498,644.40</b>	<b>12,522,500.64</b>

### 29. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	1,251,428,186.65	395,002,143.74
企业所得税	5,543,875,359.61	5,462,044,864.34
土地增值税	1,360,168,871.50	1,154,498,638.59
城市维护建设税	50,990,809.54	24,531,566.00
教育费附加	22,877,715.74	10,703,097.51

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
房产税	11,299,332.18	14,077,682.41
土地使用税	21,618,799.14	21,421,143.11
个人所得税	26,122,380.89	23,571,397.14
其他	36,082,043.59	81,102,185.52
<b>合计</b>	<b>8,324,463,498.84</b>	<b>7,186,952,718.36</b>

### 30. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	1,936,963,774.17	1,446,510,449.31
应付股利	23,780,807.23	29,909,532.92
其他应付款	66,619,709,520.82	55,784,644,672.60
<b>合计</b>	<b>68,580,454,102.22</b>	<b>57,261,064,654.83</b>

#### 30.1 应付利息

##### (1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,188,374,813.33	861,324,543.11
企业债券利息	583,670,776.27	563,274,999.92
短期借款应付利息	164,918,184.57	21,910,906.28
<b>合计</b>	<b>1,936,963,774.17</b>	<b>1,446,510,449.31</b>

#### 30.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
华侨城股份股东	18,849,500.00	26,003,750.00
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	5,912.15	5,782.92
天津欢创文化旅游合伙企业(有限合伙)	346,070.84	---
天津乐信文化旅游合伙企业(有限合伙)	346,070.84	---
天津乐创文化旅游合伙企业(有限合伙)	333,253.40	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
合计	23,780,807.23	29,909,532.92

### 30.3 其他应付款

#### (1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
关联方往来	28,774,755,942.77	18,350,580,110.15
其他单位往来	4,292,702,740.90	4,713,964,508.40
收取的押金、保证金	1,277,057,067.19	4,347,660,579.86
计提的土地增值税	29,107,483,904.05	25,100,309,405.19
预提费用	1,105,714,816.21	1,000,214,594.01
购房意向金	473,095,456.01	1,213,745,281.04
其他	1,588,899,593.69	1,058,170,193.95
合计	66,619,709,520.82	55,784,644,672.60

#### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
预提税金---土地增值税	17,320,825,351.96	未到清算期预提土地增值税
合计	17,320,825,351.96	---

### 31. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	11,744,213,242.32	6,775,080,668.06
一年内到期的应付债券	---	1,830,028,412.63
一年内到期的租赁负债	26,955,162.52	---
一年内到期的长期应付款	---	1,649,973.12
合计	11,771,168,404.84	8,606,759,053.81

### 32. 长期借款

#### (1) 长期借款分类

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款类别	年末余额	年初余额
委托借款	11,973,686,666.67	17,370,877,430.84
保证借款(注:①)	35,545,075,308.39	26,122,375,769.88
抵押借款(注:②)	8,482,768,679.12	1,936,000,000.00
信用借款	25,380,324,439.29	20,756,339,247.64
小计	<b>81,381,855,093.47</b>	<b>66,185,592,448.36</b>
减:一年内到期的长期借款(详见附注六、31)	11,744,213,242.32	6,775,080,668.06
合计	<b>69,637,641,851.15</b>	<b>59,410,511,780.30</b>

注:①保证借款见附注十一、(二)、3。

②常熟市沙家浜华鼎以其持有的土地使用权及股东担保的方式与金融机构签订了固定资产借款合同,贷款额度为31,500.00万元,借款期限为2019年7月31日至2024年7月30日。截至2019年12月31日,借款余额为2,548.23万元,抵押物账面价值为25,480.00万元。

创东华远以其持有土地使用权与金融机构签订了抵押贷款合同,贷款额度为220,000.00万元,期限为2019年3月25日至2022年3月24日。截至2019年12月31日,借款余额为157,000.00万元,抵押物账面价值262,371.77万元。

杭州保泓以其持有土地使用权与金融机构签订了抵押贷款合同,贷款额度为480,000.00万元,期限为2019年4月2日至2022年12月31日。截至2019年12月31日,借款余额为320,000.00万元,抵押物账面价值1,009,861.00万元。

云南华侨城以其持有的固定资产与金融机构签订了抵押合同,贷款额度为30,000.00万元,期限为2019年10月22日至2022年10月21日。截至2019年12月31日,借款余额为24,335.00万元,抵押物账面价值为37,676.86万元。

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,贷款额度为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,贷款额度为24,000.00万元,期限为2017年9月25日至2020年9月22日。截至2019年12月31日,借款余额为71,600.00万元,其中21,600.00万元放至一年内到期的非流动负债列示,抵押物账面价值为178,228.74万元。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

武汉当代华侨城以其持有的在建开发项目与金融机构签订了固定资产贷款合同,贷款额度为195,000.00万元,期限为2019年7月9日至2022年7月9日。截至2019年12月31日,借款余额为153,000.00万元,抵押物账面价值为28,728.04万元。

宜宾华侨城三江置业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,贷款额度为70,000.00万元,期限为2019年9月28日至2022年9月28日。截至2019年12月31日,借款余额为290.00万元,抵押物账面价值为人民币69,575.39万元。

西咸文茂房地产以其持有的土地使用权及在建工程与金融机构签订了固定资产借款合同,贷款额度为47,000.00万元,期限为2019年5月24日至2022年5月23日。截至2019年12月31日,借款余额为20,003.64万元,抵押物账面价值为95,420.52万元。

上海置地以其持有的宝格丽酒店与金融机构签订了借款合同,贷款额度为100,000万元,借款期限为2019年9月18日至2022年9月18日。截至2019年12月31日,借款余额为99,500.00万元,其中1,000.00万元放至一年内到期的非流动负债列示,抵押物账面价值为185,016.00万元。

### 33. 应付债券

#### (1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
公司债券	12,973,933,812.67	12,967,043,187.48
减:一年内到期的应付债券(附注六、31)	---	1,830,028,412.63
<b>合计</b>	<b>12,973,933,812.67</b>	<b>11,137,014,774.85</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	面值总额 (万元)	发行日期	债券期限	发行金额
16侨城01	250,000.00	2016-4-14	3+2年	2,491,519,230.77
16侨城02	100,000.00	2016-4-14	5+2年	996,607,692.31
18侨城01	250,000.00	2018-1-18	3+2年	2,491,519,230.77
18侨城02	100,000.00	2018-1-18	5+2年	996,607,692.31
18侨城03	200,000.00	2018-2-5	3+2年	1,993,215,384.62
18侨城04	300,000.00	2018-2-5	5+2年	2,989,823,076.92

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	面值总额 (万元)	发行日期	债券期限	发行金额
18 侨城 05	80,000.00	2018-3-12	3+2 年	797,286,153.85
18 侨城 06	20,000.00	2018-3-12	5+2 年	199,321,538.46
19 侨城 01	250,000.00	2019-3-19	3+2 年	2,496,000,000.00
<b>小计</b>	<b>1,550,000.00</b>	—	—	<b>15,451,900,000.01</b>
减：一年内到期的应付债券（附注六、31）	—	—	—	—
<b>合计</b>	<b>1,550,000.00</b>	—	—	<b>15,451,900,000.01</b>

(续)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息
16 侨城 01	2,496,118,000.21	---	74,499,999.99
16 侨城 02	998,107,721.27	---	33,999,999.99
18 侨城 01	2,493,196,684.62	---	139,749,999.99
18 侨城 02	997,086,103.68	---	57,000,000.01
18 侨城 03	1,994,340,100.76	---	110,800,000.03
18 侨城 04	2,990,998,129.89	---	172,200,000.01
18 侨城 05	797,782,602.03	---	42,799,999.98
18 侨城 06	199,413,845.02	---	11,000,000.04
19 侨城 01	---	2,496,000,000.00	80,833,333.32
<b>小计</b>	<b>12,967,043,187.48</b>	<b>2,496,000,000.00</b>	<b>722,883,333.36</b>
减：一年内到期的应付债券（附注六、31）	1,830,028,412.63	---	---
<b>合计</b>	<b>11,137,014,774.85</b>	<b>2,496,000,000.00</b>	<b>722,883,333.36</b>

(续)

债券名称	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16 侨城 01	3,881,999.79	2,500,000,000.00	---
16 侨城 02	580,611.92	---	998,688,333.19



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

债券名称	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
18 侨城 01	1,772,672.05	---	2,494,969,356.67
18 侨城 02	506,003.27	---	997,592,106.95
18 侨城 03	1,412,942.29	---	1,995,753,043.05
18 侨城 04	1,478,295.36	---	2,992,476,425.25
18 侨城 05	568,567.52	---	798,351,169.55
18 侨城 06	105,838.74	---	199,519,683.76
19 侨城 01	583,694.25	---	2,496,583,694.25
<b>小计</b>	<b>10,890,625.19</b>	<b>2,500,000,000.00</b>	<b>12,973,933,812.67</b>
减：一年内到期的应付 债券（附注六、31）	---	1,830,028,412.63	---
<b>合计</b>	<b>10,890,625.19</b>	<b>669,971,587.37</b>	<b>12,973,933,812.67</b>

### 34. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁负债	79,657,470.56	98,115,530.87
减：一年内到期部分（详见附注六、31）	26,955,162.52	---
<b>合计</b>	<b>52,702,308.04</b>	<b>98,115,530.87</b>

### 35. 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	116,499,382.92	35,320,314.10
专项应付款	4,280,466.02	4,900,466.02
<b>合计</b>	<b>120,779,848.94</b>	<b>40,220,780.12</b>

#### 35.1 长期应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
肇庆悦华鼎盛	63,987,182.99	31,258,700.00
中保投基金	5,826,510.00	---
融资租赁长期应付款	45,158,204.75	4,184,102.04

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

款项性质	年末余额	年初余额
其他	1,527,485.18	1,527,485.18
减：一年内到期部分（详见附注六、31）	---	1,649,973.12
<b>合计</b>	<b>116,499,382.92</b>	<b>35,320,314.10</b>

### 35.2 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
文化产业发展专项资金	1,620,000.00	---	620,000.00	1,000,000.00	—
华侨城湿地环保专项资金	2,565,647.57	---	---	2,565,647.57	—
湿地生态修复提升项目财政资金	670,770.45	---	---	670,770.45	—
深圳市南山区文化馆文化资助	44,048.00	---	---	44,048.00	—
<b>合计</b>	<b>4,900,466.02</b>	<b>---</b>	<b>620,000.00</b>	<b>4,280,466.02</b>	<b>—</b>

### 36. 递延收益

#### (1) 递延收益分类

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	1,371,702,947.25	---	94,412,900.12	1,277,290,047.13	
<b>合计</b>	<b>1,371,702,947.25</b>	<b>---</b>	<b>94,412,900.12</b>	<b>1,277,290,047.13</b>	<b>---</b>

#### (2) 政府补助项目

政府补助项目	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
水上过山车项目	1,441,799.04	---	---	171,302.88
中国艺库创意文化产业园项目	23,451,489.95	---	---	---
重庆欢乐谷项目产业扶持资金	1,346,309,658.26	---	---	93,741,597.24
碑林区 CBD 招商引资专项补助	500,000.00	---	---	500,000.00
<b>合计</b>	<b>1,371,702,947.25</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>94,412,900.12</b>

(续)

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

政府补助项目	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/ 与收益相关
水上过山车项目	---	---	1,270,496.16	与资产相关
中国艺库创意文化产业园项目	---	---	23,451,489.95	与收益相关
重庆欢乐谷项目产业扶持资金	---	---	1,252,568,061.02	与资产相关
碑林区 CBD 招商引资专项补助	---	---	---	与收益相关
<b>合计</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>1,277,290,047.13</b>	

### 37. 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	---	-146,842,878.00	-146,842,878.00	1,138,152,352.00
3. 其他持股	772,259,388.00	---	-725,405,234.00	-725,405,234.00	46,854,154.00
其中：境内法人持股	704,845,815.00	---	-704,845,815.00	-704,845,815.00	---
境内自然人持股	67,151,073.00	---	-20,471,919.00	-20,471,919.00	46,679,154.00
境外自然人持股	262,500.00	---	-87,500.00	-87,500.00	175,000.00
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>2,057,254,618.00</b>	<b>---</b>	<b>-872,248,112.00</b>	<b>-872,248,112.00</b>	<b>1,185,006,506.00</b>
<b>二、无限售条件股份</b>					
1. 人民币普通股	6,145,851,797.00	---	870,935,612.00	870,935,612.00	7,016,787,409.00
<b>无限售条件股份合计</b>	<b>6,145,851,797.00</b>	<b>---</b>	<b>870,935,612.00</b>	<b>870,935,612.00</b>	<b>7,016,787,409.00</b>
<b>三、股份总数</b>	<b>8,203,106,415.00</b>	<b>---</b>	<b>-1,312,500.00</b>	<b>-1,312,500.00</b>	<b>8,201,793,915.00</b>

### 38. 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	5,332,099,946.16	70,799,500.00	380,321,338.00	5,022,578,108.16
其他资本公积	215,289,682.82	23,574,415.46	79,888,463.68	158,975,634.60
<b>合计</b>	<b>5,547,389,628.98</b>	<b>94,373,915.46</b>	<b>460,209,801.68</b>	<b>5,181,553,742.76</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

注：本期资本溢价增加 70,799,500.00 元系本集团股份支付解锁，所确认的其他资本公积转入资本溢价所致；本期资本溢价减少 4,747,750.00 元系本集团回购股份所致，减少 375,573,588.00 元系同一控制下企业合并所致；其他资本公积增加 23,574,415.46 元系本集团股份支付确认的资本公积，本期其他资本公积减少 70,799,500.00 元系股份支付解锁转出所致，减少 9,088,963.68 元系本集团享有联营公司权益变动所致。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 39. 其他综合收益

项目	年初 余额	本年所得税前发 生额	本年发生额					年末 余额
			减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：前期计入 其他综合收 益当期转入 留存收益	减：所 得税 费用	税后归属于母公 司	税后归属于少 数股东	
一、不能重分类进损益的 其他综合收益	-524,015,486.28	326,767,781.53	---	---	---	278,354,318.43	48,413,463.10	-245,661,167.85
其中：其他权益工具投资 公允价值变动	-524,015,486.28	326,767,781.53	---	---	---	278,354,318.43	48,413,463.10	-245,661,167.85
二、将重分类进损益的其 他综合收益	-655,097,298.96	-306,167,025.74	---	---	---	-306,167,025.74	---	-961,264,324.70
其中：权益法下可转损益 的其他综合收益	-23,409,974.99	---	---	---	---	---	---	-23,409,974.99
外币财务报表折算差额	-631,687,323.97	-306,167,025.74	---	---	---	-306,167,025.74	---	-937,854,349.71
其他综合收益合计	<b>-1,179,112,785.24</b>	<b>20,600,755.79</b>	---	---	---	<b>-27,812,707.31</b>	<b>48,413,463.10</b>	<b>-1,206,925,492.55</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 40. 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	3,926,381,255.33	355,031,962.39	---	4,281,413,217.72
任意盈余公积	11,568,568.32	---	---	11,568,568.32
<b>合计</b>	<b>3,937,949,823.65</b>	<b>355,031,962.39</b>	<b>---</b>	<b>4,292,981,786.04</b>

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

本集团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。

### 41. 未分配利润

项目	本年	上年
<b>上年年末余额</b>	<b>42,624,903,228.85</b>	<b>34,861,099,114.45</b>
加：年初未分配利润调整数	---	6,096,419.88
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整	---	6,096,419.88
会计政策变更	---	---
重要前期差错更正	---	---
同一控制合并范围变更	---	-26,276,989.72
其他调整因素	---	---
<b>本年年初余额</b>	<b>42,624,903,228.85</b>	<b>34,840,918,544.61</b>
加：本年归属于母公司所有者的净利润	12,340,101,773.12	10,575,071,349.32
减：提取法定盈余公积	355,031,962.39	332,041,656.57
提取任意盈余公积	---	---
提取一般风险准备	---	---
应付普通股股利	2,442,469,502.73	2,459,045,008.51
转作股本的普通股股利	---	---
其他	---	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年	上年
本年年末余额	52,167,503,536.85	42,624,903,228.85

