

深圳华侨城股份有限公司

2021 年第一季度报告

2021 年 04 月

第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

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(会计主管人员)叶肖虹声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	8,546,502,164.49	6,818,121,890.54	25.35%
归属于上市公司股东的净利润（元）	901,528,415.88	838,976,202.88	7.46%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	861,349,753.63	818,816,687.68	5.19%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,144,657,157.93	-12,787,082,688.17	75.41%
基本每股收益（元/股）	0.1122	0.1023	9.68%
稀释每股收益（元/股）	0.1122	0.1023	9.68%
加权平均净资产收益率	1.15%	1.24%	-0.09%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	462,475,622,581.85	456,588,251,974.59	1.29%
归属于上市公司股东的净资产（元）	79,046,315,128.37	78,396,965,506.81	0.83%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额
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）	638,431.07
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）	40,663,342.01
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,898,613.48
减：所得税影响额	7,115,636.61
少数股东权益影响额（税后）	906,087.70
合计	40,178,662.25

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	114,947	报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条 件的股份数量	质押或冻结情况	
					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	1,138,152,352		
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			
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99%	245,302,846			
香港中央结算有限公司	境外法人	2.27%	185,897,701			
全国社保基金一一四组合	其他	1.53%	125,243,151			
深圳市钜盛华股份有限公司	境内非国有法人	1.43%	117,474,302		质押	117,474,302
深圳华侨城资本投资管理有 限公司	国有法人	0.96%	78,743,684			
中央汇金资产管理有限责任 公司	国有法人	0.93%	76,116,400			
黄立志	境内自然人	0.41%	33,663,259			
段焰伟	境内自然人	0.38%	31,210,800			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	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	
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	185,897,701			人民币普通股	185,897,701	
全国社保基金一一四组合	125,243,151			人民币普通股	125,243,151	
深圳市钜盛华股份有限公司	117,474,302			人民币普通股	117,474,302	
深圳华侨城资本投资管理有限公司	78,743,684			人民币普通股	78,743,684	
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	
黄立志	33,663,259			人民币普通股	33,663,259	
段焰伟	31,210,800			人民币普通股	31,210,800	

<p>上述股东关联关系或一致行动的说明</p>	<p>前十名股东中，国有法人股东华侨城集团有限公司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，也未知其是否为一致行动人。</p>
<p>前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）</p>	<p>公司股东黄立志通过普通账户持有 400 股，通过信用账户持有 33,662,859 股，合计持有 33,663,259 股；公司股东段焰伟通过普通账户持有 210,900 股，通过信用账户持有 30,999,900 股，合计持有股份 31,210,800 股。</p>

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

是 否

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目	2021/3/31	2020/12/31	变动幅度	说明
预付账款	1,007,727.03	693,740.30	45.26%	土地拓展
使用权资产	355,486.28	2,399.87	不适用	会计政策变更影响
租赁负债	408,574.10	1,126.45	不适用	会计政策变更影响
应付债券	1,117,622.03	668,151.54	67.27%	发行债券

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

股份回购的实施进展情况

√ 适用 □ 不适用

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

2020年，公司通过回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购了162,847,162股，占公司截至2020年12月31日总股本的1.985%，最高成交价为7.04元/股，最低成交价为5.84元/股，支付的总金额为1,033,099,334.60元（不含交易费用）。

本报告期内，公司股份回购方案已实施完毕。截至2021年3月20日，公司通过回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购了164,035,862股，占公司截至2021年3月20日总股本的2%，最高成交价为7.04元/股，最低成交价为5.84元/股，支付的总金额为1,041,327,675.60元（不含交易费用）。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
购买公司资产时所作承诺	华侨城集团	委托经营承诺	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。）
重大资产重组及向华侨城集团公司发行股份购买资产时所作承诺	华侨城集团	避免同业竞争、五分开、关联交易、重大诉讼、仲裁及行政处罚综合承诺	华侨城集团承诺避免其及其控制的企业经营的业务与华侨城 A 从事的业务出现同业竞争的情形；华侨城集团就资产、人员、财务、业务、机构独立于华侨城 A 出具承诺；对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定并签订相关关联交易协议，确保华侨城 A 及其他股东利益不受侵害，对与华侨城 A 发生的关联交易切实履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序；华侨城集团及本次交易涉及的标的企业自成立以来未受到过影响本次交易的证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形，目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项；华侨城集团董事、监事及高级管理人员目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项。	2009年11月10日	持续	
重大资产重组及向华侨城集团公司发行股份购买资产时所作承诺	华侨城集团	商标使用权承诺	华侨城集团新“华侨城”系列商标注册成功后将授权许可华侨城 A 有偿使用，许可使用期限为商标的有效期限。	2009年11月10日	持续	
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

四、金融资产投资

1、证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	001979	招商蛇口	1,500,000,000.00	公允价值计量	844,703,389.38		-720,127,119.06				779,872,880.94	其他权益工具投资	自有资金
境内外股票	HK780	同程艺龙	761,390,033.28	公允价值计量	866,712,623.94		247,575,377.59		313,326,570.79		695,638,840.08	其他权益工具投资	自有资金和银行借款
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计			2,261,390,033.28	--	1,711,416,013.32		-472,551,741.47		313,326,570.79		1,475,511,721.02	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			无										
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)			无										

2、衍生品投资情况

适用 不适用

五、募集资金投资项目进展情况

适用 不适用

六、对 2021 年 1-6 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

七、日常经营重大合同

适用 不适用

八、委托理财

适用 不适用

九、违规对外担保情况

适用 不适用

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021 年 01 月 07 日	深圳	实地调研	机构	中泰证券	围绕公司发展定位、未来布局战略及文旅业务收入增速等进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021 年 01 月 22 日	深圳	实地调研	机构	中金公司	围绕疫情对公司业务影响程度、加快周转举措及文旅业务未来发展规划等进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021 年 02 月 18 日	深圳	电话沟通	机构	华西证券、华宝基金、工银瑞信、泰康人寿等	围绕公司 2020 年销售情况、未来毛利率变化趋势及旅游业务规模等内容进行交流，未提供资料	详见巨潮资讯网
2021 年 02 月 23 日	深圳	实地调研	机构	富国基金	围绕公司战区和兵种定位、文旅业务未来发展思路及欢乐谷未来收入增长贡献来源等内容进行交	详见巨潮资讯网

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
					流, 未提供资料	
2021年03月30日	深圳	电话沟通	机构	西南证券、中金公司、华泰证券、天风证券、广发证券、海通证券、招商证券、横琴贝莱尔、申万宏源证券等	围绕2020年年度业绩情况、未来投资方向及发展目标等内容进行交流, 未提供资料	详见巨潮资讯网
2021年03月31日	深圳	电话沟通	机构	由裕资产、中船财务公司、中金公司、建信信托、国泰君安资管、苏州远道投资、地平线投资、工银瑞信等	围绕公司整体毛利率趋势、物业公司在管规模及股权激励计划等内容进行交流, 未提供资料	详见巨潮资讯网

十二、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 ² , 全口径)	计容建筑面积 (m ² , 全口径)	取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	济宁市太白湖新区地块项目	济宁市	文旅综合	417,057.00	611,498.45	招拍挂	57%	192,262	110,070
2	郑州金水河源二期第二批土地	郑州市	文旅综合	93,590.70	187,181.40	招拍挂	34%	101,359	34,462
3	沣东华侨城大型文化旅游综合项目(欢乐谷陆公园)	西安市	娱乐用地	181,366.80	126,956.76	招拍挂	65%	55,850	36,303
4	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(四期)住宅	肇庆市	住宅用地	177,400.62	554,592.39	招拍挂	40%	113,765	45,392
5	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(四期)公园	肇庆市	娱乐用地	78,580.60	23,574.18	招拍挂	29%	5,076	1,476
合计				947,995.72	1,503,803.18	-	-	468,312	227,702

2、累计土地储备情况

序号	项目名称	总占地面积 (万m ² , 全口径)	总建筑面积 (万m ² , 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万m ² , 全口径)
1	成都信和御龙山项目	24.84	124.02	33.14
2	成都天府美丽汇项目	7.69	52.29	52.29

序号	项目名称	总占地面积 (万㎡, 全口径)	总建筑面积 (万㎡, 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万㎡, 全口径)
3	成都实业项目	203.68	167.52	5.77
4	西安沣东华侨城项目	107.46	155.43	79.55
5	西安沣东华侨城项目(欢乐谷陆公园)	18.14	12.70	12.70
6	成都博客小镇项目	38.28	71.86	51.67
7	成都中国艺库项目	9.53	14.21	10.56
8	成都莫奈的湖项目	7.18	10.89	3.89
9	成都蓬莱尚岛项目	34.91	23.22	23.22
10	昆明呈贡启平项目	83.89	106.41	39.49
11	重庆华侨城地产项目	112.95	214.75	20.70
12	重庆两江悦来项目	14.83	38.40	38.40
13	重庆御景悦来项目	16.20	44.27	24.27
14	重庆江山云出项目	16.16	38.27	20.81
15	自贡中华彩灯大世界项目	36.74	55.67	24.19
16	宜宾三江口 CBD 项目二期	13.63	56.96	49.44
17	成都东安阁及 CAZ 项目	25.05	57.40	41.75
18	深圳招华会展项目	52.82	136.00	82.20
19	惠州大金山湖项目	19.19	64.11	33.36
20	肇庆卡乐小镇项目一期	23.21	43.23	10.56
21	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(四期)住宅	17.74	55.46	55.46
22	肇庆华侨城文化旅游科技小镇(四期)公园	7.86	2.36	2.36
23	丽江济海文创项目	24.19	20.96	13.91
24	茂名电白歌美海西岸项目	17.50	38.72	21.55
25	茂名电白歌美海东岸项目	22.23	55.15	55.15
26	潮州意溪镇石牌区项目	14.64	51.23	12.29
27	增城白水寨背阴地块项目	13.00	15.60	15.44
28	增城区荔城街罗岗村地块	3.16	9.47	6.37
29	茂名虎头山一期项目	50.33	71.85	71.85
30	湛江欢乐海湾项目	20.74	60.16	60.16
31	闵行区浦江镇 0029 街坊 P1 宗地	5.71	8.48	8.48
32	浦江镇 0061、0055 街坊 P1 宗地	5.25	8.94	8.94
33	南京华侨城翡翠天域	46.15	79.77	24.62
34	宁波奉化阳光海湾项目	39.58	53.90	13.54

序号	项目名称	总占地面积 (万㎡, 全口径)	总建筑面积 (万㎡, 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万㎡, 全口径)
35	宁波奉化阳光海湾项目二期	8.15	11.92	4.69
36	杭州大江东项目	14.32	34.81	3.45
37	常熟沙家浜项目	16.11	13.81	7.83
38	扬州瘦西湖项目	60.78	77.32	25.88
39	温州瓯海区牛山项目	14.57	30.67	0.52
40	滁州明湖康养小镇	16.20	29.87	4.31
41	南京溧水项目	26.03	41.78	41.78
42	济宁市太白湖新区地块项目	41.71	61.15	61.15
43	武汉东西湖当代华侨城东岸项目	12.37	41.77	11.13
44	武汉青山红坊 P (2019) 088 号地	6.58	28.50	18.50
45	武汉华侨城滨江商务区红坊项目	26.59	54.40	54.40
46	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	146.62	139.18	38.50
47	襄阳华侨城文旅度假区 (一区)	219.38	397.70	205.27
48	武汉华侨城欢乐天际中央区	16.09	90.46	57.69
49	郑州二七区金水河源项目	32.52	67.19	27.70
50	武汉青山红坊 P (2020) 051 号地	12.79	52.70	52.70
51	武汉东湖金茂府	11.16	51.50	17.68
52	襄阳生态城一期	42.39	111.49	111.49
53	北京斋堂项目	9.94	9.00	8.62
54	天津华侨城东丽湖项目	114.53	115.90	28.20
55	天津翡翠嘉和项目	19.82	33.92	12.53
56	章丘绣源河文旅项目	104.89	175.08	138.86
57	济南章丘三期项目	11.92	26.22	26.22
58	山东淄博文旅项目	37.76	50.37	28.51
59	太原华侨城项目	42.35	124.15	106.32
60	郑州华侨城中原项目一期	9.23	29.82	8.79
61	郑州华侨城中原项目一期商业	2.01	8.02	8.01
62	青岛即墨龙泉新城项目二期	10.35	17.00	16.42
63	涿州市城市客厅项目	28.70	52.29	37.37
64	张家口下花园未来光影城项目	5.98	13.93	11.20
65	张家口下花园未来光影城项目二期	8.05	11.27	11.27
66	昆明阳宗海项目	94.93	70.00	48.00

序号	项目名称	总占地面积 (万㎡, 全口径)	总建筑面积 (万㎡, 全口径)	剩余可开发建筑面积 (万㎡, 全口径)
67	合肥巢湖半汤温泉小镇项目	41.45	34.14	26.74
68	合肥空港国际小镇项目	69.44	84.83	58.30
69	潮州工艺美术文化科技产业园住宅项目	9.54	33.39	21.39
70	天津廊坊项目	2.94	6.48	6.48
	合计	2,502.59	4,251.66	2,375.98