### 42. 营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	59,396,500,497.16	25,369,545,540.32	47,489,867,550.46	19,027,243,512.52
其他业务	628,526,704.40	691,644,070.23	666,349,909.54	61,571,714.11
合计	60,025,027,201.56	26,061,189,610.55	48,156,217,460.00	19,088,815,226.63

#### (2) 主营业务按行业分类

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
旅游综合收入	30,262,638,258.88	17,968,338,159.12	19,038,106,210.59	10,029,220,518.83
房地产收入	29,133,862,238.28	7,401,207,381.20	28,044,886,786.01	8,690,011,575.95
纸包装收入	---	---	406,874,553.86	308,011,417.74
合计	59,396,500,497.16	25,369,545,540.32	47,489,867,550.46	19,027,243,512.52

#### (3) 前五名客户营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2019年	10,714,547,247.14	17.85
2018年	5,631,672,756.44	11.70

### 43. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	11,993,711,252.57	9,514,185,085.63
城市维护建设税	204,902,835.34	152,520,368.05
房产税	163,002,851.78	141,596,433.79

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
教育费附加	146,630,171.85	69,116,419.04
土地使用税	128,872,422.27	115,402,347.32
印花税	85,006,016.65	65,829,202.52
文化事业建设费	2,408,708.02	15,399,157.32
其他	58,954,866.58	89,113,909.54
<b>合计</b>	<b>12,783,489,125.06</b>	<b>10,163,162,923.21</b>

### 44. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
市场拓展费用	1,060,384,510.57	1,025,868,689.01
销售佣金	332,436,963.39	273,397,538.84
人工成本	308,569,267.53	256,389,134.67
租赁及物业管理费	68,890,523.38	76,728,004.28
折旧摊销费用	21,186,766.53	19,729,604.20
能源费用	5,267,531.55	3,913,859.00
其他费用	108,980,476.64	67,466,275.87
<b>合计</b>	<b>1,905,716,039.59</b>	<b>1,723,493,105.87</b>

### 45. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人工成本	1,533,944,468.07	1,295,253,377.79
折旧摊销费用	339,012,239.90	351,902,752.66
租赁及物业管理费	125,258,504.79	112,494,261.23
能源费用	59,275,004.21	58,445,224.56
其他费用	717,449,536.03	593,645,530.04
<b>合计</b>	<b>2,774,939,753.00</b>	<b>2,411,741,146.28</b>

### 46. 财务费用



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	3,174,468,456.89	2,916,064,482.90
减：利息收入	1,528,259,867.28	726,533,296.75
汇兑损益	-57,587,683.97	-155,147,316.19
手续费	35,239,141.13	34,054,643.73
其他	169,925,905.33	20,614,233.16
<b>合计</b>	<b>1,793,785,952.10</b>	<b>2,089,052,746.85</b>

### 47. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
企业补贴收入	191,548,156.79	161,471,642.49
增值税进项额加计扣除	6,251,175.87	---
文化创意产业发展专项资金款	1,500,000.00	800,000.00
其他	3,147,651.55	3,996,699.02
<b>合计</b>	<b>202,446,984.21</b>	<b>166,268,341.51</b>

### 48. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	568,315,606.54	605,301,218.61
处置长期股权投资产生的投资收益	2,059,497,053.76	1,307,678,826.95
交易性金融资产在持有期间的投资收益	54,089,984.62	---
处置交易性金融资产取得的投资收益	72,373,853.31	---
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	51,296,339.81	---
对外委托贷款取得的投资收益	---	259,325,617.28
处置持有至到期投资取得的投资收益	---	---
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	---	39,406,808.54
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	1,373,629,884.44	143,623,880.70

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
其他	297,593,450.29	-9,524,060.51
<b>合计</b>	<b>4,476,796,172.77</b>	<b>2,345,812,291.57</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
其他非流动金融资产	-50,810,721.08	2,689,223.52
交易性金融资产	-1,978,917.36	---
<b>合计</b>	<b>-52,789,638.44</b>	<b>2,689,223.52</b>

### 50. 信用减值损失

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	5,274,015.54	2,015,863.17
其他应收款坏账损失	-18,974,188.21	-258,740.35
长期应收款坏账损失	-2,191,622.01	-2,759,754.43
一年内到期的非流动资产坏账损失	-737,100.87	-781,081.51
<b>合计</b>	<b>-16,628,895.55</b>	<b>-1,783,713.12</b>

### 51. 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
存货跌价损失	-74,620,659.01	-15,670,903.85
固定资产减值损失	---	-120,187,455.96
商誉减值损失	-10,584,768.37	-19,073,228.82
<b>合计</b>	<b>-85,205,427.38</b>	<b>-173,704,330.91</b>

### 52. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

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
----	-------	-------	---------------

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

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	222,031.72	938,040.42	222,031.72
无形资产处置收益	-10,267.40	---	-10,267.40
<b>合计</b>	<b>211,764.32</b>	<b>938,040.42</b>	<b>211,764.32</b>

53. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

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
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	---
非流动资产毁损报废利得	156,810.99	121,386.88	156,810.99
政府补助	107,380,452.81	192,374,600.73	107,380,452.81
罚款净收入	8,502,234.70	5,711,259.17	8,502,234.70
赔偿费收入	2,856,096.64	1,976,317.99	2,856,096.64
违约金收入	6,618,061.25	26,967,306.30	6,618,061.25
其他	5,912,195.78	9,833,039.19	5,912,195.78
<b>合计</b>	<b>131,425,852.17</b>	<b>393,883,346.94</b>	<b>131,425,852.17</b>

(2) 计入当年损益的政府补助

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	---	与收益相关
企业补贴收入	391,509.43	191,548,156.79	4,350,988.32	161,471,642.49	与收益/资产相关
文化旅游专项资金奖励金	100,000,000.00	---	---	---	与收益相关

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
外商投资奖励	4,000,000.00	---	---	---	与收益相关
文化创意产业发展专项资金款	---	1,500,000.00	---	800,000.00	与收益相关
增值税进项额加计扣除	---	6,251,175.87	---	---	与收益相关
其他	2,988,943.38	3,147,651.55	2,023,612.41	3,996,699.02	与收益相关
<b>合计</b>	<b>107,380,452.81</b>	<b>202,446,984.21</b>	<b>192,374,600.73</b>	<b>166,268,341.51</b>	

54. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	15,300,042.18	6,573,433.85	15,300,042.18
对外捐赠支出	22,872,544.20	1,199,118.89	22,872,544.20
罚款支出	10,066,598.79	8,396,783.56	10,066,598.79
滞纳金支出	77,081,548.90	---	77,081,548.90
赔偿费支出	2,518,136.49	19,525,927.69	2,518,136.49
违约金支出	12,551,631.83	---	12,551,631.83
其他支出	2,437,677.92	14,188,931.97	2,437,677.92
<b>合计</b>	<b>142,828,180.31</b>	<b>49,884,195.96</b>	<b>142,828,180.31</b>

55. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	7,050,464,928.45	6,355,411,829.33
递延所得税费用	-2,173,476,300.47	-2,258,512,078.04
<b>合计</b>	<b>4,876,988,627.98</b>	<b>4,096,899,751.29</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	19,219,335,353.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,804,833,838.26
子公司适用不同税率的影响	-8,410,576.26
调整以前期间所得税的影响	95,385,697.78
非应税收入的影响	-260,917,308.65
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	221,606,007.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-119,521,311.53
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	133,954,347.60
其他	10,057,933.78
所得税费用	<b>4,876,988,627.98</b>

### 56. 其他综合收益

详见本附注“六、39.其他综合收益”相关内容。

### 57. 现金流量表项目

#### (1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

##### 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
押金、保证金	22,876,308,352.14	8,699,937,126.50
往来款项	4,937,442,868.10	5,455,344,964.24
补贴收入	460,440,459.06	321,085,779.80
利息收入	449,741,030.22	315,771,757.33
其他	1,373,218,055.37	981,349,497.56
<b>合计</b>	<b>30,097,150,764.89</b>	<b>15,773,489,125.43</b>

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款项	13,532,808,662.88	2,785,194,193.05
押金、保证金、备用金	11,527,028,985.69	17,204,935,651.79
银行手续费	35,239,141.13	34,659,052.99
其他付现费用	2,690,701,472.71	2,794,440,238.66
<b>合计</b>	<b>27,785,778,262.41</b>	<b>22,819,229,136.49</b>

### 3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
企业往来款及其他	4,479,211,197.19	646,036,776.08
取得子公司现金净额	506,889,588.87	336,282,043.92
股权投资保证金	50,000,000.00	20,000,000.00
<b>合计</b>	<b>5,036,100,786.06</b>	<b>1,002,318,820.00</b>

### 4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
企业往来款及其他	6,686,339,704.93	6,966,074,272.88
项目合作款	1,526,960,811.45	2,203,496,435.00
处置子公司现金净额	475,324,268.58	20,970,861.85
股权投资保证金	50,000,000.00	20,000,000.00
<b>合计</b>	<b>8,738,624,784.96</b>	<b>9,210,541,569.73</b>

### 5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
企业往来款及其他	8,091,691,863.71	3,052,243,226.80
收回汇票承兑保证金	222,527,736.22	---
处置子公司部分股权收回投资款	5,826,510.00	---
<b>合计</b>	<b>8,320,046,109.93</b>	<b>3,052,243,226.80</b>

### 6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
企业往来款及其他	11,464,185,828.01	4,653,959,447.06
同一控制下合并股权收购款	390,873,588.00	---
保证金	136,882,921.90	858,368,070.91
贷款手续费	16,897,795.44	18,960,057.65
回购离职员工股份	6,060,250.00	4,452,500.00
<b>合计</b>	<b>12,014,900,383.35</b>	<b>5,535,740,075.62</b>

### (2) 合并现金流量表补充资料

项目	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	14,342,346,725.07	11,267,271,563.84
加: 资产减值准备	85,205,427.38	173,704,330.91
信用减值损失	16,628,895.55	1,783,713.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,654,377,914.05	1,602,684,720.09
使用权资产折旧	22,989,537.16	---
无形资产摊销	267,553,636.72	246,985,271.86
长期待摊费用摊销	107,085,419.46	129,436,155.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-211,764.32	-938,040.42
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	15,143,231.19	6,452,046.97
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	52,789,638.44	-2,689,223.52
财务费用(收益以“-”填列)	2,222,553,419.40	2,370,337,965.11
投资损失(收益以“-”填列)	-4,476,796,172.77	-2,345,812,291.57
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-2,222,474,682.90	-2,084,718,107.23
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	48,998,382.43	-173,793,970.81
存货的减少(增加以“-”填列)	-28,012,592,975.86	-53,431,879,125.49
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-27,988,284,790.68	-2,724,231,588.28

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	38,679,131,465.35	35,077,731,437.16
其他	-2,213,499.94	-156,899,436.68
经营活动产生的现金流量净额	<b>-5,187,770,194.27</b>	<b>-10,044,574,579.77</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	<b>35,485,709,157.93</b>	<b>24,195,552,200.10</b>
减: 现金的年初余额	24,195,552,200.10	27,608,089,731.13
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>11,290,156,957.83</b>	<b>-3,412,537,531.03</b>

### (3) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	本年金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	<b>10,313,510.00</b>
其中: 侨城汇	7,013,510.00
和城房地产开发	3,300,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	<b>7,208,212.49</b>
其中: 侨城汇	6,295,688.68
和城房地产开发	912,523.81
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	---
取得子公司支付的现金净额	<b>3,105,297.51</b>

### (4) 本年收到的处置子公司的现金净额



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	<b>5,291,728,960.83</b>
其中：上海华合	2,228,000,000.00
成都地润置业	1,042,246,816.00
西安思睿置地	1,018,475,226.66
云南华侨城置业	373,800,000.00
秦皇岛华侨城	186,881,510.15
太原侨君置业	145,650,000.00
太原侨晋置业	141,350,000.00
四川圣铭	116,514,668.83
天津嘉运置业	38,810,739.19
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	<b>307,895,371.29</b>
其中：天津嘉运置业	113,975,020.44
成都地润置业	83,632,876.18
四川圣铭	60,093,776.25
太原侨君置业	18,516,718.87
上海华合	16,439,889.14
太原侨晋置业	14,802,590.37
秦皇岛华侨城	433,725.10
西安思睿置地	745.91
云南华侨城置业	29.03
加：以前期间发生的处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	<b>930,289,000.00</b>
其中：上海万锦置业	780,000,000.00
中山华力	150,289,000.00
处置子公司收到的现金净额	<b>5,914,122,589.54</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(5) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	35,485,709,157.93	24,195,552,200.10
其中：库存现金	4,030,671.57	5,029,769.52
可随时用于支付的银行存款	35,481,678,486.36	24,190,522,430.58
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
年末现金和现金等价物余额	35,485,709,157.93	24,195,552,200.10
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	---	---

58. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	200,115.00	用于办理银行承兑汇票、各种保函的保证金及贷款质押等
存货	1,669,686.45	贷款抵押
固定资产	125,628.81	贷款抵押
无形资产	97,064.05	贷款抵押
长期股权投资	160.00	贷款抵押
合计	2,092,654.31	—

59. 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			
其中：美元	225,300,262.26	6.9762	1,571,739,695.68
港币	306,810,320.07	0.89578	274,836,644.28
欧元	143,067.22	7.8155	1,118,171.76

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
短期借款			
其中：港币	5,140,000,000.00	0.89578	4,604,309,200.00
一年内到期的非流动负债			
其中：港币	6,555,070,918.19	0.89578	5,871,901,427.10
长期借款			
其中：港币	3,456,500,000.00	0.89578	3,096,263,570.00

### 60. 政府补助

#### (1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
企业补贴收入	97,526,766.10	营业外收入/其他收益	97,526,766.10
文化旅游专项资金奖励金	100,000,000.00	营业外收入	100,000,000.00
外商投资奖励	4,000,000.00	营业外收入	4,000,000.00
文化创意产业发展专项资金款	1,500,000.00	其他收益	1,500,000.00
增值税进项额加计扣除	6,251,175.87	其他收益	6,251,175.87
其他	6,136,594.93	营业外收入/其他收益	6,136,594.93
<b>合计</b>	<b>215,414,536.90</b>		<b>215,414,536.90</b>

#### (2) 政府补助退回情况

公司本年无退回的政府补助。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 七、合并范围的变化

#### 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
郑州华侨城文化旅游开发(注)	2019-10-31	10.00	38.00	现金购买
和城房地产开发	2019-10-30	---	55.00	增资
侨城汇	2019-3-31	7,013,510.00	51.00	现金购买
西咸文茂房地产	2019-4-1	5,075,000.00	50.00	现金购买
杭州保泓	2019-7-1	999,999,000.00	39.00	增资
宁波创东华远	2019-3-31	120,000,000.00	40.00	现金购买

(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
郑州华侨城文化旅游开发(注)	2019-10-31	实施控制	5,491,193.54	2,183,221.76
和城房地产开发	2019-10-30	实施控制	---	1,186.08
侨城汇	2019-3-31	实施控制	17,387,018.83	642,638.68
西咸文茂房地产	2019-4-1	实施控制	---	-19,788,664.66
杭州保泓	2019-7-1	实施控制	---	-8,553,821.74
宁波创东华远	2019-3-31	实施控制	---	-14,481,127.64

注:本集团本年通过股权收购的方式取得了郑州华侨城文化旅游开发原少数股东持有的全部股权,本次收购完成后,本集团持有郑州华侨城文化旅游开发100%的股权。

##### (2) 合并成本及商誉

项目	郑州华侨城文化旅游开发	和城房地产开发	侨城汇
现金	10.00	---	7,013,510.00

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	郑州华侨城文化旅游开发	和城房地产开发	侨城汇
非现金资产的公允价值	---	---	---
发行或承担的债务的公允价值	---	---	---
发行的权益性证券的公允价值	---	---	---
或有对价的公允价值	---	---	---
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	---	---	---
合并成本合计	10.00	---	7,013,510.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	10.00	---	2,689,181.29
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	---	---	4,324,328.71