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
1	天津市	天津翡翠嘉和项目	西青区	住宅	60%	2018 年 2 月	在建	37%	198,163.00	339,213.52	-	44,022.64	768,897.63	624,087.96
2	上海市	苏河湾一期项目	静安区	住宅+商业	100%	2012 年 5 月	在建	96%	70,979.60	282,164.80	-	235,018.70	1,455,691.55	1,407,386.90
3	南京市	南京欢乐海岸	建邺区	住宅+商业	51%	2015 年 12 月	在建	58%	466,132.87	1,159,817.00	-	527,677.58	2,400,000.00	1,316,700.00
4	杭州市	钱江世纪城项目	萧山区	住宅	20%	2018 年 5 月	在建	86%	107,887.00	296,288.01	-	-	1,417,109.80	1,276,399.00
5	杭州市	杭州丁桥项目	江干区	住宅+商业	100%	2018 年 1 月	在建	70%	120,100.00	313,810.00	-	-	898,531.73	681,402.00
6	上海市	上海唐镇项目	浦东新区	住宅	100%	2020 年 12 月	在建	9%	56,522.90	113,039.14	-	-	611,594.00	527,453.00
7	武汉市	武汉华侨城欢乐天际中央区	洪山区	住宅+商业	100%	2018 年 12 月	在建	8%	160,893.00	904,600.00	-	-	1,461,594.28	705,669.06
8	武汉市	武汉华侨城滨江商务区红坊项目 (136 号)	青山区	住宅+商业	100%	2020 年 6 月	未开工	0%	265,922.00	544,000.00	-	-	1,292,129.92	666,934.70
9	武汉市	武汉华侨城滨江商务区红坊项目 (051 号)	青山区	住宅+商服	51%	2021 年 2 月	在建	1%	127,858.00	527,000.00	-	-	1,131,509.77	368,510.27
10	南昌市	南昌华侨城象湖文化旅游综合项目	西湖区	住宅+商业	100%	2017 年 11 月	在建	34%	1,059,311.83	1,441,135.00	-	232,100.00	1,933,781.74	1,159,394.47
11	成都市	成都信和御龙山项目	成华区	住宅	80%	2012 年 1 月	在建	29%	248,363.49	1,240,167.61	-	738,747.70	2,854,647.61	1,045,834.73
12	昆明市	昆明呈贡启平项目	呈贡区	住宅	17%	2019 年 1 月	在建	45%	838,932.49	1,064,138.17	-	-	1,711,728.22	775,700.86
13	深圳市	深圳招华会展项目 (华侨城方)	宝安区	其他	50%	2017 年 7 月	在建	70%	218,081.00	538,020.00	-	234,236.25	2,359,811.00	1,416,495.93
14	深圳市	深圳渔人码头项目	南山区	商业	60%	2018 年 9 月	在建	45%	25,147.44	214,407.00	-	-	1,285,967.41	687,840.74
15	深圳市	华侨城创想大厦	龙华区	商业	100%	2017 年 9 月	在建	98%	16,030.57	160,250.00	-	160,121.70	953,435.82	871,334.67

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
16	佛山市	佛山南海三山新城项目	南海区	住宅	50%	2019年11月	在建	30%	111,401.27	356,484.06	-	-	863,095.09	648,477.67
合计									4,091,726.46	9,494,534.31	-	2,171,924.57	23,399,525.57	14,179,621.96

4、地产及旅游综合项目销售情况

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积 (m ²)	已开盘总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
1	天津市	东丽湖	天津市东丽湖	综合体	100%	751,665	671,010	577,255	6,299	7,192
2	济南市	纯水岸	章丘绣源河	住宅	100%	113,684	108,000	52,661	9,819	7,884
3	太原市	侨冠项目	山西太原	住宅/商业	67%	200,128	186,717	74,000	9,219	12,100
4	郑州市	中原项目一期	郑州市中原区	住宅/商业	100%	110,405	85,085	38,061	4,663	5,426
5	青岛市	水岸东方	青岛市即墨区	住宅	100%	46,058	46,330	14,722	2,582	2,229
6	深圳市	香山里花园	深圳市南山区	住宅/商业	100%	317,048	305,630	305,089	359	3,563
7	深圳市	海府生态大厦	深圳市宝安中心区	综合体	100%	91,907	77,148	61,102	3,088	34,059
8	深圳市	大空港项目	深圳市宝安区	综合体	50%	247,410	244,954	166,092	11,582	61,353
9	深圳市	创想大厦	深圳市龙华区	综合体	100%	160,250	155,205	20,141	7,564	52,721
10	惠州市	万象天汇	惠州市惠城区	综合体	34%	270,300	266,119	266,253	13,359	26,177
11	顺德市	天鹅湖	佛山市顺德区	综合体	70%	520,372	712,879	650,391	10,021	10,739
12	顺德市	天睿花园	佛山市顺德区	综合体	70%	191,236	191,236	173,938	28,244	66,341
13	顺德市	云邸	佛山市顺德区	综合体	100%	113,018	113,018	74,202	14,281	28,846
14	顺德市	蓝楹湾	佛山市顺德区	综合体	70%	48,170	48,170	33,057	5,709	14,945
15	东莞市	叁悦花园	东莞市黄江镇	住宅	40%	105,365	98,907	65,234	23,099	59,492

深圳华侨城股份有限公司 2021 年第一季度报告全文

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积 (m ²)	已开盘总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
16	东莞市	云麓台	东莞市虎门镇	住宅	90%	38,676	34,705	31,864	367	1,094
17	汕尾市	赤湖纯水岸	汕尾市深汕合作区	综合体	100%	96,789	88,736	52,987	11,121	27,205
18	肇庆市	纯水岸	肇庆新区	综合体	70%	249,621	249,621	162,735	38,404	37,869
19	江门市	云顶花园	江门市新会区	住宅/商业/车位	50%	33,555	33,555	10,316	4,958	7,341
20	潮州市	纯水岸一期	潮州市湘桥区	住宅/商业/车位	51%	127,946	124,583	77,350	9,532	7,860
21	海口市	华侨城·曦海岸	海口市秀英区	住宅/公寓/商业	51%	252,228	252,228	202,599	16,320	29,972
22	丽江市	逐水阁	丽江市古城区	住宅	51%	42,632	42,632	2,639	2,054	2,713
23	佛山市	天鹅观邸	佛山市南海区	住宅	100%	15,348	14,153	6,899	3,357	11,080
24	江门市	纯水岸花园	江门市鹤山市	住宅/车位	100%	36,022	36,022	15,541	5,317	6,085
25	茂名市	歌美海纯水岸	茂名市电白区	住宅	100%	81,621	81,621	27,478	392	4,109
26	东莞市	纯水岸花园	东莞市寮步镇	住宅	100%	49,512	49,512	41,887	4,460	13,446
27	东莞市	赤岗花园	东莞市虎门镇	住宅	90%	40,304	37,499	33,083	17,065	56,057
28	上海市	新浦江城	上海市闵行区	综合体/车位	100%	826,101	902,524	836,541	1,778	1,344
29	上海市	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	169,551	169,551	165,469	276	3,497
30	滁州市	欢乐明湖	滁州市南谯区	住宅/商业	51%	111,468	111,468	40,533	8,961	11,291
31	杭州市	吟彩芳菲之城	杭州市江干区	住宅/车位	100%	195,389	215,534	165,174	56,626	176,318
32	杭州市	澄之华庭	杭州市萧山区	综合体	20%	312,872	351,130	332,085	645	2,809
33	南京市	翡翠天域	南京市栖霞区	综合体	100%	504,146	502,834	406,640	21,106	49,759
34	南京市	江畔都会上城	南京市浦口区	住宅/车位	40%	192,930	194,125	174,665	4,452	11,212
35	南京市	欢乐滨江	南京市建邺区	综合体	51%	528,503	573,874	549,583	569	2,709

深圳华侨城股份有限公司 2021 年第一季度报告全文

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积 (m ²)	已开盘总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
36	南京市	山语隽府	南京栖霞区	住宅	51%	66,225	70,032	56,722	6,464	14,750
37	南京市	燕熙台	南京栖霞区	住宅/商业	51%	138,350	137,961	137,742	3,399	10,426
38	南京市	华著兰庭	南京市秦淮区	住宅/商业	40%	101,802	106,579	102,193	15,998	76,729
39	宁波市	欢乐滨海	宁波市奉化区	综合体	100%	147,152	120,329	102,634	2,634	4,225
40	宁波市	欢乐海岸	宁波市鄞州区	综合体	100%	536,357	562,490	554,387	2,405	3,550
41	宁波市	宁波壹号院	宁波市鄞州区	综合体	40%	137,705	138,421	129,261	1,731	3,849
42	宁波市	江汇城	宁波市海曙区	综合体	25%	177,844	200,760	137,365	37,490	98,920
43	无锡市	大运华府	无锡市梁溪区	综合体/车位	100%	277,127	277,127	152,300	17,993	37,642
44	无锡市	和喜瑞园	无锡经开区	综合体	51%	172,718	182,445	111,217	24,638	88,190
45	扬州市	扬州瘦西湖·侨城南院	扬州市邗江区	综合体	70%	318,507	318,363	284,768	44,960	55,380
46	合肥市	合肥空港国际小镇	合肥市经开区	住宅/商业/车位	51%	272,419	253,467	252,202	13,164	15,740
47	武汉市	华侨城·纯水岸	武汉市东湖风景区	综合体/车位	100%	1,016,500	1,287,508	1,106,065	424	238
48	武汉市	华侨城·原岸	武汉市东湖风景区	综合体	100%	374,600	474,573	398,512	623	1,348
49	武汉市	当代华侨城·东岸	武汉市东西湖区	综合体	51%	114,970	114,857	56,184	5,707	7,504
50	武汉市	华侨城·欢乐天际	武汉市洪山区	综合体	100%	191,177	189,031	56,361	15,580	38,359
51	襄阳市	华侨城·天鹅堡	襄阳市东津新区	综合体	51%	370,904	398,718	280,673	38,831	37,251
52	南昌市	华侨城万科世纪水岸	南昌市西湖区	综合体	100%	710,972	771,362	609,593	51,203	102,120
54	成都市	万汇公寓	成都市金牛区	公寓/车位	83%	91,394	55,023	42,693	2,377	3,482
55	成都市	莫奈的湖	成都市龙泉驿区	综合体	50%	141,320	108,708	39,120	7,422	11,295
56	成都市	信和御龙山	成都市成华区	综合体	80%	738,748	644,259	474,496	37,423	74,799

深圳华侨城股份有限公司 2021 年第一季度报告全文

序号	城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	已开盘计容建筑面积 (m ²)	已开盘总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期销售金额 (万元)
57	重庆市	天际湾	重庆市渝北区	综合体/车位	100%	390,177	429,423	369,775	1,702	1,914
59	重庆市	岚溪云墅	重庆市渝北区	综合体	100%	99,891	79,042	60,212	11,155	18,949
60	重庆市	溪山集	重庆市渝北区	综合体	100%	88,921	88,238	87,408	1,979	2,397
61	重庆市	云麓台	重庆市渝北区	综合体	100%	65,124	63,727	52,965	2,965	4,692
62	重庆市	云溪别院	重庆市渝北区	综合体	100%	196,620	191,422	190,415	8,839	11,492
63	西安市	招商雍景湾	西安市西咸新区	综合体	50%	100,956	121,308	112,751	2,055	768
64	宜宾市	宜宾三江口 CBD	宜宾市叙州区	综合体	35%	228,950	231,986	167,254	20,667	28,737
65	西安市	108 坊项目	西安市曲江新区	住宅/商业	75%	122,648	197,992	191,534	527	151
66	西安市	天鹅堡项目	西安市雁塔区	住宅/车位	60%	499,979	521,854	500,252	11,460	3,529
67	昆明市	山语桃源	昆明市呈贡区	住宅	34%	190,002	190,002	130,235	12,275	18,672
68	昆明市	金茂国际新城	昆明市呈贡区	住宅	34%	303,959	303,959	220,876	14,975	26,714
69	西安市	创想中心	西安市西咸新区沣东新城	公寓/商业	65%	35,707	35,707	14,150	9,874	12,509
70	重庆市	云溪都会	重庆市渝北区	综合体	100%	108,689	104,576	89,176	78,440	109,576
71	重庆市	华辉盛锦	重庆市渝北区	综合体	33%	230,862	253,624	214,898	29,835	44,759
72	淄博市	人文社区一区	淄博市高新区	住宅	80%	19,022	19,022	5,398	5,503	5,191
73	成都市	粼港樾府项目	成都市青白江区	住宅	100%	103,299	103,299	76,329	15,479	12,828
74	昆明市	锦岸广场	昆明市呈贡区	公寓/商业	31%	94,764	96,129	9,604	1,815	1,193
			其他尾盘						1,114	2,853
			合计			16,168,592	16,819,640	13,485,984	918,772	1,849,556