(续)

项目	西咸文茂房地产	杭州保泓	宁波创东华远
现金	5,075,000.00	999,999,000.00	120,000,000.00
非现金资产的公允价值	---	---	---
发行或承担的债务的公允价值	---	---	---
发行的权益性证券的公允价值	---	---	---
或有对价的公允价值	---	---	---
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	---	---	---
合并成本合计	5,075,000.00	999,999,000.00	120,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,075,000.00	999,999,000.00	120,000,000.00
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	---	---	---

注：被合并净资产公允价值以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

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	郑州华侨城文化旅游开发		和城房地产开发	
	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	3,905,881.28	3,905,881.28	912,523.81	912,523.81
应收款项	919,035.52	919,035.52	---	---
存货	1,453,322,009.93	1,453,322,009.93	847,980,273.74	847,980,273.74
其他资产	9,844,571.84	9,844,571.84	1,601,639.99	1,869,216.21
负债：				
借款	---	---	400,000,000.00	400,000,000.00
应付款项	1,467,991,488.57	1,467,991,488.57	450,494,437.54	450,494,437.54
其他负债	---	---	---	---
净资产	10.00	10.00	---	267,576.22
减：少数股东权益	---	---	---	---
取得的净资产	10.00	---	---	---

(续)

项目	侨城汇		西咸文茂房地产	
	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	6,295,688.68	6,295,688.68	16,350,387.94	16,350,387.94
应收款项	1,354,981.76	1,354,981.76	16,954,457.90	16,954,457.90
存货	---	---	662,437,781.48	662,437,781.48
其他资产	3,779,377.71	3,779,377.71	122,321.98	122,321.98
负债：				
借款	---	---	---	---
应付款项	3,452,023.39	3,452,023.39	685,730,479.55	685,730,479.55
其他负债	2,705,120.27	2,705,120.27	2,285.00	2,285.00

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	侨城汇		西咸文茂房地产	
	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
净资产	5,272,904.49	5,272,904.49	10,132,184.75	10,132,184.75
减：少数股东权益	2,583,723.20	---	5,057,184.75	---
取得的净资产	2,689,181.29	---	5,075,000.00	---

(续)

项目	杭州保泓		宁波创东华远	
	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	400,439,495.60	400,439,495.60	91,268,824.05	91,268,824.05
应收款项	553,594,902.02	553,594,902.02	7,445,190.00	7,445,190.00
存货	11,101,817,424.33	11,101,443,437.92	2,839,028,885.26	2,837,646,262.59
其他资产	19,032,059.48	19,032,059.48	460,874.23	460,874.23
负债：				
借款	4,800,000,000.00	4,800,000,000.00	---	---
应付款项	4,710,783,881.44	4,710,783,881.44	2,638,203,773.54	2,638,203,773.54
其他负债	---	---	---	---
净资产	2,564,099,999.99	2,563,726,013.58	300,000,000.00	298,617,377.33
减：少数股东权益	1,564,100,999.99	1,563,872,868.28	180,000,000.00	179,170,426.40
取得的净资产	999,999,000.00	---	120,000,000.00	---

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
滁州康金	51.00	同受华侨城集团控制	2019-9-25	实施控制

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
海南华侨城	51.00	同受华侨城集团控制	2019-12-31	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
滁州康金	---	-149,930.00	---	---
海南华侨城	---	15,268,507.88	13,874,293.98	-27,057,282.94

### (2) 合并成本

项目	滁州康金	海南华侨城
现金	122,254,344.00	268,619,244.00
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账面价值	---	---
或有对价	---	---
合并成本合计	122,254,344.00	268,619,244.00

### (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	滁州康金		海南华侨城	
	合并日	上年年末	合并日	上年年末
资产：				
货币资金	2,525,330.00	---	233,581,838.93	623,440.09
存货	299,235,600.00	---	1,805,565,298.24	1,358,142,768.89
其他资产	---	---	51,536,868.43	509,333.54
负债：				
借款	---	---	284,628,000.00	---
应付账款	241,765,600.00	---	69,630,025.43	---



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	滁州康金		海南华侨城	
	合并日	上年年末	合并日	上年年末
其他应付款	30,000,000.00	---	1,549,786,397.05	1,337,230,793.63
其他负债	145,260.00	---	149,951,867.44	625,541.09
净资产	29,850,070.00	---	36,687,715.68	21,419,207.80
减：少数股东权益	---	---	17,976,980.68	10,495,411.82
取得的净资产	29,850,070.00	---	18,710,735.00	10,923,795.98

### 3. 处置子公司

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 (万元)	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 应的合并财务报表层面 享有该子公司净资产份 额的差额(万元)
西安思睿置地	101,847.52	80.00	协议转让	2019-8-28	签署股权交接确 认书	66,209.05
天津嘉运置业	3,881.07	49.00	协议转让	2019-10-11	通过变更章程议 案控制权发生变 更	3,214.56
太原侨晋置业	14,135.00	50.00	协议转让	2019-12-31	通过变更章程议 案控制权发生变 更	13,655.23
太原侨君置业	14,565.00	50.00	协议转让	2019-12-31	通过变更章程议 案控制权发生变 更	14,064.42
太原侨隆置业	---	50.00	增资后比 例稀释	2019-2-1	完成工商变更	---
太原侨诺置业	---	50.00	增资后比 例稀释	2019-2-1	完成工商变更	---
太原侨硕置业	---	50.00	增资后比 例稀释	2019-2-1	完成工商变更	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	股权处置价款 (万元)	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 应的合并财务报表层面 享有该子公司净资产份 额的差额(万元)
秦皇岛华侨城	18,688.15	70.00	协议转让	2019-1-1	签署股权交接确 认书	3,339.23
天津华锦万吉	---	40.00	协议转让	2019-12-23	通过变更章程议 案并完成工商变 更	1,198.67
四川圣铭	16,644.95	51.00	协议转让	2019-12-9	完成工商变更	5,306.39
成都地润置业	104,224.68	51.00	协议转让	2019-12-27	完成工商变更	13,298.38
上海华合	222,800.00	50.00	协议转让	2019-12-30	签署股权交接确 认书	27,178.23
云南华侨城置业	74,760.00	50.00	协议转让	2019-9-20	签署股权交接确 认书	25,261.49

(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 (万元)	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值(万元)	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失(万元)	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
西安思睿置地	20.00	---	25,461.88	25,461.88	评估确定	---
天津嘉运置业	51.00	694.41	4,039.49	3,345.08	评估确定	---
太原侨晋置业	50.00	479.77	14,135.00	13,655.23	评估确定	---
太原侨君置业	50.00	500.58	14,565.00	14,064.42	评估确定	---
太原侨隆置业	50.00	---	---	---	评估确定	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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 (万元)	丧失控制权之日剩余股权的公允价值 (万元)	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 (万元)	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
太原侨诺置业	50.00	---	---	---	评估确定	---
太原侨硕置业	50.00	---	---	---	评估确定	---
秦皇岛华侨城	---	---	---	---	---	---
天津华锦万吉	60.00	1,201.99	3,000.00	1,798.01	评估确定	---
四川圣铭	---	---	---	---	---	---
成都地润置业	49.00	89,476.33	100,137.44	12,776.87	评估确定	---
上海华合	---	---	---	---	---	---
云南华侨城置业	50.00	8,498.51	74,760.00	66,261.49	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
华腾投资	新设立	100.00	20,065,098.29	65,098.29
深圳华侨城西部置业	新设立	100.00	90,842,987.24	-9,157,012.76
瑞湾发展	新设立	100.00	141,090,940.21	1,090,940.21
合恒	新设立	40.00	---	---
东莞保华	新设立	40.00	---	---
佛山南海华沥置业	新设立	100.00	---	---
深汕华侨城	新设立	100.00	734,027,272.63	27,272.63
广州文旅小镇	新设立	51.00	609,138,500.93	-7,471,499.07
广州小镇运营	新设立	51.00	---	---
广州华侨城实业	新设立	100.00	200,000,000.00	---
东莞华实	新设立	100.00	29,992,155.77	-7,844.23

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
东莞华侨城实业	新设立	100.00	30,000,184.29	184.29
福美	新设立	51.00	---	---
华侨城十亩国际	新设立	51.00	---	---
江门侨新置业	新设立	50.00	100,010,826.92	10,826.92
广州华侨城置业	新设立	39.58	---	---
东莞华侨城城市发展	新设立	34.17	---	---
恒祥基投资	新设立	51.00	---	---
潮州投资发展	新设立	51.00	-2,691,196.31	-7,691,196.31
东莞华侨城文化旅游发	新设立	26.01	---	---
广东顺德运营管理	新设立	100.00	224,539.93	224,539.93
中盈投资发展	新设立	100.00	---	---
广州华侨城置业发展	新设立	51.00	---	---
低碳城城市发展	新设立	51.00	120,001,535.62	1,535.62
无锡嘉合置业	新设立	51.00	948,089,135.99	-51,910,864.01
常熟沙家浜文旅实业	新设立	60.00	80,001,751.99	1,751.99
襄阳文城实业发展	新设立	51.00	---	---
襄阳侨都置业发展	新设立	51.00	---	---
武汉滨江置业	新设立	100.00	961.05	961.05
武汉华滨置业	新设立	100.00	55,759.00	55,759.00
武汉天创置业	新设立	100.00	---	---
南京华劲	新设立	51.00	731,000,000.00	---
南京华颐	新设立	51.00	750,055,962.16	55,962.16
南京尚宸	新设立	51.00	490,024,776.85	24,776.85
华侨城综合能源	新设立	80.00	2,000,072.79	72.79
重庆悦岚	新设立	100.00	3,799,985,629.71	-1,620,770.29
西安思睿置地	新设立	33.15	---	-54,025,240.33
西安康兴置业	新设立	33.15	705,467,630.09	705,267,630.09
淄博和鸣置业	新设立	70.00	10,016,141.90	16,141.90
淄博来仪置业	新设立	70.00	210,086.75	40,086.75
淄博于飞置业	新设立	70.00	5,024,089.03	24,089.03

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

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
河南华侨城实业	新设立	100.00	---	---
青岛华侨城投资	新设立	100.00	---	---
深圳海上田园水上街市	新设立	51.00	---	---
扬州物业	新设立	51.00	2,342,336.59	342,336.59
亿骏(亚洲)	新设立	100.00	-179.88	-2,345,882.76
南京威丰	新设立	40.00	2,111,410,466.41	44,865.76
合肥环巢	新设立	36.18	400,104,009.27	104,009.27
港华投资控股	新设立	70.94	---	---
合肥华侨城实业	新设立	36.18	1,625.62	1,625.62

### (2) 合并范围减少

公司本年注销了西安汉城发展、中山华励、大鹏旅游、宁波四明山谷、亮亨投资和 Forever Galaxies Limited; 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%及 33%。鉴于深圳智迪创业投资有限公司向武汉华侨城出具的一致行动人承诺函于 2018 年 12 月 31 日到期, 且深圳智迪创业投资有限公司自 2019 年 1 月 1 日起不再向武汉华侨城出具一致行动人承诺函, 本集团不再将其纳入合并范围。

## 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	
宁波华侨城	宁波	宁波	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
云南华侨城	云南	云南	旅游业、房地产业	50.00	20.00	投资设立
华侨城旅行社	深圳	深圳	旅游业	100.00	---	投资设立
青岛华侨城	青岛	青岛	旅游业、房地产业	60.00	40.00	投资设立
东部华侨城	深圳	深圳	旅游业、房地产业	50.00	50.00	投资设立
北京华侨城	北京	北京	旅游业、房地产业	29.28	33.97	投资设立
上海华侨城	上海	上海	旅游业、房地产业	68.45	31.55	投资设立
武汉华侨城	武汉	武汉	旅游业、房地产业	66.06	33.94	投资设立
景区管理公司	深圳	深圳	景区管理	100.00	---	投资设立
南京华侨城	南京	南京	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
宁波滨海投资	宁波	宁波	商务服务业	100.00	---	投资设立
华侨城酒店发展	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	投资设立
华侨城物业商业发展	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
扬州华侨城	扬州	扬州	商务服务业	70.00	---	投资设立
重庆华侨城	重庆	重庆	旅游业、房地产业	100.00	---	投资设立
江苏华侨城	泰州	泰州	房地产业	100.00	---	投资设立
温州华侨城	温州	温州	商务服务业	100.00	---	投资设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
北京投资发展	北京	北京	房地产业	100.00	---	投资设立
成都投资	成都	成都	房地产业	100.00	---	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
招华会展实业	深圳	深圳	房地产业	50.00	---	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	60.00	---	投资设立
杭州华侨城	杭州	杭州	房地产业	100.00	---	投资设立
潮州华侨城实业	潮州	潮州	房地产业	51.00	---	投资设立
华侨城房地产	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	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	85.00	15.00	同一控制下企业合并
酒店管理公司	深圳	深圳	服务业	100.00	---	同一控制下企业合并
香港华侨城	香港	香港	制造业	100.00	---	同一控制下企业合并
水电公司	深圳	深圳	水电服务业	100.00	---	同一控制下企业合并
华侨城售电	深圳	深圳	电力制造业	71.83	28.17	同一控制下企业合并
华侨城投资	深圳	深圳	投资业	100.00	---	同一控制下企业合并
华侨城物业	深圳	深圳	服务业	100.00	---	同一控制下企业合并
华侨城会所	深圳	深圳	服务业	60.00	40.00	同一控制下企业合并

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
旅游策划公司	深圳	深圳	服务业	100.00	---	非同一控制下企业合并
华腾投资	深圳	深圳	商务服务业	100.00	---	新设立
深圳华侨城西部置业	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
瑞湾发展	深圳	深圳	房地产业	100.00	---	投资设立
上海天祥华侨城	上海	上海	房地产业	---	86.12	同一控制下企业合并
西安华侨城	西安	西安	房地产业	---	92.74	同一控制下企业合并
侨城加油	深圳	深圳	服务业	---	60.00	同一控制下企业合并
侨香加油	深圳	深圳	服务业	---	60.00	同一控制下企业合并
消防安装	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
侨建监理	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	同一控制下企业合并
华侨城高尔夫	深圳	深圳	娱乐业	10.00	90.00	同一控制下企业合并
建筑安装	深圳	深圳	建筑业	---	100.00	同一控制下企业合并
北京四方	北京	北京	投资公司	---	70.00	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	40.00	60.00	同一控制下企业合并
上海浦深	上海	上海	投资公司	---	50.00	同一控制下企业合并
曲江华侨城	西安	西安	房地产业	---	60.00	同一控制下企业合并
创意园	深圳	深圳	文化业	---	100.00	同一控制下企业合并