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 ²)	全年月均累计已 出租面积 (m ²)	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%	144,000	134,000	93%
2	燕栖楼	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	46,711	36,302	78%
3	华山村	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	27,138	26,723	98%
4	汉唐大厦	深圳市南山区华侨城	写字楼	100%	28,162	17,884	64%
5	购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	18,955	18,632	98%
6	华生活馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	19,893	14,892	75%
7	纯水岸	深圳市南山区华侨城	商业	100%	17,085	17,085	100%
8	保龄球馆	深圳市南山区华侨城	商业	100%	8,855	8,855	100%
9	海景花园裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	11,163	10,501	94%
10	生态广场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,408	8,981	95%
11	东组团	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	16,957	10,569	62%
12	东部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	9,028	9,028	100%
13	福清街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	7,865	7,835	100%
14	锦绣花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,886	3,886	100%
15	湖滨花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,988	3,488	87%
16	步行街	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,528	2,259	64%
17	桂花苑服务楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,460	2,868	83%
18	西部市场	深圳市南山区华侨城	商业	100%	3,734	3,734	100%
19	东方花园服务裙楼	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,082	3,553	87%

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 ²)	全年月均累计已 出租面积 (m ²)	全年月均出租率
20	香山村	深圳市南山区华侨城	商业	100%	4,519	4,519	100%
21	香山里花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	5,924	5,924	100%
22	芳华苑	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	711	711	100%
23	天鹅湖花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	23,229	19,047	82%
24	中旅广场	深圳市南山区华侨城	住宅	100%	236	236	100%
25	华侨城购物中心	深圳市南山区华侨城	商业	100%	166	166	100%
26	海景花园	深圳市南山区华侨城	商业	100%	104	104	100%
27	侨城馨苑	深圳市南山区华侨城	商业	100%	1,219	103	8%
28	湾厦花园	深圳市南山区蛇口	住宅	100%	220	220	100%
29	深圳欢乐海岸	深圳市南山区	商业/写字楼	100%	108,507	95,325	88%
30	红山 6979	深圳市龙华区	商业	50%	72,482	69,125	95%
31	大空港项目	深圳市宝安区国际会展中心	商业	50%	10,967	7,701	70%
32	欢乐海岸	佛山市顺德区	商业	70%	180,184	168,560	94%
33	武汉东方里	武汉市欢乐大道	商业	100%	67,406	55,515	82%
34	浦江华侨城	上海市闵行区浦江镇	商业/写字楼	100%	47,007	44,354	94%
35	苏河湾	上海市静安区	商业	100%	9,777	6,675	68%
36	宝格丽公寓	上海市静安区	商业/写字楼	100%	24,937	2,069	8%
37	宁波欢乐海岸 SAM 会员店	宁波市鄞州区	商业	100%	88,694	62,103	70%
38	洛带艺库	成都龙泉驿区	商业	85%	19,500	16,389	84%

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 ²)	全年月均累计已 出租面积 (m ²)	全年月均出租率
39	商业街	成都金牛区西华大道	商业	100%	84,922	62,326	73%
40	SAM 会员店	成都金牛区西华大道	商业	100%	20,789	20,789	100%
41	创想中心	成都金牛区西华大道	写字楼	100%	35,054	32,271	92%
42	香港观塘物业	香港观塘	写字楼/车位	100%	1,850	1,813	98%
43	华侨城双创产业园一期	常熟市梅李镇	厂房	100%	48,147	48,147	100%
44	华侨城双创产业园二期	常熟市梅李镇	厂房	100%	32,383	21,233	66%
45	惠阳区产业园	惠州市惠阳区	厂房	100%	78,048	78,048	100%
合计					1,354,878	1,164,549	86%

第四节 财务报表

一、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：深圳华侨城股份有限公司

单位：元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	48,414,509,943.16	60,498,026,797.55
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	300,000.00	127,000,000.00
应收账款	1,186,920,868.31	1,144,340,790.93
应收款项融资		
预付款项	10,077,270,317.13	6,937,402,963.70
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	38,956,224,226.80	37,526,636,400.49
其中：应收利息	1,381,903,792.17	1,261,382,382.24
应收股利	40,677,966.08	652,402.96
买入返售金融资产		
存货	255,997,625,891.11	250,455,974,513.76
合同资产		
持有待售资产	4,997,714.33	4,997,714.33
一年内到期的非流动资产	108,679,449.99	108,679,449.99
其他流动资产	17,940,195,182.31	15,490,820,782.59
流动资产合计	372,686,723,593.14	372,293,879,413.34
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他债权投资		
长期应收款	312,470,122.13	386,390,922.13
长期股权投资	18,851,518,640.73	18,639,825,007.81
其他权益工具投资	1,505,911,721.02	1,741,816,013.32
其他非流动金融资产	274,217,254.70	274,817,254.69
投资性房地产	13,323,605,264.59	13,057,665,645.82
固定资产	19,030,365,793.48	18,577,127,071.36
在建工程	5,563,038,063.03	5,031,099,816.63
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,554,862,828.96	23,998,656.11
无形资产	11,006,948,179.56	10,527,559,981.63
开发支出		
商誉	76,172,996.31	76,172,996.31
长期待摊费用	1,175,404,260.59	952,089,431.33
递延所得税资产	12,244,527,406.07	12,135,953,306.57
其他非流动资产	2,869,856,457.54	2,869,856,457.54
非流动资产合计	89,788,898,988.71	84,294,372,561.25
资产总计	462,475,622,581.85	456,588,251,974.59
流动负债：		
短期借款	6,419,147,853.31	12,700,058,341.70
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	403,325,080.68	493,277,101.00
应付账款	24,060,973,584.29	28,020,449,911.35
预收款项	390,756,587.41	390,873,921.44
合同负债	98,883,022,177.28	88,183,382,768.77
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		

项目	2021年3月31日	2020年12月31日
应付职工薪酬	1,787,608,362.57	2,082,125,394.31
应交税费	6,446,857,379.45	9,461,080,008.46
其他应付款	67,373,743,826.81	67,324,622,003.84
其中：应付利息	1,615,858,061.81	2,191,119,491.19
应付股利	78,952,962.08	99,733,627.06
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	13,103,023,168.70	14,371,986,462.41
其他流动负债	8,093,944,359.57	7,114,615,393.30
流动负债合计	226,962,402,380.07	230,142,471,306.58
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	106,614,109,949.42	107,704,395,187.95
应付债券	11,176,220,332.02	6,681,515,404.11
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	4,085,740,978.42	11,264,544.62
长期应付款	303,307,416.70	345,878,435.92
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,271,345,224.02	1,248,908,568.54
递延所得税负债	94,036,902.70	78,295,309.15
其他非流动负债		
非流动负债合计	123,544,760,803.28	116,070,257,450.29
负债合计	350,507,163,183.35	346,212,728,756.87
所有者权益：		
股本	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	800,000,000.00	800,000,000.00
其中：优先股		
永续债	800,000,000.00	800,000,000.00
资本公积	5,076,199,341.96	5,076,334,250.13
减：库存股	1,041,515,155.83	1,033,285,328.70