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
招商华侨城	深圳	深圳	房地产业	---	50.00	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	---	70.00	同一控制下企业合并
华侨城城市更新	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
南京置地	南京	南京	房地产业	---	51.00	投资设立
陕西华侨城	西安	西安	房地产业	---	70.00	投资设立
深圳华侨城置业	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	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
佛山华侨城	佛山	佛山	房地产业	---	100.00	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
文化置业	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	投资设立
华侨城置业发展	深圳	深圳	房地产业	---	60.00	投资设立
华侨城桦盛投资	深圳	深圳	资本市场服务	---	51.00	投资设立
华侨城南粤投资	深圳	深圳	商务服务业	---	60.00	投资设立
华侨城都市娱乐运营	深圳	深圳	商务服务业	---	100.00	投资设立
江门华侨城投资发展	江门	江门	商务服务业	---	100.00	投资设立
常熟市沙家浜华鼎	常熟	常熟	房地产业	---	70.00	投资设立
肇庆华侨城实业	肇庆	肇庆	商务服务业	---	57.00	投资设立
丽江华侨城	丽江	丽江	商务服务业	---	51.00	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	---	100.00	投资设立
茂名华侨城	茂名	茂名	商务服务业	---	100.00	投资设立
合恒 (a)	深圳	深圳	商务服务业	---	40.00	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	投资设立
东莞保华 (b)	东莞	东莞	房地产业	---	40.00	新设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
佛山南海华沥置业	佛山	佛山	商务服务业	---	100.00	新设立
昆明华侨城城市更新	昆明	昆明	商务服务业	---	47.85	投资设立
深汕华侨城	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	新设立
广州文旅小镇	广州	广州	商务服务业	---	51.00	新设立
广州小镇运营	广州	广州	商务服务业	---	51.00	新设立
广州华侨城实业	广州	广州	商务服务业	---	100.00	新设立
东莞华实	东莞	东莞	房地产业	---	100.00	新设立
东莞华侨城实业	东莞	东莞	商务服务业	---	100.00	新设立
和城房地产开发	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
福美	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	新设立
华侨城十亩国际	广州	广州	商务服务业	---	51.00	新设立
江门侨新置业	江门	江门	房地产业	---	50.00	新设立
海南华侨城	海口	海口	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并
广州华侨城置业 (d)	广州	广州	房地产业	---	39.58	新设立
天津丽湖	天津	天津	旅游业	---	100.00	同一控制下企业合并
协跃房地产	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
和冠房地产	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
鸿怡达房地产	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
新南水门	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
东莞华侨城城市更新 (e)	东莞	东莞	租赁和商务服务业	---	40.80	投资设立
广州华侨城城市更新 (f)	广州	广州	商务服务业	---	34.68	投资设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
中联嘉信 (g)	深圳	深圳	服务业	---	34.17	非同一控制下企业合并
珠海城市更新 (h)	珠海	珠海	商务服务业	---	34.17	投资设立
深圳华侨城汇富投资 (i)	深圳	深圳	资本市场服务	---	34.17	投资设立
佛山华侨城更新 (j)	佛山	佛山	房地产业	---	34.17	投资设立
东莞华侨城城市发展 (k)	东莞	东莞	商务服务业	---	34.17	新设立
恒祥基投资	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	新设立
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
惠州利华房地产 (l)	惠州	惠州	房地产业	---	34.00	投资设立
潮州华侨城投资发展	潮州	潮州	商务服务业	---	51.00	新设立
东莞华侨城文化旅游发展 (m)	东莞	东莞	商务服务业	---	26.01	新设立
广东顺德运营管理	佛山	佛山	商务服务业	---	100.00	新设立
肇庆华侨城小镇文旅 (n)	肇庆	肇庆	商务服务业	---	29.07	投资设立
肇庆华侨城小镇实业 (n)	肇庆	肇庆	房地产业	---	39.90	投资设立
肇庆华侨城小镇开发 (n)	肇庆	肇庆	房地产业	---	39.90	投资设立
中盈投资发展	深圳	深圳	房地产业	---	100.00	新设立
广州华侨城置业发展	广州	广州	房地产业	---	51.00	新设立
宁波欢乐海岸置业	宁波	宁波	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波欢乐海岸投资	宁波	宁波	房地产业	---	100.00	投资设立
杭州锦杭	杭州	杭州	商务服务业	---	50.00	投资设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
杭州保泓(o)	杭州	杭州	房地产业	---	19.50	非同一控制下企业合并
宁波创东华远(p)	宁波	宁波	房地产业	---	40.00	非同一控制下企业合并
华侨城湖北旅行社	武汉	武汉	旅游业	---	100.00	投资设立
茶艺度假	深圳	深圳	服务业	---	80.00	投资设立
东部物业	深圳	深圳	服务业	---	100.00	投资设立
东部置业	深圳	深圳	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
深圳万霖	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
华侨城东部城市发展	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	同一控制下企业合并
东部华侨城都市投资发展	深圳	深圳	房地产业	---	51.00	投资设立
低碳城城市发展	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	新设立
无锡华侨城实业	无锡	无锡	商务服务业	---	100.00	投资设立
无锡嘉合置业	无锡	无锡	房地产业	---	51.00	新设立
滁州康金	滁州	滁州	商务服务业	---	51.00	同一控制下企业合并
常熟沙家浜文旅实业	常熟	常熟	商务服务业	---	60.00	新设立
武汉都市发展	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	投资设立
襄阳华侨城文旅发展	襄阳	襄阳	商务服务业	---	51.00	投资设立
襄阳文城实业发展	襄阳	襄阳	房地产业	---	51.00	新设立
襄阳侨都置业发展	襄阳	襄阳	房地产业	---	51.00	新设立
武汉当代华侨城	武汉	武汉	房地产业	---	50.50	投资设立
武汉华侨城文旅	武汉	武汉	商务服务业	---	70.00	投资设立
武汉滨江置业	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	新设立
武汉华滨置业	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	新设立
武汉天创置业	武汉	武汉	房地产业	---	100.00	新设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
南京龙西	南京	南京	房地产业	---	51.00	非同一控制下企业合并
南京华劲	南京	南京	房地产业	---	51.00	新设立
南京华颐	南京	南京	房地产业	---	51.00	新设立
南京尚宸	南京	南京	房地产业	---	51.00	新设立
创意文化酒店	深圳	深圳	服务业	---	100.00	同一控制下企业合并
华侨城综合能源	佛山	佛山	电力、热力生产和供应业	---	80.00	新设立
侨城汇	深圳	深圳	商务服务业	---	51.00	非同一控制下企业合并
成都华侨城盈创	成都	成都	房地产业	---	100.00	投资设立
重庆悦岚	重庆	重庆	房地产业	---	100.00	新设立
斋堂文旅发展	北京	北京	商务服务业	---	100.00	非同一控制下企业合并
华侨城涿州文化旅游	涿州	涿州	租赁和商务服务业	---	60.00	投资设立
宜宾华侨城三江置业(a)	宜宾	宜宾	房地产业	---	35.00	投资设立
洛带华侨城	成都	成都	租赁和商务服务业	---	60.00	投资设立
四川齐盛艺库文化旅游发展	成都	成都	商务服务业	---	51.00	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
成都洛带华侨城置地(r)	成都	成都	房地产业	---	30.00	投资设立
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
沔东华侨城发展(s)	西安	西安	房地产业	---	33.15	投资设立
西安康兴置业(s)	西安	西安	房地产业	---	33.15	新设立

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
昆明华侨城置地 (t)	昆明	昆明	房地产业	---	26.01	投资设立
西咸文茂房地产 (u)	西安	西安	房地产业	---	25.50	非同一控制下企业合并
郑州华侨城文化旅游开发	郑州	郑州	商务服务业	---	100.00	投资设立
济南华侨城	济南	济南	商务服务业	---	100.00	投资设立
济南天桥实业	济南	济南	商务服务业	---	100.00	投资设立
天津华侨城泽洋置业	天津	天津	商务服务业	---	100.00	投资设立
天津华侨城都市建设	天津	天津	商务服务业	---	70.00	投资设立
淄博华侨城	淄博	淄博	商务服务业	---	70.00	投资设立
淄博和鸣置业	淄博	淄博	房地产业	---	70.00	新设立
淄博来仪置业	淄博	淄博	房地产业	---	70.00	新设立
淄博于飞置业	淄博	淄博	房地产业	---	70.00	新设立
荥阳华侨城文化旅游	荥阳	荥阳	公共设施管理业	---	51.00	投资设立
河南华侨城实业	郑州	郑州	房地产业	---	100.00	新设立
青岛华侨城投资	青岛	青岛	商务服务业	---	100.00	新设立
太原侨辰置业	太原	太原	房地产业	---	60.00	投资设立
太原侨鼎置业	太原	太原	房地产业	---	100.00	投资设立
太原侨冠置业	太原	太原	房地产业	---	100.00	投资设立
杭州兰侨置业	杭州	杭州	房地产业	---	100.00	投资设立
杭州康侨置业	杭州	杭州	房地产业	---	100.00	投资设立
宁波弘禄房地产	宁波	宁波	房地产业	---	50.00	非同一控制下企业合并
杭州龙颐房地产	杭州	杭州	房地产业	---	50.00	非同一控制下企业合并
深圳海上田园水上街市	深圳	深圳	公共设施管理业	---	51.00	新设立
北京物业	北京	北京	房地产业	---	85.30	同一控制下企业合并

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
扬州物业	扬州	扬州	房地产业	---	51.00	新设立
Pacific Climax Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
OCT Travel Investment Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
南昌华侨城	南昌	南昌	租赁和商务服务业	---	100.00	投资设立
亿骏(亚洲)	香港	香港	投资	---	100.00	新设立
南京威丰(v)	南京	南京	房地产业	---	40.00	新设立
宽利发展有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	100.00	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	---	100.00	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	---	100.00	同一控制下企业合并
华侨城企业有限公司	香港	香港	投资	---	100.00	同一控制下企业合并
群陞发展有限公司	香港	香港	投资	---	100.00	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
华侨城亚洲	香港	英属开曼群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
华秦发展	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
OCT Investments Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
耀豪国际	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
成都华侨城	成都	成都	旅游业、房地产业	24.20	60.98	同一控制下企业合并
成都创展商业	成都	成都	商业	---	85.18	同一控制下企业合并
成都大剧院	成都	成都	剧院	---	85.18	同一控制下企业合并
成都万汇商城	成都	成都	商业	---	85.18	同一控制下企业合并
成都都市娱乐	成都	成都	娱乐	---	85.18	同一控制下企业合并
成都公园广场	成都	成都	商业	---	85.18	同一控制下企业合并
成都酒店管理	成都	成都	酒店	---	85.18	同一控制下企业合并
成都商业管理	成都	成都	商业	---	85.18	同一控制下企业合并
成都商业广场	成都	成都	商业	---	85.18	同一控制下企业合并
锐振有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
港亚控股	深圳	深圳	商务服务业	---	70.94	同一控制下企业合并
深圳华友投资	深圳	深圳	商务服务业	---	70.94	同一控制下企业合并
华侨城华鑫股权投资	深圳	深圳	金融业	---	70.94	投资设立
华京投资公司	深圳	深圳	房地产业	---	70.94	同一控制下企业合并
常熟华侨城	常熟	常熟	房地产业	---	70.94	投资设立
共青城华侨城华鑫一号	九江	九江	商务服务业	---	70.94	投资设立
合肥环巢	巢湖	巢湖	房地产业	---	36.18	新设立



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	
华侨城融资租赁	深圳	深圳	金融业	---	70.94	投资设立
裕冠国际有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
荣添投资有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
港华投资控股	深圳	深圳	商务服务业	---	70.94	新设立
合肥华侨城实业	合肥	合肥	房地产业	---	36.18	新设立
翠恒有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
豪科投资有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
上海置地	上海	上海	房地产业	---	85.32	同一控制下企业合并
上海首驰	上海	上海	商务服务业	---	85.32	投资设立
盈丰有限公司	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
Grand Signal Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
创力发展有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
安徽华力	安徽	安徽	制造加工	---	70.94	同一控制下企业合并
华力控股	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
Miracle Stone Development Limited	香港	英属维尔京群岛	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
汇骏发展有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
兴永投资有限公司	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	
惠州华力	惠州	惠州	制造加工	---	70.94	同一控制下企业合并
华港企业	香港	香港	投资	---	70.94	同一控制下企业合并
常熟实业发展	苏州	苏州	房地产业	---	70.94	同一控制下企业合并

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(u)西咸文茂房地产由华侨城(西安)发展、重庆招商依云房地产有限公司出资设立,华侨城(西安)发展持有其50%股权并实施控制,本集团将其纳入合并范围。

(v)南京威丰由华侨城企业有限公司、南京威卓企业管理咨询有限公司、上海大业

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

### (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
北京华侨城	36.753	23,175,607.12	---	560,736,496.25
上海天祥华侨城	13.8785	28,829,468.99	---	459,360,810.56
招商华侨城	50.00	283,562,121.33	206,307,590.03	588,299,813.75
信和置业	20.00	1,787.08	---	2,204,044,768.12

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 重要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	579,861,787.51	1,414,227,686.91	1,994,089,474.42	334,123,529.32	---	334,123,529.32
上海天祥华侨城	1,888,996,379.89	3,640,995,686.52	5,529,992,066.41	2,285,080,413.92	---	2,285,080,413.92
招商华侨城	3,681,687,161.79	1,311,655,205.03	4,993,342,366.82	1,716,510,543.09	2,100,232,196.23	3,816,742,739.32
信和置业	11,564,163,775.11	186,448,147.52	11,750,611,922.63	495,431,354.45	41,350,114.02	536,781,468.47

(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	620,121,520.82	1,396,137,672.08	2,016,259,192.90	424,900,728.91	---	424,900,728.91
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
招商华侨城	4,988,704,481.28	1,323,252,097.64	6,311,956,578.92	3,189,613,915.26	2,100,252,098.77	5,289,866,014.03
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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	528,297,357.66	68,607,481.11	68,607,481.11	131,970,698.69
上海天祥华侨城	769,131,645.12	207,727,557.02	207,727,557.02	-171,902,393.81
招商华侨城	2,115,958,474.35	567,124,242.67	567,124,242.67	-80,009,861.51
信和置业	43,616,352.69	7,148.40	7,148.40	-412,971,001.45

(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	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

### 2. 在合营企业或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

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

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

#### (2) 重要合营联营企业的主要财务信息

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	渤海证券	深圳世界之窗	渤海证券
流动资产	335,098,032.90	16,663,932,941.40	360,412,167.82	43,717,579,787.88
非流动资产	352,545,317.21	36,273,643,342.96	348,638,594.91	5,266,316,690.97
资产合计	687,643,350.11	52,937,576,284.36	709,050,762.73	48,983,896,478.85
流动负债	152,107,669.13	26,935,719,074.73	167,126,646.01	25,863,051,464.50
非流动负债	---	5,768,297,426.22	---	3,216,769,466.28
负债合计	152,107,669.13	32,704,016,500.95	167,126,646.01	29,079,820,930.78
少数股东权益	---	216,312.06	---	210,930.36
归属于母公司股东权益	535,535,680.98	20,233,343,471.35	541,924,116.72	19,903,864,617.71
按持股比例计算的净资产份额	262,412,483.68	1,849,954,826.93	265,542,817.19	1,819,830,245.86
调整事项				
--商誉	---	---	---	---
--内部交易未实现利润	---	---	---	---
--其他	9,312,590.20	579,909,226.69	10,828,408.58	578,946,975.64
对合营联营企业权益投资的账面价值	271,725,073.88	2,429,864,053.62	276,371,225.77	2,398,777,221.50
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	---	---	---	---
营业收入	495,955,492.59	2,721,174,584.12	487,450,543.93	1,597,491,113.02
净利润	171,075,078.95	940,178,850.45	177,463,514.69	471,594,997.05
终止经营的净利润	---	---	---	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	渤海证券	深圳世界之窗	渤海证券
其他综合收益	---	-9,352,500.00	---	-256,039,860.38
综合收益总额	171,075,078.95	930,826,350.45	177,463,514.69	215,555,136.67
本年度收到的来自联营企业的股利	86,957,122.20	54,858,307.88	89,614,684.21	54,858,600.00

(3) 合营企业或联营企业向本集团转移资金的能力不存在重大限制。

## 九、与金融工具相关风险

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

### 1. 各类风险管理目标和政策

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

#### (1) 市场风险

##### 1) 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币、美元有关,除注册地在境外的子公司外,本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2019年12月31日,外币货币性项目见附注六、59,该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。

##### 2) 利率风险—现金流量变动风险

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



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

### 3) 价格风险

本集团以市场价格销售房地产商品,因此受到此等价格波动的影响。

### (2) 信用风险

公司面临的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款。公司通过制定和执行信用风险管理政策,密切关注上述金融工具的信用风险敞口,将信用风险控制在限定的范围内。公司持有的货币资金,主要存放于信用评级较高、资产状况良好、信用风险较低的商业银行,通过限额存放和密切监控银行账户余额的变动等方式,规避商业银行的信用风险。公司已经形成完善的应收账款风险管理和内控体系,通过严格审查客户信用,严格执行应收账款催收程序,降低应收账款的信用风险。

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

### (3) 流动风险

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

## 十、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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资	---	---	---	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(2) 权益工具投资	118,479,983.38	---	---	118,479,983.38
(3) 衍生金融资产	---	---	---	---
(4) 其他	---	---	---	---
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资	---	---		
(2) 权益工具投资	---	---	289,857,801.44	289,857,801.44
(3) 其他	---	---	---	---
(二) 其他债权投资	---	---	---	---
(三) 其他权益工具投资	1,328,433,794.79	---	5,965,304.48	1,334,399,099.27
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权	---	---	---	---
2. 出租的建筑物	---	---	---	---
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权	---	---	---	---
<b>持续以公允价值计量的资产</b>	<b>1,446,913,778.17</b>	<b>---</b>	<b>295,823,105.92</b>	<b>1,742,736,884.09</b>

### 2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

上市公司股票的公允价值根据交易所于年末最后一个交易日收盘价确定。

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

持续和非持续第三层次公允价值计量项目主要是本集团持有的非上市公司股权投资，本集团采用估值技术进行了公允价值计量，主要采用了企业价值与销售比法、可比公司市盈率法等，并考虑流动性折扣。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

# 十一、关联方及关联交易

## (一) 关联方关系

### 1. 控股股东及最终控制方

#### (1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本(亿元)	对本集团的持股比例(%)	对本集团的表决权比例(%)
华侨城集团	深圳	旅游业、地产业、电子业	120.00	47.40	47.40

注:本集团的最终控制方是国务院国有资产监督管理委员会。

### 2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.(1)企业集团的构成”相关内容。

### 3. 合营企业及联营企业

本集团重要的合营或联营企业详见本附注“八、2.(1)重要的合营企业或联营企业”相关内容。本年与本集团发生关联方交易,或前期与本集团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	与本集团的关系
北京侨禧	本集团之前联营企业
中铁华兴	北京投资之合营企业
保鑫泉盛	华侨城创盈之合营企业
宁波文化旅游	宁波华侨城之合营企业
招商华侨城物业	华侨城物业之合营企业
自贡华侨城	成都投资之合营企业
北京广盈	华京投资之联营企业
成都佳利	成都投资之合营企业
华侨城(北京)商业管理有限公司	母公司之联营企业
华侨城旅游投资管理集团有限公司	母公司之联营企业
宁波弘福房地产	杭州华侨城之联营企业

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

合营或联营企业名称	与本集团的关系
上海华筵	华侨城房地产之前联营企业
深圳市康侨佳城置业投资有限公司	母公司之前联营企业
招华国际会展发展	本集团之联营企业
招华会展置地	本集团之联营企业
首茂城置业	武汉华侨城之联营企业
华辉盛锦	重庆华侨城之联营企业
旭宇华锦	重庆华侨城之联营企业
天津华锦万吉	北京投资之合营企业
长沙世界之窗	本集团之联营企业
成都体产	成都天府之联营企业
潮州华碧投资	东部华侨城之联营企业
中山禹鸿房地产开发有限公司	华京投资之联营企业
天津嘉运置业	华侨城（天津）投资之合营企业
太原侨晋置业	华侨城（天津）投资之合营企业
太原侨君置业	华侨城（天津）投资之合营企业
太原侨隆置业	华侨城（天津）投资之联营企业
太原侨硕置业	华侨城（天津）投资之联营企业
太原侨诺置业	华侨城（天津）投资之联营企业
招华国际会展运营	华侨城房地产之合营企业
昆明启平置业有限公司	昆明华侨城置地之联营企业
成都地润置业	洛带华侨城之联营企业
西安思睿置地	西安康兴之联营企业
资汇控股公司	香港华侨城之联营企业
天津华锦万吉	北京投资之合营企业

#### 4. 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
体育中心	本集团投资之公司

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
深圳市六和房地产开发有限公司	和城房地产开发之股东
深圳市东部华城联合投资有限公司	荷坳发展之股东
花伴里	华侨城城市更新之股东
深圳中顺置业发展有限公司	华侨城东部城市发展之股东
深圳开元嘉盈投资合伙企业	华侨城东部开发之股东
深圳市汉能投资有限公司	华侨城东部开发之股东
中发鸿鑫(深圳)投资有限公司	华侨城东部开发之股东
深圳市成大资产管理有限公司	华侨城南粤投资之股东
四川量典置业有限公司	华侨城三江置业之股东
深圳新玺投资有限公司	华侨城新玺发展之股东
保利湾区投资发展有限公司	惠州利华房地产之股东
深圳市润投资咨询有限公司	惠州利华房地产之股东
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门侨新之股东
南京安居保障房建设发展有限公司	南京华颐之股东
南京中交投资有限公司	南京龙西置业之股东
南京万科置业有限公司	南京龙西置业之股东
南京建设发展集团有限公司	南京尚宸之股东
南京市金晔企业管理咨询有限公司	南京尚宸之股东
上海大业房地产开发有限公司	南京威丰之股东
南京万科企业有限公司	南京置地之股东
南京绿地国际商务中心有限公司	南京置地之股东
宁波东部新城开发投资有限公司	宁波创东华远之股东
宁波创东领秀置业有限公司	宁波创东华远之股东
西安曲江旅游投资(集团)有限公司	曲江华侨城之股东
莱安地产集团有限公司	陕西华侨城之股东
广东顺控城投置业有限公司	顺德华侨城之股东
陈学光	四川齐盛艺库文化旅游发展及成都市东盛房

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
	屋开发之股东
陈学建	四川齐盛艺库文化旅游发展及成都市东盛房屋开发之股东
山西君沃工程项目管理合伙企业	太原侨辰置业之股东
山西霖吉工程项目管理合伙企业	太原侨辰置业之股东
湖北交投产城控股集团有限公司	襄阳华侨城之股东
江苏金惠投资发展有限公司	扬州华侨城之股东
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	扬州华侨城之股东
云南城投置业股份有限公司	云南华侨城之股东
招商蛇口	招华会展实业之股东
深圳招商房地产有限公司	招商华侨城之股东
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	同受母公司控制
成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司	同受母公司控制
海口华侨城文化旅游发展有限公司	同受母公司控制
海南华侨城文化演艺有限公司	同受母公司控制
华侨城（海南）集团有限公司	同受母公司控制
华侨城（云南）投资有限公司	同受母公司控制
华侨城北方投资有限公司	同受母公司控制
华侨城光明（深圳）投资有限公司	同受母公司控制
华侨城华东投资有限公司	同受母公司控制
华侨城西部投资有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城医院	同受母公司控制
华侨城中部集团有限公司	同受母公司控制
康佳集团及所属子公司	同受母公司控制
林芝市华侨城南山旅游投资发展有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城创新研究院有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城东部投资有限公司	同受母公司控制

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
国际传媒	同受母公司控制
哈克公司	同受母公司控制
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城文创投资有限公司	同受母公司控制
深圳华侨城文化集团有限公司	同受母公司控制
文化旅游科技	同受母公司控制
文化演艺营销	同受母公司控制
文旅科技股权投资	同受母公司控制
华侨城资本投资	同受母公司控制
华夏艺术中心	同受母公司控制
深圳市西部投资有限公司	同受母公司控制
泰州华侨城	同受母公司控制
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	同受母公司控制
中保投基金	同受母公司控制
贵州华侨城置业发展有限公司	同受母公司控制
华侨城中部集团有限公司	同受母公司控制
湖南华侨城文旅投资有限公司	同受母公司控制
深圳市康佳视讯系统工程有限公司	同受母公司控制
宁波环高投资管理有限公司	其他关联方
宁波龙辰房地产发展有限公司	其他关联方
宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	其他关联方
宁波龙嘉房地产发展有限公司	其他关联方
宁波隆地房地产开发有限公司	其他关联方
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	其他关联方
陈雪峰	其他关联方
成都碧桂园富高置业有限公司	其他关联方
成都成就双享企业管理中心（有限合伙）	其他关联方



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
成都富江置业有限公司	其他关联方
成都高新九点酒店有限责任公司	其他关联方
成都锦鹏企业管理咨询合伙企业(普通合伙)	其他关联方
成都盛邦展景资产管理有限责任公司	其他关联方
成都盛境房地产开发有限责任公司	其他关联方
成都盛田文化传播有限责任公司	其他关联方
成都盛同文化传播有限责任公司	其他关联方
都江堰九点水语酒店有限责任公司	其他关联方
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	其他关联方
杭州恒煜达贸易有限公司	其他关联方
杭州龙诚房地产	其他关联方
杭州龙凯房地产开发有限公司	其他关联方
杭州龙正房地产开发有限公司	其他关联方
何香凝美术馆	其他关联方
南京金域蓝湾置业有限公司	其他关联方
南京万东置业有限公司	其他关联方
深圳市华侨城当代艺术中心	其他关联方
四川九点酒店有限责任公司	其他关联方
四川齐盛建筑工程有限责任公司	其他关联方
四川盛德物业管理有限责任公司	其他关联方
四川盛品房地产开发有限责任公司	其他关联方
四川雨泽园林绿化工程有限责任公司	其他关联方
万科企业股份有限公司	其他关联方
郑州锦智尚实业有限公司	其他关联方
重庆置地	其他关联方
豪力有限公司	其他关联方
合肥国嘉产业资本管理有限公司	其他关联方

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
宁波融创房地产开发有限公司	其他关联方
宁波东部新城开发投资集团有限公司	其他关联方
北京润置商业运营管理有限公司	其他关联方
天津万科房地产有限公司	其他关联方
江西万航益富置业有限公司	其他关联方
深圳市招华投资咨询合伙企业(普通合伙)	其他关联方
成都世禾置业有限公司	其他关联方
成都市地建置业发展有限公司	其他关联方
碧桂园地产集团有限公司	其他关联方
肇庆新区投资发展有限公司	其他关联方
武汉誉天红光	其他关联方
华恒达	其他关联方
华润置地控股有限公司	其他关联方
深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	其他关联方
金地(集团)股份有限公司	其他关联方
中铁置业集团西安有限公司	其他关联方
中铁三局集团有限公司	其他关联方

### (二) 关联交易

#### 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

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	193,188,722.65	66,534,723.02
康佳集团及其子公司	采购商品	21,154,101.08	11,994,080.00
锦绣中华	采购商品	145,450.00	491,688.09
深圳世界之窗	采购商品	78,200.00	418,697.00
深圳市华侨城当代艺术中心	采购商品/接受劳务	3,651,698.10	1,865,094.34

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
合计	—	218,218,171.83	81,304,282.45

### (2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳世界之窗	水电	17,140,134.51	19,059,783.76
华侨城集团及其子公司	水电	20,348,510.48	7,474,837.51
锦绣中华	水电	7,752,198.89	8,189,023.41
康佳集团及其子公司	水电	1,785,256.54	4,596,316.47
何香凝美术馆	水电	875,179.80	955,165.31
深圳市康侨佳城置业投资有限公司	水电	---	133,140.11
南京万科企业有限公司	提供劳务	27,461,721.70	27,461,721.70
华侨城集团及其子公司和联营公司	酒店客房餐饮、门票等	10,548,861.91	14,762,551.73
华侨城集团及其子公司和联营公司	租金、提供劳务等	66,326,399.35	67,975,152.39
康佳集团及其子公司	租金、提供劳务等	11,507,459.40	11,619,193.25
锦绣中华	租金、提供劳务等	1,816,680.88	987,103.87
深圳世界之窗	租金、提供劳务等	1,908,379.74	674,121.05
深圳市华侨城当代艺术中心	租金、提供劳务等	175,191.08	8,192,417.39
何香凝美术馆	租金、提供劳务等	44,174.85	1,486,366.18
康佳集团及其子公司和联营公司	包装纸箱	—	7,662,367.42
合计	—	167,690,149.13	181,229,261.55

## 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》，签订许可合同后本集团继续使用上述商标。本公司每年按约定计提商标

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

担保方名称	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	RMB138,720,000.00	2017-7-4	2022-7-3	否
本公司	招华国际会展运营	RMB22,000,000.00	2019-8-15	2024-8-15	否
本公司	招华国际会展发展	RMB350,000,000.00	2018-6-27	2033-6-19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2018-10-31	2033-6-19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2018-11-30	2033-6-19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB150,000,000.00	2018-12-25	2033-6-19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB250,000,000.00	2019-1-11	2033-6-19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB250,000,000.00	2019-2-28	2033-6-19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB250,000,000.00	2019-5-15	2033-6-19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB150,000,000.00	2019-6-14	2033-6-19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2019-7-30	2033-6-19	否
本公司	招华国际会展发展	RMB50,000,000.00	2019-10-8	2033-10-8	否
本公司	招华国际会展发展	RMB95,000,000.00	2019-11-29	2020-11-29	否
本公司	招华国际会展发展	RMB200,000,000.00	2019-12-18	2023-12-18	否
本公司	招华国际会展发展	RMB750,350,000.00	2019-11-29	2020-11-29	否
本公司	招华国际会展发展	RMB100,000,000.00	2019-12-18	2023-12-18	否
华侨城房地产	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	RMB229,732,973.10	2018-10-10	2021-10-9	否
华侨城房地产	深圳市中小企业信用融	RMB19,589,497.80	2019-1-15	2022-1-14	否

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	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
	资担保集团有限公司				
华侨城房地产	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	RMB450,456,810.00	2018-10-10	2021-10-9	否
华侨城房地产	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	RMB38,410,780.00	2019-1-15	2022-1-14	否
本公司、碧桂园地产集团有限公司	天津嘉运置业	RMB100,000,000.00	2019-12-3	2022-12-3	否
本公司	首茂城置业	RMB245,240,325.00	2018-3-2	2021-3-1	否
本公司	首茂城置业	RMB66,000,000.00	2019-9-9	2022-9-9	否
本公司	首茂城置业	RMB379,500,000.00	2019-10-25	2022-10-25	否
本公司	中山禹鸿房地产开发有限公司	RMB93,435,024.56	2019-7-24	2023-7-23	否
本公司、华侨城集团	昆明启平置业有限公司	RMB20,400,000.00	2019-12-20	2022-12-19	否
本公司	华辉盛锦	RMB130,260,000.00	2019-5-22	2022-5-21	否
本公司	华辉盛锦	RMB210,420,000.00	2019-9-6	2022-9-5	否
本公司	上海华侨城	RMB1,102,534,000.00	2019-1-2	2028-12-28	否
本公司	无锡华侨城实业	RMB175,860,000.00	2019-9-4	2022-9-3	否
本公司	杭州兰侨置业	RMB20,000,000.00	2019-8-29	2026-8-29	否
本公司	南京华侨城	RMB480,000,000.00	2019-1-16	2021-1-15	否
本公司	南京华侨城	RMB500,000,000.00	2019-1-25	2021-1-24	否
本公司	宁波华侨城	RMB480,000,000.00	2018-2-5	2030-2-4	否
本公司	扬州华侨城	RMB762,363,000.00	2019-9-17	无固定期限	否
本公司	扬州华侨城	RMB400,000,000.00	2018-10-23	2021-10-30	否
本公司	温州华侨城	RMB200,000,000.00	2019-6-26	2021-6-26	否
本公司	温州华侨城	RMB200,000,000.00	2019-7-1	2023-6-30	否
本公司	滨海投资	RMB50,000,000.00	2019-7-19	2034-7-19	否
本公司	滨海投资	RMB50,000,000.00	2019-7-19	2034-7-19	否

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	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	滨海投资	RMB1,300,000,000.00	2019-8-27	2031-8-28	否
本公司	滨海投资	RMB700,000,000.00	2019-9-2	2031-9-2	否
本公司	滨海投资	RMB198,776,535.36	2019-6-13	2022-6-12	否
本公司、云南城投置业股份有限公司	云南华侨城	RMB198,900,000.00	2015-9-16	2025-9-15	否
本公司、云南城投置业股份有限公司	云南华侨城	RMB750,000,000.00	2016-10-25	2021-10-24	否
本公司、云南城投置业股份有限公司	云南华侨城	RMB158,000,000.00	2018-3-23	2020-3-22	否
本公司、华侨城(云南)投资有限公司	云南华侨城	RMB250,000,000.00	2019-10-22	2022-10-22	否
本公司	天津华侨城	RMB34,980,721.06	2019-1-29	2020-12-7	否
本公司	武汉华侨城	RMB174,000,000.00	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	RMB656,000,000.00	2017-7-17	2022-7-16	否
本公司	武汉华侨城	RMB300,000,000.00	2018-3-7	2021-3-7	否
本公司	武汉华侨城	RMB400,000,000.00	2018-6-19	2023-6-23	否
本公司	武汉华侨城	RMB720,000,000.00	2019-2-15	2022-2-14	否
本公司	南昌华侨城	RMB1,984,339,473.03	2018-7-5	2021-7-4	否
本公司	南昌华侨城	RMB70,000,000.00	2018-1-5	2021-1-4	否
本公司	南昌华侨城	RMB485,660,526.79	2019-8-28	2023-8-27	否
本公司	当代华侨城	RMB772,650,000.00	2019-7-9	2022-7-9	否
本公司、华侨城集团	洛带华侨城	RMB343,000,000.00	2018-4-23	2025-4-22	否
本公司	重庆华侨城	RMB474,250,000.00	2018-5-4	2021-4-25	否
本公司	重庆华侨城	RMB185,530,000.00	2018-5-2	2021/5/2	否
本公司	重庆华侨城	RMB305,000,000.00	2019-3-1	2023-2-25	否
本公司	重庆华侨城	RMB60,000,000.00	2019-7-30	2024-2-5	否