项目	2021年3月31日	2020年12月31日
其他综合收益	-1,406,673,979.10	-1,390,517,447.17
专项储备		
盈余公积	4,546,895,581.79	4,546,895,581.79
一般风险准备		
未分配利润	62,869,615,424.55	62,195,744,535.76
归属于母公司所有者权益合计	79,046,315,128.37	78,396,965,506.81
少数股东权益	32,922,144,270.13	31,978,557,710.91
所有者权益合计	111,968,459,398.50	110,375,523,217.72
负债和所有者权益总计	462,475,622,581.85	456,588,251,974.59

法定代表人：段先念

主管会计工作负责人：冯文红

会计机构负责人：叶肖虹

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年3月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	14,486,944,763.58	20,896,989,437.22
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	17,137,315.75	8,658,992.53
应收款项融资		
预付款项	4,723,148,202.32	4,723,204,323.87
其他应收款	18,832,216,548.51	17,976,129,563.33
其中：应收利息	4,634,129,166.66	3,900,428,708.71
应收股利	272,904,353.89	272,904,353.89
存货	12,821,608.78	11,988,038.91
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	25,967,884.35	25,967,884.35
流动资产合计	38,098,236,323.29	43,642,938,240.21
非流动资产：		
债权投资	57,741,613,874.15	55,911,900,074.15

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他债权投资		
长期应收款	3,565,952,119.20	3,565,952,119.20
长期股权投资	43,495,581,168.99	43,246,497,888.78
其他权益工具投资	779,872,880.94	844,703,389.38
其他非流动金融资产		
投资性房地产	162,876,796.74	168,211,187.43
固定资产	685,576,618.24	695,699,497.79
在建工程	20,785,199.56	21,257,158.12
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,490,704,178.47	
无形资产	50,624,137.26	51,194,640.24
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	110,303,814.45	111,101,400.69
递延所得税资产	774,094.29	3,050,723.31
其他非流动资产		
非流动资产合计	110,104,664,882.29	104,619,568,079.09
资产总计	148,202,901,205.58	148,262,506,319.30
流动负债：		
短期借款	1,000,000,000.00	5,955,000,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	90,227,788.51	104,567,133.94
预收款项	52,058,778.97	43,682,141.76
合同负债		
应付职工薪酬	132,369,197.43	138,672,422.04
应交税费	10,447,372.08	8,217,290.67
其他应付款	14,991,357,958.59	12,990,626,333.26
其中：应付利息	1,795,535,504.53	2,148,479,776.20
应付股利	-10,995,447.84	9,802,677.16
持有待售负债		

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	6,279,500,000.00	8,626,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	22,555,961,095.58	27,866,765,321.67
非流动负债：		
长期借款	74,483,825,675.53	77,196,045,675.53
应付债券	11,176,220,332.02	6,681,515,404.11
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,792,347,991.60	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1,056,367.56	1,099,193.28
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	89,453,450,366.71	83,878,660,272.92
负债合计	112,009,411,462.29	111,745,425,594.59
所有者权益：		
股本	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00
其他权益工具	800,000,000.00	800,000,000.00
其中：优先股		
永续债	800,000,000.00	800,000,000.00
资本公积	8,604,148,630.14	8,604,148,630.14
减：库存股	1,041,515,155.83	1,033,285,328.70
其他综合收益	-743,537,093.25	-678,706,584.81
专项储备		
盈余公积	3,726,307,456.66	3,726,307,456.66
未分配利润	16,646,291,990.57	16,896,822,636.42
所有者权益合计	36,193,489,743.29	36,517,080,724.71
负债和所有者权益总计	148,202,901,205.58	148,262,506,319.30

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	8,546,502,164.49	6,818,121,890.54
其中：营业收入	8,546,502,164.49	6,818,121,890.54
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,355,864,382.01	5,573,652,771.06
其中：营业成本	4,507,050,375.30	2,401,345,728.51
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,586,953,895.75	2,257,678,797.71
销售费用	398,729,318.75	257,468,722.12
管理费用	532,672,832.10	398,001,213.05
研发费用		
财务费用	330,457,960.11	259,158,309.67
其中：利息费用	831,117,123.07	730,514,050.21
利息收入	437,264,647.45	354,534,522.06
加：其他收益	40,663,342.01	30,927,335.36
投资收益（损失以“-”号填列）	63,311,769.72	-55,291,663.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23,767,625.46	-16,817,518.80
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）		

项目	本期发生额	上期发生额
信用减值损失（损失以“-”号填列）	132,882.07	3,343.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-52,998.87	16,598.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	345.00	-22,697.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,294,693,122.41	1,220,102,035.71
加：营业外收入	13,026,114.33	6,249,268.54
减：营业外支出	5,489,069.78	9,555,017.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,302,230,166.96	1,216,796,286.83
减：所得税费用	370,208,303.84	441,507,661.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	932,021,863.12	775,288,625.12
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	932,021,863.12	775,288,625.12
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	901,528,415.88	838,976,202.88
2.少数股东损益	30,493,447.24	-63,687,577.76
六、其他综合收益的税后净额	76,431,180.54	-614,398,445.46
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	56,200,886.79	-498,468,706.33
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	74,874,899.69	-408,389,735.17
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	74,874,899.69	-408,389,735.17
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	-18,674,012.90	-90,078,971.16

项目	本期发生额	上期发生额
合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-18,674,012.90	-90,078,971.16
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	20,230,293.75	-115,929,739.13
七、综合收益总额	1,008,453,043.66	160,890,179.66
归属于母公司所有者的综合收益总额	957,729,302.67	340,507,496.54
归属于少数股东的综合收益总额	50,723,740.99	-179,617,316.88
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1122	0.1023
（二）稀释每股收益	0.1122	0.1023

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：段先念

主管会计工作负责人：冯文红

会计机构负责人：叶肖虹

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	284,948,949.61	72,027,963.37
减：营业成本	211,296,616.84	65,953,002.05
税金及附加	7,472,841.05	7,647,094.20
销售费用	9,424,063.73	12,278,689.45
管理费用	40,598,465.93	41,221,896.89
研发费用		-

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用	548,155,277.82	534,320,312.04
其中：利息费用	786,353,357.43	715,938,177.40
利息收入	238,329,790.34	180,832,532.03
加：其他收益	415,942.78	362,631.42
投资收益（损失以“－”号填列）	595,024,294.42	473,675,104.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	54,083,280.21	-8,430,595.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	63,441,921.44	-115,355,295.59
加：营业外收入	74,189.58	133,970.25
减：营业外支出	326,314.72	8,865,953.95
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	63,189,796.30	-124,087,279.29
减：所得税费用	2,276,629.02	-31,448,174.40
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	60,913,167.28	-92,639,104.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	60,913,167.28	-92,639,104.89
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-64,830,508.44	-215,466,101.59
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-64,830,508.44	-215,466,101.59

项目	本期发生额	上期发生额
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	-64,830,508.44	-215,466,101.59
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-3,917,341.16	-308,105,206.48
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	22,141,188,110.67	12,236,786,726.47
客户存款和同业存放款项净增加额		

项目	本期发生额	上期发生额
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	79,125,927.61	54,536,653.44
收到其他与经营活动有关的现金	5,841,356,689.48	4,028,022,237.85
经营活动现金流入小计	28,061,670,727.76	16,319,345,617.76
购买商品、接受劳务支付的现金	16,880,617,749.03	16,096,631,993.60
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,239,763,375.04	814,643,688.35
支付的各项税费	6,576,393,718.64	5,645,942,145.68
支付其他与经营活动有关的现金	6,509,553,042.98	6,549,210,478.30
经营活动现金流出小计	31,206,327,885.69	29,106,428,305.93
经营活动产生的现金流量净额	-3,144,657,157.93	-12,787,082,688.17
二、投资活动产生的现金流量：		

项目	本期发生额	上期发生额
收回投资收到的现金	1,655,456,492.02	367,701,100.00
取得投资收益收到的现金	17,527,189.00	25,763,457.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	206,840.00	161,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	118,303,954.32
收到其他与投资活动有关的现金	565,034,142.77	941,723,828.38
投资活动现金流入小计	2,238,224,663.79	1,453,653,940.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,068,357,161.33	1,165,732,668.92
投资支付的现金	592,910,488.24	1,281,906,597.30
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,784,120.00
支付其他与投资活动有关的现金	2,038,139,647.07	745,454,825.70
投资活动现金流出小计	4,699,407,296.64	3,195,878,211.92
投资活动产生的现金流量净额	-2,461,182,632.85	-1,742,224,271.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,034,919,639.55	1,658,651,897.66
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,034,919,639.55	1,658,651,897.66
取得借款收到的现金	23,150,681,682.75	48,176,420,784.17
收到其他与筹资活动有关的现金	421,226,497.34	1,670,797,825.26
筹资活动现金流入小计	24,606,827,819.64	51,505,870,507.09
偿还债务支付的现金	21,969,401,545.81	26,216,619,700.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,068,477,699.58	2,315,641,566.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	69,699,402.60	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6,944,115,999.96	2,400,410,387.68
筹资活动现金流出小计	30,981,995,245.35	30,932,671,654.63
筹资活动产生的现金流量净额	-6,375,167,425.71	20,573,198,852.46

项目	本期发生额	上期发生额
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	7,019,663.47
五、现金及现金等价物净增加额	-11,981,007,216.49	6,050,911,555.87
加：期初现金及现金等价物余额	59,894,976,419.83	35,485,709,157.94
六、期末现金及现金等价物余额	47,913,969,203.34	41,536,620,713.81

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	156,689,913.81	82,700,203.34
收到的税费返还	31,906.22	266.21
收到其他与经营活动有关的现金	5,157,635,901.36	861,658,356.09
经营活动现金流入小计	5,314,357,721.39	944,358,825.64
购买商品、接受劳务支付的现金	34,073,015.22	11,060,261.76
支付给职工以及为职工支付的现金	45,342,146.47	36,765,047.56
支付的各项税费	35,117,128.78	58,699,279.11
支付其他与经营活动有关的现金	2,871,021,225.79	117,433,244.21
经营活动现金流出小计	2,985,553,516.26	223,957,832.64
经营活动产生的现金流量净额	2,328,804,205.13	720,400,993.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,883,706,200.00	3,916,131,750.00
取得投资收益收到的现金	11,135,833.33	242,577,867.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		

项目	本期发生额	上期发生额
投资活动现金流入小计	2,894,842,033.33	4,158,709,617.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	24,459,794.99	18,211,519.55
投资支付的现金	4,913,420,000.00	9,949,507,600.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		10,000,000.00
投资活动现金流出小计	4,937,879,794.99	9,977,719,119.55
投资活动产生的现金流量净额	-2,043,037,761.66	-5,819,009,502.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	14,692,800,000.00	34,350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	14,692,800,000.00	34,350,000,000.00
偿还债务支付的现金	14,953,700,000.00	22,301,059,875.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,166,463,556.39	1,122,331,093.49
支付其他与筹资活动有关的现金	5,260,282,064.10	
筹资活动现金流出小计	21,380,445,620.49	23,423,390,968.49
筹资活动产生的现金流量净额	-6,687,645,620.49	10,926,609,031.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-47,303.40
五、现金及现金等价物净增加额	-6,401,879,177.02	5,827,953,218.74
加：期初现金及现金等价物余额	20,896,989,437.22	9,828,196,950.61
六、期末现金及现金等价物余额	14,495,110,260.20	15,656,150,169.35

二、财务报表调整情况说明

1、2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	60,498,026,797.55	60,498,026,797.55	
结算备付金		0.00	
拆出资金		0.00	
交易性金融资产		0.00	
衍生金融资产		0.00	
应收票据	127,000,000.00	127,000,000.00	
应收账款	1,144,340,790.93	1,144,340,790.93	
应收款项融资		0.00	
预付款项	6,937,402,963.70	6,937,402,963.70	
应收保费		0.00	
应收分保账款		0.00	
应收分保合同准备金		0.00	
其他应收款	37,526,636,400.49	37,526,636,400.49	
其中：应收利息	1,261,382,382.24	1,261,382,382.24	
应收股利	652,402.96	652,402.96	
买入返售金融资产		0.00	
存货	250,455,974,513.76	250,455,974,513.76	
合同资产		0.00	
持有待售资产	4,997,714.33	4,997,714.33	
一年内到期的非流动资产	108,679,449.99	108,679,449.99	
其他流动资产	15,490,820,782.59	15,490,820,782.59	
流动资产合计	372,293,879,413.34	372,293,879,413.34	
非流动资产：			
发放贷款和垫款		0.00	
债权投资		0.00	
其他债权投资		0.00	
长期应收款	386,390,922.13	386,390,922.13	
长期股权投资	18,639,825,007.81	18,639,825,007.81	
其他权益工具投资	1,741,816,013.32	1,741,816,013.32	
其他非流动金融资产	274,817,254.69	274,817,254.69	
投资性房地产	13,057,665,645.82	13,057,665,645.82	