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

担保方名称	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	重庆华侨城	RMB300,000,000.00	2018-8-17	2020-8-27	否
本公司	重庆华侨城	RMB96,000,000.00	2018-8-17	2020-9-17	否
本公司	华侨城房地产	RMB1,050,000,000.00	2018-3-14	2025-3-14	否
华侨城房地产、招商蛇口	招商华侨城	RMB2,100,000,000.00	2018-3-14	2025-3-14	否
华侨城房地产	深圳华侨城都市娱乐投资公司	RMB8,800,000.00	2018-10-23	2021-10-23	否
华侨城房地产	佛山华侨城	RMB137,710,000.00	2018-1-29	2021-7-29	否
华侨城房地产	佛山华侨城	RMB218,600,000.00	2018-7-26	2021-7-26	否
华侨城房地产	佛山华侨城	RMB1,000,000.00	2018-7-26	2021-7-16	否
华侨城房地产、花伴里、华侨城城市更新	协跃房地产	RMB1,300,000,000.00	2016-12-15	2021-6-14	否
华侨城房地产、花伴里	和冠房地产	RMB34,571,880.00	2019-6-25	2022-6-24	否
华侨城房地产、花伴里、华侨城城市更新	和冠房地产	RMB100,000,000.00	2018-2-25	2022-6-7	否
华侨城房地产、花伴里	华侨城城市更新	RMB526,000,000.00	2017-6-2	2021-6-1	否
华侨城房地产、花伴里	华侨城城市更新	RMB300,000,000.00	2018-10-10	2022-2-9	否
华侨城房地产、花伴里	鸿怡达房地产	RMB200,000,000.00	2019-5-21	2022-5-20	否
华侨城城市更新	和冠房地产	RMB460,000,000.00	2019-6-20	2024-6-19	否
华侨城房地产	深圳华侨城置业投资有限公司	RMB297,000,000.00	2019-1-17	2026-1-16	否
华侨城房地产	深圳华侨城置业投资有限公司	RMB190,000,000.00	2019-10-31	2022-10-31	否
华侨城房地产、新玺投资	华侨城新玺发展	RMB4,000,000,000.00	2019-1-28	2024-1-31	否
华侨城房地产、文旅科技、肇庆新区投资发展有限公司	肇庆华侨城小镇开发	RMB50,000,000.00	2019-12-27	2022-12-27	否
成都投资、康佳集团、成	宜宾华侨城三江置业	RMB2,900,000.00	2019-9-29	2024-9-28	否

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

担保方名称	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
都体产、四川量典置业有限公司					
深圳市汉能投资有限公司	深圳万霖	RMB216,000,000.00	2017-9-25	2020-9-22	否
深圳市汉能投资有限公司	华侨城东部开发	RMB500,000,000.00	2017-9-25	2020-9-22	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	华侨城亚洲	USD800,000,000.00	2017-10-10	无固定期限	否
豪科投资有限公司	华侨城亚洲	HKD500,000,000.00	2019-10-29	2022-1-31	否
香港华侨城	华侨城亚洲	HKD470,000,000.00	2019-7-15	2020-7-15	否
香港华侨城	华侨城亚洲	HKD350,000,000.00	2019-8-9	2020-7-15	否
香港华侨城	华侨城亚洲	HKD320,000,000.00	2019-9-27	2020-7-15	否
香港华侨城	华侨城亚洲	HKD1,110,000,000.00	2019-11-20	2020-7-15	否
华侨城集团	成都投资	RMB345,000,000.00	2018-8-1	2023-7-31	否
华侨城集团	海南华侨城	RMB284,628,000.00	2019-7-30	2022-7-29	否
深圳市康佳视讯系统工程有限公司	本公司	RMB6,899,960,000.00	2018-2-12	2022-2-1	否
深圳市六和实业集团有限公司、深圳市六和房地产开发有限公司、华侨城房地产、华侨城南粤投资、张国芳	和城房地产开发	RMB400,000,000.00	2017-6-30	2022-6-21	否

#### 4. 关联方资金拆借

关联方名称		拆借金额	起始日	到期日
拆出方:	拆入方:			
华侨城集团	本公司	30,000,000,000.00	2018-4-25至2019-9-25	2019-1-8至2023-7-24
锦绣中华	本公司	100,000,000.00	2016-10-9至2019-8-22	2019-10-9至2022-8-22
深圳世界之窗	本公司	150,000,000.00	2016-10-9	2019-10-9



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

中保投资基金	本公司	2,800,000,000.00	2017-10-27	2026-12-31至2027-12-31
本公司	中铁华兴	2,580,000,000.00	2017-6-15至2019-3-28	2020-6-15至2022-3-28
本公司	招华国际会展发展	5,644,324,885.00	2019-1-1	2022-1-1
本公司	招华会展置地	3,765,636,444.50	2019-1-1	2022-1-1
本公司	太原侨晋置业	975,306,700.00	2019-12-30	无固定期限
本公司	太原侨君置业	1,620,571,100.00	2019-12-30	无固定期限
本公司	天津华锦万吉	3,119,471,407.20	2018-5-29	2021-5-28
本公司	天津嘉运置业	1,059,000,000.00	2018-7-13至2018-9-11	2019-10-9
康佳集团	滁州康金	58,800,000.00	2019-9-25	2020-9-15
苏州沙家浜旅游发展 有限公司	常熟沙家浜文旅实 业	55,000,000.00	2019-12-20	2022-12-19
常熟文旅发展有限责 任公司	常熟沙家浜文旅实 业	55,000,000.00	2019-12-20	2020-6-19
厦门益悦置业有限公 司	无锡嘉合置业	1,345,169,487.97	2019-7-20至2019-12-19	无固定日期
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	2019-01-18至2019-09-27
南京万科置业有限公 司	南京置地	354,053,820.75	2016-12-6	2019-01-18至2019-09-27
南京置地	南京绿地国际商务 中心有限公司	1,060,052,806.16	2019-9-27	无固定日期
南京置地	南京万科置业有限 公司	368,510,451.47	2019-9-27	无固定日期
金地(集团)股份有 限公司	南京威丰	730,272,500.00	2019-6-4至2019-6-27	无固定期限
上海大业房地产开发 有限公司	南京威丰	730,272,500.00	2019-6-3至2019-6-27	无固定期限
南京万科企业有限公 司	南京华侨城	1,507,000,000.00	2017-6-27	无固定期限
南京安居保障房建设 发展有限公司	南京华颐	1,572,988,855.60	2019-8-2至2019-12-23	无固定期限

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

杭州华侨城	宁波弘福房地产	358,525,375.00	2018-6-1	2019-7-4
南京建设发展集团有限公司	南京尚宸	732,467,171.30	2019-11-21至2019-12-20	无固定期限
南京市金眸企业管理咨询有限公司	南京尚宸	732,467,171.30	2019-11-21至2019-12-23	无固定期限
江苏中鼎房地产开发有限责任公司	常熟市沙家浜华鼎	50,960,000.00	2018-7-17	2019-12-27至2021-7-17
常熟市沙家浜镇经营投资有限公司	常熟市沙家浜华鼎	25,480,000.00	2018-7-18	2019-12-27至2021-7-18
宁波弘福房地产	杭州华侨城	141,474,625.00	2019-7-4至2019-12-25	无固定期限
宁波弘禄房地产	宁波龙辰房地产发展有限公司	47,720,000.00	2017-5-8	无固定期限
宁波弘禄房地产	宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	36,369,500.00	2017-11-7	无固定期限
宁波弘禄房地产	宁波环高投资管理有限公司	1,022,125,000.00	2018-12-1至2019-6-28	无固定期限
宁波弘禄房地产	杭州龙诚房地产	450,055,061.30	2017-11-7	无固定期限
宁波龙嘉房地产发展有限公司	宁波弘禄房地产	125,001,000.00	2017-12-7	无固定期限
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	宁波弘禄房地产	505,995,375.00	2017-10-27至2018-2-2	无固定期限
宁波隆地房地产开发有限公司	宁波弘禄房地产	80,000,000.00	2017-11-7	无固定期限
杭州龙凯房地产开发有限公司	宁波弘禄房地产	6,250,000.00	2018-4-26	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	2019-1-9
杭州龙诚房地产	杭州龙颐房地产	41,540,000.00	2018-6-29至2019-12-31	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
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	扬州华侨城	320,000,000.00	2018-9-25至2019-1-11	2019-9-24至2020-9-24

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

江苏金惠投资发展有限公司	扬州华侨城	160,000,000.00	2018-9-25至2019-9-16	2019-9-24至2020-9-24
合肥华兴空港投资有限公司	合肥华侨城实业	249,900,000.00	2019-11-22	无固定期限
合肥国嘉产业资本管理有限公司	合肥环巢	392,000,000.00	2019-6-26至2019-8-27	2020-6-25
杭州保泓	四川新希望房地产开发有限公司	254,840,540.00	2019-12-24至2019-12-30	无固定期限
杭州保泓	浙江保利房地产开发有限公司	326,713,000.00	2019-12-24至2019-12-30	无固定期限
杭州保泓	上海泓喆房地产开发有限公司	235,238,960.00	2019-12-24至2019-12-30	无固定期限
杭州保泓	杭州滨江房产集团股份有限公司	235,238,960.00	2019-12-24至2019-12-30	无固定期限
四川新希望房地产开发有限公司	杭州保泓	564,159,460.00	2018-4-12至2019-1-25	2019-12-24
浙江保利房地产开发有限公司	杭州保泓	723,287,000.00	2018-3-30至2019-1-25	2019-12-24
上海泓喆房地产开发有限公司	杭州保泓	520,761,040.00	2018-4-16至2019-1-25	2019-12-24
杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州保泓	520,761,040.00	2018-4-12至2019-1-25	2019-12-24
宁波融创房地产开发有限公司	宁波创东华远	905,921,775.00	2018-6-28至2019-1-21	无固定期限
宁波东部新城开发投资有限公司	宁波创东华远	603,947,850.00	2018-6-28至2019-1-21	无固定期限
宁波创东领秀置业有限公司	宁波创东华远	12,000,000.00	2018-8-27	2019-12-16
华侨城亚洲	豪力有限公司	73,407,925.02	2017-1-1	2019-12-20至2023-12-31
重庆置地	港亚控股	860,000,000.00	2019-2-12至2019-3-15	2020-2-11至2020-3-14
华京投资	中山禹鸿房地产开发有限公司	338,481,594.94	2019-3-27至2019-6-25	2019-6-30至2022-6-24

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

潮州市柏丰投资有限公司	潮州华侨城实业	49,000,000.00	2019-1-2	2019-3-28至2022-1-2
深圳市龙岗区园区开发有限公司	低碳城城市发展	18,000,000.00	2019-11-25	2022-11-25
深圳市创城置业有限公司	低碳城城市发展	18,000,000.00	2019-11-25	2022-11-25
深圳雍盛实业有限公司	低碳城城市发展	13,000,000.00	2019-11-25	2022-11-25
深圳开元嘉盈投资合伙企业	华侨城东部开发	991,000,000.00	2017-8-23	2022-8-23
中发鸿鑫(深圳)投资有限公司	华侨城东部开发	179,999,500.00	2018-12-19至2019-12-10	2020-12-18至2021-12-10
东部华侨城	潮州华碧投资	216,310,000.00	2019-4-25至2019-6-6	2022-4-25至2022-6-6
云南城投置业股份有限公司	云南华侨城	37,032,333.33	2017-8-11至2019-3-20	2019-12-19至2020-8-10
山西君沃工程项目管理合伙企业	太原侨辰置业	267,502,660.26	2019-2-15	无固定期限
山西霖吉工程项目管理合伙企业	太原侨辰置业	267,502,660.25	2019-2-15	无固定期限
中铁置业集团西安有限公司	太原侨鼎置业	168,753,088.00	2019-2-15	无固定期限
中铁三局集团有限公司	太原侨鼎置业	30,571,980.00	2019-2-15	无固定期限
中铁置业集团西安有限公司	太原侨冠置业	501,251,856.00	2019-2-15	无固定期限
中铁三局集团有限公司	太原侨冠置业	89,946,760.00	2019-2-15	无固定期限
华侨城旅游投资管理集团有限公司	淄博华侨城	82,834,000.00	2019-1-9至2019-5-27	2020-1-9至2020-5-27
苏州泓生国华股权投资基金合伙企业(有	淄博华侨城	45,417,000.00	2019-1-2至2019-5-27	2020-1-2至2020-5-27

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

有限合伙)				
北京投资	中铁华兴	75,000,000.00	2017-3-20	2019-9-30至2019-12-17
天津嘉运置业	华侨城(天津)投资	23,000,000.00	2019-1-31	2019-6-26至2019-9-17
华侨城(天津)投资	天津嘉运置业	624,693,416.67	2019-6-26至2019-10-9	无固定期限
华侨城(天津)投资	太原侨晋置业	1,650,563,400.00	2019-2-15	2019-12-30
华侨城(天津)投资	太原侨君置业	1,620,571,100.00	2019-2-15	2019-12-30
华侨城(天津)投资	太原侨隆置业	561,048,500.00	2019-2-15	无固定期限
华侨城(天津)投资	太原侨硕置业	481,056,625.00	2019-2-15	无固定期限
华侨城(天津)投资	太原侨诺置业	427,974,575.00	2019-2-15	无固定期限
武汉华侨城	首茂城置业	1,021,349,000.00	2017-4-13至2019-12-9	2020-4-10至2020-11-16
何香凝美术馆	华侨城房地产	10,000,000.00	2016-6-8	2026-6-7
中保投资基金	华侨城房地产	5,990,000,000.00	2017-9-25	2019-1-23至2027-9-4
华侨城房地产	上海华筵	1,058,500,000.00	2016-10-19至2018-10-25	2019-8-31
招商蛇口	招华会展实业	5,339,538,670.50	2017-11-22	无固定期限
深圳市六和实业集团有限公司	和城房地产开发	800,000.00	2019-11-8	无固定期限
深圳市成大资产管理有限公司	华侨城南粤投资	135,010,000.00	2019-8-30至2019-9-12	无固定期限
华侨城南粤投资	深圳市六和实业集团有限公司	150,000,000.00	2019-9-2至2019-9-20	无固定期限
招商华侨城	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	招商蛇口	800,000,000.00	2018-5-29至2018-7-20	2021-5-28至2021-7-19
华侨城城市更新	武汉誉天红光	1,130,125,168.39	2017-1-13至2019-12-25	无固定期限
华侨城城市更新	华恒达投资	1,100,201,000.00	2016-12-16	无固定期限
中保投资基金	和冠房地产	460,000,000.00	2019-6-20至2019-7-2	2024-6-19
深圳市明嘉汇康投资有限公司	华侨城新玺发展	200,000,000.00	2018-4-3	2022-3-29
深圳市耀得投资公司	华侨城新玺发展	650,000,000.00	2018-4-3	2022-3-29

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

深圳市中夏鹏博投资公司	华侨城新玺发展	150,000,000.00	2018-4-3	2022-3-29
深圳新玺投资有限公司	华侨城新玺发展	3,858,166,666.67	2017-8-29至2019-12-24	无固定期限
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	丽江华侨城	265,000,000.00	2017-12-8至2018-8-31	无固定期限
深圳市润投咨询有限公司	惠州利华房地产	1,191,008,511.00	2018-12-24至2019-11-28	无固定期限
保利湾区投资发展有限公司	惠州利华房地产	1,191,008,511.00	2018-12-24至2019-11-28	无固定期限
深圳华侨城文化集团有限公司	文化置业	1,496,533,500.00	2019-2-20至2019-12-30	2019-9-12至2020-12-29
卓越置业集团(东莞)有限公司	东莞保华	441,017,000.00	2019-12-18至2019-12-25	2020-12-17至2020-12-24
东莞市越兴房地产投资有限公司	东莞保华	367,514,166.67	2019-12-18至2019-12-25	2020-12-17至2020-12-24
保利湾区投资发展有限公司	东莞保华	73,502,833.33	2019-12-18至2019-12-26	2020-12-17至2020-12-25
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	江门侨新置业	299,020,045.00	2019-12-6	无固定期限
文旅科技股权投资	肇庆华侨城实业	375,769,995.48	2018-11-19至2019-12-30	无固定期限
肇庆悦华鼎盛	肇庆华侨城小镇实业	188,080,225.99	2018-11-20至2019-12-30	无固定期限
华侨城(海南)集团有限公司	海南华侨城	1,407,770,706.00	2017-4-13	无固定期限
成都投资	成都佳利	631,559,616.46	2018-4-12至2019-2-2	无固定期限
成都投资	自贡华侨城	285,600,000.00	2018-6-25至2019-12-10	无固定期限
深圳康佳通信科技有限公司	宜宾华侨城三江置业	100,000,000.00	2018-10-25	2020-6-28至2020-12-14
四川量典置业有限公司	宜宾华侨城三江置业	125,000,000.00	2017-12-14至2019-1-22	2020-12-13至2021-7-21

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

成都体产	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
深圳华侨城文化集团有限公司	洛带华侨城	948,434,800.00	2018-7-30至2019-7-24	2019-8-7至2020-9-2
成都碧桂园富高置业有限公司	洛带华侨城	422,548,889.90	2019-1-3至2019-11-6	无固定期限
华侨城西部投资有限公司	华侨城(西安)发展	3,778,903,130.24	2018-7-9至2019-12-30	2019-7-8至2020-12-29
华侨城(云南)投资有限公司	昆明华侨城置地	1,056,049,159.64	2019-2-21至2019-9-9	2020-2-20至2020-9-8
昆明华侨城置地	昆明启平置业有限公司	2,177,281,141.24	2019-2-21至2019-9-9	2021-2-20至2021-9-8
重庆华侨城	华辉盛锦	869,353,570.00	2018-6-27至2019-3-1	2019-5-24至2023-6-30
重庆华侨城	旭宇华锦	825,429,277.80	2019-6-28至2019-3-21	2019-5-22至2023-6-30
顺德华侨城	广东顺控城投置业有限公司	450,000,000.00	2018-12-28至2019-11-14	2019-1-14至2020-12-31
湖北交投产城控股集团有限公司	襄阳华侨城文旅发展	343,000,000.00	2018-10-25至2019-11-18	2021-10-24至2022-11-17
重庆招商依云房地产有限公司	西咸文茂房地产	493,959,980.00	2019-4-1至2019-8-29	2020-3-31至2020-8-28
莱安地产集团有限公司	陕西华侨城	262,701,000.00	2017-7-12至2017-9-1	2020-7-11至2020-8-31
曲江华侨城	西安曲江旅游投资(集团)有限公司	360,000,000.00	2018-9-27至2019-12-24	2020-9-26至2020-12-23
西安沣东集团发展有限公司	沣东华侨城发展	603,287,510.00	2018-11-15至2019-1-16	2019-11-14至2020-1-15

注：本集团本年度向华侨城集团按市场利率支付利息 279,445,388.91 元，上年度支付 274,258,299.66 元。

### 5. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
------	-------	-------

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	2,200.08万元	2,170.11万元

### 6. 其他关联事项

华侨城集团根据签订的《关于华侨城大厦项目的多方协议》，自愿为华侨城股份在本协议项下全部合同义务承担连带保证责任。华侨城集团的担保期间为本协议约定的义务履行期届满后两年。

### (三) 关联方往来余额

#### 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：				
华侨城集团	11,419,435.13	---	7,402,256.99	---
成都华侨城黄龙溪投资发展有限公司	6,862,828.40	---	4,766,968.53	---
成都地润置业	5,818,184.97	---	---	---
泰州华侨城	4,237,449.62	---	6,966,482.18	---
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	3,863,339.10	---	3,325,428.30	---
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	2,337,503.98	---	3,179,517.97	---
自贡华侨城	2,223,800.00	---	---	---
湖南华侨城文旅投资有限公司	2,159,910.72	---	---	---
深圳世界之窗	378,237.93	---	2,538,599.02	---
其他	6,866,555.45	---	3,681,587.35	---
<b>合计</b>	<b>46,167,245.30</b>	<b>---</b>	<b>31,860,840.34</b>	<b>---</b>
预付账款：				
深圳华侨城创新研究院有限公司	5,116,509.37	---	1,098,000.00	---
哈克公司	2,219,700.00	---	4,650.00	---
深圳华侨城文创投资有限公司	---	---	5,817,043.00	---
其他	972,048.75	---	2,341,057.05	---
<b>合计</b>	<b>8,308,258.12</b>	<b>---</b>	<b>9,260,750.05</b>	<b>---</b>
其他应收款：				
招华国际会展发展	5,294,824,885.00	---	6,394,824,885.00	---



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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	---	3,765,636,444.50	---
昆明启平置业有限公司	2,142,729,141.24	---	---	---
武汉誉天红光	1,130,125,168.39	---	994,811,051.64	---
华恒达	1,100,201,000.00	---	1,100,201,000.00	---
南京绿地国际商务中心有限公司	1,060,052,806.16	---	---	---
宁波环高投资管理有限公司	1,022,125,000.00	---	247,125,000.00	---
成都佳利	692,840,831.46	---	644,999,857.20	---
旭宇华锦	619,459,685.03	---	772,560,000.00	---
花伴里	578,676,700.00	---	34,000,000.00	---
太原侨隆置业	561,048,500.00	---	---	---
天津嘉运置业	520,914,416.67	---	---	---
太原侨硕置业	481,056,625.00	---	---	---
成都地润置业	471,725,335.14	---	---	---
杭州龙诚房地产	450,055,061.30	---	450,055,061.30	---
招商蛇口	450,000,000.00	---	450,000,000.00	---
太原侨诺置业	427,974,575.00	---	---	---
南京万科企业有限公司	382,250,885.52	---	13,740,434.05	---
华辉盛锦	379,094,488.20	---	818,300,000.00	---
西安曲江旅游投资(集团)有限公司	376,036,444.44	---	242,604,444.44	---
首茂城置业	363,067,968.10	---	282,817,968.13	---
广东顺控城投置业有限公司	360,000,000.00	---	90,000,000.00	---
中山禹鸿房地产开发有限公司	255,259,408.02	---	---	---
华润置地控股有限公司	235,238,960.00	---	---	---
潮州华碧投资	223,278,540.32	---	---	---
自贡华侨城	218,743,047.67	---	256,915,131.00	---
浙江保利房地产开发有限公司	208,644,908.79	---	---	---
四川新希望房地产开发有限公司	174,584,571.94	---	---	---
杭州滨江房产集团股份有限公司	150,085,296.62	---	---	---
深圳市六和实业集团有限公司	150,000,000.00	---	---	---
西安思睿置地	97,540,875.71	---	---	---
四川齐盛建筑工程有限责任公司	90,356,704.95	---	74,054,863.31	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
豪力有限公司	73,474,321.62	---	539,093,537.22	---
宁波龙辰房地产发展有限公司	47,720,000.00	---	47,720,000.00	---
万科企业股份有限公司	44,149,290.36	---	54,887,531.98	---
宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	36,369,500.00	---	36,369,500.00	---
南京中交投资有限公司	29,700,000.00	---	29,700,000.00	---
华侨城中部集团有限公司	22,140,932.55	---	13,767,721.02	---
华侨城西部投资有限公司	14,019,575.52	---	---	---
泰州华侨城	13,188,994.16	---	12,606,354.91	---
成都盛田文化传播有限责任公司	8,492,729.18	---	7,995,677.24	---
天津华锦万吉	8,432,511.11	---	---	---
华侨城华东投资有限公司	8,304,645.98	---	8,380,865.26	---
华侨城北方投资有限公司	8,000,232.20	---	17,015,460.91	---
陈学建	7,736,246.89	---	7,736,246.89	---
南京万东置业有限公司	6,600,000.00	---	6,600,000.00	---
华侨城(云南)投资有限公司	9,594,194.04	---	2,834,379.47	---
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	---
宁波弘福房地产	---	---	358,525,375.00	---
深圳招商房地产有限公司	---	---	206,335,882.56	---
杭州恒煜达贸易有限公司	---	---	40,612,500.00	---
深圳市西部投资有限公司	---	---	12,013,344.47	---
其他	17,845,079.43	---	11,789,785.07	---
<b>合计</b>	<b>24,792,097,239.62</b>	<b>---</b>	<b>18,049,331,013.98</b>	<b>---</b>
长期应收款:				
中山禹鸿房地产开发有限公司	233,481,594.94	---	---	---
康佳集团及所属子公司	48,946,771.98	---	---	---
花伴里	---	---	724,195,740.00	---
<b>合计</b>	<b>282,428,366.92</b>	<b>---</b>	<b>724,195,740.00</b>	<b>---</b>

### 2. 应付项目

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
应付账款:		

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
华侨城集团	377,990,142.52	377,992,142.52
深圳华侨城文化旅游建设有限公司	55,996,772.03	---
成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	28,033,207.55	327,390.35
四川齐盛建筑工程有限责任公司	15,620,462.68	21,376,769.27
贵州华侨城置业发展有限公司	3,800,000.00	---
华侨城(北京)商业管理有限公司	3,708,867.92	---
成都盛田文化传播有限责任公司	3,678,660.00	4,245,549.06
康佳集团及所属子公司	3,581,937.76	5,563,388.84
文化旅游科技	3,549,003.00	3,144,208.43
四川盛德物业管理有限责任公司	3,354,395.65	4,883,104.37
四川雨泽园林绿化工程有限责任公司	2,772,823.35	7,936,825.00
其他	2,370,145.67	2,423,502.26
<b>合计</b>	<b>504,456,418.13</b>	<b>427,892,880.10</b>
预收账款:		
华侨城北方投资有限公司	1,680,000.00	1,361,085.00
华侨城华东投资有限公司	---	1,000,000.00
其他	160,527.25	157,803.50
<b>合计</b>	<b>1,840,527.25</b>	<b>2,518,888.50</b>
其他应付款:		
招商蛇口	4,648,553,788.30	5,339,627,317.50
中铁置业集团西安有限公司	2,106,410,985.00	---
华侨城西部投资有限公司	1,716,654,426.78	793,005,529.28
南京安居保障房建设发展有限公司	1,572,988,855.60	---
华侨城(海南)集团有限公司	1,536,815,484.05	28,560.00
厦门益悦置业有限公司	1,379,101,528.78	---
华侨城(云南)投资有限公司	1,049,035,159.64	---
深圳新玺投资有限公司	1,000,000,000.00	2,600,000,000.00

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
深圳开元嘉盈投资合伙企业	993,642,666.67	993,642,666.67
中铁三局集团有限公司	935,673,477.50	---
深圳市润投资咨询有限公司	837,985,853.64	1,111,808,511.00
保利湾区投资发展有限公司	837,983,653.64	1,111,808,511.00
南京建设发展集团有限公司	732,467,171.30	---
南京市金晔企业管理咨询有限公司	732,467,171.30	---
上海大业房地产开发有限公司	565,293,428.60	---
深圳市六和实业集团有限公司	475,625,723.76	---
重庆置地	457,820,985.53	892,843,276.83
绍兴龙嘉房地产开发有限公司	455,995,375.00	130,995,375.00
金地(集团)股份有限公司	430,272,500.00	---
宁波弘福房地产	420,977,126.75	279,502,501.75
成都富江置业有限公司	402,619,138.96	62,577,396.85
合肥国嘉产业资本管理有限公司	392,000,000.00	---
湖北交投产城控股集团有限公司	343,553,972.15	98,179,666.67
深圳中顺置业发展有限公司	327,950,000.00	---
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	299,020,045.00	---
莱安地产集团有限公司	298,663,963.77	282,682,986.27
山西君沃工程项目管理合伙企业	267,502,660.26	---
山西霖吉工程项目管理合伙企业	267,502,660.25	---
合肥华兴空港投资有限公司	249,900,000.00	---
保鑫泉盛	195,086,716.75	195,086,716.75
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	195,000,000.00	265,000,000.00
中发鸿鑫(深圳)投资有限公司	187,241,295.63	---
西安思睿置地	173,439,725.96	---
康佳集团及所属子公司	167,053,553.94	102,809,195.89
华侨城集团	143,748,896.65	113,001,771.18

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	135,453,166.66	294,939,999.99
文旅科技股权	133,680,026.48	102,820,000.00
北京广盈	132,000,000.00	132,000,000.00
宁波龙嘉房地产发展有限公司	125,001,000.00	125,001,000.00
四川量典置业有限公司	125,000,000.00	93,051,083.33
肇庆悦华鼎盛	124,093,043.00	---
宁波融创房地产开发有限公司	110,271,024.37	---
成都体产	100,175,996.27	104,001,329.60
上海泓喆房地产开发有限公司	84,979,421.98	---
宁波隆地房地产开发有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00
宁波东部新城开发投资集团有限公司	74,064,153.26	---
江苏金惠投资发展有限公司	69,036,833.33	51,309,866.67
常熟文旅发展有限责任公司	55,128,333.33	---
苏州沙家浜旅游发展有限公司	55,128,333.33	---
杭州龙诚房地产	41,540,000.00	3,000,000.00
南京金域蓝湾置业有限公司	38,975,978.30	66,437,700.00
四川九点酒店有限责任公司	34,565,798.48	34,811,834.46
张克春	31,440,383.54	31,440,383.54
天津华锦万吉	30,674,802.17	---
宁波文化旅游	27,890,482.05	39,140,482.05
成都高新九点酒店有限责任公司	26,739,392.16	26,739,392.16
西安沣东发展集团有限公司	25,187,084.44	112,853,510.00
潮州市柏丰投资有限公司	24,500,000.00	---
成都盛境房地产开发有限责任公司	23,709,182.26	41,255,368.78
南京万科企业有限公司	21,825,685.02	1,522,947,465.05
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	20,734,383.61	15,324,671.15
深圳市创城置业有限公司	18,092,500.00	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
深圳市龙岗区园区开发有限公司	18,085,000.00	---
四川齐盛建筑工程有限责任公司	15,953,304.13	15,953,304.13
成都锦鹏企业管理咨询合伙企业(普通合伙)	15,845,000.00	15,690,000.00
广东茂华置业有限公司	13,400,000.00	---
深圳雍盛实业有限公司	13,072,222.22	---
成都成就双享企业管理中心(有限合伙)	11,584,182.14	9,194,802.69
海口华侨城文化旅游发展有限公司	10,792,649.74	---
北京润置商业运营管理有限公司	10,000,000.00	---
深圳市合恒实业有限公司	9,709,871.00	---
重庆招商依云房地产有限公司	8,969,302.00	---
天津万科房地产有限公司	8,432,511.11	---
成都盛邦展景资产管理有限责任公司	7,899,472.69	7,899,472.69
江西万航益富置业有限公司	7,365,851.33	---
华侨城北方投资有限公司	6,687,117.74	730,707.59
杭州龙凯房地产开发有限公司	6,250,000.00	6,250,000.00
深圳华侨城东部投资有限公司	5,663,756.84	37,337,277.54
深圳市招华投资咨询合伙企业(普通合伙)	5,280,000.00	5,480,000.00
四川盛品房地产开发有限责任公司	5,236,640.73	17,105,913.91
华侨城中部集团有限公司	4,996,730.72	4,797,178.85
成都世禾置业有限公司	4,670,472.00	---
深圳市华侨城当代艺术中心	3,773,334.20	664,286.60
成都市地建置业发展有限公司	3,113,648.00	---
南京绿地国际商务中心有限公司	2,937,000.00	---
成都碧桂园富高置业有限公司	762,543.94	219,396,552.21
郑州锦智尚实业有限公司	---	626,000,000.00
深圳市汉能投资有限公司	---	70,776,295.13
深圳市东部华城联合投资有限公司	---	48,000,000.00