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
固定资产	18,577,127,071.36	18,577,127,071.36	
在建工程	5,031,099,816.63	5,031,099,816.63	
生产性生物资产		0.00	
油气资产		0.00	
使用权资产	23,998,656.11	3,637,416,019.08	3,613,417,362.97
无形资产	10,527,559,981.63	10,527,559,981.63	
开发支出		0.00	
商誉	76,172,996.31	76,172,996.31	
长期待摊费用	952,089,431.33	952,089,431.33	
递延所得税资产	12,135,953,306.57	12,135,953,306.57	
其他非流动资产	2,869,856,457.54	2,869,856,457.54	
非流动资产合计	84,294,372,561.25	84,294,372,561.25	
资产总计	456,588,251,974.59	456,588,251,974.59	
流动负债：			
短期借款	12,700,058,341.70	12,700,058,341.70	
向中央银行借款		0.00	
拆入资金		0.00	
交易性金融负债		0.00	
衍生金融负债		0.00	
应付票据	493,277,101.00	493,277,101.00	
应付账款	28,020,449,911.35	28,020,449,911.35	
预收款项	390,873,921.44	390,873,921.44	
合同负债	88,183,382,768.77	88,183,382,768.77	
卖出回购金融资产款		0.00	
吸收存款及同业存放		0.00	
代理买卖证券款		0.00	
代理承销证券款		0.00	
应付职工薪酬	2,082,125,394.31	2,082,125,394.31	
应交税费	9,461,080,008.46	9,461,080,008.46	
其他应付款	67,324,622,003.84	67,324,622,003.84	
其中：应付利息	2,191,119,491.19	2,191,119,491.19	
应付股利	99,733,627.06	99,733,627.06	
应付手续费及佣金		0.00	

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
应付分保账款		0.00	
持有待售负债		0.00	
一年内到期的非流动负债	14,371,986,462.41	14,371,986,462.41	
其他流动负债	7,114,615,393.30	7,114,615,393.30	
流动负债合计	230,142,471,306.58	230,142,471,306.58	
非流动负债：			
保险合同准备金		0.00	
长期借款	107,704,395,187.95	107,704,395,187.95	
应付债券	6,681,515,404.11	6,681,515,404.11	
其中：优先股		0.00	
永续债		0.00	
租赁负债	11,264,544.62	3,926,325,720.72	3,915,061,176.10
长期应付款	345,878,435.92	345,878,435.92	
长期应付职工薪酬		0.00	
预计负债		0.00	
递延收益	1,248,908,568.54	1,248,908,568.54	
递延所得税负债	78,295,309.15	78,295,309.15	
其他非流动负债		0.00	
非流动负债合计	116,070,257,450.29	116,070,257,450.29	
负债合计	346,212,728,756.87	346,212,728,756.87	
所有者权益：			
股本	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00	
其他权益工具	800,000,000.00	800,000,000.00	
其中：优先股		0.00	
永续债	800,000,000.00	800,000,000.00	
资本公积	5,076,334,250.13	5,076,334,250.13	
减：库存股	1,033,285,328.70	1,033,285,328.70	
其他综合收益	-1,390,517,447.17	-1,390,517,447.17	
专项储备		0.00	
盈余公积	4,546,895,581.79	4,546,895,581.79	
一般风险准备		0.00	
未分配利润	62,195,744,535.76	61,894,100,722.63	-301,643,813.13

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
归属于母公司所有者权益合计	78,396,965,506.81	78,396,965,506.81	
少数股东权益	31,978,557,710.91	31,978,557,710.91	
所有者权益合计	110,375,523,217.72	110,375,523,217.72	
负债和所有者权益总计	456,588,251,974.59	456,588,251,974.59	

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	20,896,989,437.22	20,896,989,437.22	
应收账款	8,658,992.53	8,658,992.53	
预付款项	4,723,204,323.87	4,723,204,323.87	
其他应收款	17,976,129,563.33	17,976,129,563.33	
其中：应收利息	3,900,428,708.71	3,900,428,708.71	
应收股利	272,904,353.89	272,904,353.89	
存货	11,988,038.91	11,988,038.91	
其他流动资产	25,967,884.35	25,967,884.35	
流动资产合计	43,642,938,240.21	43,642,938,240.21	
非流动资产：			
债权投资	55,911,900,074.15	55,911,900,074.15	
长期应收款	3,565,952,119.20	3,565,952,119.20	
长期股权投资	43,246,497,888.78	43,246,497,888.78	
其他权益工具投资	844,703,389.38	844,703,389.38	
投资性房地产	168,211,187.43	168,211,187.43	
固定资产	695,699,497.79	695,699,497.79	
在建工程	21,257,158.12	21,257,158.12	
使用权资产		3,561,765,404.97	3,561,765,404.97
无形资产	51,194,640.24	51,194,640.24	
长期待摊费用	111,101,400.69	111,101,400.69	
递延所得税资产	3,050,723.31	3,050,723.31	
非流动资产合计	104,619,568,079.09	104,619,568,079.09	
资产总计	148,262,506,319.30	148,262,506,319.30	
流动负债：			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
短期借款	5,955,000,000.00	5,955,000,000.00	
应付账款	104,567,133.94	104,567,133.94	
预收款项	43,682,141.76	43,682,141.76	
应付职工薪酬	138,672,422.04	138,672,422.04	
应交税费	8,217,290.67	8,217,290.67	
其他应付款	12,990,626,333.26	12,990,626,333.26	
其中：应付利息	2,148,479,776.20	2,148,479,776.20	
应付股利	9,802,677.16	9,802,677.16	
一年内到期的非流动 负债	8,626,000,000.00	8,626,000,000.00	
流动负债合计	27,866,765,321.67	27,866,765,321.67	
非流动负债：			
长期借款	77,196,045,675.53	77,196,045,675.53	
应付债券	6,681,515,404.11	6,681,515,404.11	
租赁负债		3,863,409,218.10	3,863,409,218.10
递延收益	1,099,193.28	1,099,193.28	
非流动负债合计	83,878,660,272.92	83,878,660,272.92	
负债合计	111,745,425,594.59	111,745,425,594.59	
所有者权益：			
股本	8,201,793,915.00	8,201,793,915.00	
其他权益工具	800,000,000.00	800,000,000.00	
永续债	800,000,000.00	800,000,000.00	
资本公积	8,604,148,630.14	8,604,148,630.14	
减：库存股	1,033,285,328.70	1,033,285,328.70	
其他综合收益	-678,706,584.81	-678,706,584.81	
盈余公积	3,726,307,456.66	3,726,307,456.66	
未分配利润	16,896,822,636.42	16,595,178,823.29	-301,643,813.13
所有者权益合计	36,517,080,724.71	36,517,080,724.71	
负债和所有者权益总计	148,262,506,319.30	148,262,506,319.30	

2、2021 年起首次新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

三、审计报告

第一季度报告是否经过审计

是 否

公司第一季度报告未经审计。