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	年末账面余额	年初账面余额
成都盛同文化传播有限责任公司	---	3,379,868.66
陈雪峰	---	2,210,733.15
其他	8,340,337.04	10,039,647.58
合计	28,774,755,942.77	18,350,580,110.15

## 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。2019年确认的费用为23,782,475.62元,累计确认费用269,921,934.78元。

## 十三、 或有事项

(1) 本公司之子公司华侨城房地产、宁波华侨城、武汉华侨城、招华会展实业、南京华侨城、成都华侨城等为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保,承购人以其所购商品房作为抵押物,截至2019年12月31日,尚未结清的担保金额为1,906,120.32万元。本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

(2) 除上述或有事项外,截至2019年12月31日,本集团无需要披露的其他重大或有事项。

## 十四、 承诺事项

### 1、 重大承诺事项

(1) 根据华侨城房地产、宁波华侨城、东部华侨城、上海华侨城、武汉华侨城、招华会展实业、北京华侨城、顺德华侨城、成都华侨城、杭州华侨城、上海置地等已签订的有关合同,截至2019年12月31日,该等公司尚需支付的合同价款约4,721,649.78万元。

### (2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止,本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下:

项目	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	590,976,004.83	35,477,434.36
资产负债表日后第2年	591,822,780.56	32,813,807.06

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

资产负债表日后第3年	592,127,361.04	22,732,768.60
以后年度	4,203,542,662.53	44,989,552.68
<b>合计</b>	<b>5,978,468,808.96</b>	<b>136,013,562.70</b>

### (3) 重要资本承诺

项目名称	认缴出资金额	已出资金额	尚未出资金额
成都投资	1,000,000,000.00	770,000,000.00	230,000,000.00
南京置地	510,000,000.00	331,500,000.00	178,500,000.00
华侨城融资租赁	USD200,000,000.00	USD37,741,383.00	USD162,258,617.00
华侨城(西安)发展	204,000,000.00	104,550,000.00	99,450,000.00
欢乐谷文化旅游发展	120,000,000.00	---	120,000,000.00
杭州华侨城	1,000,000,000.00	---	1,000,000,000.00
华侨城涿州文化旅游	300,000,000.00	4,200,000.00	295,800,000.00
华侨城置业发展	300,000,000.00	---	300,000,000.00
常熟华侨城	1,000,000,000.00	130,000,000.00	870,000,000.00
郑州华侨城文化旅游开发	1,000,000,000.00	608,060,000.00	391,940,000.00
扬州华侨城	700,000,000.00	280,000,000.00	420,000,000.00
惠州利华房地产	408,000,000.00	---	408,000,000.00
中山华侨城实业	1,000,000,000.00	10,000,000.00	990,000,000.00
武汉华侨城文旅	1,400,000,000.00	---	1,400,000,000.00
茂名华侨城	1,000,000,000.00	600,000,000.00	400,000,000.00
瑞湾发展	1,000,000,000.00	140,000,000.00	860,000,000.00
深圳华侨城西部置业	1,000,000,000.00	100,000,000.00	900,000,000.00
深汕华侨城	2,000,000,000.00	734,000,000.00	1,266,000,000.00
广州文旅小镇	510,000,000.00	314,471,000.00	195,529,000.00
广州华侨城置业发展	1,000,000,000.00	---	1,000,000,000.00
华腾投资	1,000,000,000.00	20,000,000.00	980,000,000.00



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	认缴出资金额	已出资金额	尚未出资金额
河南华侨城实业	988,000,000.00	---	988,000,000.00
青岛华侨城投资	200,000,000.00	---	200,000,000.00
港华投资控股	HKD4,000,000,000.00	---	HKD4,000,000,000.00
合肥华侨城实业	10,000,000,000.00	---	10,000,000,000.00
东莞保华	200,000,000.00	---	200,000,000.00
佛山南海华沥置业	100,000,000.00	---	100,000,000.00
武汉滨江置业	500,000,000.00	---	500,000,000.00
武汉华滨置业	500,000,000.00	---	500,000,000.00
武汉天创置业	2,000,000,000.00	---	2,000,000,000.00
广州华侨城置业	204,000,000.00	---	204,000,000.00

#### (4) 其他承诺事项

截至2019年12月31日,本集团无需要披露的其他重大承诺事项。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1. 利润分配情况

本公司于2020年4月23日召开了第八届董事会第二次会议,会议审议通过的公司2019年度利润分配预案为:以公司2019年12月31日的总股本8,202,506,415.00股为基数,向全体股东每10股派发现金红利3元(含税)。该预案将提请公司股东大会审议批准后实施。

### 2. 股份回购

本公司于2020年3月20日召开了第七届董事会第二十一临时会议,会议审议通过《关于回购部分社会公众股份的议案》,同意公司以集中竞价的方式使用自有资金回购部分公司股份,回购价格为不超过人民币8元/股,回购数量不超过24,608万股,实施期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起12个月内。截至2020年3月31日,本集团以集中竞价方式累计回购了28,695,034股,占公司截至2020年3月31日总股本的0.35%,最高成交价为6.50元/股,最低成交价为6.38元/股,支付的总金额为184,793,596.12元(不含交易费用)。

### 3. 2020年1月1日起执行新会计准则的影响

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

财政部于2017年7月发布了修订后的《企业会计准则第14号—收入》(以下简称“新收入准则”)会计准则,要求境内上市企业自2020年1月1日起施行上述会计准则。经本公司第八届董事会第二次会议于2020年4月23日决议通过,本集团将于2020年1月1日起全面执行上述新收入准则,并将依据上述新收入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:

修订后的新收入准则将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型;以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准;对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引;对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。

#### 4. 对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新型冠状病毒感染的肺炎疫情从2020年1月在全国爆发以来,对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行,本集团坚决贯彻党中央、国务院关于疫情防控的决策部署,认真落实国务院国资委各项要求,于1月25日关闭全国所有景区景点,停止旅行社出团业务。2月10日,根据省、市相关复工、复产文件精神,本集团各下属企业经向政府主管部门报备同意,已于2月10日起陆续复工复产。新冠肺炎疫情在一定程度上对旅游行业、房地产业短期经营产生了负面影响,且负面影响的持续时间仍然存在不确定性。本集团将继续密切关注肺炎疫情发展情况,就对本集团财务状况、经营成果等方面的影响进行及时评估和积极应对。截至本报告报出日,评估工作正在持续进行中。

## 十六、其他重要事项

#### 1. 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。

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	3,880,748,355.64	1,492,186,334.04
应收股利	45,514,331.98	23,444,726.91
其他应收款	21,065,796,771.61	19,823,608,363.10
<b>合计</b>	<b>24,992,059,459.23</b>	<b>21,339,239,424.05</b>

#### 1.1 应收利息

项目	年末余额	年初余额
委托贷款及其他	3,880,748,355.64	1,492,186,334.04
<b>合计</b>	<b>3,880,748,355.64</b>	<b>1,492,186,334.04</b>

#### 1.2 应收股利

被投资单位	年末余额	年初余额
成都华侨城	45,514,331.98	23,444,726.91
<b>合计</b>	<b>45,514,331.98</b>	<b>23,444,726.91</b>

#### 1.3 其他应收款

##### (1) 其他应收款按款项性质分类

项目	年末余额	年初余额
保证金及押金	9,540,204.30	2,319,695.56
往来款	21,038,112,867.87	19,814,962,291.11
其他	18,207,248.39	6,437,018.88
<b>小计</b>	<b>21,065,860,320.56</b>	<b>19,823,719,005.55</b>
减：坏账准备	63,548.95	110,642.45
<b>合计</b>	<b>21,065,796,771.61</b>	<b>19,823,608,363.10</b>

##### (2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
------	------	------	------	----

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
2019年1月1日余额	110,642.45	---	---	110,642.45
2019年1月1日其他应收款账面余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段	---	---	---	---
--转入第三阶段	---	---	---	---
--转回第二阶段	---	---	---	---
--转回第一阶段	---	---	---	---
本年计提	-47,093.50	---	---	-47,093.50
本年转回	---	---	---	---
本年转销	---	---	---	---
本年核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
2019年12月31日余额	63,548.95	---	---	63,548.95

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	5,899,851,778.80
1-2年	13,537,943,747.44
2-3年	140,048,059.18
3-4年	24,997,020.56
4-5年	14,061,770.74
5年以上	1,448,957,943.84
小计	21,065,860,320.56
减:坏账准备	63,548.95

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末余额
合计	21,065,796,771.61

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	110,642.45	-47,093.50	---	---	63,548.95
按单项计提坏账准备	---	---	---	---	---
合计	110,642.45	-47,093.50	---	---	63,548.95

(5) 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 18,104,371,398.25 元，占其他应收款年末余额合计数的比例 85.94%，计提坏账准备余额 0 元。

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

### 2. 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	35,060,067,783.23	---	35,060,067,783.23	29,583,081,774.83	---	29,583,081,774.83
对联营、合营企业投资	4,571,834,509.69	---	4,571,834,509.69	4,252,386,948.74	---	4,252,386,948.74
<b>合计</b>	<b>39,631,902,292.92</b>	<b>---</b>	<b>39,631,902,292.92</b>	<b>33,835,468,723.57</b>	<b>---</b>	<b>33,835,468,723.57</b>

#### (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	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	1,015,000,000.00	---	---	1,015,000,000.00	---	---
上海华侨城	394,542,962.61	---	---	394,542,962.61	---	---
云南华侨城	500,000,000.00	---	---	500,000,000.00	---	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
武汉华侨城	1,196,787,648.60	---	---	1,196,787,648.60	---	---
水电公司	81,397,857.05	---	---	81,397,857.05	---	---
华侨城投资	370,143,860.54	---	---	370,143,860.54	---	---
华侨城售电	36,267,622.58	---	---	36,267,622.58	---	---
香港华侨城	5,253,238,593.35	2,430,310,000.00	---	7,683,548,593.35	---	---
酒店管理公司	441,627,916.34	---	---	441,627,916.34	---	---
华侨城大酒店	617,411,183.15	---	---	617,411,183.15	---	---
海景酒店	100,993,489.62	---	---	100,993,489.62	---	---
滨海投资	2,004,604,978.87	---	---	2,004,604,978.87	---	---
青岛华侨城	180,000,000.00	---	---	180,000,000.00	---	---
宁波华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
景区管理公司	5,000,000.00	---	---	5,000,000.00	---	---
重庆华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
江苏华侨城	200,000,000.00	---	---	200,000,000.00	---	---
南京华侨城	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00	---	---
北京投资发展	300,000,000.00	200,000,000.00	---	500,000,000.00	---	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
成都投资	770,000,000.00	---	---	770,000,000.00	---	---
招华会展实业	400,000,000.00	---	---	400,000,000.00	---	---
华侨城酒店发展	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
华侨城物业商业发展	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
扬州华侨城	280,000,000.00	---	---	280,000,000.00	---	---
温州华侨城	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
华侨城(西安)发展	104,550,000.00	---	---	104,550,000.00	---	---
华侨城(天津)投资	50,000,000.00	2,550,000,000.00	---	2,600,000,000.00	---	---
深圳华侨城西部置业	---	100,000,000.00	---	100,000,000.00	---	---
瑞湾发展	---	140,000,000.00	---	140,000,000.00	---	---
潮州华侨城实业	---	10,200,000.00	---	10,200,000.00	---	---
华腾投资	---	20,000,000.00	---	20,000,000.00	---	---
华侨城物业	---	24,726,508.40	---	24,726,508.40	---	---
华侨城会所	---	1,749,500.00	---	1,749,500.00	---	---
<b>合计</b>	<b>29,583,081,774.83</b>	<b>5,476,986,008.40</b>	<b>---</b>	<b>35,060,067,783.23</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

### (3) 对联营、合营企业投资



## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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	275,613,316.58	---	---	83,068,879.50	---	---
锦绣中华	168,462,779.10	---	---	19,321,055.02	---	---
<b>小计</b>	<b>444,076,095.68</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>102,389,934.52</b>	<b>---</b>	<b>---</b>
二、联营企业						
长沙世界之窗	95,524,461.16	---	---	9,867,255.40	---	---
成都华侨城	243,614,509.65	---	---	---	---	---
天津华侨城	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	2,398,777,221.50	---	---	85,945,140.00	---	---
招展会展置地	50,295,453.07	---	---	343,499.30	---	---
招华国际会展发展	614,042,199.28	125,000,000.00		169,696,003.88	---	---
钻石毛坯交易中心	---	15,057,720.73	---	---	---	---
<b>小计</b>	<b>3,808,310,853.06</b>	<b>140,057,720.73</b>	<b>---</b>	<b>265,851,898.58</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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
合计	4,252,386,948.74	140,057,720.73	---	368,241,833.10	---	---

(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	-86,957,122.20	---	---	271,725,073.88	---
锦绣中华	-19,009,949.33	---	---	168,773,884.79	---
小计	-105,967,071.53	---	---	440,498,958.67	---
二、联营企业					
长沙世界之窗	---	---	---	105,391,716.56	---
成都华侨城	-22,069,605.07	---	---	221,544,904.58	---
天津华侨城	---	---	---	400,000,000.00	---
华侨城物业	---	---	-5,957,008.40	---	---
华侨城高尔夫	---	---	---	100,000.00	---

深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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		
渤海证券	-54,858,307.88	---	---	2,429,864,053.62	---
招展会展置地	---	---	---	50,638,952.37	---
招华国际会展发展	---	---	---	908,738,203.16	---
钻石毛坯交易中心	---	---	---	15,057,720.73	---
小计	-76,927,912.95	---	-5,957,008.40	4,131,335,551.02	---
合计	-182,894,984.48	---	-5,957,008.40	4,571,834,509.69	---

## 深圳华侨城股份有限公司财务报表附注

2019年1月1日至2019年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

### 3. 营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	841,384,251.90	316,131,109.59	808,375,858.60	346,086,221.52
其他业务	364,536,280.41	363,783,359.68	---	---
合计	1,205,920,532.31	679,914,469.27	808,375,858.60	346,086,221.52

### 4. 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	3,316,719,010.27	3,537,110,632.37
权益法核算的长期股权投资收益	368,241,833.10	150,104,961.46
处置长期股权投资产生的投资收益	---	765,052,908.62
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	50,200,671.58	39,406,808.54
债权投资在持有期间取得的利息收入	---	838,513,327.56
合计	3,735,161,514.95	5,330,188,638.55

## 十八、 财务报告批准

本财务报告于2020年4月23日由本公司董事会批准报出。

# 财务报表补充资料

## 1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	3,490,569,324.64	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	---	
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）	309,827,437.02	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
非货币性资产交换损益	---	
委托他人投资或管理资产的损益	---	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	
债务重组损益	---	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	---	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	15,118,577.88	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益	2,396,014.41	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	---	
对外委托贷款取得的损益	---	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	
受托经营取得的托管费收入	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-103,639,549.76	

项目	本年金额	说明
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
小计	3,714,271,804.19	
减：所得税影响额	752,903,583.26	
少数股东权益影响额（税后）	626,106,049.26	
<b>合计</b>	<b>2,335,262,171.67</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。

本集团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。

本集团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、金额和原因如下：

项目	涉及金额	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	1,567,956,594.67	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，公司判断这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不再具有特殊性和偶发性的特点，不再界定为非经常性损益项目。

## 2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	19.33	1.5044	1.5044
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	15.67	1.2197	1.2197

深圳华侨城股份有限公司  
二〇二〇年四月二十三日

## 第十三节 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、载有信永中和会计师事务所盖章、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。